



Evropská unie
Evropský sociální fond
Operační program Zaměstnanost

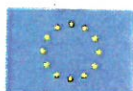


Realizováno v rámci projektu „Pilotní ověření implementace systému sociálního bydlení na lokální úrovni v Městské části Praha 14“ reg. č. CZ.03.2.63/0.0/0.0/15_008/0007315

Městská část Praha 14

Koncepce sociálního bydlení v Městské části Praha 14

Verze 3.0



Obsah

1. ÚVOD	3
1.1. CÍLE STRATEGIE	4
1.2. ZÁKLADNÍ POJMY	4
1.3 PROCES PŘÍPRAVY KONCEPCE	6
2. ANALYTICKÁ ČÁST	6
2.1 LOKÁLNÍ SITUACE LIDÍ BEZ BYDLENÍ A OHROŽENÝCH SKUPIN ZTRÁTOU BYDLENÍ	6
2.2 IDENTIFIKACE CÍLOVÝCH SKUPIN (DLE TYPOLOGIE ETHOS), JEJICH VELIKOST A PŘÍČIN BYTOVÉ NOUZE.....	10
2.3 SPECIFIKACE POTŘEB CÍLOVÝCH SKUPIN	13
2.4 SYSTÉM SOCIÁLNÍ PRÁCE A POMOCI	15
2.4.1 <i>Institucionální síť podpory a systém sociální pomoci a jeho absorpční kapacity.....</i>	<i>15</i>
2.5 LOKÁLNÍ SITUACE S BYTY A STRUKTURA BYTOVÉHO FONDU	17
2.6 BYTOVÁ POLITIKA MĚSTSKÉ ČÁSTI	19
2.6.1 <i>Systém přidělování bytů a dokumenty a jeho stav.....</i>	<i>20</i>
2.7 SWOT ANALÝZA	23
3. STRATEGICKÁ ČÁST	24

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. Svou pozornost MČ Praha 14 zaměřuje na všechny skupiny obyvatel. Tato koncepce je pouze jedním z dílků větší skládačky, kterou městská část sestavuje a realizuje.

Právo na bydlení je jedno z práv, které je ochraňováno státem, nejedná se však o právo absolutní. Jeho ochrana je často právě zmiňována ve spojení s konkrétními skupinami obyvatel, které jsou v dostupnosti bydlení omezovány svým sociálním statutem. Jedná se i o rodiny s dětmi, staré občany/seniory, zdravotně znevýhodněné atp. Není povinností státu, tudíž ani obcí zajistit bydlení pro každého občana, je ale nezbytné vytvořit podmínky, které umožní realizaci tohoto práva každému občanu. Těm, kteří mají ztížený přístup k uplatnění práva na bydlení se městská část Prahy 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

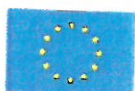
Obyvatelé městské části Praha 14 (MČ Praha 14) čelí při zajišťování bydlení na volném trhu řadě překážek pramenících nejen z finanční nedostupnosti či diskriminace ze strany vlastníků nebo zprostředkovatelů bydlení, ale také z vlastní nepřipravenosti získat a následně si udržet odpovídající bydlení.

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 v kontextu případné spolupráce s Magistrátem hl. m. Prahy. 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 způsobující 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.

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.

¹ Koncepce sociálního bydlení ČR 2015-2025, str. 11

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



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, princip rovnosti a nediskriminace, princip subsidiarity, princip bydlení v bytě, individuální a diferencovaný přístup, princip dostupnosti, princip dobrovolnosti, princip nesegrese, 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 ČR a Analýzy potřebnosti sociálního bydlení na území městské části Praha 14. Předkládaný materiál se opírá o analýzy a strategické dokumenty s dopadem na území městské části 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.

Finální verze koncepce byla představena Radě městské části Praha 14 a Pracovní skupině pro tvorbu Koncepte 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 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.

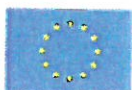
Počet zadlužených domácností v bytech ve svěřené správě MČ Praha 14

Tab. 1

Ulice	Počet domácností	Průměrný věk nájemce
Rochovská	8	54,8
Kardašovská	24	55,3
Bří Venclíků	3	58,9
Ronešova	6	54,7
Gen. Janouška	1	52
Bobkova	11	49,8
Bryksova	4	46,2
Kučerova	3	53,1
Maňáková	11	49,6
Nám. Plk. Vlčka	8	46,7

Zdroj: SMP 14, a. s., průměrný věk nájemce = osoba, se kterou je uzavřena nájemní smlouva

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 Úřadu práce ČR – Krajské pobočky v hl. m. Praze v roce 2017 žilo na MČ Praha 14 celkem 33 535 osob ve věku 15 až 64 let z toho, bylo evidováno jako uchazeč o zaměstnání 1055 osob, což představuje 2,9% podílu nezaměstnaných osob (což je druhý nejvyšší podíl v hl. m. Praze). Mezi lety 2016 a 2017 došlo k poklesu počtu evidovaných uchazečů o zaměstnání pocházejících z tzv. problémových skupin. Tzv. problémové skupiny tvoří uchazeči o zaměstnání do 25 let, uchazeči o zaměstnání nad 50 let, osoby se zdravotním postižením, osoby pečující o dítě do 15 let a uchazeči o zaměstnání s evidencí nad 12 měsíců. V roce 2016 jich bylo 10 840, v roce 2017 jich bylo 6574.³

Počty uchazečů o zaměstnání jednotlivých problémových skupin na území hl. m. Prahy

Tab. 2

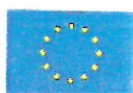
Ukazatel – typ uchazeče o zaměstnání	Počet uchazečů o zaměstnání	
	Prosinec 2016	Prosinec 2017
Do 25 let	3100	1873
Nad 50 let	9140	7085
Osoby pečující o dítě do 15 let	2749	2169
S evidencí nad 12 měsíců	3053	2464

Zdroj: Úřad práce ČR – krajská pobočka Praha⁴

Nejhůře se daří umisťovat na trh práce osoby se zdravotním postižením a osoby, které jsou evidovány déle než 12 měsíců. Existuje na území městské části dlouhodobě skupina občanů, která je dlouhodobě nezaměstnaná, a tedy vystavena riziku sociálního vyloučení.

³ Úřad práce ČR – krajská pobočka Praha, Zpráva o situaci na krajském trhu práce, o realizaci APZ v roce 2017 a strategie APZ pro rok 2018, str. 19 a 24

⁴ Zpráva o situaci na krajském trhu práce, o realizaci APZ v roce 2017 a strategie APZ pro rok 2018, str. 24



Počet obyvatel městské části v rizikových věkových kategoriích

Tab. 3

Věková kategorie	Rok			
	2017	2016	2015	2014
15 – 24 let	4974	5021	5247	5396
50 – 64 let	8758	8691	8583	8409

Zdroj: ČSÚ

Díky nízké míře nezaměstnanosti došlo meziročně k výraznému poklesu počtu nezaměstnaných v těchto rizikových kategoriích.

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

Počet obyvatel městské části v neproduktivním věku 2014 – 2017

Tab. 4

	Rok			
	2017	2016	2015	2014
Počet	6269	6032	5778	5553
Podíl v % z celkového počtu obyvatel	13,3	13	12,5	12,1

Zdroj: ČSÚ

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.



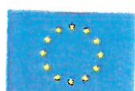
2.2 Identifikace cílových skupin (dle typologie ETHOS), jejich velikost a příčin bytové nouze

Dle kvalifikovaných odhadů pracovníků Odboru sociální věci a zdravotnictví Úřadu městské části Praha 14 se nachází v bytové nouzi na území MČ Praha 14 3500 až 4000 obyvatel. Podle Analýzy potřebnosti 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 rodinnou událostí (úmrtí, 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.)

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.



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.

Výše 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 důvodu nedostatečných příjmů	Podíl nákladů na bydlení na disponibilních příjmech domácnosti	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 1,6násobku 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

⁶ Platforma pro sociální bydlení

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



Domácnosti bydlící 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, Konceptí 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

Příčiny 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 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

⁸ Analýza potřeby, str. 19



- nastavení systému přidělování bytů a podmínek pronájmu v kontextu celého území hl. m. Prahy
- kapacita navazujících 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 situaci nezlepšující situaci rodin s dětmi využívající pobytové sociální služby, situaci seniorů, chráněné bydlení pro osoby s vícečetnými diagnózami).

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.

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

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

2.4 Systém sociální práce a pomoci

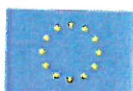
2.4.1 Institucionální síť podpory a systém sociální pomoci a jeho absorpční kapacity

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.)

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 městské části 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 městské části Praha 14, neboť by se jednalo o velmi nízké hodnoty, které jsou statisticky nevýznamné.

Nutno poznamenat, že oblast bezdomovectví je aktivně podporována Koncepcí 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 ošetrovatelskou službou ADOS Šromova	1	5
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
NZDM Jahoda	1,65	0,85
NZDM Autobus	3,1	0
NZDM Pacific	1,55	1
Celkem	41,75	14,86

Pozn.: Kvalifikační požadavky na pozice sociálního pracovníka a pracovníka v sociálních službách určuje § 109, 110 a 116 zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů.

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 hlavním městě Praze bylo v prosinci 2017 celkem 5872 příjemců příspěvku na živobytí¹¹ (průměrně 12 % tvoří příjemci z MČ Praha 14), 2976 příjemců doplatku na bydlení¹² (průměrně 12% tvoří příjemci z MČ Praha 14) z toho 1966 příjemců bydlelo v bytě, 532 jich bydlelo v ubytovně, 4 ve stavbě na rekreaci, 77 bydlelo v jiném než obytném prostoru, 323 využívalo pobytové sociální služby a u 74 příjemců nebyl tento údaj zjištěn¹³; dále ve stejném měsíci bylo 21 231 příjemců příspěvku na bydlení¹⁴. Data u doplatku na bydlení nejsou bohužel podrobnější, uvádí se údaje pouze za území hl. m. Prahy. Pokud srovnáme dostupné údaje z roku 2016 a z roku 2017 (viz výše) došlo k poklesu počtu příjemců dávky doplatku na bydlení z 7313 příjemců na 2976 příjemců. Tento údaj, ale sám o sobě nesděljuje, kolik osob ohrožených bytovou nouzí na území hl. m. Prahy, tedy i na území MČ Praha 14 skutečně je, neboť došlo ke změně právní úpravy a dalších postupů Úřadu práce ČR v důsledku, které mohlo dojít pouze u určitého počtu k ukončení výplaty dávky a tedy de facto ke zhoršení jejich bytové situace.

2.5 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.

¹¹ Dávka pomoci v hmotné nouzi. Zdrojem statistických dat je MPSV.

¹² Dávka pomoci v hmotné nouzi. Zdrojem statistických dat je MPSV.

¹³ V létě 2017 v bytě bydlelo 1515 příjemců doplatku na bydlení, 446 v ubytovacím zařízení, ve stavbě pro rekreaci 1-5, jiném než obytném prostoru 43, v pobytových sociálních službách 248 a u 671 příjemců nebyl typ bydlení zjištěn. Zdroj dat MPSV.

¹⁴ Dávka státní sociální podpory. Zdrojem statistických dat je MPSV.



Podle posledního Sčítání lidu, domů a bytů z roku 2011 bylo celkem 18244 obydlených bytů z toho 2741 ve vlastním domě, 5182 v osobní vlastnictví, 237 v jiném bezplatném užívání bytu, 6988 nájemních bytů, 1897 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. 7

Ulice/kategorie bytu	1+0	1+1	2+0	2+1	3+1	4+1	Celkem
Krylovecká	0	0	0	0	1	3	4
Slévačská	2	0	5	0	7	1	15
Kpt. Stránského	0	0	0	0	14	0	14
Rochovská	26	1	21	0	54	5	107
Kardašovská	38	213	8	1	7	0	267
Bří Venclíků	0	16	1	14	28	0	59
Ronešova	0	27	0	21	48	0	96
Gen. Janouška	0	0	0	0	0	16	16
Bobkova	11	28	0	32	34	1	106
Bryksova	3	12	0	10	12	0	37
Kučerova	0	13	0	24	12	4	53
Maňáková	18	4	1	16	45	6	90
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	964



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.

2.6 Bytová politika městské části

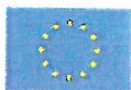
Městská část na základně analýzy problémů a přístupu jiných obcí a tehdejších dopadů ekonomické krize definovala níže uvedené skupiny obyvatel, na které se bytová politika MČ Praha 14 zaměřila:

- osoby hodné zvláštního zřetele (matky samoživitelky, senioři, zdravotně postižení, osoby propuštěné z institucionální náhradní rodinné péče, vícedětné rodiny, lidé v krizi apod.)
- mladé rodiny (mladé a začínající rodiny ve věku do 30 let)
- občané ohrožené sociálním vyloučením (osoby v bytové a hmotné nouzi vyžadující systematickou sociální práci)

V souladu s aktuální Konceptí 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
- Rozprostření 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).

2.6.1 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 městské části Praha 14 a způsob hodnocení žádostí. Zásady jsou postaveny na principech otevřenosti, rovného přístupu, nediskriminace a v duchu vyváženého rozvoje městské části. Zásady nepřipouštějí vytváření pořadníků.

Zásady rozlišují 5 způsobů pronájmu bytu městské části Praha 14:

1. Pronájem bytu za podmínky odkoupení pohledávky
2. Pronájem bytu za účelem podpory mladých (startovací byty)
3. Pronájem bytu z důvodů hodných zvláštního zřetele
4. Pronájem bytu ve veřejném zájmu
5. Pronájem bytu v Programu sociálního bydlení

Pro každý způsob pronájmu bytu jsou nastaveny specifické podmínky. Cílovým skupinám této koncepce je možno pronajmout byt podle způsobu č. 3 a 5. Zásady stanovují podmínky pro žadatele a podmínky pronájmu, které se do určité míry liší podle zaměření na cílovou skupinu a způsobu pronájmu bytu. Některé podmínky pro žadatele jsou však v těchto způsobech pronájmu bytu totožné:

- občan ČR s trvalým pobytem na území městské části Praha 14 nebo jiného státu s legálním dlouhodobým pobytem na území ČR
- zájemci musí mít pobyt na území městské části Praha 14 po dobu minimálně 3 roky
- není vlastníkem nebo spoluvlastníkem bytu nebo nemovitosti na území ČR určené k bydlení nemá žádné finanční závazky k m. č. Praha 14



- nebyl ukončen nájemní vztah výpovědí z nájmu z důvodu porušení povinností zvláště závažným způsobem uvedeným v § 2291 odst. 2 občanského zákona
- není nájemcem bytu ve vlastnictví městské části nebo hl.m. Prahy

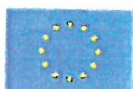
Podmínky pronájmu bytu jsou velmi odlišné. Systém přidělení bytu je obecně iniciován podáním žádosti o pronájem bytu (v případě způsobu 3, dochází k losování žadatelů, kteří podali úplnou žádost). Vždy je žadateli dána možnost neúplnou žádost o pronájem bytu doplnit ve stanovené lhůtě. Podle způsobu pronájmu bytu je pak různě žádost posuzována. V případě způsobu č. 3, je žádost dále posouzena Bytovou komisí RMČ Praha 14 a až poté jsou žádosti vloženy do slosování a na základě výsledků losování RMČ Praha 14 rozhodne o pronájmu bytu. V případě způsobu č. 5 je systém pronájmu bytu odlišný, v I. stupni a II. stupni je řešen Odborem sociálních věcí a zdravotnictví (OSVZ) a RMČ Praha 14. U způsobu pronájmu č. 3 a 5 je však vždy podmínka spolupráce žadatele s OSVZ (liší se intenzita spolupráce).

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

Tab. 8

Rok	počet přidělený bytů
2010	32
2011	31
2012	23
2013	28
2014	20
2015	30
2016	32
2017	19

Zdroj: SMP 14 a. s.



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

Tab. 9

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

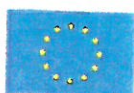
Zdroj: SMP 14 a. s.

Doporučení Analýzy potřebnosti (str. 20 – 22) v oblasti podmínek pro přidělení sociální bytů nejsou v konkrétních podmínkách jednoznačná. Autoři Analýzy potřebnosti se opírají o názory oslovených expertů (N=13). Nejvíce se experti shodli na těchto základních podmínkách, tj. 50 % a více:

- faktické bydliště na území MČ Praha 14
- trvalé bydliště na území MČ Praha 14
- aktivní spolupráce při řešení obtížné sociální situace
- v případě existence dluhu aktivní spolupráce při řešení
- nevlastnění nemovitosti¹⁵

Podle dotázaných expertů by nemělo být bráno v potaz při rozhodování o přidělování sociálního bydlení zavinění obtížné sociální situace (na tomto se shodlo více než 50% dotázaných). Při posuzování žádosti o sociální bydlení by žadatele měly zvýhodňovat zejména

¹⁵ Vyjádření expertů v Analýze potřebnosti k otázce (ne)vlastnění nemovitosti bylo poměrně těsné. Část expertů vnímá jako základní podmínku nevlastnit nemovitost. Druhá část tuto podmínku vnímá spíše jako znevýhodňující faktor, tj. kritérium pro snížení bonifikace. Autoři Analýzy potřebnosti uvádějí příklad Města Brna, které kritérium vlastnění nemovitosti nemají jako vyřazovací, ale je na žadateli, aby dostatečně zdůvodnil, proč danou nemovitost nemůže využít k bydlení přímo (či nepřímo tj. jejím prodejem si obstaral nemovitost k bydlení).



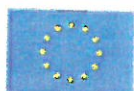
tyto podmínky: bez přístřeší nad hlavou, bydlení v nevyhovujícím technickém stavu, bydlení na ubytovně nebo v azylovém domě, dobrá platební morálka v dosavadním bydlení, dostatečně vysoký příjem.

2.7 SWOT analýza

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

Tab. 10

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 seniorů	- Stávající program 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 - Rozvoj metod 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 městské části Praha 14. Důležité jsou také oblasti příležitosti rozvoje.

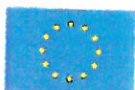
Městská část dosavadní koncept přidělování bytů způsobem Program prostupného bydlení nahrazuje Programem sociálního bydlení, který je definován:

- Metodikou hodnocení bytové nouze pro Program sociálního bydlení
- Metodikou sociální práce v oblasti bydlení
- Metodikou spolupráce s dalšími aktéry 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 městská část 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 městská část 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 tři metodiky, které jsou zaměřeny na hodnocení bytové nouze, metodologii realizace sociální práce a popis spolupráce s dalšími aktéry v rámci Programu sociálního bydlení.

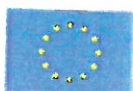
Výše uvedené rámcové strategické cíle budou naplňovány dílčími cíli koncepce, které se budou průběžně naplňovat a aktualizovat.

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

Termín: 09/2019

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

Přílohy

Metodika hodnocení bytové nouze pro Program sociálního bydlení

Metodika sociální práce v oblasti bydlení

Metodika spolupráce s dalšími aktéry sociálního bydlení