

Koncepce sociálního bydlení v Městské části Praha 14

Realizováno v rámci projektu „Pilotní ověření implementace systému sociálního bydlení na lokální úrovni v Městské části Praha 14“ reg. č. CZ.03.2.63/0.0/0.0/15_008/0007315

1. Úvod	2
1.1. Cíle strategie	2
1.2. Základní pojmy	3
1.3 Proces přípravy koncepce	4
2. Analytická část	4
2.1 Lokální situace lidí bez bydlení a ohrožených skupin ztrátou bydlení	4
2.2 Identifikace cílových skupin (dle typologie ETHOS), jejich velikost a příčin bytové nouze	6
2.3 Specifikace potřeb cílových skupin	9
2.4 Systém sociální práce a pomoci	10
2.4.1 Institucionální síť podpory a systém sociální pomoci a jeho absorpční kapacity	10
2.5. Bytová politika hlavního města Prahy	12
2.6 Lokální situace s byty a struktura bytového fondu	13
2.7 Bytová politika městské části	14
2.7.1 Systém přidělování bytů a dokumenty a jeho stav	15
2.7 SWOT analýza	17
3. Strategická část	18

1. Úvod

Městská část Praha 14 (MČ Praha 14) si je dlouhodobě vědoma, že na jejím území žijí skupiny obyvatel, které čelí značným překážkám při získání kvalitního bydlení. Již před několika lety proto učinila zásadní rozhodnutí a došlo ke schválení nové koncepce bydlení a zásad pro přidělování bytů zpravovaných MČ Praha 14. Z tohoto důvodu také vznikl „Program prostupného bydlení“. Ukázalo se, že tento program je efektivní pouze pro některé skupiny obyvatel a je potřeba jej inovovat. Z tohoto důvodu se rozhodla MČ Praha 14 předložit projekt s názvem „Pilotní ověření implementace systému sociálního bydlení na lokální úrovni v Městské části Praha 14“, který je financovaný z Operačního programu Zaměstnanost a je realizován od 1. 9. 2017 do 31. 8. 2020.

Tato koncepce je dalším krokem vedoucím ke zvyšování kvality lokálního komplexního programu zaměřeného na skupiny ohrožené sociálním vyloučením a osoby v bytové nouzi. MČ Praha 14 usiluje o to, aby rozvoj jejího území byl v souladu s potřebami občanů, ve svém plánování je systematická a má zpracovaný Strategický plán rozvoje Městské části Praha 14 na období 2015 – 2025. Z tohoto plánu pak vycházejí dílčí koncepce a plány, které zpracovávají priority a směry rozvoje jednotlivých rozvojových oblastí MČ Praha 14. Koncepce sociálního bydlení společně se Zásadami přidělování bytů ve správě MČ Praha 14 a Střednědobým plánem rozvoje sociálních služeb tvoří základní koncepční dokumenty v oblasti v sociální péči a bydlení na MČ Praha 14.

Koncepce sociálního bydlení České republiky 2015 – 2025 na základě právní analýzy mezinárodněprávních úprav bydlení uvádí, že právo na bydlení je jednoznačně právem požívajícím ochrany ze strany státu. Nejedná se však o právo absolutní, vždy je toto právo vztaženo k určité sociální skupině. Z uvedeného vyplývá, že není povinností státu zajistit každému přiměřenou živost, a tedy i bydlení, ale je nezbytné vytvořit takové podmínky, které umožní realizaci tohoto práva. Těm, kteří mají ztížený přístup k uplatnění práva na bydlení, se MČ Praha 14 rozhodla poskytnout konkrétní pomoc. Tato pomoc bude poskytována na základě platné právní legislativy, současných trendů sociální práce a s nezbytnou finanční podporou z rozpočtu MČ Praha 14 a dalších finančních zdrojů, jejichž velikost má vždy své hranice.

1.1. Cíle strategie

Obyvatelé (MČ Praha 14) čelí při zajišťování bydlení na volném trhu řadě překážek pramenících nejen z finanční nedostupnosti či diskriminace ze strany vlastníků nebo zprostředkovatelů bydlení, ale také z vlastní nepřipravenosti získat a následně si udržet odpovídající bydlení.

Tyto bariéry nemalé skupině občanů MČ Praha 14 brání v získání standardního bydlení. Důsledkem je dlouhodobě nekvalitní (např. přelidněné byty příbuzných a známých), v komerčních ubytovnách nebo v azylových domech

Předkládaná strategie vychází z analýzy potřeb cílových skupin a z možností MČ Praha 14 a spolupráce s Magistrátem hl. m. Prahy v oblasti jeho bytové politiky. Cílem je poskytnout komplexní podporu určeným potřebným občanům MČ Praha 14 (potřebné cílové skupiny) jejímž výsledkem bude pomoci

jim nalézt a udržet si bydlení na běžném trhu s nemovitostmi a žít v něm bez další intenzivní pomoci. Aby dosažení takového cíle bylo možné, je nezbytné pomoci těmto cílovým skupinám v souladu s principy individuální práce k jejich sociální a finanční stabilizaci, minimalizaci rizik způsobujících selhávání a celkovému posílení jejich individuálních kompetencí, dovedností a možností.

1.2. Základní pojmy

Typologie ETHOS byla vytvořena Evropskou federací národních sdružení pracujících s bezdomovci – FEANTSA. Jedná se o typologii bezdomovectví a vyloučení z bydlení. Typologie vychází z principu, že pojetí domova lze chápat ve třech oblastech, jejichž absence může vést k bezdomovectví. Mít domov můžeme chápat jako: mít přiměřené bydlení, které může osoba a její rodina výlučně užívat (fyzická oblast); mít prostor pro vlastní soukromí s možností sociálních vztahů (sociální oblast); mít právní důvod k užívání (právní oblast). Z toho vyplývají čtyři formy vyloučení z bydlení: bez střechy (osoby přežívající venku nebo v noclehárně), bez bytu (osoby v ubytovnách pro bezdomovce, pobytových zařízeních pro ženy, ubytovnách pro imigranty, osoby před opuštěním instituce, uživatelé dlouhodobější podpory), nejisté bydlení (osoby žijící v nejistém bydlení, osoby ohrožené vystěhováním, osoby ohrožené domácím násilím), nevyhovující bydlení (osoby žijící v provizorních, neobvyklých stavbách, v nevhodném bydlení a v přelidněném bytě). ETHOS člení osoby bez domova podle jejich životní situace nebo situace jejich bydlení. To jsou tzv. koncepční strategie, které se dále člení do 13 operačních (pracovních) kategorií.¹

Doprovodný sociální program je soubor činností sociální práce nejčastěji na základě poskytování vhodné registrované sociální služby. Tento program pomáhá podporovat nájemníky v řešení jejich záležitostí a také jim pomáhá udržet bydlení či adaptovat se na nové bydlení.

Bytová nouze je absence bydlení, ohrožení ztrátou bydlení, či nevhodné bydlení. Je jedním z objektivních kritérií pro vznik nároku na vstup do systému sociálního bydlení. Nejde pouze o fyzickou podobu místa, kde daná osoba přebývá, ale také o to, zda má (nájemní) smlouvu či ne, anebo zda mu bydlení umožňuje běžné psychosociální kontakty. Lidé, kteří nemají soukromí či normální sociální vztahy kvůli přeplněnosti domácnosti, či lidé, kteří žijí pod stálou hrozbou domácího násilí, považujeme za osoby v bytové nouzi.²

Sociální byt je standardní zkolaudovaný byt nacházející se (zpravidla) mimo sociálně vyloučené lokality, které je přidělován na základě posouzení bytové nouze. Poskytování bydlení v sociálním bytě je doprovázeno sociální prací, přičemž její míra, intenzita a frekvence závisí na potřebách klienta a výsledku sociálního šetření v domácnosti.

¹ Koncepce sociálního bydlení ČR 2015 – 2015, str. 11

² Koncepce sociálního bydlení ČR 2015 – 2025, str. 16

Krizové bydlení představuje speciálně vyčleněný byt, jeho přidělení podléhá zrychleným postupům při schvalování smlouvy o ubytování a je poskytováno pouze jedenkrát na krátkou přechodnou dobu, tj. na dobu určitou.

Principy sociálního bydlení jsou stanoveny Konceptí sociálního bydlení ČR 2015 – 2025 (Koncepte sociálního bydlení ČR). Je to přístup, který je složen z několika dalších dílčích principů: princip solidarity, principi rovnosti a nediskriminace, princip subsidiarity, princip bydlení v bytě, individuální a diferencovaný přístup, princip dostupnosti, princip dobrovolnosti, princip nesegregace, princip posilování kompetencí, princip sociální adaptace na podmínky bydlení, princip prevence, efektivní vynakládání veřejných prostředků.

1.3 Proces přípravy koncepce

Tvorba koncepce vychází z několika hlavních zdrojů. Ze stávající koncepce městské části, Koncepte sociálního bydlení České republiky 2015 - 2025 a Analýzy potřeby sociálního bydlení na území městské části Praha 14. Předkládaný materiál se opírá o analýzy a strategické dokumenty s dopadem na území MČ Praha 14. V neposlední řadě to jsou další zdroje, jež můžeme nazvat inspirativní, tj. koncepce jiných obcí, odborné statě, zahraniční zkušenosti.

Jako první byla realizována analýza dokumentů a stávající praxe, které byly podkladem pro zpracování analytické části koncepce. Dále byla provedena základní SWOT analýza. Na základě analytické části a SWOT analýzy byla formulována strategická část. Koncepce byla následně aktualizována, aby odpovídala aktuální bytové politice hlavního města Prahy a MČ Praha 14. Při aktualizaci byla použita data z Demografické studie MČ Praha 14 zpracované v srpnu 2019.

Finální verze koncepce byla představena Radě MČ Praha 14a Pracovní skupině pro tvorbu Konceptu sociálního bydlení za účelem projednání a schválení.

2. Analytická část

2.1 Lokální situace lidí bez bydlení a ohrožených skupin ztrátou bydlení

Dle posledního sčítání lidu 2011 bylo počet osob bydlících mimo standardní bydlení 380 osob. Podle kvalifikovaného odhadu Odboru sociálních věcí a zdravotnictví na MČ Praha 14 žije stabilně cca 60 osob bez střechy nad hlavou. Tento odhad potvrzují informace z terénního programu pro osoby bez přístřeší, který realizuje organizace Neposeda, z.ú. na území městské části. Dle informací terénních pracovníků programu pro osoby bez přístřeší je z počtu 60 osob cca 30 mužů a 30 žen. Nejedná se zcela o stabilní počet a strukturu osob. Do určité míry dochází k různé obměně.

Podle analýzy (k 06/2018) zadluženosti nájemníků bytů svěřených ve správě městské části je ohroženo ztrátou bydlení celkem 79 domácností (bytových jednotek) což je 0,8% z celkového bytového fondu, který městská část spravuje.

Počet zadlužených domácností v bytech ve svěřené správě MČ Praha 14

Tab. č. 1

Ulice	Počet domácností
Rochovská	9
Kardašovská	17
Bří Venclíků	5
Ronešova	7
Gen. Janouška	0
Bobkova	7
Bryksova	19
Kučerova	0
Maňáková	13
Nám. Plk. Vlčka	6

Zdroj: SMP 14, a.s.,

Z hlediska struktury skupiny obyvatel ohrožených ztrátou bydlení se jedná pouze o jednu dílčí skupinu. Bohužel městská část nedisponuje údaji o zadluženosti nájemníků bytů spravovaných hl. m. Praha. Na základě empirických poznatků se můžeme domnívat, že konkrétně skupina zadlužených domácností je mnohem vyšší. Na území Černého Mostu hl. m. Praha přímo spravuje dalších 906 bytových jednotek a vedle těchto bytů jsou tu ještě SVJ nebo bytová družstva.

Podle údaje Úřadu práce činil na Praze 14 počet uchazečů o zaměstnání 835, míra nezaměstnanosti tak dosahovala 2,2 %, stejně jako na území celého hlavního města Prahy míra nezaměstnanosti výrazně klesla, přesto je nad úrovní průměru hlavního města Prahy a patří tak k MČ s nejvyšší nezaměstnaností.

Porovnání vývoje míry nezaměstnanosti v MČ Praha 14 a v hl. m. Praze³

Tab. č. 2

	2014	2015	2016	2017	2018
Hlavní město Praha	5,0%	4,2%	3,4%	2,3%	1,9%
Městská část Praha 14	6,6%	5,6%	4,3%	2,9%	2,2%

Další skupinou obyvatel, na kterou je nezbytné zaměřit pozornost, jsou občané v neproduktivním věku.

Počet seniorů v MČ Praha 14 roste, mezi lety 2009 – 2018 vzrostl o 3,8 procentních bodů. V r. 2018 byl podíl seniorů nad 65 let 13,6 % k celkovému počtu obyvatel.

Vývoj počtu obyvatel v neproduktivním věku 2014 - 2018⁴

Tab. 3

	rok				
	2018	2017	2016	2015	2014
Počet	6432	6269	6032	5778	5553
podíl v % z celkového počtu obyvatel	13,6	13,3	13	12,5	12,1

Počet služeb pro osoby ohrožené ztrátou bydlení je poměrně velký nedostatek jak na území MČ Praha 14, tak i celoměstsky. Na území MČ Praha 14 se nachází azylový dům provozovaný Centrem sociálních služeb Praha, celopražskou působností, jehož kapacita činí 106 lůžek. V těsné blízkosti MČ Praha 14 je také provozován azylový dům na území MČ Horní Počernice s kapacitou 84 lůžek (azylový dům je provozován Střediskem křesťanské pomoci v Horních Počernice). K bydlení někteří také využívají komerční ubytovny. Na území městské části je odhadována kapacita lůžek komerčních ubytoven na 74 lůžek.

2.2 Identifikace cílových skupin (dle typologie ETHOS), jejich velikost a příčin bytové nouze

Dle kvalifikovaných odhadů pracovníků Odboru sociální věci a zdravotnictví Úřadu MČ Praha 14 se nachází v bytové nouzi na území MČ Praha 14 3500 až 4000 obyvatel. Podle Analýzy potřebnosti

³ Demografická studie MČ Praha 14, srpen 2019

⁴ Demografická studie MČ Praha 14, srpen 2019

sociálního bydlení na území městské části Praha 14⁵ (dále jen „Analýza potřebnosti“) je potenciálně ohroženo bytovou nouzí, velmi hrubý odhad, cca 1000 osob (příjemci dávky doplatku na bydlení) a

desítky až stovky se aktuálně v bytové nouzi nachází (str. 13-14). S ohledem na absenci přesnějších dat o bytové situaci osob potýkajících se s náročnými životními situacemi, Analýza potřebnosti doporučuje MČ Praha 14 intenzivně sbírat v síti poskytovatelů sociálních služeb informace o bytové situaci jejich klientů, které by pravidelně vyhodnocovala.

Z Analýzy potřebnosti (str. 11) vyplynulo, že nejvíce ohrožené bytovou nouzí jsou osoby s touto charakteristikou:

- domácnosti jednotlivců
- vícečetné rodiny (rodiny s více dětmi)
- osoby bez rodinného zázemí
- samoživitelky a samoživitelé
- osoby a rodiny, které se potýkají s mimořádnou rodinou událostí (úmrť, odchod partnera, ztráta zaměstnání, dlouhodobá závažná nemoc atd.)
- jednočlenné domácnosti seniorů
- mladé nízkopříjmové domácnosti
- lidé se závažnými zdravotními problémy
- drogově závislí
- skupiny obyvatel ohrožené diskriminací (např. Romové, cizinci atd.)

Nejvyšší shoda respondentů, tj. více než 50 % byla u mladé rodiny s nízkým příjmem, samoživitelky a samoživitelé a osoby/rodiny s nízkým příjmem. Polovina respondentů se nadále shodla na podpoře řešení bytové nouze vícečetných rodiny a cizinců spolu s etnickými menšinami (skupiny systematicky se potýkající se s diskriminací na trhu s bydlením⁶). S ohledem na relativně nízký počet respondentů, je nezbytné tento okruh osob považovat za orientační. Příslušnost k té či oné skupině není primárně určující. V praktické realizaci koncepce bydlení je nezbytné zejména vycházet z individuální situace každého žadatele.

⁵ Dvořáková, N., Kopecká, Z., Jíchová, J., Ouředníček, M. Analýza potřebnosti sociálního bydlení na území městské části Praha 14. Výzkumná zpráva. Praha, 2018. Analýza byla zadána MČ Praha 14 Přírodovědecké fakultě Univerzity Karlovy – Urbánní a regionální laboratoř

⁶ Platforma pro sociální bydlení

Níže uvedená Analýza nabízí ještě další pohled na vymezení cílových skupin pro sociální bydlení (str. 13, tab. 3.3⁷).

Tab. 5

Cílová skupina	Kritérium	Popis
Osoby či domácnosti ohrožené ztrátou bydlení z důvodů nedostatečných příjmů	Podíl nákladů na bydlení na disponibilních příjmech domácností	Domácnosti, které se ocitají v situaci, kdy jejich výdaje na bydlení přesahují 30 %, případně 40 % jejich disponibilních příjmů a jejich reziduální příjmy jsou pod hranicí 1,6 násobku jejich životního minima
	vznik dluhu na výdajích spojených se zajištěním bydlení	Domácnosti, které se v posledních 12 měsících dostaly do takových finančních problémů, že nebyly schopny zaplatit v termínu: (i) nájemné za byt, (ii) platby za teplo, elektřinu, plyn či vodu (tj. energie), (iii) splátku hypotéky, (iv) splátku půjčky na byt či dům
Osoby či domácnosti vyloučené z bydlení	Forma bydlení	Bydlení v ubytovacích zařízeních (ubytovnách) a azylových domech
	Doplatek na bydlení	Příjemci doplatku na bydlení
Domácnosti bydlicí v nevyhovujícím bydlení	nevyhovující bytové podmínky	zatékání střechou, vlhké zdi, podlahy, nebo základy, shnilá okna, rámy, podlahy, byt je příliš malý, je v něm nedostatek místa
	přelidněný byt	(i) bytová jednotka, ve které připadají více než 2 osoby na jednu obytnou místnost nebo (ii) bytová jednotka, kde je obytná plocha menší než 10 m ² na osobu

V souladu s typologií ETHOS, Koncepcí sociálního bydlení ČR a poznatky zjištěnými výzkumnou zprávou jako primární cílové skupiny pro účely této koncepce jsou vymezeny:

- osoby bez střechy: osoby přežívající venku či v noclehárnách
- osoby bez bytu: osoby v ubytovnách pro bezdomovce, osoby v pobytových zařízeních pro ženy, osoby v ubytovnách pro migranty, osoby před opuštěním instituce, uživatelé dlouhodobější podpory
- nejisté bydlení: osoby žijící v nejistém bydlení, osoby ohrožené vystěhováním, osoby ohrožené domácím násilím
- nevyhovující bydlení: osoby žijící v provizorních neobvyklých stavbách, osoby žijící v nevhodném bydlení, osoby žijící v přelidněném bytě

Příčina bytové nouze je tvořena různými faktory. Do určité míry můžeme hovořit o faktorech objektivních, tj. faktory které osoby v bytové nouzi nemohou ovlivnit a druhou skupinu tvoří faktory

⁷ Tab. 3.3 Upraveno podle Šimíková, I., Vyhlídal, J. (2015): Popis velikosti a struktury skupin osob, které by mohly představovat cílovou skupinu sociálního bydlení. VÚPSV, v.v.i., Praha, 69 s., dostupné na http://praha.vupsv.cz/Fulltext/vz_398.pdf

subjektivní, tj. faktory které osoby v bytové nouzi ovlivnit do určité míry či zcela ovlivnit mohou nebo jsou jejich původci.

- Faktory objektivní⁸: nedostatek bytů určených k řešení bytové nouze
- vysokoprahovost kritérií přidělování sociálních bytů
- nastavení systému přidělování bytů a podmínek pronájmu v kontextu celého území hl. m. Prahy
- kapacita navazující služeb (doprovodné programy)
- absence efektivní bytové politiky státu
- problematika oddlužení
- cenová dostupnost nájemního bydlení na trhu
- diskriminace

Faktory subjektivní:

- zadluženost
- negativní reference od předchozího pronajímatele
- nízké příjmy
- nezaměstnanost
- sociální kompetence

2.3 Specifikace potřeb cílových skupin

Z „Analýzy potřebnosti“ (str. 15 – 16) jsou potřeby v oblasti bydlení pro cílové skupiny:

- vymezení dostatečného počtu různě velkých bytů bez nutnosti vysokých vstupních investic (dostupnost bytů)
- finančně dostupné nájemné
- zohlednění požadavků při výběru bytu
- vytvoření specifických forem bydlení (osoby ohrožené závislostí, zhoršený fyzické či duševní zdraví, osoby bez přístřeší apod.)
- poskytování služeb a odborného poradenství za účelem stabilizace situace domácnosti a prevence ztráty bydlení

Ze SWOT analýzy „Strategického plánu rozvoje Městské části Praha 14 pro období 2015 až 2025“ (str. 18) v oblasti sociální a zdravotní péče a bydlení mj. vyplývají tyto potřeby: hraniční kapacita domova pro seniory, absence bytů s pečovatelskou službou, kvalita bydlení, velikost bytového fondu), situaci dokresluje v obdobném duchu oblast potřeb také SWOT analýza „Střednědobého plánu rozvoje sociálních služeb na období 2017-2020“ (více zdůrazňuje nezlepšující situaci rodin s dětmi využívající pobytové sociální služby, situaci seniorů, chráněné bydlení pro osoby s vícečetnými diagnózami).

⁸ Analýza potřebnosti, str. 19

Podle průzkumu PROCES – Centra pro rozvoj obcí a regionů, s. r. o.⁹, schází v ČR následující typy sociální bytů (typologie bytů částečně odráží určitý typ potřeby) v kategorii obcí od 10 tis. do 49,9 tis. obyvatel:

- nízkonákladové
- náhradní
- vstupní/startovací
- malometrážní (zejména pro seniory)
- v domech s pečovatelskou službou
- všechny sociální (důraz v obcích na 50 tis. obyvatel)
- bezbariérové

Podle „Metodiky prevence ztráty bydlení“ (str. 9)¹⁰ vedou ke ztrátě bydlení 4 základní nepříznivé situace

- nedostatek finančních prostředků
- neplnění finančních závazků spojených s bydlením
- neplnění nefinančních závazků spojených s bydlením
- ztráta právního nároku na stávající bydlení

Jednoznačnou potřebou ve vztahu k těmto nepříznivým situacím je intenzivní prevence ztráty bydlení.

2.4 Systém sociální práce a pomoci

2.4.1 Institucionální síť podpory a systém sociální pomoci a jeho absorpční kapacity

Z hlediska potřeb cílových skupin a jejich rozpětí tvoří základní institucionální síť podpory a systému pomoci tyto instituce nebo služby působící primárně na území městské části a jejichž klienti jsou primárně občané městské části:

- Odbor sociálních věcí a zdravotnictví ÚMČ Praha 14
- Azylový dům pro matky s dětmi Šromova (Centrum sociálních služeb hl. m. Prahy)
- Azylový dům s ošetřovatelskou službou ADOS Šromova (Centrum sociálních služeb hl. m. Prahy)
- Azylový dům pro ženy Šromova (Centrum sociálních služeb hl. m. Prahy)
- Terénní program Křižovatka (Neposeda z. ú.)
- Terénní program Jahoda (Jahoda o. p. s.)
- Sociálně aktivizační služba pro rodiny s dětmi Motýlek (Komunitní centrum Motýlek – Sdružení na pomoc dětem s handicapem z.ú.)
- Nízkoprahové zařízení pro děti a mládež (NZDM) Džagoda (Jahoda o. p. s.)
- NZDM Jahoda (Jahoda o. p. s.)
- NZDM Autobus (Neposeda z. ú.)
- NZDM Pacific (Sdružení na pomoc dětem s handicapem z. ú.)

⁹ Analýza struktury obecních bytů v ČR (TB05MPSV008), financováno z TAČR, otázka byla otevřená a odpovídali pouze s obce s bytovým fondem „Scházející typy sociálních bytů“

¹⁰ Šimíková, I., Trblova, R., Milota, J., Frišaufová, M., Sirovátka, T. (odborný garant). Metodika prevence ztráty bydlení. Výzkumný ústav práce a sociálních věcí, v.v.i., Brno. 2015.

Na lokální úrovni působí i další organizace a poskytovatelé sociálních služeb, kteří jsou zařazeni do Krajské sítě poskytovatelů sociálních služeb hl. m. Prahy a jejich služby mají do určité míry celoměstský charakter a není tedy vyloučeno, aby jejich kapacity také využili občané MČ Praha 14. Jedná se o:

- Armáda spásy
- Naděje z. s.
- Poskytovatelé sociálně aktivizačních služeb
- Poskytovatelé odborného sociálního poradenství
- Poskytovatelé sociální rehabilitace

U těchto organizací a poskytovatelů sociálních služeb neproběhla analýza konkrétních kapacit s dopadem na území MČ Praha 14, neboť by se jednalo o velmi nízké hodnoty, které jsou statisticky nevýznamné.

Nutno poznamenat, že oblast bezdomovectví je aktivně podporována Konceptí návrhů řešení problematiky bezdomovectví v Praze v letech 2013 – 2020, která je podložena financováním klíčových sociálních služeb a opatřeními v období zimy.

Přehled kapacit organizací a poskytovatelů služeb pomáhajících pracovníků

Tab. 6

Organizace/služba	Počet úvazků sociálních pracovníků	Počet úvazků pracovníků v sociálních službách
Odbor sociálních věcí a zdravotnictví	22,5	0
Azylový dům pro matky s dětmi Šromova	1,5	5
Azylový dům s ošetřovatelskou službou	1	5
ADOS Šromova		
Azylový dům pro ženy Šromova	1,45	1
Terénní program Křižovatka	3,25	0,75
Terénní program Jahoda	1,75	0
Sociálně aktivizační služba pro rodiny s dětmi Motýlek	2,4	0,36
NZDM Džagoda	1,6	0,9
	1,65	
NZDM Jahoda		0,85
NZDM Autobus	3,1	0
NZDM Pacific	1,55	1
Celkem	41,75	14,86

Je nezbytné brát v úvahu, že tyto kapacity jsou aktuálně využívány a není možné určit, kolik nových klientů může tato síť (kapacity pracovníků) ještě pojmout.

2.4.2 Statistiky v oblasti sociální dávek a další podpora v oblasti bydlení

V r. 2018 bylo obyvatelům žijícím na MČ Praha 14 průměrně vyplaceno 461 dávek ze systému pomoci v hmotné nouzi, z toho 283 příspěvků na živobytí, 173 doplateků na bydlení a 5 dávek mimořádné okamžité pomoci. Pro porovnání s hl. m. Prahou byly vyplacené dávky přepočteny na 1000 obyvatel, z přiložené tabulky vyplývá, že počet vyplacených dávek přepočtený na 1000 obyvatel, je nadprůměrný oproti hl. m. Praze. MČ Praha 14 patří mezi městské části s vysokým podílem vyplacených dávek na 1000 obyvatel.

Průměrný měsíční počet vyplacených dávek hmotné nouze (2018)

Tab. . 7

	příspěvek na bydlení	doplatek na bydlení	mimořádná okamžitá pomoc	dávky pomoci v hmotné nouzi celkem	dávky HN na tisíc obyvatel
MČ Praha 14	283	173	5	461	9,7
Hl. m. Praha	5 138	2 711	132	7 981	6,1
ČŘ	67 961	35 927	1 678	105 566	9,9

2.5. Bytová politika hlavního města Prahy

Na území MČ Praha 14 (konkrétně na sídlišti Černý Most) hl. m. Praha spravuje 906 bytů, tedy i tato bytová politika má výrazný vliv na situaci na MČ Praha 14.

V průběhu r. 2019 došlo k výrazné změně bytové politiky hl. m. Prahy. Bytová politika vychází především z principu odpovědnosti každého jednotlivce a jeho rodiny za uspokojování vlastních bytových potřeb v rámci daných možností, současné ale počítá s pomocí těm občanům, kteří si i přes svůj odpovědný přístup nemohou vlastními silami zajistit přiměřené bydlení.

Základním cílem koncepce bytové politiky hlavního města Prahy je tak vytvoření systému, který zvýší možnost efektivněji zajišťovat bydlení pro ty, kteří pomoc města v této oblasti potřebují. Bydlení v obecních bytech bude určeno pro občany, kteří nejsou schopni s ohledem na svou sociální a finanční situaci získat vlastnické bydlení nebo nájemní bydlení tak, jak jej nabízí trh.

Pravidla k pronájmu a prodlužování doby nájmu bytů a ubytovacích místností v objektech HMP nesvěřených MČ schválené Radou HMP 18. 3. 2019 určuje specifické skupiny, kterým jsou byty pronajímány.

Jedná se:

- byty pro seniory
- byty zvláštního určení pro osoby s porušenou funkcí pohybového ústrojí
- byty pro osoby v sociální tísní
- byty pro vybrané profese

V případě pronájmu bytů pro osoby v sociální tísní dochází na základě posouzení individuální situace žadatele k provázání se sociální prací. Sociální pracovník tak může provést žadatele celým procesem přidělení bytu do nájmu od podání žádosti o byt až po podpis nájemní smlouvy. Po nastěhování klienta sociální práce pokračuje. Sociální práce může být realizována sociálním pracovníkem obce dle adresy bytu nebo sociálním pracovníkem nestátních neziskových organizací (dále jen NNO).

Formu spolupráce mezi sociálními pracovníky obcí a sociálními pracovníky NNO koordinuje Magistrát hl. m. Prahy.

2.6 Lokální situace s byty a struktura bytového fondu

Podle ČSÚ bylo v roce 2015 dokončeno 420 bytů z toho 378 v bytových domech a 42 v rodinných domech. V roce 2016 bylo dokončeno 181 bytů, z toho 166 v bytových domech a 15 v rodinných domech.

Podle posledního Sčítání lidu, domů a bytů z roku 2011 bylo celkem 18 244 obydlených bytů z toho 2 741 ve vlastním domě, 5 182 v osobní vlastnictví, 237 v jiném bezplatném užívání bytu, 6 988 nájemních bytů, 1 897 družstevních bytů, 148 bylo užíváno z jiného důvodu. Tyto údaje samozřejmě již nejsou aktuální, s ohledem na to, že na území MČ Praha 14 dochází k výstavbě.

Je tedy nepochybné, že došlo k nárůstu počtu bytů v osobním vlastnictví a v rodinných domech a zřejmě (s ohledem na privatizaci bytového fondu MČ Praha 14 a hl. m. Prahou) k určitému snížení počtu nájemních bytů.

Přehled bytového fondu ve svěřené správě městské části Praha 14

Tab. 8

Ulice/kategorie bytu	1+0	1+1	2+0	2+1	3+1	4+1	Celkem
Krylovecká	0	0	0	0	1	1	2
Slévačská	2	0	5	0	7	1	15
Kpt. Stránského	0	0	0	0	13	0	13
Rochovská	26	1	21	0	54	5	107
Kardašovská	38	213	8	1	7	0	267
Bří Venclíků	0	16	1	14	28	0	67
Ronešova	0	27	0	21	48	0	96
Gen. Janouška	0	0	0	0	0	13	16
Bobkova	11	28	0	19	34	1	93
Bryksova	8	20	0	21	17	13	79
Maňáková	21	8	0	10	51	6	96
Nám. Plk. Vlčka	7	22	0	34	35	0	98
Cíglerova	0	1	0	1	0	0	2
Celkem	105	337	36	153	297	36	948

Z hlediska kategorie bytů je do určité míry specifická situace v ulici Kardašovská, kde se nachází v drtivé většině kategorie bytů o velikosti 1+0 a 1+1. V těchto bytech, může hrozit tzv. efekt přelidnění. Tato skupina obyvatel tvoří skupinu, která je ohrožena ztrátou bydlení.

2.7 Bytová politika městské části

Městská část na základně analýzy problémů a přístupu jiných obcí a tehdejších dopadů ekonomické krize definovala níže uvedené skupiny obyvatel, na které se bytová politika MČ Praha 14 zaměřila:

- osoby hodné zvláštního zřetele (matky samoživitelky, senioři, zdravotně postižení, osoby propuštěné z institucionální náhradní rodinné péče, vícedětné rodiny, lidé v krizi apod.)

- občané ohrožené sociálním vyloučením (osoby v bytové a hmotné nouzi vyžadující systematickou sociální práci)

V souladu s aktuální Koncepcí bytové politiky jsou byty na MČ Praha 14 pronajímány z důvodu veřejného zájmu a s cílem úhrady pohledávek vzniklých neplacením nájemného a služeb spojených s užíváním bytu.

Aby městská část mohla realizovat vůbec nějakou bytovou politiku, rozhodla se omezit odprodej bytů a sledovat průběžně několik faktorů:

- počet bytů pronajatých na dobu určitou
- rozproštění bytového fondu na území MČ
- výše pohledávek
- efektivitu správy bytového fondu

Specifickým a důležitým faktorem, který souvislosti s odprodejem bytových jednotek a využití bytového fondu byl sledován, je demografický vývoj obyvatelstva. Zejména se jednalo o skupinu obyvatel nad 60 let. Tato skupina od roku 2002 řádově od 300 osob každoročně stoupá (dle ČSÚ).

2.7.1 Systém přidělování bytů a dokumenty a jeho stav

Systém přidělování bytů je upravován „Zásadami k pronájmu bytů ve správě MČ Praha 14“. Tyto zásady v souladu s platným občanským zákoníkem určují postup žadatelů o pronájem bytů, rámec spolupráce a kooperace orgánů MČ Praha 14 a způsob hodnocení žádostí. Zásady jsou postaveny na principech otevřenosti, rovného přístupu, nediskriminace a v duchu vyváženého rozvoje městské části.

Zásady rozlišují tyto způsoby pronájmu bytu městské části Praha 14:

1. Pronájem bytu v programu sociálního bydlení
2. Pronájem bytu ve veřejném zájmu
3. Pronajímání bytů za nejvyšší nabídku nájemného – licitace a pronajímání bytu za podmínky odkoupení pohledávky za nejvyšší cenu

Pro každý způsob pronájmu bytu jsou nastaveny specifické podmínky. Podmínky a postup pro podání žádosti o pronájem bytu v programu sociálního bydlení jsou dále specifikovány v Metodice hodnocení bytové nouze. Program sociálního bydlení je realizován v několika stupních – krizové bydlení, prostupné bydlení a dostupné bydlení.

Krizové a prostupné bydlení je administrováno odborem sociálních věcí a zdravotnictví, pronájem bytu v dostupném bydlení je realizován výhradně na základě doporučení odboru sociálních věcí a zdravotnictví, příjem žádosti a další administrace je pak již záležitostí Správy majetku Praha 14, a.s..

**Přehled přidělených bytů ve svěřené správě městské části
v období 2010 – 2017**

Tab. 9

Rok	počet přidělených bytů
2010	32
2011	31
2012	23
2013	28
2014	20
2015	30
2016	32
2017	19
2018	19
2019	11

Zdroj: SMP 14 a. s.

**Přehled výměn bytů ve svěřené správě městské části
v období 2010 - 2017**

Tab. 10

Rok	podáno žádostí o výměnu	z toho zamítnuto	z toho odstoupilo	z toho realizováno
2010	15	3	1	11
2011	8	0	0	8
2012	9	1	0	8
2013	5	2	0	3
2014	9	1	2	6
2015	8	2	2	3
2016	6	0	0	6
2017	1	0	0	1
2018	0	0	0	0
2019	9	3	1	5

Zdroj: SMP 14 a. s.

2.7 SWOT analýza

SWOT analýza bytové situace na MČ Praha 14 byla provedena členy pracovní skupiny s podporou dalších odborných pracovníků OSVZ Úřadu městské části Praha..

Tab. 11

Silné stránky	Slabé stránky
- MČ si zachovává určitý počet bytů - Dobře pečuje o bytový fond - Snaží se o dostupnost bydlení pro ohrožené skupiny obyvatel MČ (prostupný model) - Stávající program preventuje vysoké zadlužení nájemníků - Je možné navázat na aktuální zkušenost - Umíme řešit flexibilně bytové potřeby různých skupin obyvatel MČ Praha 14 - Rozpracovaný systém řešení bytové otázky seniory	- Stávající systém nefunguje dobře pro všechny ohrožené skupiny obyvatel - Nejsou označené byty zvláštního určení (bezbariérové byty) - Nejsou speciálně řešeny potřeby zdravotně znevýhodněných a dlouhodobě nemocných - Není prostupnost z vrchu dolů (tj. pokud se ukáže, že v běžném bytě nájemník nedokáže řádně bydlet, není systémově nastaveno, že se mu může nabídnout jiná varianta) - Není rozvinuté napojení na širší síť sociálních služeb, tj. zapojení více místních poskytovatelů sociálních služeb - Neexistuje propojení bytových fondů - Spolupráce s Úřadem práce ČR – Praha 14 - Chybí formální nastavení spolupráce se soukromými majiteli - Bytový fond MČ nemá dostatečný počet uvolňovaných bytů (ročně) - Kumulace osob ohrožených sociálním vyloučením na jednom místě
Příležitosti	Hrozby
- Nová koncepce a metodiky mohou pomoci nastavit dostupnost bydlení pro více ohrožených skupin obyvatel - Potenciál spolupráce se soukromými majiteli bytů, tj. rozšíření kapacity - Navýšení kapacity sociální práce - Práce s oblastmi jako je „energetická chudoba“ - Propojení sociální práce s trhem práce - Označení bytů zvláštního určení	- Nedostatek uvolňovaných bytů za účelem pronájmu/podnájmu - Nízká kapacita sociální práce - Negativní postoje obyvatel MČ Praha 14

3. Strategická část

Provedené analýzy situace v oblasti bytového fondu, potřeb cílových skupin a rizik segregace poukázaly na mnohé silné a slabé stránky aktuální bytové politiky MČ Praha 14. Důležité jsou také oblasti příležitosti rozvoje.

Městská část dosavadní koncept přidělování bytů způsobem Programu prostupného bydlení nahrazuje Programem sociálního bydlení, který je dále definován

- Metodikou hodnocení bytové nouze pro Program sociálního bydlení
- Metodikou sociální práce v oblasti bydlení
- Metodikou spolupráce s dalšími aktéry sociálního bydlení
- Metodikou hodnocení úspěšnosti sociálního bydlení

Za účelem realizace Programu sociálního bydlení byly také na základě metodik upraveny „Zásady pro pronajímání bytů ve správě MČ Praha 14“.

Z těchto důvodů si také MČ Praha 14 stanovuje jako základní principy své bytové politiky následující principy:

- **Princip otevřenosti**
- **Princip rovného přístupu**
- **Princip nediskriminace**
- **Princip vyváženého rozvoje městské části**

Na základě těchto principů si MČ Praha 14 stanovuje rámcové strategické cíle:

1. Informovanost o potřebách obyvatel městské části v oblasti bydlení s cílem zajišťovat dostupnost bydlení, udržovat a rozvíjet kvalitu bydlení a přispívat k dobrým sousedským vztahům

2. Rozvíjení metod sociální práce s nájemníky potřebující k získání a udržení bydlení doprovodný sociální program s důrazem na zvýšení příjmu domácnosti

3. Monitorování sociální sítě pomoci a přispívat k jejímu udržování a rozvíjení dle aktuálních potřeb jejích uživatelů.

4. Pronajímání/podnajíování bytů provádět tak, aby pokud, je to možné nedocházelo ke koncentraci obyvatel ohrožených sociálním vyloučením na jednom místě

5. Vytvářet podmínky pro takovou spolupráci organizací a poskytovatelů sociálních služeb, která povede k udržení bydlení, získání či zvýšení kvalifikace a k získání příjmu z práce

Součástí této strategie (viz příloha) jsou čtyři metodiky, které jsou zaměřeny na hodnocení bytové nouze, metodologii realizace sociální práce a popis spolupráce s dalšími aktéry v rámci Programu sociálního bydlení.

Výše uvedené rámcové strategické cíle budou naplňovány dílčími cíli koncepce, které se budou průběžně naplňovat a aktualizovat.

1. Vyhodnocení zásad pronajímání bytů v Programu sociálního bydlení v průběhu 12 měsíců a provedení jejich případné revize.

Termín: průběžně 1x ročně

Provede: Odbor sociálních věcí a zdravotnictví ÚMČ Praha 14 ve spolupráci se Správou majetku Praha 14 a. s.

Indikátor: Usnesení RMČ schvalující nové zásady

2. Stanovení minimálního procenta bytů pro přidělování bytů v Programu sociálního bydlení

Termín: 01/2019

Provede: Odbor sociálních věcí a zdravotnictví ÚMČ Praha 14 ve spolupráci se Správou majetku Praha 14 a. s.

Indikátor: Usnesení RMČ

3. Udržení a rozvoj poradenství v oblasti hospodaření s energiemi pro domácnosti

Termín: průběžně (termín podání zprávy červen daného roku)

Provede: Správa majetku Praha 14 a. s.

Indikátor: Informace pro RMČ o průběhu poskytování poradenství

4. Posílení prevence ztráty bydlení formou odborného sociálního a právního poradenství

Podpora udržení stávajících kapacit sociální práce na Úřadu městské části Praha 14 a u poskytovatelů sociálních služeb a umožnit jejich další rozvoj

5. Spolupracovat se soukromými majiteli bytů s cílem rozšířit kapacity bytů k pronájmu/podnájmu

Termín: 12/2019

Provede: Odbor sociálních věcí a zdravotnictví ÚMČ Praha 14 ve spolupráci se Správou majetku Praha 14 a. s.

Indikátor: Schválené memorandum o spolupráci mezi MČ Praha 14 a soukromými majiteli bytů