

Situační zpráva o bytové politice v Praze 10



Kontext

MČ Praha 10 si jako jeden z cílů pro volební období 2018–2022 vytyčila reformu bytové politiky a vytvoření systému dostupného a sociálního bydlení. Za tímto účelem podepsala na začátku roku 2019 starostka Renata Chmelová memorandum s realizátory projektu Posílení znalostní základny samospráv pro snižování a ukončování bezdomovectví (R-Mosty, Sociologický ústav AV ČR a Platforma pro sociální bydlení). V rámci následné spolupráce měla Praha 10 k dispozici externího konzultanta z Platformy pro sociální bydlení a byla přizývána k setkáním tzv. sítě partnerství, která sdružuje místní samosprávy usilující o ukončování bezdomovectví na svém území.

V průběhu roku 2019 byly učiněny zásadní kroky pro vytvoření uceleného systému dostupného a sociálního bydlení – byly přijaty nové zásady pronajímání bytů, změnil se způsob práce bytové komise, byla zintenzivněna účast sociálního a bytového odboru na tvorbě bytové politiky i jejich vzájemná kooperace, bylo otevřeno kontaktní centrum bydlení, navázána spolupráce s poskytovateli sociálních služeb na zajištění sociální práce v bytech, byly zmapovány rodiny na ubytovnách a v azylovém domě a do bytů se dostaly první domácnosti ze závažné bytové nouze.

Hlavní provedené systémové změny

1. Zavedení nového systému posuzování žádostí o byt

Před rokem 2019 byly byty MČ Praha 10 pronajímány na základě losování. Kritéria umožňující vstup do losování sice částečně zohledňovala sociální situaci žadatele o nájem bytu, ale domácnosti v závažné bytové nouzi neměly prakticky šanci na získání obecního bytu do nájmu (zejména z důvodu stanovení minimální hranice příjmu). Po neúspěchu v losování žadatel opět ze systému vypadal (nevedly se pořadníky).

Nový systém zavedl bodování žádostí na základě sociální situace žadatele, přičemž jsou výrazně zvýhodněni lidé s komplexními problémy v závažné bytové nouzi, pro které jsou šance na získání důstojného bydlení jinou cestou mizivé (např. rodiny z ubytoven či azylových domů, senioři bez domova apod.). I v případě, že žadatel není úspěšný v jednom kole jednání, zůstává jeho žádost v evidenci a v budoucnu se může dostat na první místa v pořadníku, protože komise bytové politiky projednává žádosti každý měsíc.

2. Otevření kontaktního centra bydlení

Před vznikem kontaktního centra bydlení se obraceli obvykle občané s potřebou řešení své bytové situace na Odbor bytů a nebytových prostor. Zde ovšem získali pouze informace o možnostech nájemního bydlení v bytech MČ Praha 10.

Nově zřízené kontaktní centrum bydlení zprostředkovává jak informace o možnostech bydlení, tak případně pomoc sociálních pracovníků. Zároveň poskytuje podporu při podávání žádosti o nájemní bydlení v bytě MČ Praha 10, předběžně vyhodnocuje žádosti a vede základní statistiku o lidech v bytové nouzi, kteří vyhledali pomoc na úřadě. Informuje

také žadatele o možnostech podpory v bydlení prostřednictvím úřadu práce a pomáhá jim zorientovat se v dávkách státní sociální podpory.

3. Provázání bydlení a sociální práce

Před rokem 2019 nebylo uzavření nájemní smlouvy k bytu MČ Praha 10 spojeno se zjišťováním potřeby podpory ze strany sociálního pracovníka. Cílová skupina byla sice odlišná a nepředpokládala se u ní velká kumulace sociálních problémů, přesto se stávalo, že se nájemce obecního bytu dostal do sociálně tíživé situace, aniž by bylo systémově ošetřeno, že se mu dostane potřebné podpory odborníků. V důsledku toho mohl nájemce o svůj domov i přijít.

Nový systém zapojuje sociální práci jako integrální součást bytové politiky. U potenciálně úspěšných žadatelů je prováděno sociální šetření a je vyhodnocována potřeba sociální práce. U nových nájemců obecních bytů, u nichž byla tato potřeba indikována, je pak prostřednictvím sociálního odboru a spolupracujících poskytovatelů sociálních služeb zajištěna sociální práce v odpovídající intenzitě. V případě zjištění problémů se Odbor bytů a nebytových prostor obrací na Odbor sociální.

4. Včasné podchycení dluhů v obecních bytech

V případě, že nájemce bytu MČ Praha 10 přestal platit nájemné, situaci s ním řešil pouze Odbor bytů a nebytových prostor. Po prvním nezaplaceném nájmu byla dlužníkovi zaslána upomínka a byl vyzván ke kontaktování Odboru sociálního, OSO ale kontaktován nebyl. Po třech neuhrazených nájmech byl dlužník pozván na Odbor bytů a nebytových prostor. Pokud ani tento postup nevedl k nápravě a dluh dosáhl výše 50 000 Kč, nebylo (a není) již možné uzavřít splátkový kalendář. V případě, že se dluhy na nájmu vymkly kontrole nájemce, který z různých důvodů sám nevyhledal odbornou pomoc, mohlo to vyústit až ve ztrátu bydlení.

Dnes již po dvou nezaplacených nájmech informuje Odbor bytů a nebytových prostor Odbor sociální, který tak má šanci včas pomoci nájemce zvládnout krizovou situaci a předejít tak nekontrovanému nárůstu dluhu. V případě potřeby může též nájemci pomoci s žádostí o splátkový kalendář. Komise bytové politiky také pravidelně dostává přehled dlužníků v nově přidělených bytech a zástupce OSO ji informuje o řešení situace klientů po této stránce (bylo nabídnuto poradenství apod.).

5. Zlepšení znalosti bytové nouze v území

Sociální odbor doplnil na podzim 2019 své kvalifikované odhady rozsahu bytové nouze na území Prahy 10 podrobným zmapováním všech rodin v závažné bytové nouzi (tedy bez bytu – v obytných a azylových domech). Výsledkem je znalost konkrétních rodin, včetně jejich základních charakteristik a předběžného posouzení šance na získání nájmu v obecním bytě.

Nově schválené dokumenty

Zásady pronajímání bytů svěřených MČ Praha 10

Nové zásady vytvořené a schválené v dubnu 2019 zakotvily zcela nový způsob posuzování žádostí o nájem v bytě MČ Praha 10. Základními inspiračními zdroji byla pravidla Prahy 7, nová pravidla Hlavního města Prahy a brněnský bodový systém využívaný pro výběr klientů sociálních bytů.

Pracovní postupy OSO a další dokumenty

V rámci podzimního workshopu sociálního odboru a poskytovatelů sociálních služeb vznikly pracovní postupy pro zabydlování osob v bytové nouzi. Jedná se o postup upravující roli sociálního odboru při zajišťování sociální služby pro nájemce s potřebou sociální práce (dokument vytváří základ systému case managementu situovaného na obci) a checklist potřeb při zabydlování (pomůcka pro sociální pracovníky provázející klienty novou situací).

Posuny v pěti dimenzích obecního integrovaného systému sociálního bydlení

1. Znalost bytové nouze v území

Kvalifikované odhady sociálních pracovníků obce byly doplněny podrobným mapováním rodin v bytové nouzi. Byly zavedeny pořadníky žadatelů o byt umožňující vytvoření základních statistik. Další statistiky jsou pravidelně získávány a vyhodnocovány z kontaktního centra bydlení (za každou návštěvu je vyplněný dotazník).

2. Integrované kapacity podpory

Sociální odbor vytvořil systém spolupráce s poskytovateli sociálních služeb, kteří jsou schopni podporovat klienta po nastěhování do nájemního bytu. Zároveň ve spolupráci s těmito poskytovateli úspěšně zabydlel první domácnosti.

3. Integrované kapacity bydlení

MČ Praha 10 pro zajištění dostupného a sociálního bydlení využívá vlastní bytový fond, který tvoří cca 6 % bytového fondu na jejím území. S celkovou změnou bytové politiky souvisí i nutné změny ve využívání bytů. Dřívější přístup, kdy byly byty pronajímány jiné cílové skupině na dobu neurčitou, přinášel menší nároky na vybavenost bytů (nyní je součástí projektové dokumentace na nové rekonstrukce také kuchyň, která dříve nebyla základním vybavením bytů).

4. Prevence

Podstatně se urychlilo předání informace o vzniklém dluhu na nájemném mezi Odborem bytů a nebytových prostor a Odborem sociálním. Tím se daří lépe předcházet výpovědím z nájmu v bytech MČ Praha 10. Zásadní význam pro prevenci ztráty bydlení má též vznik

Kontaktního centra bydlení, které pomáhá zlepšit informovanost občanů o možnostech udržení bydlení. Komise bytové politiky také dostává informace o případných stížnostech občanů na nájemníky, které jsou řešeny jak OBN, tak OSO, aby se předešlo případné eskalaci problémů v sousedském soužití.

5. Koordinace a monitoring výsledků

MČ Praha 10 disponuje poradníky umožňujícími vyhodnocení základních dat (počty dětí v sociálních a dostupných bytech, počty úspěšných žadatelů dle typologie ETHOS, úspěšní žadatelé dle disponibilního příjmu, úspěšní žadatelé dle věku apod.). Ke sledování změn v počtech osob v bytové nouzi chybí především systém pravidelného mapování v terénu, nicméně lze vycházet z dat kontaktního centra bydlení, odhadů OSPOD či terénních programů.

Vývoj základních ukazatelů

Míra bytové nouze

Celkový počet osob v bytové nouzi se v průběhu roku 2019 výrazně nesnížil, byť vycházíme převážně z kvalifikovaných odhadů sociálních pracovníků. Největší změna nastala patrně ve struktuře bytové nouze jednotlivců – občanů MČ Praha 10. Zatímco v první polovině roku 2019 jich bylo na ulici (resp. spolupracovalo se soc. kurátory) 46, v roce 2020 jich bylo jen 20. Výrazně ale stoupl počet jednotlivců – občanů MČ Praha 10 bydlících v ubytovnách – z 39 na 60.

Celkový počet osob bez střechy (bez ohledu na trvalé bydliště) není průběžně sledován. Nejpřesnější číslo patrně přineslo celorepublikové sčítání osob bez domova provedené v dubnu 2019 VÚPS. Podle tohoto sčítání je takových osob na území MČ Praha 10 170 – 240 (odpovídá zhruba dřívějším odhadům pracovníků Armády spásy).

Snížil se počet rodin s dětmi žijících na ubytovnách. V roce 2019 bylo takových rodin 80, v roce 2020 jich je 70. Ze 118 dětí je jich nyní v ubytovnách jen 96.

Co se týče evidovaných žádostí, těch bylo k 30.4.2020 259, z toho 105 rodin s dětmi, 37 seniorů, 103 jednotlivců či párů v závažné bytové nouzi, 8 startovacích a 6 žádostí o výměnu bytu.

Celkový stav bytového fondu MČ Praha 10

Bytový fond svěřený MČ Praha 10 představuje stále jeden z větších obecních bytových fondů, tvoří cca 6 % všech bytů na území Prahy 10. V roce 2019 nicméně pokračoval doprodej jednotlivých bytů v SVJ, kde má MČ podíl pod 20 % a náklady na správu bytu a bytový fond jsou vysoké. Absolutní počet bytů klesl z 3347 na 3315 (prodáno 32 bytů). Z těchto 3315 je 353 bytů (tj. 10,6 %), které jsou dlouhodobě neobsazeny a jejichž využití je podmíněno rekonstrukcí. Další 124 bytů (tj. 3,7 %) je buď opraveno a připraveno k pronajmutí, určeno k demolici nebo zatíženo žalobou či soudním sporem.

Pozitivní je naplnění avizovaného počtu rekonstruovaných bytů (v roce 2019 se jednalo o 105 bytů) a srovnatelné plány pro rok 2020. Oproti předchozím letům je též zásadní změnou čerpání dotací na rekonstrukci bytů MČ Praha 10. V různé fázi přípravy jsou aktuálně žádosti o dotace na rekonstrukci 35 bytů.

Co se týče fluktuace nájemců v bytech MČ Praha 10, napoví nám počty uvolněných bytů. Těch bylo v roce 2019 rovných 100, v prvních čtyřech měsících 2020 34.

Dluhy na nájemném

Příznivý je i vývoj počtu dlužníků na nájemném s dluhem nad 10 000 Kč. Celkové číslo takových dlužníků kleslo od posledního mapování na jaře 2018 z 250 na 205. Klesl i počet nově uzavřených splátkových kalendářů – oproti 111 v roce 2018 to bylo 86 v roce 2019.

Celková výše částky, kterou dlužili nájemci na nájemném, ke konci roku 2019 činila 203 941 850 Kč, z toho jistina 71 199 426 Kč. K 30. 4. 2019 stoupla celková částka na 207 216 206 Kč (o 3 274 356 Kč, tedy 1,6 %), jistina pak na 73 785 864 Kč (o 2 586 438 Kč, tedy o 3,6 %).

Využívání bytového fondu pro účely dostupného a sociálního bydlení

Za rok 2019 (od 15.5.) schválila RMČ na doporučení KBP k pronájmu 56 bytů v kategorii dostupné a sociální bydlení a 29 bytů v zájmu obce. Zároveň také schválila více než 200 žádostí o prodloužení smlouvy na dobu určitou.

RMČ v roce 2019 přidělila na doporučení KBP:

- 10 bytů rodinám s dětmi, které byly na ubytovně nebo v azylovém domě
- 12 bytů rodinám v lehčích formách bytové nouze
- 9 bytů sociálních (tj. pro bezdětné domácnosti ve vážné bytové nouzi)
- 13 bytů ústupového bydlení
- 1 byt bezbariérový
- 3 byty startovací
- 5 bytů bez určené kategorie

K 30.4.2020 byla čísla následující:

- 14 bytů rodinám s dětmi (obě kategorie)
- 6 bytů sociálních
- 11 bytů ústupového bydlení
- 3 byty startovací

Délka procesu od podání žádosti k přidělení bytu radou městské části byla průměrně 8 měsíců.