



Agentura pro sociální začleňování
v romských lokalitách

Dostupnost bydlení ve městě Holešov a návrh systému propustného bydlení - podkladová studie



Mgr. Martina Mikeszová

martina.mikeszova@soc.cas.cz

V Praze dne 30.6. 2010

Obsah:

ÚVOD	2
FINANČNÍ DOSTUPNOST BYDLENÍ VE MĚSTĚ HOLEŠOV	4
TRH NÁJEMNÍHO BYDLENÍ V HOLEŠOVĚ	4
NOVÁ BYTOVÁ VÝSTAVBA	7
POTENCIÁLNÍ FINANČNÍ (NE)DOSTUPNOST BYDLENÍ PRO RŮZNÉ TYPY DOMÁCNOSTÍ	9
PŘÍJEMCI DÁVEK STÁTNÍ SOCIÁLNÍ PODPORY A PŘÍJEMCI DÁVEK HMOTNÉ NOUZE.....	13
AKUTNÍ NEDOSTUPNOST BYDLENÍ	14
MODEL SYSTÉMU SOCIÁLNÍHO PODPOROVANÉHO BYDLENÍ A JEHO APLIKACE VE MĚSTĚ HOLEŠOV	16
NAVRHOVANÝ NÁSTROJ: GARANTOVANÉ BYDLENÍ	16
NAVRHOVANÝ NÁSTROJ: TŘÍSTUPŇOVÝ MODEL PROPUSTNÉHO BYDLENÍ	19
<i>První stupeň: krátkodobé krizové ubytování</i>	<i>21</i>
<i>Druhý stupeň: bydlení s terénními sociálními službami (tzv. tréninkové bydlení).....</i>	<i>21</i>
<i>Třetí stupeň: dlouhodobé samostatné nájemní bydlení.....</i>	<i>24</i>
<i>Kontaktní centrum prevence bezdomovství a sociálního vyloučení</i>	<i>24</i>
HLAVNÍ VÝHODY KONCEPTU A MOŽNÉ PŘEKÁŽKY	25
ZÁVĚREČNÉ SHRNUTÍ.....	26
LITERATURA.....	29
PŘÍLOHA: PŘÍKLADY EXISTUJÍCÍCH PROGRAMŮ TZV. TRÉNINKOVÉHO BYDLENÍ	30

ÚVOD

Bydlení je privátním ekonomickým statkem a odpovědnost za zajištění vlastního bydlení nese prioritně člověk sám, resp. jeho rodina. Právo na bydlení jako sociální právo upravené v několika mezinárodních dokumentech není dnes vnímáno jako právo nárokové, ale vyplývá ze specifík týkajících se soukromého trhu bydlení ve vyspělých zemích, která nejsou triviální. Všechny vyspělé země světa tak oprávněně přichází s nástroji bytové politiky snažícími se zvýšit finanční dostupnost kvalitativně standardního a přiměřeného bydlení. Pro naplnění oprávněné, přirozené a legitimní role v oblasti bydlení mohou stát a obce využít množství nejrozličnějších přímých i nepřímých veřejných podpor a regulací; pomineme-li regulace, rozděluje studia bydlení dle úzu veřejnou podporu v oblasti bydlení do dvou základních podskupin: *podporu nabídky* (též podporu na cihlu) spočívající v přímé finanční podpoře výstavby nových bytů a *podporu poptávky* (též podporu na hlavu) spočívající ve zvýšení příjmů a koupěschopnosti občanů (poptávajících).

Již od druhé poloviny 80. let minulého století probíhá v mnoha evropských zemích reforma veřejných podpor v oblasti nájemního bydlení projevující se zejména odklonem od podpory nabídky ve prospěch podpory poptávky. Hlavním explicitně uváděným důvodem těchto změn je snaha o dosažení úspor na straně veřejných výdajů; vedle toho též nespokojenost s výsledky podpory nabídky (zneužití přidělování sociálních bytů, vznik sociálně vyloučených ghett sociálního bydlení). Ani jedna z možných orientací podpory (na poptávku či nabídku) není však bezproblémová; každá z nich má své určité výhody i nevýhody, a proto se jeví jako nejvhodnější účelová kombinace obou přístupů.

V České republice je veřejná podpora v oblasti bytové politiky dnes prokazatelně vychýlena ve prospěch vlastnického bydlení, což samo o sobě snižuje jejich úhrnnou efektivnost (možnosti zacílení na příjmově slabší domácnosti jsou v případě podpor směřujících do oblasti vlastnického bydlení spíše omezené). Současný mix veřejné podpory výrazně upřednostňuje podporu poptávky před podporou nabídky, a to zejména v oblasti vlastnického bydlení. Systém tzv. sociálního bydlení není v České republice definován na centrální úrovni a je pouze v některých případech definován na úrovni jednotlivých obcí (s výjimkou definice provedené pro účel zachování snížené sazby DPH pro novou bytovou výstavbu). Nízkou finanční dostupnost bydlení v České republice řeší příspěvek na bydlení, který již pomáhá i lidem, jež platí tržní nájemné. Klíčovou otázkou bytové politiky na celostátní i lokální úrovni se ovšem jeví podpora dostupnosti bydlení pro domácnosti ohrožené sociálním a prostorovým vyloučením, a právě této otázce se věnuje studie.

Cílovou skupinu domácností lze rozdělit do **dvou základních kategorií**. První kategorii ohrožených domácností tvoří domácnosti v akutní bytové nouzi, tj. domácnosti bez přístřeší, nebo domácnosti, která disponují pouze určitou formou dočasného, nejistého nebo nevyhovujícího bydlení. V této skupině jsou často zastoupeny **domácnosti, kterým z různých důvodů chybí kompetence k udržení dlouhodobého nájemního bydlení**. Druhou kategorií pak představují domácnosti, které jsou na trhu bydlení diskriminovány, a to z důvodu jejich etnického původu či z důvodu náležitosti do „rizikové“ skupiny domácností. Jedná se o **domácnosti, které si z důvodu nízkých příjmů za standardních podmínek nemohou dovolit bydlení na volném trhu, ale mají dostatek kompetencí k bezproblémovému využívání nájemního bydlení**; tyto domácnosti mohou čelit diskriminaci i přesto, že jejich členové mají zaměstnání a díky veřejné pomoci by pro ně přiměřené nájemní bydlení bylo finančně dostupné. Mezi tyto domácnosti patří v ČR velká část domácností romské menšiny a imigrantů, ale obecněji (bez rozlišení etnického či

národnostního původu) mladé rodiny s dětmi, neúplné rodiny (matky s dětmi) či vícedětné rodiny – tyto skupiny domácností jsou pronajímateli vnímány jako „rizikové“, zejména pak pokud je z jejich strany čerpán příspěvek na bydlení. Je-li jim vůbec volným trhem (a často i obcemi) nabídnuto nájemní bydlení, pak nezřídka v lokalitách ohrožených sociálním a prostorovým vyloučením, resp. v lokalitách sociálně a prostorově již vyloučených, a téměř vždy pouze na krátké období s nejistým výhledem vývoje nájemného v budoucích letech.

Na lokální úrovni lze v České republice nalézt řadu programů reintegrace domácností s nedostatečnou kompetencí k udržení dlouhodobého nájemního bydlení v ČR, které ovšem většinou neřeší dostatečně problém sociálního a prostorového vyloučení, neboť se nedaří završit reintegrační proces získáním samostatného bydlení mimo sociálně vyloučené lokality. Při realizaci programů reintegrace se postupně zlepšuje role obcí, které více než dříve pronajímají pro účel tréninkového bydlení své byty neziskovým organizacím, stále však nedostatečně. Jednoznačným trendem mezi příklady dobré praxe ze zahraničí je větší flexibilita a škála nástrojů, větší zapojení soukromého kapitálu i soukromého nájemního bydlení (různými formami „prostřednictví“) a zejména pak větší role neziskových organizací v oblasti bytové správy a zejména užší spolupráce obcí s neziskovým sektorem i s dobrovolníky. Trendem k řešení otázky akutní nedostupnosti bydlení, který rovněž předpokládá široký rámec spolupráce, je také poskytování služeb tzv. „pod jednou střechou, nikoli však z jedné ruky“. V kontaktním centru s klientem pracuje celá skupina poradců z různých oblastí, což umožní klientovi komplexní poradenství a komplexní pomoc. Cílem takových center však není pouze poskytnutí poradenství osobám bez bytu, ale také prevence ztráty bydlení.

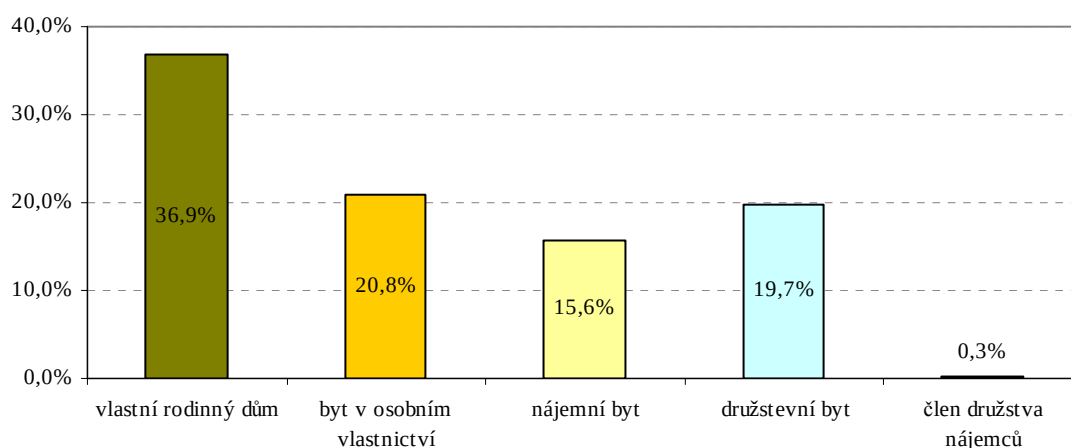
Pro podmínky České republiky byl vypracován koncept sociálního (podporovaného) bydlení (Lux, Mikeszová, Sunega 2010), jehož cílem bylo vytvořit kombinace vhodných moderních nástrojů bytové politiky právě pro domácnosti ohrožené sociálním a prostorovým vyloučením. Hlavním cílem pomoci by mělo být sice umístit domácnost nebo jednotlivce do dlouhodobého nájemního bytu běžného standardu v co nejkratším čase. V případě prokazatelného deficitu kompetencí a nahromadění většího množství problémů (trestná činnost, dluhy, závislost) je však jen obtížně představitelné, že by domácnost neprošla více stupni bydlení provázaných individuálně formovanou sociální prací a povinností participace na programu (posun ve stupních by byl podmíněn spoluprací se sociálními pracovníky a řešením problémů). V takovém případě (aplikace více stupňů bydlení) je možné očekávat, že některé domácnosti mohou zpět „propadnout“ i do nižších stupňů bydlení; jakkoliv by takový „propad“ měl být asi poslední alternativou po neúspěchu všech jiných opatření. Zároveň by model měl být dostatečně flexibilní na to, že některým domácnostem, které nepotřebují projít všemi stupni reintegrace, nabídne možnost rychlejšího postupu.

Předkládaná studie v mnohém vychází z tohoto konceptu a jejím cílem je aplikovat navržený koncept garantovaného a třístupňového propustného bydlení v podmínkách města Holešov. V první části se studie věnuje především zhodnocení finanční dostupnosti nájemního bydlení ve městě Holešov a jejím předmětem je popsat situaci na trhu s nájemním bydlením s ohledem na nízkopříjmové a sociálně znevýhodněné domácnosti (nejen příslušníky romského etnika) v Holešově. Druhá část studie se věnuje již samotné koncepci sociálního podporovaného bydlení v podmínkách města Holešov.

FINANČNÍ DOSTUPNOST BYDLENÍ VE MĚSTĚ HOLEŠOV

Cílem této kapitoly je zmapovat finanční dostupnost bydlení ve městě Holešov i možnosti jak ekonomicky slabých, tak sociálně znevýhodněných domácností získat přiměřené bydlení na volném trhu. Město Holešov čítá 12 275 obyvatel a charakterem patří k městům s poměrně velkým zastoupením rodinných domů. Podle dat ze sčítání lidu v roce 2001 v bytovém fondu Holešova výrazně převažují byty ve vlastních rodinných domech (36,6 %), nicméně velkou část tvoří z hlediska právního důvodu užívání také byty v osobním vlastnictví (20,8 %) (graf 1). Nájemní byty netvořily v roce 2001 tak výraznou část všech obydlených bytů a vzhledem k privatizaci některých obecních bytů ji rozhodně netvoří ani dnes. Z hlediska finanční dostupnosti bydlení nízkopříjmových domácností však představuje nájemní bydlení téměř jedinou alternativu, neboť bydlení vlastnické je pro nízkopříjmové domácnosti většinou nedosažitelné.

Graf 1: Struktura bytového fondu obydlených bytů ve městě Holešov podle SLDB 2001



Zdroj: SLDB 2001.

Trh nájemního bydlení v Holešově

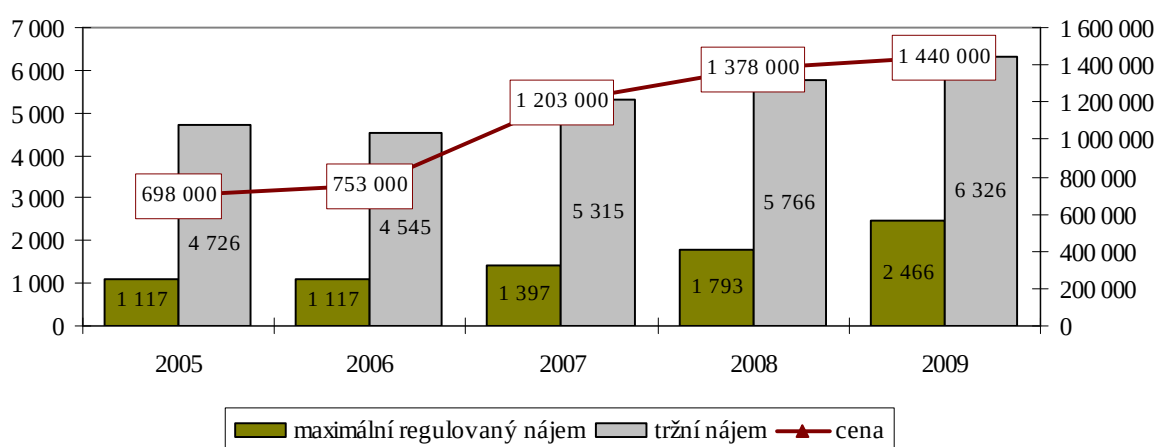
V roce Sčítání lidu většinu nájemních bytů tvořily byty obecní, je však pravděpodobné, že stejně jako v jiných městech bude tvořit hlavní formu nájemního bydlení soukromé nájemní bydlení, přesné zastoupení však ukáže až SLDB v roce 2011. Z místního šetření mezi realitními kancelářemi vyplynulo, že trh s nájemním bydlením není velký a jeho fungování je v mnohých ohledech specifické, nelze ovšem říct, že by byl zcela marginální. Dle tří poboček realitních kanceláří¹ sídlících v centru Holešova se pronajme přes realitní makléře 40 – 50 bytů, přičemž většinou se jedná o byty luxusnější, než řídka i pronájem rodinného domu. Dle informací realitních makléřů se standardní byty v Holešově často pronajímají neformální cestou a poměrně oblíbené jsou i vývěsní tabule s inzeráty či nástěnky ve větších obchodech (Albert, Billa). Obvyklým způsobem hledání bytu k pronájmu jsou také poptávkové inzeráty samotných zájemců o bydlení, tj. potenciální nájemník nečeká na nabídku pronajímatele, ale sám aktivně byt poptává prostřednictvím inzerátu. Z výpovědí realitních makléřů vyplynulo, že lidé se velmi často v realitních kancelářích ptají a hledají nájemní bydlení, nicméně realitní kanceláře jim většinou nemají co nabídnout. Dle dotazovaných realitních makléřů je na trhu

¹ Oslovena byla pobočka realitní agentury RE/MAX, pobočka RS Zvonek a realitní kancelář Heureka.

převyšuje poptávku nad nabídkou. Byty také často pronajímají drobní pronajímatele, kteří si nájemníka pečlivě vybírají a mají strach z neplacení nájmu nebo způsobení škod na bytě. Mnohdy raději vyčkávají s pronájmem než najdou vhodného nájemníka.

V období od poloviny května do poloviny července (ve třech časových okamžicích) bylo zaznamenáno (prostřednictvím realitních kanceláří a vývěsních tabulí) celkem 18 inzerátů na pronájem bytů a 8 inzerátů na poptávku pronájmu. Výše pronájmu se u obou typů inzerátů pohybovala u standardních bytů v rozmezí 6 500 – 8 000 Kč měsíčně za byt 2+1 včetně poplatků a přibližně 6 000 Kč měsíčně včetně poplatků za byt 1+1. Ve většině inzerátů šlo o menší byty, pouze ve dvou případech o byty větší, ovšem v těchto případech se jednalo o byty luxusnější povahy, jejichž inzerovaná cena byla téměř 10 000 Kč měsíčně a více.

Graf 2: Vývoj cen bytů a výše tržního nájemného v letech 2005 – 2009 ve městě Holešov za standardní byt o velikosti 68 m²



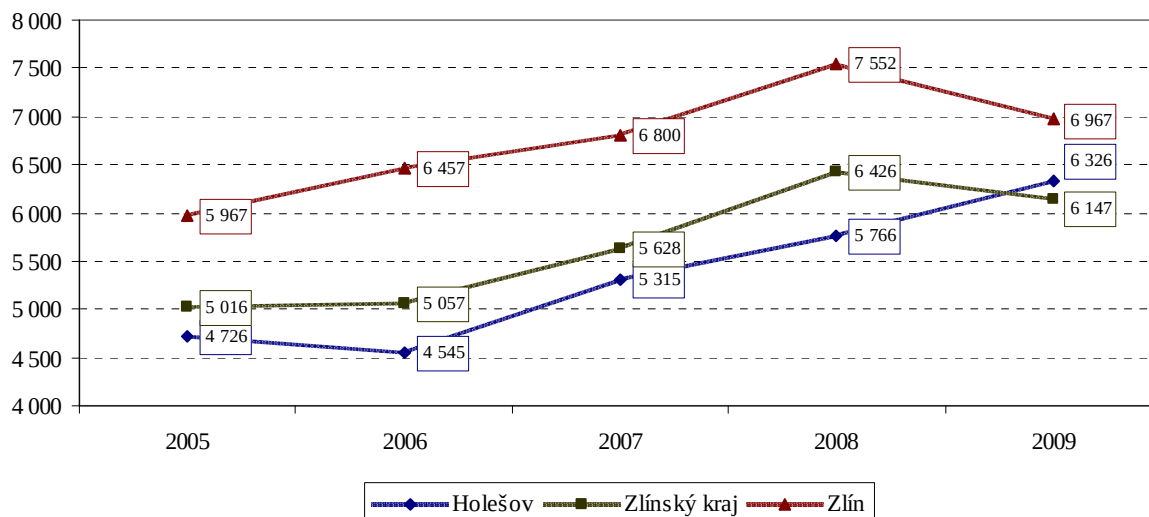
Zdroj: Institut regionálních informací, s.r.o., Ministerstvo pro místní rozvoj, vlastní výpočty.

Vývoj cen bytů a výše nájemného v letech 2005 – 2009 za standardní byt o velikosti 68 m² dle šetření Institutu regionálních informací, s.r.o.² ukazuje graf 2. Ceny bytů se kontinuálně zvyšovaly od roku 2005 a k největšímu růstu došlo mezi roky 2006 a 2007. Vzhledem k poklesu průměrné výše nájemného i cen bytů ve Zlínském kraji i ve Zlíně v roce 2009, je překvapivý růst nájemného v Holešově (graf 3 a 4). Podle vyjádření realitních makléřů si ceny i nájmy v Holešově drží poměrně vysokou hodnotu vzhledem k okolním obcím a příčinou je zřejmě cenová spekulace z důvodu existence průmyslové zóny v Holešově. Lidé předpokládají, že možný vznik nových pracovních příležitostí zvedne také poptávku na trhu bydlení, a tak čekají s prodejem i pronájmem. Vývoj výše tržního nájmu je stabilnější než vývoj cen a v roce 2009 dosahovala výše nájemného částky 6 326 Kč za měsíc, což je mírně vyšší než nám ukázal průzkum inzerátů v Holešově, vynecháme-li nabídky luxusnějších pronájmů. Maximální regulovaný nájem zaznamenal nárůst zejména v souvislosti s deregulací nájemného od roku 2007. Neboť město Holešov s určitými výjimkami přistoupilo k téměř

² Informace pocházejí z Institutu regionálních informací (IRI), který od roku 2000 poskytuje databázi o výši průměrných cen a tržních nájmu ve vybraných 335 českých městech. Data jsou získávána na základě pravidelného monitoringu nabídkových (inzerovaných) cen tržního nájemného; sběr dat je prováděn z lokálních i celostátních inzertních novin a časopisů, průzkumů v terénu a z inzertních nabídek na internetu. Na základě očištěných dat jsou publikovány výstupy v podobě průměrných nájmu a cen bytů a také indexů cen i cenového vývoje nájemného za tzv. standardní byt. Standardním bytem se rozumí starší byt I. kategorie s podlahovou plochou 68 m² a s opotřebením ve výši 40 %, umístěný v běžné, nikoliv okrajové poloze.

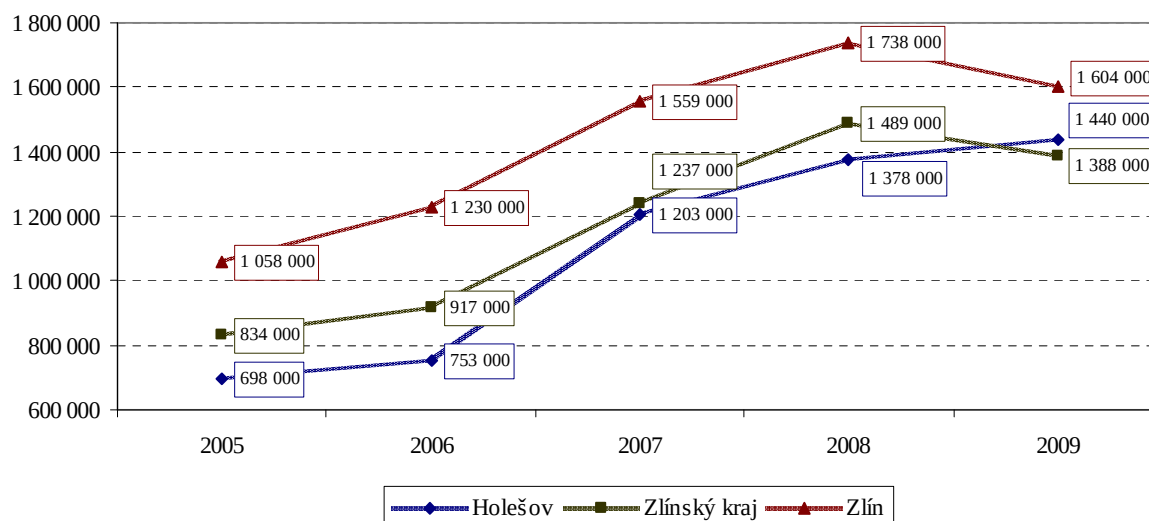
maximálnímu možnému zvýšení nájemného v obecních bytech s regulovaným nájmem, výše maximálního regulovaného nájemného odráží i výši nájemného v obecních bytech.

Graf 3: Srovnání výše tržního nájemného v Holešově, ve Zlíně a průměrné výše nájemného ve Zlínském kraji



Zdroj: Institut regionálních informací, s.r.o.

Graf 4: Srovnání průměrných cen bytů v Holešově, ve Zlíně a celkově ve Zlínském kraji



Zdroj: Institut regionálních informací, s.r.o.

V současné době obecní bytový fond čítá 365 bytů, přičemž ročně se uvolní přibližně 25 bytů včetně bytů v domech s pečovatelskou službou (DPS) a zhruba 20 bytů je nově obsazeno. Rozdíl mezi zastoupením uvolněných a nově postavených představují byty, které byly pro technický stav určeny k demolici, zejména ve Školní ulici. Uvolněné byty jsou přidělovány na základě žádosti domácnosti u správcovské firmy a následného návrhu na Radě města. Rada pak rozhoduje o přidělení bytů, u bytů v DPS je přihlíženo k vyjádření sociálního odboru. Nájemní smlouva je uzavírána na dobu neurčitou, pouze v případech, kdy nájemník má za sebou historii neplacení, je doba nájmu uzavírána na dobu určitou (individuálně to může být 1 rok, půl roku i tři měsíce). Výše nájemného u nově sjednávaných nájemních smluv odpovídá výši nájemného v bytech s regulovaným nájmem. Z celkového počtu 365 obecních bytů

představuje 20 bytů tzv. startovací byty postavené se státní dotací určené pro lidi mladší 35 let. Byty byly určeny mladým domácnostem na dobu 2-3 let, než budou schopny si obstarat jiný byt na volném trhu, avšak obdobně jako v jiných obcích i v Holešově domácnosti zůstávají v těchto bytech pět a více let a v zásadě zde nedochází k obměně nájemníků.

Nová bytová výstavba

V tabulce 1 jsou uvedeny základní údaje o struktuře bytové výstavby v Holešově v letech 1997 – 2007 podle údajů ČSÚ. Tabulka ukazuje, že výrazně převládá výstavba rodinných domků a poměrně velká část bytů byla také postavena přístavbou stávajících rodinných domů. Téměř všechny byty byly pravděpodobně postaveny pro osobní potřebu a investory byly ve většině také fyzické osoby. Z hlediska intenzity bytové výstavby patří Holešov v rámci kraje k obcím se spíše nižší intenzitou výstavby a počet dokončených bytů na 1 000 obyvatel byl v letech 1997-2007 2,24 bytu. Podíl dokončených bytů na bytovém fondu (dle SLDB 2001) v úhrnu za celé období činil 12 %.

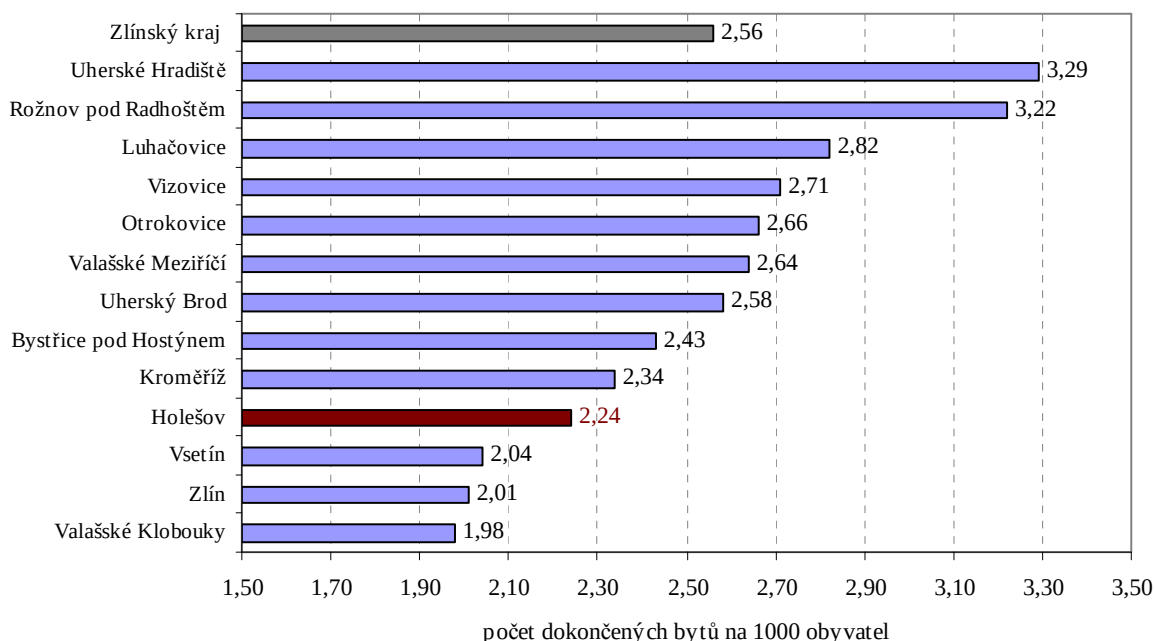
Tabulka 1: Údaje o počtu a struktuře dokončených bytů v Holešově v letech 1997 – 2007 podle ČSÚ

Rok, období	Počet dokon- čených bytů ¹⁾	v tom byty dokončené:							Počet dokončených bytů na 1 000 obyvatel středního stavu ročně
		v rodin. domech	v byt. domech	v nástavbách a přístavbách:		v domech s peč. službou a v domovech- penziónech	v neby- tových budo- vách	stavebními úpravami nebytových prostorů	
				v rodin. domech	v byt. domech				
1997	81	16	38	19	8	0	0	0	3,74
1998	31	19	4	8	0	0	0	0	1,43
1999	28	22	0	6	0	0	0	0	1,29
2000	82	31	0	14	0	36	1	0	3,79
2001	43	26	0	17	0	0	0	0	1,99
2002	83	34	36	13	0	0	0	0	3,84
2003	36	26	0	10	0	0	0	0	1,67
2004	44	27	12	5	0	0	0	0	2,04
2005	22	13	0	7	0	0	2	0	1,02
2006	25	23	0	0	0	0	0	2	1,16
2007	58	22	36	0	0	0	0	0	2,68
1997-2007	533	259	126	99	8	36	3	2	2,24

Zdroj: ČSÚ (<http://www.czso.cz/csu/2008edicniplan.nsf/p/8209-08>).

Poznámka: V letech 1997 a 1998 údaje za správní obvody bez bytů dokončených v domech s pečovatelskou službou a v domovech-penzionech, bez bytů v nebytových budovách a bez bytů získaných stavebními úpravami nebytových prostorů.

Graf 5: Počet dokončených bytů na 1000 obyvatel středního stavu v letech 1997 - 2007 za jednotlivé obce s rozšířenou působností ve Zlínském kraji



Zdroj: ČSÚ (<http://www.czso.cz/csu/2008edicniplan.nsf/p/8209-08>).

Tabulka 2 ukazuje orientační propočty „výhodnosti“ potenciálních investic do nájemního bydlení v Holešově pro soukromé investory při různých alternativních předpokladech (např. při účasti města na výstavbě formou poskytnutí pozemků zdarma, resp. výměnou za to, že určitý podíl nově postavených bytů bude mít možnost obsadit potřebnými domácnostmi). Uvedená modelová kalkulace vychází z propočtů připravených MMR jako součást podkladů pro zavedení záruk SFRB pro soukromé investory na výstavbu nájemních bytů. Jedná se o jednoduché propočty, které komplexněji nezohledňují časovou hodnotu peněz a zejména neporovnávají míru výnosnosti z investice do výstavby nájemních bytů s výnosovou mírou z alternativních aktiv, které by potenciální investor mohl dosáhnout. Rovněž nezohledňují výši případné rizikové prémie, která by byla součástí investorem požadované výnosové míry a která se odvíjí od legislativních a ekonomických podmínek (nakolik je pro investora rizikové investovat do výstavby nájemních bytů v porovnání s jinými formami investic) a je do značné míry výsledkem individuálního zhodnocení všech potenciálních rizik (závisí tedy i na míře averze k riziku každého jednotlivého investora). V propočtech jde o jednoduché porovnání, zda by výnosy v podobě vybraného nájemného pokryly alespoň náklady spojené s výstavbou, tj. splátku úvěru (předpokládáme anuitní splácení), náklady na provoz (příspěvek do fondu oprav; ideálně ve výši cca 20 Kč/m²/měsíc) a alespoň část požadovaného zisku investora (jehož žádoucí výši lze jen těžko aproximovat, jak bylo předesláno výše; nicméně odvíjí se zhruba od výnosové míry z bezrizikových aktiv, za jaká jsou považovány např. státní obligace). Zjednodušeně předpokládáme, že investor by získal 100 % prostředků na výstavbu ve formě úvěru (reálně by musel vložit část prostředků z jiných zdrojů).

Orientační propočty ukazují, že bytová výstavba s cílem pronájmu není pro soukromé investory výhodná, minimálně ne výstavba bytů standardní kvality a jejich pronájmů za standardní ceny. Tabulka ukazuje 4 varianty financování výstavby nájemních bytů, v prvním případě je počítáno s cenou pozemku 400 Kč/ m² a úrokem 6 %, druhá varianta počítá s nulovou cenou pozemku a úrokem 6 %, třetí varianta počítá s nulovou cenou pozemku a 5% úrokem, poslední varianta uvažuje o 50 % krytí nákladů z vlastních zdrojů. Z uvedených

orientačních propočtů vyplývá, že za výše uvedených předpokladů (cen, stavebních nákladů, úrokových sazeb atd.) by se vyplatilo stavět při úrokové sazbě 6 % a době splatnosti úvěru 30 let pouze za předpokladu krytí 50 % prostředků nulového zisku investora (investorem by tedy musel být subjekt, který není primárně orientován na zisk) a navíc jen velmi nízkého (nedostatečného) příspěvku do fondu oprav. Dále je zřejmé, že příspěvek obce ve formě poskytnutí pozemku na výstavbu zdarma, má jen poměrně malý vliv na celkovou výši splátky úvěru (ta by se, jak vyplývá z porovnání variant 1 a 2, snížila jen asi o 2 000 Kč měsíčně) i na výši nákladového nájemného (snížilo by se jen o cca 2 Kč za m² na měsíc). Samozřejmě opět za předpokladu, že podíl ceny pozemku na celkových nákladech by byl tak nízký, jako v námi uvažovaném modelovém příkladě.

Tabulka 2: Propočty efektivity výstavby nových nájemních bytů soukromými investory

Bytový dům cca 15 bytů (750 m²)	Variant A	Variant B	Variant C	Variant D
cena pozemku (800 m ²)	320 000	0	0	0
přímé stavební náklady	18 000 000	18 000 000	18 000 000	18 000 000
nepřímé stavební náklady	1 500 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000
celkem	19 820 000	19 500 000	19 500 000	19 500 000
realizační cena na m ²	26 427	26 000	26 000	26 000
běžná tržní cena za m ²	21 176	21 177	21 178	21 178
běžné tržní měsíční nájemné	93	93	93	93
nájemné za byt	6 326	6 326	6 326	6 326
minimální výše měsíčního nájemného na splácení hypotéky	158	156	140	78
Úvěr	100%	100%	100%	50%
úroková sazba	6,0%	6,0%	5,0%	6,0%
měsíční splátka (anuita 30 let)	118 831	116 912	104 680	58 456
na m ²	158	156	140	78
měsíční splátka (anuita 20 let)	141 997	139 704	128 691	69 852
na m ²	189	186	172	93
měsíční splátka (anuita 10 let)	220 043	216 490	206 828	108 245
na m ²	293	289	276	144
výhodnost	nevyplatí se	nevyplatí se	nevyplatí se	vyplatí se při delší době splatnosti úvěru

Zdroj: MMR, vlastní výpočty.

Potenciální finanční (ne)dostupnost bydlení pro různé domácnosti

Finanční dostupnost bydlení odráží jak cenu bydlení, tak příjmy domácností. Finanční dostupností se nejčastěji rozumí „zajištění určitého standardu bydlení za cenu či nájemné, které v očích nějaké třetí strany (zpravidla vlády) nepředstavuje nerozumné zatížení pro domácnosti“. Finanční nedostupnost naopak znamená, že výdaje dané domácnosti na „standardní“ bydlení (v relaci k příjmu domácnosti) přesahují tuto „rozumnou“ mez a pro domácnost jsou tyto výdaje finančně neúnosné. Z důvodu nedostatku dat o výdajích a příjmech domácností, které by umožňovaly analýzu pro město Holešov, není možné provést analýzu poměru skutečných příjmů ke skutečným výdajům na bydlení. Domácnosti potenciálně se potýkající s nedostupností bydlení lze ale identifikovat na základě speciální metodiky poměrování průměrných čistých příjmů a průměrných přiměřených nákladů na

bydlení pro 60 typů domácností³ ve všech krajích (viz Lux, Mikeszová 2008, Mikeszová, Lux, Morisseau 2009) a alternativě i ve větších městech.

Tabulka 3 ilustruje situaci domácnosti ekonomicky aktivních členů se dvěma dětmi v Holešově⁴ bydlících v bytě adekvátní velikosti pro čtyřčlennou domácnost. První modelová situace ukazuje reziduální příjem domácnosti (čistý příjem domácnosti po odečtení nákladů na bydlení a 1,5-násobku životního minima) v roce 2009 podle kategorií zaměstnání členů (KZAM),⁵ pokud jsou oba členové domácnosti zaměstnáni. Druhá modelová situace ukazuje na případ, kdy jeden člen domácnosti je na rodičovské dovolené. Třetí příklad uvádí reziduální příjem domácnosti v situaci, kde jeden člen domácnosti je dlouhodobě nezaměstnaný, tj. nemá již nárok podporu v nezaměstnanosti. Tabulka ukazuje na razantní snížení potenciálního reziduálního příjmu a přesun domácností zaměstnanců z nižších kategorií zaměstnání (KZAM 5,6 a KZAM 9, ale i KZAM 4 a KZAM 7, 8 u tržního nájemního bydlení) do segmentu domácností ohrožených finanční nedostupností bydlení. Riziko neschopnosti splácet hypoteční úvěr a přirozeně i nedostupnost získání hypotéky ukazuje sloupeček reziduálního příjmu „hypotéka“. Z tabulky je zřejmé, že vlastnické bydlení je pro většinu modelových domácností nedostupné a to zejména, pokud je v domácnosti pouze jeden příjem ze zaměstnání.

Následující tabulka ukazuje potenciální dostupnost bydlení pro domácnost samoživitele/samoživitelky s jedním dítětem. Přirozeně pro tento typ domácností je bydlení mnohem méně dostupné a hypotéka je potenciálně dostupná jen pro zaměstnance z řad vedoucích a řídicích pracovníků (KZAM 1) a odborných vysokoškolsky vzdělaných pracovníků (KZAM 2). Pro zaměstnance nižších kategorií zaměstnání, kteří sami žijí domácnost s dítětem, jsou výdaje na průměrné tržní nájemní bydlení na hraně dostupnosti.

³ Typologie domácností zahrnující 60 modelových domácností byla vytvořena na základě kombinace tří základních kritérií – ekonomická aktivita členů domácnosti, kategorie zaměstnání (KZAM) a složení domácností. Pomocí dat ze Sčítání lidu, domů a bytů byly vybrány nejpočetnější typy domácností a zároveň typy, pro které lze za použití dostupných datových zdrojů vypočítat indikátory finanční dostupnosti bydlení. Výsledná typologie zahrnuje 60 typů domácností, které představují zhruba 60 % všech domácností.

⁴ Z důvodu nedostatku dostupných dat o příjmech ve městě Holešov se výpočet čistého příjmu modelové domácnosti zakládá na výši průměrného hrubého příjmu zaměstnanců příslušné kategorie zaměstnání ve Zlínském kraji. Výše čistého příjmu je také doplněna o dávky státní sociální podpory a dávky hmotné nouze, má-li na ně domácnost nárok.

⁵ Klasifikace zaměstnání (KZAM) je mezinárodní klasifikaci, která člení zaměstnání do 10 hlavních tříd: KZAM 1 - Zákonodárci, vedoucí a řídicí pracovníci (manažeri), KZAM 2 - Vědečtí a odborní duševní pracovníci (vědci a odborníci), KZAM 3 - Techničtí, zdravotničtí, pedagogičtí pracovníci a pracovníci v příbuzných oborech (technici a zdravotníci), KZAM 4 - Nižší administrativní pracovníci (úředníci), KZAM 5 - Provozní pracovníci ve službách a obchodě (provozní), KZAM 6 - Kvalifikovaní dělníci v zemědělství, lesnictví a v příbuzných oborech kromě obsluhy strojů a zařízení (zemědělci), KZAM 7 - Řemeslníci a kvalifikovaní výrobci, zpracovatelé, opraváři kromě obsluhy strojů a zařízení (řemeslníci), KZAM 8 - Obsluha strojů a zařízení (kvalifikovaní dělníci), KZAM 9 - Pomocní a nekvalifikovaní pracovníci (pomocní dělníci) a KZAM 0 – Příslušníci armády.

Tabulka 3: Reziduální příjem domácnosti se dvěma dětmi v Holešově ve třech modelových situacích v roce 2009

Domácnost dvou dospělých a dvou nezaopatřených dětí, Byt: 4+1/88 m ²									
Kategorie zaměstnání:	Reziduální příjem - 2 pracující členové domácnosti			Reziduální příjem - 1 pracující, 1 rodičovská dovolená			Reziduální příjem - 1 pracující, 1 dlouhodobě nezaměstnaný		
	nájemní bydlení		vlastnické	nájemní bydlení		vlastnické	nájemní bydlení		vlastnické
	tržní nájem	max. regulovaný nájem	hypotéka*	tržní nájem	max. regulovaný nájem	hypotéka*	tržní nájem	max. regulovaný nájem	hypotéka*
KZAM 1	41 611	45 729	33 796	18 806	22 924	10 991	11 206	15 324	3 391
KZAM 2	22 876	26 994	15 061	9 431	13 549	1 616	2 797	5 949	-5 984
KZAM 3	15 299	19 417	7 484	5 739	9 775	-2 158	1 308	3 445	-8 488
KZAM 4	6 491	10 609	-1 324	2 653	4 981	-6 952	-1 584	384	-13 088
KZAM 5,6	2 380	5 125	-6 808	990	2 958	-9 328	-3 323	-1 354	-15 048
KZAM 7,8	7 532	11 650	-283	3 123	5 652	-6 281	-1 255	714	-12 558
KZAM 9	1 297	3 603	-8 330	294	2 263	-10 322	-2 707	-738	-14 432

Zdroj: IRI, Regionální statistika cen práce (RSCP), ČSÚ, vlastní výpočty.

Pozn. * Náklady na bydlení v případě placení hypotéky zahrnují splátku hypotéky, která je vypočtena při předpokladu 100% hypotéky na byt 4+1/88 m², měsíční poplatky do fondu oprav (0,083 % ceny nemovitosti) a ostatní výdaje (energie, voda, služby).

Tabulka 4: Reziduální příjem domácnosti samoživitele/samoživitelky v Holešově ve třech modelových situacích v roce 2009

Domácnost samoživitele/samoživitelky a jednoho nezaopatřeného dítěte, Byt: 2+1/57 m ²									
Kategorie zaměstnání:	Reziduální příjem - 1 pracující člen domácnosti			Reziduální příjem - 1 člen na rodičovské dovolené			Reziduální příjem - 1 člen dlouhodobě nezaměstnaný		
	nájemní bydlení		vlastnické	nájemní bydlení		vlastnické	nájemní bydlení		vlastnické
	tržní nájem	max. regulovaný nájem	hypotéka*	tržní nájem	max. regulovaný nájem	hypotéka*	tržní nájem	max. regulovaný nájem	hypotéka*
KZAM 1	17 809	21 473	12 284	-5 484	-2 230	-12 421	-6 535	-3 280	-13 472
KZAM 2	8 434	12 098	2 909						
KZAM 3	4 660	8 324	-865						
KZAM 4	554	3 920	-5 269						
KZAM 5,6	-1 490	1 764	-8 217						
KZAM 7,8	908	4 426	-4 763						
KZAM 9	-1 834	1 421	-8 771						

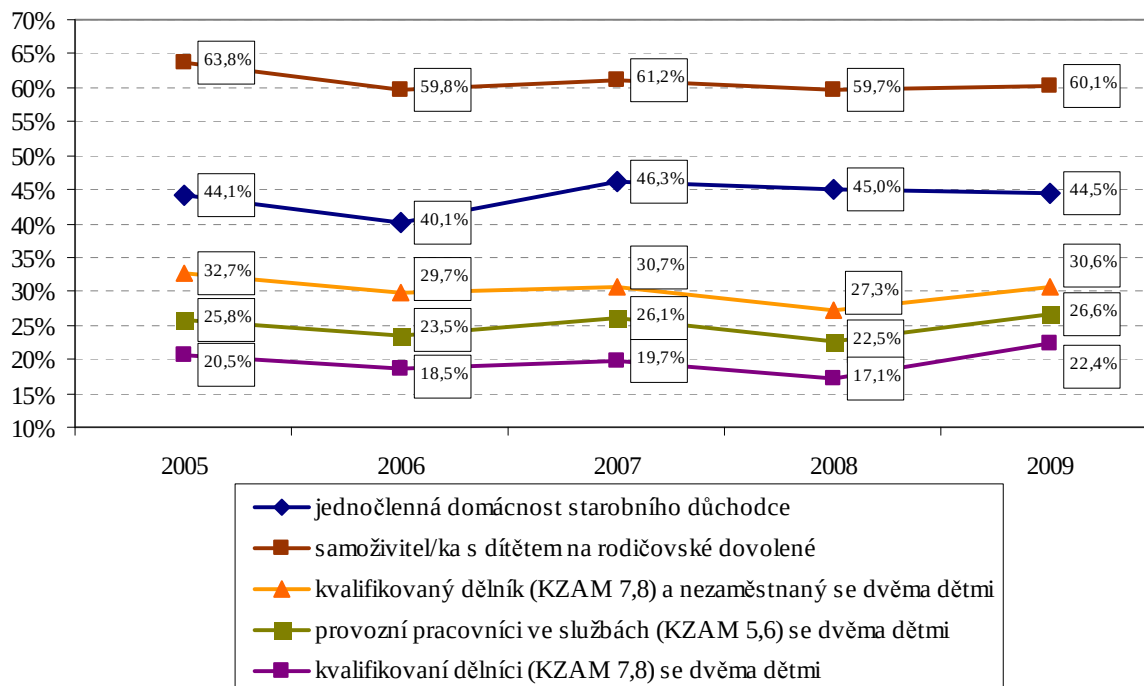
Zdroj: IRI, Regionální statistika cen práce (RSCP), ČSÚ, vlastní výpočty.

Pozn. * Náklady na bydlení v případě placení hypotéky zahrnují splátku hypotéky, která je vypočtena při předpokladu 100% hypotéky na byt 2+1/57 m², měsíční poplatky do fondu oprav (0,083 % ceny nemovitosti) a ostatní výdaje (energie, voda, služby).

Sledujeme-li vývoj dostupnosti nájemního bydlení, resp. sledujeme – li, jak se vyvíjel poměr průměrných výdajů na bydlení k průměrným příjmům, tzv. míra zatížení (graf 6), vidíme, že v průběhu let 2005 až 2009 nedošlo k výrazné změně v dostupnosti bydlení. Obvykle se při výzkumu finanční dostupnosti bydlení považuje míra zatížení okolo 30 % jako limitní.

Překročí-li podíl výdajů spojených s bydlením na celkových příjmech domácnosti 30 %, domácnost se potýká s obtížemi s finanční dostupností bydlení. Pro naše modelové příklady platí, že pokud v domácnosti pracují oba dospělí členové domácnosti nebo jde o jednočlennou bezdětnou domácnost zaměstnance, pak se míra zatížení domácnosti zpravidla vejde do limitní hranice 30 % příjmu. Jde-li ovšem o domácnost, kde jeden příjem ekonomicky aktivního člena schází, ať již z důvodu nezaměstnanosti, nebo rodičovské dovolené, pak se domácnost většinou ocitá mimo tuto limitní hranici dostupnosti bydlení. Ztráta zaměstnání u rodiny pracovníků se spíše nižší kvalifikací tak může znamenat významný pokles finanční dostupnosti bydlení.

Graf 6: Vývoj míry zatížení pro vybrané modelové typy domácností ve městě Holešov v letech 2005 - 2009



Zdroj: IRI, Regionální statistika cen práce (RSCP), ČSÚ, vlastní výpočty.

V našem modelovém příkladě jsme uvažovali pouze potenciální finanční dostupnosti standardního nájemního bydlení přiměřené velikosti vzhledem k velikosti domácnosti, ale v praxi nízkopříjmové domácnosti často bydlí v menších bytech, často i přeplněných bytech a bytech menší kvality, a tak i jejich výdaje na bydlení jsou nižší. Pokud se jedná o domácnost plně závislou na dávkách státní sociální podpory, je také logické, že si tato domácnost nemůže dovolit ze svých příjmů hradit více než náklady na bydlení a jiné základní životní potřeby (tzv. životní minimum). Následující tabulka 5 ukazuje situaci domácnosti se dvěma dětmi, kde jsou oba dospělí členové domácnosti dlouhodobě nezaměstnaní. V takovém případě může domácnost požádat o dávky státní sociální podpory a získat tak, pokud má domácnost nájemní smlouvu, jak příspěvek na bydlení, tak doplatek na bydlení. V individuálních případech je možné zvýšit doplatek na bydlení i nad rámec normativních nákladů na bydlení, stanovených pro vyplácení příspěvku na bydlení. Akutní finanční nedostupnost bydlení z důvodu ztráty zaměstnání by tedy neměla být důvodem, proč domácnost není schopna platit běžné nájemné za standardní byt a poplatky spojené s bydlením. Tabulka 5 ukazuje, že příspěvek na bydlení může z velké části krýt náklady na bydlení, nicméně domácnosti nezbyvá po zaplacení nákladů na bydlení životní minimum. S postupným zvyšováním normativních nákladů příspěvek na bydlení také stále více kryje i náklady spojené s bydlením v bytech s tržním nájemem.

Tabulka 5: Modelový příklad rodiny, kde jsou oba členové domácnosti nezaměstnaní

	bydlení	příjem celkem	z toho: příspěvek a doplatek na bydlení	náklady na bydlení	příjem po odečtení nákladů na bydlení	životní minimum
rodina nezaměstnaných se dvěma dětmi	tržní 3+1/73 m ²	17 011	8 670	10 293	6 718	9 040
	tržní 2+1/57 m ²	17 011	8 670	9 442	7 569	9 040
	obecní 3+1/73 m ²	14 318	5 977	6 358	7 960	9 040

Zdroj: IRI, ČSÚ, vlastní výpočty.

Příjemci dávek státní sociální podpory a příjemci dávek hmotné nouze

Jiným pohledem na mapování nízkopříjmových domácností ve městě Holešov je analýza počtu příjemců dávek státní sociální podpory (tabulka 6). Každý měsíc v průběhu posledního čtvrtletí byly v Holešově vypláceny příspěvky na děti 620 příjemcům, sociální příplatek 134 příjemcům a příspěvek na bydlení obdrželo 92 příjemců. V průběhu posledního roku se snižoval počet příjemců příspěvku na děti a sociálního příplatku, nicméně počet příjemců příspěvku na bydlení spíše rostl.

Tabulka 6: Průměrný měsíční počet vybraných dávek SSP vyplacených v Holešově v roce 2009 a na počátku roku 2010

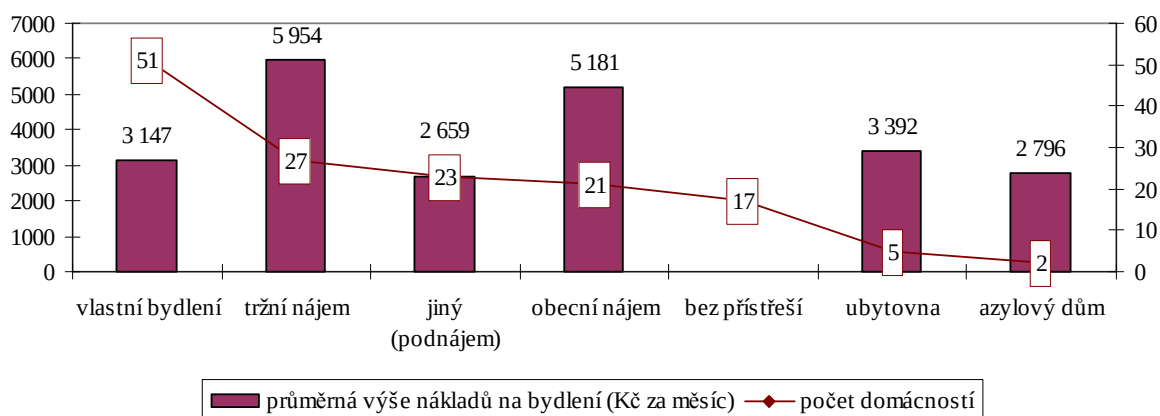
Období	Průměrný měsíční počet v daném období		
	Přídavky na děti	Sociální příplatek	Příspěvek na bydlení
1. čtvrtletí 2009	735	153	75
2. čtvrtletí 2009	752	148	84
3. čtvrtletí 2009	756	142	91
4. čtvrtletí 2009	653	129	86
1. čtvrtletí 2010	620	134	92

Zdroj: MPSV.

Je-li příjem domácnosti tak nízký, že jí neumožňuje uspokojení základních životních potřeb na úrovni ještě přijatelné pro společnost, pak má domácnost nárok na dávky hmotné nouze, na příspěvek na živobytí a doplatek na bydlení (podle zákon č. 111/2006 Sb., o pomoci v hmotné nouzi). Ve městě Holešov bylo v květnu 2010 celkem 150 příjemců dávek hmotné nouze (samozřejmě se nejedná o všechny domácnosti s nejnižšími příjmy v Holešově, domácnosti se například nemusí žádat o tyto dávky, nebo mohou být vyřazeny z úřadu práce apod.). Analýza bytové situace příjemců dávek ukazuje, že překvapivě značná část domácností v hmotné nouzi bydlí v bytech v osobním vlastnictví (51 domácností) a také významná část domácností (27 domácností) bydlí v bytech soukromých pronajímatelů (graf 7). V obecních nájemních bytech bydlí 21 domácností. Typ bydlení označovaný v grafu 7 jako „jiný“ představuje zejména podnájem a celkem 23 domácností má tuto formu bydlení. 17 domácností z celkového počtu příjemců dávek hmotné nouze bylo v květnu bez přístřeší. Z hlediska struktury domácností jsou příjemci dávek hmotné nouze jak domácnosti jednotlivců, tak domácnosti mnohačetné (pět a více členů). Z hlediska velikosti bytů téměř výjimečně bydlí domácnosti ve větších bytech (3+1, 4+1) a i vícečetné domácnosti žijí v bytech 1+1 či 2+1.

Z hlediska výše nákladů na bydlení se jeví náklady na bydlení příjemců dávek hmotné nouze jako nižší než průměrné náklady na standardní byt, což je pravděpodobně způsobeno i nižší kvalitou bytů. Krátkodobé formy bydlení (ubytovna, azylový dům) spolu s podnájmem představují nižší náklady na bydlení jen relativně, neboť se většinou jedná o náklady za jednočlenné domácnosti. Z hlediska finanční dostupnosti bydlení data dokládají, že v rámci dávek hmotné nouze si domácnosti mohou dovolit platit i tržní nájem, a to nejen za byt menší než by odpovídalo velikosti jejich domácnosti. Zarážející může být, že pouze 22 domácností z počtu 150 příjemců dávek hmotné nouze pobírá doplatek na bydlení. Důvodů tak nízkého počtu příjemců doplatku na bydlení je několik. Velká část domácností nemá nárok na doplatek na bydlení, neboť jejich příjmy jsou již vzhledem k nákladům na bydlení dostatečné a nemají nárok na vyplácení této dávky. Roli nezřídka hraje také chybějící nájemní smlouva, chybějící přihlášený trvalý pobyt v bytě či nevyřízení administrativních náležitostí, resp. nedodání příslušných dokumentů.

Graf 7: Typ bydlení příjemců dávek hmotné nouze v květnu 2010



Zdroj: Interní databáze příjemců dávek hmotné nouze, Odbor sociálních věcí a zdravotnictví, MÚ Holešov.

Pozn. Průměrná výše nákladů na bydlení byla vypočítána jako aritmetický průměr výdajů na bydlení u daného typu bydlení po vyloučení extrémních hodnot. Průměrná výše nákladů na bydlení nezohledňuje velikost bytu ani počet členů domácnosti.

Akutní nedostupnost bydlení

Z analýzy příjemců dávek hmotné nouze vyplynulo, že 17 příjemců dávek je úplně bez přístřeší. Ze statistik neziskové organizace Charita Holešov vyplývá, že v roce 2009 využilo možnosti ubytování v krizovém pokoji, který Charita poskytuje domácnostem v krizi, 48 domácností a o službu projevilo zájem 93 domácností. Z celkového počtu 48 domácností (většinou však jednotlivců) 10 představuje klienty, kteří se pravidelně vrací a víceméně žijí na ulici. Ze zbylých 38 klientů většina po pobytu v krizovém pokoji odcházela do ubytovny nebo do azylového domu, část klientů se vrátila zpět domů či k příbuzným a jeden klient odešel do podnájmu. Klienty tvoří převážně muži ve věku 50 – 60 let a pak mladí lidé (jednotlivci i páry) kolem 20 let. Klienti přicházejí jak z ulice, tak z hygienicky či jinak k bydlení nevhodných podmínek (např. bydlení v garáži).

Výraznou bariérou při nastartování opětovné reintegrace je dle výpovědi sociálních pracovníků často ztráta motivace, ovšem i přes dostatečnou motivaci tvoří často překážku finanční dostupnost bydlení na volném trhu, a to v tom smyslu, že pro klienty je obtížné našetřit na kauci, které se pohybuje ve výši až tří nájmů, a bez nájemní smlouvy klienti nemají

nárok na příspěvek na bydlení. Soukromí pronajímatelé tuto skupinu považují za rizikovou, a pokud jim vůbec byt pronajmou, pak často bez jakékoliv nájemní smlouvy, aby se vyhnuli právním problémům spojeným s případným vystěhováním v případě neplacení nájemného. Tím jim však znemožňují přihlášení k trvalému bydlení a následně i možnost získat příspěvek na bydlení, pro který je nahlášení trvalého pobytu podmínkou. Existují i situace, kdy je nájemníkovi znemožněno zapsání trvalého bydliště na základě odstavce nájemní smlouvy, kde pronajímatel uvádí, že si to nepřeje. Přestože by taková část nájemní smlouvy byla považována za neplatnou dle zásady, že nikdo se nemůže předem vzdát svých zákonných práv, může z důvodu neznalosti svých práv vést k tomu, že nájemníci nemají v bytě zapsáno trvalé bydliště.

Jinou skupinou domácností, která se potýká s nedostupností bydlení, jsou domácnosti, které sice bydlí v bytech, ovšem hrozí jim vystěhování z důvodu neplacení nájmu. Jde tedy o domácnosti s nedostatečnou kompetencí udržet si dlouhodobé bydlení. V obecních bytech je dnes něco málo přes 50 domácností, u kterých je evidován nějaký dluh na nájemném a službách spojených s užíváním bytu (celkem se jedná o 58 domácností i s domácnostmi, které se již odstěhovaly z obecních bytů) a u šesti domácností s dluhem na nájemném je akutně řešeno neprodloužení smlouvy a případné vystěhování. Výše dluhu se u dlužných domácností pohybuje okolo výše 5 000 – 30 000, u dlužných domácností v sociálně vyloučené lokalitě na ulici Školní je to zhruba 50 000 Kč. Kromě zmiňovaných dluhů se správci bytového fondu setkávají často s nepravidelným placením nájemného, obtížnou komunikací i nenahlašováním pravdivého počtu osob, které obývají byt.

Ačkoliv část domácností romské menšiny patří do skupiny domácností s nedostatečnou kapacitou pro udržení dlouhodobého nájemního bydlení, velká část patří rovněž do skupiny domácností, pro něž je trhem nabízené bydlení bez veřejné pomoci finančně nedostupné a které jsou na trhu bydlení z tohoto i jiných důvodů diskriminovány, avšak mají dostatečnou kompetenci k udržení dlouhodobého nájemního bydlení. Jejich problémem je obdobně jako v jiných městech spíše diskriminace na volném trhu bydlení, a to z důvodu jejich etnického původu; důsledkem pak rovněž nedostupnost dlouhodobého nájemního bydlení (do stejné skupiny patří obecně mladé rodiny s dětmi, vícedětné rodiny, neúplné rodiny, domácnosti imigrantů). Podle zástupců neziskových organizací se v oblasti bydlení Romové v České republice potýkají s diskriminací v nesrovnatelně větší míře než v případě zaměstnávání nebo vzdělávání (viz Lux, Mikeszová, Sunega 2010).

Závěrem lze říci, že *mnohé domácnosti v Holešově nemohou za tržních podmínek získat přiměřené, kvalitativně standardní a prostorově nevyloučené dlouhodobé nájemní bydlení, a to z různých důvodů, kterými jsou finanční nedostupnosti bydlení, nedostatečné kompetence k udržení dlouhodobého nájemního bydlení i diskriminace na trhu bydlení. Pomoc těmto domácnostem by měla být vedena snahou motivovat domácnosti k zajištění bydlení z vlastních zdrojů; cílem by nemělo být budovat závislost na sociálních službách, ale pomoci nalezení vlastního řešení a vedení k samostatnosti. Rezignace na pomoc těmto domácnostem ovšem může mít dalekosáhlé následky v podobě narušení sociální soudržnosti, extrémního nárůstu sociálních nerovností i rozšíření lokalit sociálního vyloučení. Zároveň platí, že pomoc by měla být založena na kombinaci nástrojů (nabídky i poptávky; státu, obce a neziskových organizací; privátního a veřejného financování) a role všech aktérů je nezastupitelná; obce by tedy neměly rezignovat na nezastupitelnou roli při tvorbě obecní politiky sociálního bydlení. Z hlediska sociálního smíru se jeví také důležité definovat koncepci podpory bydlení v širokém vymezení výše uvedených dvou základních skupin cílových domácností a nikoliv se zaměřit pouze na jednu skupinu domácností*

potřebujících pomoc v této oblasti - zejména by podpora neměla vymezovat cílové domácnosti na etnickém principu. Výpomoc v oblasti bydlení by totiž neměla ve městě vytvářet napětí, pocit nespravedlnosti, bariéry – naopak by měla přispívat k uklidnění napětí, zvýšení pocitu spravedlnosti a sociální soudržnosti - je nutně podmíněna otevřeností vůči všem potřebným a zároveň aktivní účastí cílové domácnosti na řešení svých problémů.

MODEL SYSTÉMU SOCIÁLNÍHO PODPOROVANÉHO BYDLENÍ A JEHO APLIKACE VE MĚSTĚ HOLEŠOV

Následující část studie se věnuje samotné koncepci systému podporovaného bydlení ve městě Holešov. Primárním cílem navrhované koncepce je zajištění dlouhodobého nájemního bydlení pro domácnosti, které nemohou za tržních podmínek získat přiměřené, kvalitativně standardní a prostorově nevyloučené dlouhodobé nájemní bydlení (ať už z důvodu finanční nedostupnosti bydlení, nedostatečné kompetence k udržení dlouhodobého nájemního bydlení nebo diskriminace na trhu bydlení). Dílčím cílem koncepce je udržení či zajištění sociálního promísení (sociálního mixu), sociální a prostorová integrace cílových domácností a efektivita (úspěšnost) reintegrace cílových domácností. Výpomoc při zajišťování bydlení cílové populace by neměla vést k vytváření vyloučených lokalit, koncentraci cílových domácností v jedné lokalitě - konečným cílem reintegračního (resocializačního) programu je dlouhodobé nájemní bydlení v prostorově nevyloučených lokalitách; promísení s domácnostmi, které nepotřebují pomoc v rámci koncepce sociálního bydlení. Pro úspěch reintegrace je klíčové zajištění snadného přechodu do dlouhodobého nájemního bydlení bez dalších sociálních služeb. Koncepce ovšem samozřejmě není všelékem na problematiku sociálního vyloučení, ale pouze jedním z nástrojů pomoci. Stejně jako sociální integrace je sice stav žádoucí, nikoliv však dogma, neboť určitá forma segregace je přirozená, neodstranitelná žádnou intervencí demokratického státu. Návrh koncepce systému sociálního (podporovaného) bydlení se skládá ze dvou základních částí daných dvěma skupinami cílových domácností.

Navrhovaný nástroj: Garantované bydlení

Cílová skupina: Domácnosti, pro něž je trhem nabízené bydlení bez veřejné pomoci finančně nedostupné a které jsou na trhu bydlení z tohoto i jiných důvodů diskriminovány, avšak mají dostatečnou kompetenci k udržení dlouhodobého nájemního bydlení

Příspěvek na bydlení dnes sice řeší problém finanční dostupnosti bydlení, nikoliv však problém diskriminace na trhu bydlení (sociálního vyloučení) – tj. situaci, kdy je možnost požádat o příspěvek na bydlení prakticky vyloučena, protože domácnost nemůže získat dlouhodobé nájemní bydlení ani od obce, ani od soukromého pronajímatele. Pokud jsou byty této skupině domácností vůbec nabídnuty, pak často ve vyloučených lokalitách s nekvalitním bydlením, bez legální nájemní smlouvy nebo s legální smlouvou na příliš krátké období vytvářející velkou míru nejistoty ohledně trvání nájmu i výše nájemného v budoucnu. Diskriminace „rizikových“ skupin domácností v přístupu k nájemnímu bydlení je však „racionální“ a má, minimálně ze strany soukromých pronajímatelů, ale i ze strany volené reprezentace malých územně správních celků, racionální základ v averzi před vysokým rizikem; proto je jen velmi obtížné očekávat automaticky, bez jakýchkoliv nástrojů, její změnu.

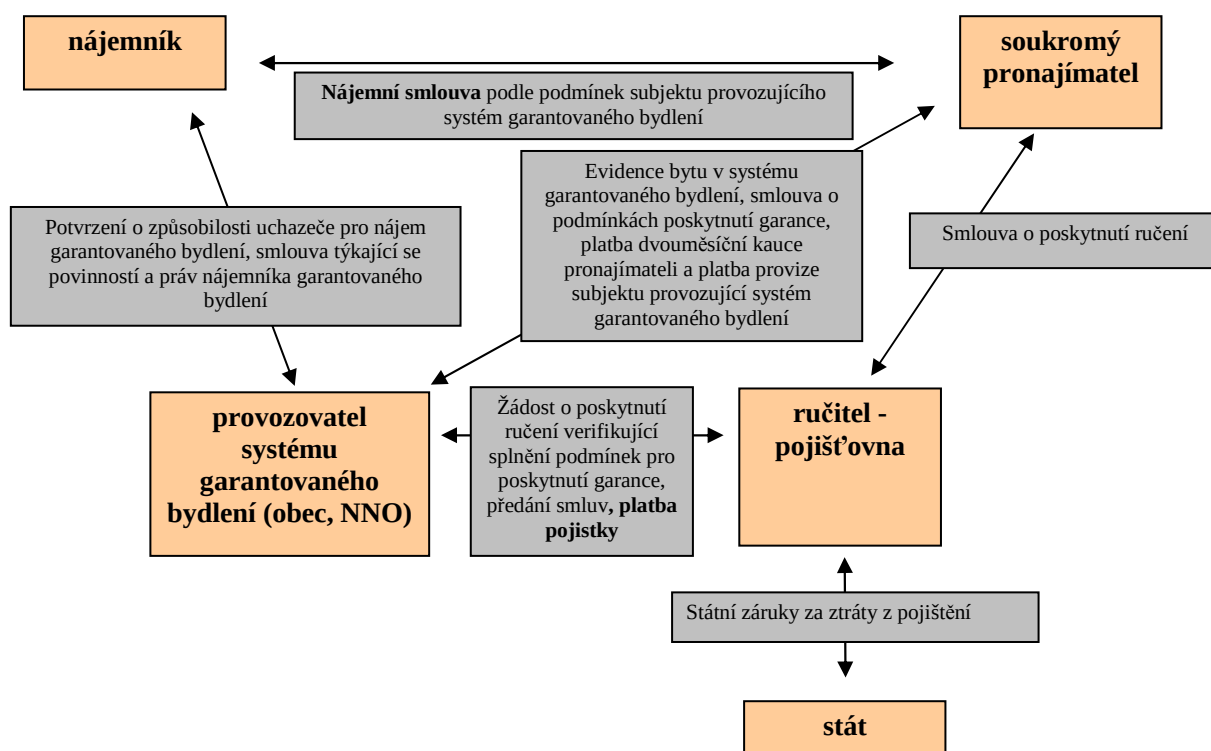
Efektivním nástrojem zvýšení nabídky bydlení pro tuto cílovou skupinu domácností by mohlo být pojištění rizik pronajímatelů souvisejících s legální nabídkou dlouhodobé nájemní smlouvy, tzv. cílená garance. Poskytování garancí přitom nepředpokládá vysoké veřejné výdaje, neomezuje výběr bytů na často nevyhovující obecní byty, nevede ke ghettizaci příjmově slabších v určitém bytovém fondu, je pro-tržním řešením a nahrazuje neexistující legislativní ochranu nájemního bydlení. V rámci tohoto nástroje by obce (či neziskové organizace) poskytovaly garance splácení nájemného a náhrady škody při poškození majetku soukromým pronajímatelům. Nájemní smlouva by v tomto případě byla uzavřena rovnou mezi soukromým pronajímatelem a cílovou domácností, přičemž soukromý pronajímatel i cílová domácnost by uzavřeli separátní dohody o podmínkách poskytnutí garance s obcí (neziskovou organizací). Soukromí pronajímatelé, kteří by se chtěli účastnit garančního programu, by museli akceptovat pevně dané znění nájemní a garanční smlouvy, a jejich byty by musely splňovat zákonem stanovené minimální kvalitativní požadavky; výše nájemného z bytu by měla být pod úrovní obvyklého tržního nájemného dané kategorie bytu.

Cílové domácnosti by tvořily domácnosti spadající do kategorie domácností s dostatečnou kompetencí udržet si dlouhodobě nájemní bydlení, tedy domácnosti Romů, mladé rodiny s dětmi, sezdané páry očekávající narození dítěte, vícedětné domácnosti, neúplné rodiny s dětmi, a domácnosti, které prošly procesem resocializace v tréninkovém bydlení (viz níže), které nemají jinou možnost samostatného bydlení a jejichž příjem je nižší než zákonem stanovené maximum.

Ačkoliv by garance (obvykle na dobu 5 let od začátku nájemního poměru) poskytovaly obce či registrované neziskové organizace, mohly by se proti rizikům vyplývajícím z této garance pojistit v rámci nového komerčního pojistného produktu vyvinutého v součinnosti se státem. Obce či registrované neziskové organizace by pak platily pojistné ve výši dle vlastních možností a vlastního rozhodnutí (celkové náklady by byly snadno kalkulovatelné); při pojistné události by však měla existovat určitá míra spoluúčasti obce či neziskové organizace (aby je motivovala k odpovědnému poskytování garancí).

Navrhovaný nástroj je v současné době předkládán jako součást koncepce podpory dostupnosti bydlení pro lidi ohrožené sociálním vyloučením (nebo sociálně vyloučené) Agenturou pro sociální začleňování a současně je projednáván na rezortech projednáván Ministerstva pro místní rozvoj, Ministerstva práce a sociálních věcí a Ministerstva pro lidská práva. Pracovní skupina složená hlavně ze zástupců ministerstev, svazu obcí, neziskových organizací i soukromých pronajímatelů a soukromých pojišťoven připravuje detailní propracování konceptu a systém garantovaného bydlení bude pravděpodobně pilotně odzkoušen ve vybraných městech. Možné fungování systému garantovaného bydlení je znázorněno na obrázku 1. V pilotním projektu by stát suploval roli ručitele.

Obrázek 1: Schéma fungování garantovaného bydlení



Jak je zřejmé, aplikace tohoto systému v Holešově je silně závislá na fungování celého systému pojištění rizik na celostátní úrovni. Zapojení města i neziskových organizací, které se v Holešově zatím poskytují dlouhodobějšího bydlení vůbec nevěnují a nemají zkušenost se správou bytů, stejně jako soukromých pronajímatelů, které tvoří téměř výhradně drobní pronajímatelé, nelze předpokládat. Na druhé straně v budoucnu může být taková forma zpřístupnění dlouhodobého nájemního bydlení s jasným vývojem nájemného pro mladé nízkopříjmové rodiny s dětmi, které nedosáhnou na vlastní bydlení a kterým se pronajímatelé obávají poskytnout delší nájemní smlouvu, vhodnou alternativou k bydlení vlastnímu. Garantované bydlení neřeší primárně finanční nedostupnost bydlení v pravém smyslu, cílem garantovaného bydlení je umožnit přístup domácnostem k dlouhodobému bydlení, a tak i případný přístup k příspěvku na bydlení. Následující příklad ukazuje náklady a výdaje domácnosti v garantovaném bydlení (tabulka 7). V modelovém příkladě je uvažováno o nájemném o 5 % nižším, než je výše obvyklá (jak se minimálně předpokládá v programu garantovaného bydlení), a běžných ostatních výdajích na energie, vodu atd. Z příkladu je zřejmé, že domácnosti by i v rámci stávající situace byly schopny samostatně platit nájemné. Dalšími náklady by pro neziskové organizace či obce byla platba pojištění a sociální práce neziskové organizace vybírající klienty, připravující je pro přestěhování do bytu a kontrolující je a řešící případné problémy.

Tabulka 7: Příklad domácností v bytech programu garantovaného bydlení

	<i>bydlení</i>	<i>příjem celkem</i>	<i>z toho: příspěvek a doplatek na bydlení</i>	<i>náklady na bydlení</i>	<i>příjem po odečtení nákladů na bydlení</i>
<i>rodina nezaměstnaných se dvěma dětmi</i>	tržní 3+1/73	17 011	8 670	9 964	7 047
<i>zaměstnanec (KZAM 7,8) a 1 nezaměstnaný se dvěma dětmi</i>	tržní 3+1/73	23 865	3 488	9 964	13 901
<i>zaměstnanec (KZAM 7,8) a 1 rodičovská dovolená se dvěma dětmi</i>	tržní 3+1/73	28 243	1 589	9 964	18 279

Zdroj: IRI, Regionální statistika cen práce (RSCP), ČSÚ, vlastní výpočty.

V situaci, kdy je na trhu převis poptávky po nájemních bytech nad nabídkou, a kdy mnohé domácnosti, jejichž hlavním problémem je finanční nedostupnost standardního nájemního bydlení na volném trhu, nejsou schopny obstarat bydlení na volném trhu (viz výše), by pak roli garantovaného bydlení měla alespoň částečně převzít obec prostřednictvím pronajímání uvolněných obecních bytů takovým domácnostem. Například ponecháním určité části bytového fondu pro potřeby sociálního bydlení a vytvořením kritérií pro přidělování takových bytů.

Navrhovaný nástroj: Třístupňový model propustného bydlení

Cílová skupina: Domácnosti s nedostatečnou kompetencí pro udržení dlouhodobého nájemního bydlení

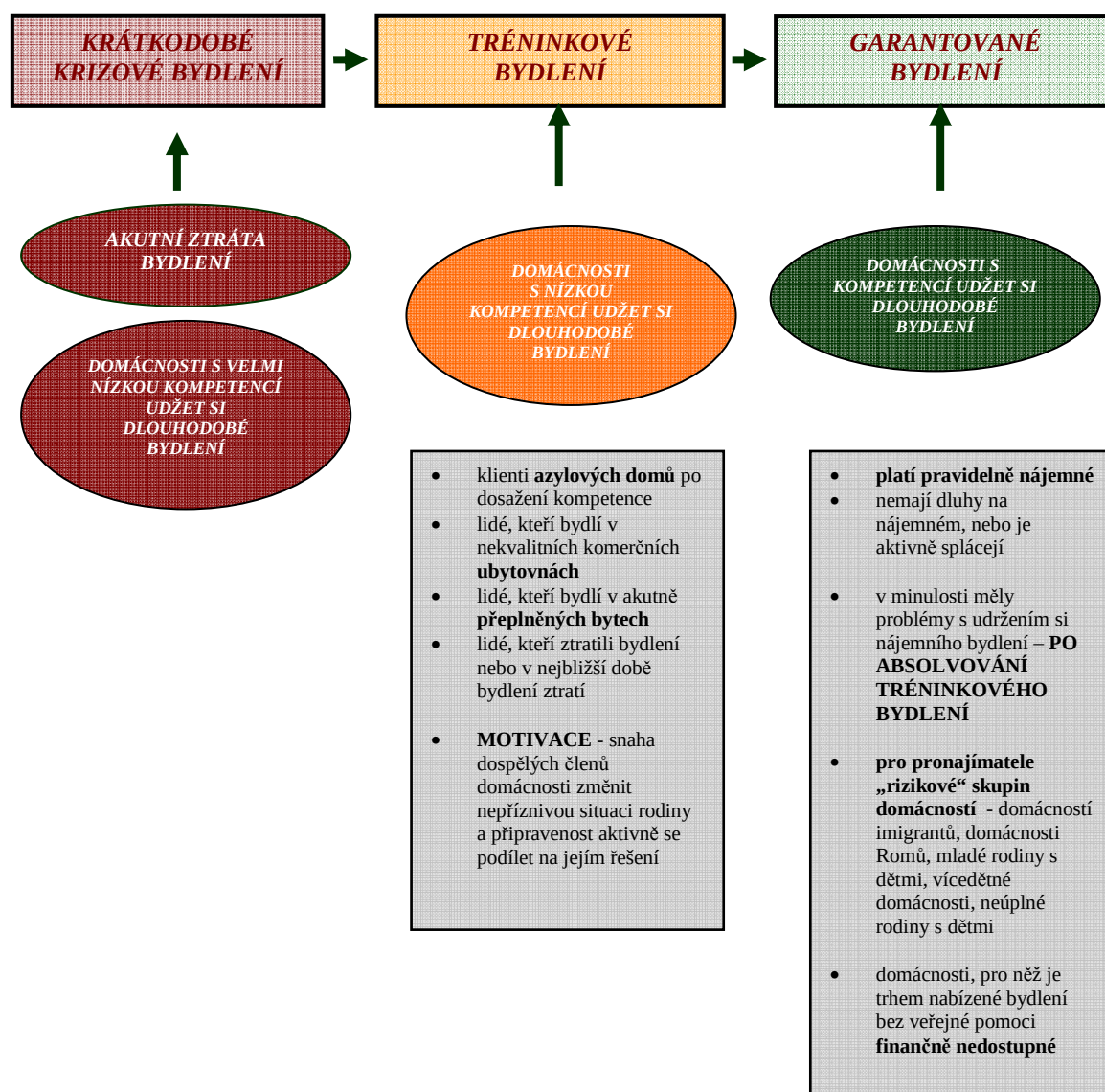
Pro účel zajištění dlouhodobého nájemního bydlení (resp. reintegrace) domácností s nedostatečnou kompetencí pro udržení dlouhodobého nájemního bydlení se, při znalosti specifických podmínek ČR, jeví jako nejvhodnější **třístupňový model propustného bydlení**, který je ovšem založen na principu individuálního postupu mezi jednotlivými stupni a průchod všemi stupni nemusí být podmínkou k získání samostatného nájemního bydlení. **Základním principem navrhovaného systému je intenzivnější spolupráce mezi příslušnými odbory města (místního odboru sociálních služeb a místního bytového odboru) a intenzivní spolupráce řízená motivovanými pracovníky obce (starostou) s místními neziskovými organizacemi zaměřenými na problematiku sociálního vyloučení.**

Cílem systému je obecně integrace domácností zpět do společnosti, která předpokládá samostatné nájemní bydlení adekvátní z hlediska kvality, polohy i velikosti. Všeobecně ze zkušeností českých poskytovatelů sociálních služeb (zejména neziskových organizací) vyplývá, že možnosti klientů azylových domů a jiných pobytových zařízení pro vstup do samostatného bydlení jsou dnes kriticky nízké. Na volném trhu se setkávají s neochotou poskytovat bydlení nízkopříjmovým domácnostem a přímou, avšak z pohledu racionální kalkulace rizik pochopitelnou, diskriminací ze strany soukromých pronajímatelů; na straně obcí se mnohdy setkávají s neexistencí koncepce sociálního bydlení, neochotou obcí poskytovat bytový fond pro domácnosti v resocializačním (reintegračním) procesu či pro účely „tréninkového bydlení“, i strachem z poskytování bydlení pro domácnosti etnických menšin a imigrantů reprezentujících jiné než většinové formy kultury. Zatímco první stupeň navrhovaného modelu vícecestupňového bydlení se v průběhu minulých let stačil, i když možná

ještě ne kapacitně zcela dostatečně, vytvořit a stabilizovat, hlavním a zásadním problémem integrace se stal následný přechod do vyšších stupňů, zejména pak přechod do stupně nejvyššího – dlouhodobého nájemního bydlení.

Navrhovaný systém víceúrovňového bydlení pro domácnosti s nedostatečnou kompetencí k udržení dlouhodobého nájemního bydlení se skládá ze tří základních úrovní. **První úroveň tvoří krátkodobé ubytování typu azylový dům, druhou úroveň přechodné bydlení spojené s terénními službami, tzv. tréninkové bydlení. Posledním stupněm pak je dlouhodobé samostatné nájemní bydlení** (obrázek 2).

Obrázek 2: Schéma tříúrovňového modelu sociálního bydlení



První stupeň: krátkodobé krizové ubytování

Krátkodobé ubytování pro osoby v nepříznivé sociální situaci a osoby bez přístřeší je poskytováno v rámci sociálních služeb; dle zákona o sociálních službách (zákon č. 108/2006 Sb.) se jedná o noclehárny a azylové domy, které jsou zřizovány zpravidla obcí, krajským úřadem nebo neziskovou organizací. *Azylové domy*⁶ dle definice poskytují pobytové služby na přechodnou dobu osobám v nepříznivé sociální situaci spojené se ztrátou bydlení. Služba obsahuje poskytnutí stravy nebo pomoc při zajištění stravy, poskytnutí ubytování nebo pomoc při zajištění bydlení, pomoc při prosazování práv a zájmů, výchovné, vzdělávací a aktivizační činnosti. Služba se poskytuje za úplatu, přičemž maximální výše úhrady za bydlení činí 100 Kč denně, jedná-li se o rodinu s nezletilými dětmi 70 Kč denně za dospělou osobu a 40 Kč denně za dítě. *Noclehárny*⁷ představují pouze ambulantní služby osobám bez přístřeší, které mají zájem o využití hygienického zařízení a přenocování. Služba obsahuje pomoc při osobní hygieně nebo poskytnutí podmínek pro osobní hygienu, poskytnutí stravy, poskytnutí ubytování, poskytnutí nebo zprostředkování informací. Služba se poskytuje za úplatu stanovenou poskytovatelem.

V Holešově zajištění bydlení tohoto typu poskytuje jednak Charita Holešov, která provozuje jeden krizový pokoj, dále pak azylový dům v Otrokovicích (Charita Otrokovice) a azylový dům v Kroměříži (Oblastní charita Kroměříž). V Holešově jsou také dvě ubytovny pro muže.

Cílem systému prostupného bydlení je vytvořit motivaci pro klienty – dát jim možnost usilovat o samostatné bydlení; pro vytvoření takové motivace musí být nutně jednotlivé stupně bydlení zřetelně odlišeny – kvalitou bydlení i rodinného života. Ze zkušeností některých neziskových organizací se ukazuje, že důležitým aspektem ubytování v azylových domech je zřizování separátních ubytoven pro muže, pro ženy a pro matky s dětmi (i za cenu rozdělení rodiny), omezení návštěv na vybrané hodiny a jiná omezení spojená s provozem ubytovacího zařízení. Primárně totiž jde o krátkodobé ubytování a klienti by měli být motivováni hledat si (s pomocí sociálních pracovníků) práci i kvalitnější formu bydlení. ***Klienti by rovněž měli být neustále informováni (konfrontováni) o možnosti získání tréninkového a v poslední řadě též stálého nájemního bydlení (i povinnou účastí na setkání s těmi, kteří v procesu reintegrace již uspěli).***

Druhý stupeň: Bydlení s terénními sociálními službami (tzv. tréninkové bydlení)

Bydlení s terénními sociálními službami by mělo být zaměřené na klienty azylových domů po dosažení kompetence (viz níže); lidi, kteří bydlí v nekvalitních komerčních ubytovnách; a lidi, kteří ztratili bydlení z jiných důvodů než z nedostatečné kompetence k udržení nájemního bydlení (nebo v nejbližší době bydlení ztratí). Forma terénního bydlení by měl být závislá na klientovi a jeho potřebách; ten by se mohl, v případě rekonstrukce či změn v bytě před

⁶ V ČR působí 193 těchto služeb. Služba byla v roce 2008 poskytována 14 600 klientům a zaměstnávala celkem 1 100 pracovníků. Celkové náklady na tyto služby v roce 2008 činily 19 mil. eur, z toho hradili klienti 2,7 mil. eur. (MPSV 2009)

⁷ V ČR působí 53 těchto služeb. V tomto druhu služeb bylo v roce 2008 zaměstnáno celkem 230 pracovníků a celkové náklady na tyto služby v roce 2008 činily 3 mil. eur, z toho hradili klienti 0,3 mil. eur. (MPSV 2009)

nastěhování do tréninkového bytu, sám na rekonstrukci či opravách v bytě fyzicky podílet. Obecně rozlišujeme tři základní typy bydlení s terénními sociálními službami, které odvisí od uplatněného principu fungování modelu víceetapového bydlení v dané obci - tj. zda-li je proces reintegrace řízen obcí nebo zda-li je řízen neziskovou organizací. **Všechny typy však předpokládají individuální intenzivní práci s klientem před přestěhováním do tréninkového bytu.** Terénní služby by měli vést ke zvýšení odpovědnosti, pochopení povinností nájemníka a nutnosti jejich plnění, zvládání vedení rodinného rozpočtu, v ideálním případě k nalezení placeného zaměstnání.

Podmínkou programu pro klienta je aktivní spolupráce s terénními pracovníky, aktivní hledání zaměstnání či absolvování rekvalifikačních kurzů, nulový dluh na nájemném (případně aktivní splácení vzniklého dluhu). Klienti by měli být již schopni samostatně (s pomocí sociálních dávek) hradit nájemné, což by mělo přispívat k větší odpovědnosti, samostatnosti a schopnosti „vyjít“ s omezenými finančními prostředky; měli by mít vyřízené potřebné doklady a v případě dluhů dodržovat splátkový kalendář. Nájemní (podnájemní) smlouva by měla být zpravidla půlroční s možností prodloužení na dobu maximálně dvou let. V případě nutnosti může být nezisková organizace nebo obec pro první fázi tréninkového bydlení zvláštním příjemcem dávek státní sociální podpory spojených s úhradou nákladů na bydlení. **Tréninkové bydlení by se z hlediska standardů poskytnutého bydlení nikterak nelišilo od bydlení ve standardním nájemním bytě. Podmínkou pro úspěšnou realizaci programu tréninkového bydlení, resp. obou posledních fází přestupu do trvalého nájemního bydlení, je však vyšší odpovědnost a rozsáhlejší aktivita neziskových organizací v oblasti poskytování bydlení a bytové správy, než je u většiny z nich dnes obvyklé.** Tři základní typy tréninkového bydlení jsou následující:

- *Tréninkové bydlení v bytech vlastněných neziskovou organizací. Klient je nájemníkem, pronajímatelem je nezisková organizace.*
- *Tréninkové bydlení v bytech vlastněných obcí. Klient je nájemníkem, pronajímatelem je obec.*
- *Tréninkové bydlení v bytech najímaných neziskovou organizací od jiných pronajímatelů. Klient je podnájemníkem, nájemníkem je nezisková organizace, pronajímatelem je obec nebo soukromý pronajímatel.*

V podmínkách města Holešov, kde na jedné neziskové organizace nemají žádnou zkušenost se správou bytů a na druhé straně město má velmi špatnou zkušenost s neplátiči v obecních bytech, je vhodnou alternativou třetí možnost, kde se ochota obcí podílet na řešení problematiky sociálního vyloučení pohybuje někde uprostřed mezi zmíněnými extrémy.

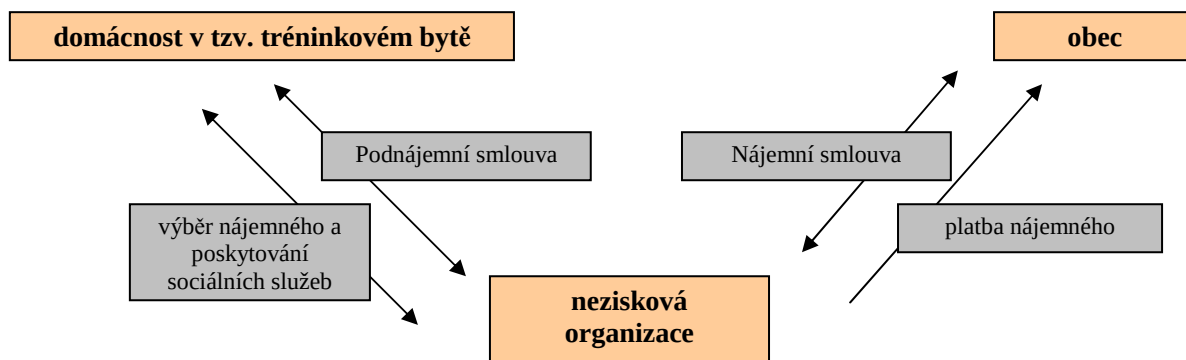
Z praxe programů v některých městech vyplývá, že obec, a někdy dokonce i soukromí pronajímatelé, jsou ochotni poskytnout pro účely tréninkového bydlení své byty, budou-li mít záruku platby nájemného (obrázek 3). I v tomto případě je role neziskové organizace v oblasti zajišťování bydlení a bytové správy větší, než bylo donedávna zvykem (nezisková organizace se musí o byt starat, zajistit výběr nájemného, účastnit se jednání týkajících se oprav a rekonstrukcí), nicméně se jedná, ve srovnání s nákupem vlastních bytů, o minimalistický přístup. Nezisková organizace získává byty do nájmu a dále je může dále podnájemat svým klientům. Volba klientů je záležitostí neziskové organizace a nezisková organizace se na druhé straně zavazuje platit pravidelně nájemné, ať je byt obsazený či nikoliv; mimo to garantuje náhradu škody, pokud ke škodě dojde. Ve spolupráci s majitelem může připravit návrhy modernizace bytu a žádosti o poskytnutí dotací – sama však žadatelem o dotace být nemůže. Právě participace účastníků projektu (nájemníků, či podnájemníků) na úpravách bytu i okolí bytu může výrazně napomoci k lepšímu vztahu k bytu. Příklady fungování modelu

tréninkového bytu (nebo bydlení s doprovodnými sociálními službami) je již celá řada – např. Centrom v Ostravě, Armáda spásy v Ostravě, pilotní projekt jednoho bytu IQ Roma v Brně, nově Naděje v Praze atd (viz příloha).

Tréninkové bydlení v bytech najímaných neziskovou organizací od jiných pronajímatelů. Klient je podnájemníkem, nájemníkem je nezisková organizace, pronajímatelem je obec.

V zásadě i zde existují dva možné submodely: tréninkový byt se může po krátké době podnájmu stát klasickým nájemním bytem (nezisková organizace by po dohodě s pronajímatelem po skončení programu tréninkového bydlení převedla svá nájemní práva na podnájemníka) nebo je tréninkový byt neziskové organizaci pronajat dlouhodobě pouze pro účely tréninkového bydlení, takže cílová domácnost se musí po skončení přechodného období přestěhovat do jiného trvalého nájemního bydlení. Už ve fázi tréninkového bydlení je opět použitelný osvědčený model „prostřednictví“, tentokrát úplného prostřednictví. Nezisková organizace si byt pronajme od obce či soukromého pronajímatele, který souhlasí s tím, že tento byt bude nezisková organizace podnájemat pro účely tréninkového bydlení. Motivace pronajímatele pro účast v tomto programu je zajištění pravidelného příjmu a žádné výdaje spojené s poškozením bytu nájemníkem (na základě nájemní smlouvy by tyto škody hradila nezisková organizace). Byt by mohl být využíván pro účel tréninkového bydlení (tedy být v režimu úplného prostřednictví) dlouhou dobu nebo, naopak, jen krátký čas, po jehož uplynutí by mohla být nájemní smlouva převedena na klienta (ten by se nemusel stěhovat a stal by se z podnájemníka nájemníkem). Zároveň s převedením nájemního práva by, pokud by se jednalo o bydlení u soukromého pronajímatele, získal pronajímatel cílenou garanci (viz výše) odpovídající režimu „částečného prostřednictví“.

Obrázek 3: Schéma fungování tréninkového bydlení v bytech pronajímaných neziskovou organizací od obce



Velkou nevýhodou tohoto modelu je problém při přihlášení trvalého bydliště klienta (klient je podnájemník) a získání nároku na příspěvek na bydlení (stejný důvod); klienti mohou pouze v individuálních případech získat od sociálních odborů výjimku a obdržet doplatek na bydlení, pokud splňují podmínky hmotné nouze. V souvislosti s projednáváním konceptu systému (podporovaného) bydlení na celostátní úrovni se jedná i o možných legislativních změnách, které by umožnili tyto právní bariéry odstranit. Podobně je tomu i s poskytnutím garance splácení nájemného a úhrady případných škod na majetku v případě garantovaného bydlení – existence obdobného komerčního pojistného produktu by mohla umožnit proti

těmto rizikům se pojistit. I bez těchto garancí však je možné provozovat tréninkové byty a zkušenosti řady neziskových organizací v jiných městech to dokazují.

U tréninkového bydlení jde primárně o přechodné bydlení, jehož výsledkem by mělo být samostatné nájemní bydlení. Po dvou letech bez vážných pochybení by klient měl získat doporučení a na jeho základě trvalý nájemní vztah (zůstat v obývaném nájemním bytě nebo získat jiný nájemní byt), případně by se mu mělo podařit získat jiný byt. Při porušení podmínek programu je s klientem rozvázána spolupráce.

Třetí stupeň: dlouhodobé samostatné nájemní bydlení

Dlouhodobé samostatné bydlení je podmínkou reintegrace, pilířem celého zde navrhovaného konceptu víceetapového bydlení pro domácnosti s nedostatečnou kompetencí pro udržení dlouhodobého nájemního bydlení. Absolvování tréninkového bydlení by mělo být dostatečnou zárukou pro poskytnutí dlouhodobého samotného nájemního bydlení ze strany obcí, soukromých pronajímatelů a výhledově snad i neziskových organizací (s vlastním bytovým fondem). Mělo by, podobně jako u tréninkových bytů, jít o byty mimo lokality sociálního vyloučení s cílem zajistit odpovídající sociální mix (nepřeje-li si ovšem klient něco jiného; tento princip by neměl být dogmaticky vyžadován); obce pro tento účel mohou využít například i **byty, které nebyly zprivatizovány v rámci privatizace bytových jednotek a zůstaly v majetku obce** (tímto způsobem by došlo k promísení sociálního nájmu s vlastnickým typem bydlení v jednom bytovém domě). V budoucnu by při zajištění trvalého nájemního bydlení jako poslední fáze reintegrace by neměla být volba bytu omezena pouze na obecní bytový fond (zpravidla přidělení jednoho bytu s očekáváním, že nájemník by měl být i za tuto nabídku vděčný), ale měla by zahrnout, podobně jako u cílených garancí pro domácnosti s dostatečnou kompetencí pro udržení dlouhodobého nájemního bydlení, rozhodně též fond soukromých nájemních bytů, který již dnes pravděpodobně tvoří hlavní formu nájemního bydlení v naší zemi. Škála nabízených bytů by tak měl být co možná nejširší, aby domácnost měla pocit výběru a skutečného návratu do plnohodnotného života.

Z uvedeného je zřejmé, že navrhovaný koncept sociálního bydlení předpokládá nejen vyšší aktivitu neziskových organizací v oblasti zajišťování bydlení a bytové správy, ale nezbytnou aktivitu města při koordinaci sociální bytové politiky a při poskytování bytů pro účely tréninkového bydlení i pro následné dlouhodobé bydlení.

Kontaktní centrum prevence bezdomovství a sociálního vyloučení

Předpokladem efektivního fungování celého systému sociálního bydlení je rovněž **založení kontaktního centra**, kam by se mohli obracet jak lidé, kteří již ztratili bydlení, tak lidé, kterým ztráta bydlení hrozí. Úkolem kontaktního centra by bylo zjistit důvody ztráty bydlení (ohrožení ztráty bydlení), pomoci při jejich řešení (oddlužení, léčba) a případně, pokud by ke ztrátě bydlení již došlo, vytvořit individuální plán reintegračního programu v rámci modelu víceetapového bydlení a zařazení domácnosti do programu reintegrace. Úkolem kontaktního centra by však byla také prevence - co nejrychlejší kontaktování osob, kterým hrozí ztráta bydlení (i na základě informací od pronajímatelů), a to ještě před samotnou výpovědí. Kontaktní centrum by mělo být provozováno neziskovými organizacemi (či sociální pracovníky obce) v prostorách poskytnutých obcí a ve spolupráci s úřady práce, sociálními úřady, bytovým odborem obce, psychology, ekonomy; mělo by klientům poskytovat široké

spektrum služeb. V kontaktním centru by měly být identifikovány příslušné problémy a ve spolupráci s příslušnými organizacemi a úřady dále řešeny. Informace o existenci kontaktního centra prevence bezdomovství a sociálního vyloučení by měly být běžně dostupné veřejnosti a zejména pak potencionálním klientům.

HLAVNÍ VÝHODU KONCEPTU A MOŽNÉ PŘEKÁŽKY

Výhodou uvedené koncepce je, že se na jedné **straně zaměřuje na široké spektrum cílových domácností a na druhé straně umožňuje individuální přístup k domácnostem** a případný vstup domácnosti rovnou do garantovaného bydlení. Koncepce pracuje s mnohem aktivnější rolí neziskových subjektů v oblasti zajišťování bytových potřeb lidí akutně ohrožených sociálním vyloučením a umožňuje tak „**rozložit síly**“ **mezi obec a neziskovou organizaci** zejména, pokud město poskytne neziskovým subjektům byty pro účel tréninkového bydlení. Neziskové organizace dokážou jednat v mnohém flexibilněji a na základě terénní práce s klienty nedopustit nárůstu dluhu na nájemném. Koncepce přináší **postupné řešení problému sociálního vyloučení** a omezení vzniku ghett, ale není samozřejmě všelékem na sociální vyloučení, systém sociálního podporovaného bydlení **podává pomocnou ruku těm, kteří mají zájem zlepšit svou životní situaci**, nalézt si lepší bydlení, práci atd. Koncept umožňuje kombinovat také různé nástroje participace domácností na řešení své bytové situace, které se ukazují jako velmi důležité pro integraci. Příkladem může být podílení se na výstavbě bytů, program v Kolíně nad Rýnem v Německu, ale i podílení se na úpravě bytu a jeho okolí, správcovství domu apod. Podílení se na tvorbě obývaného prostředí obecně vede k větší účtě k bytu.

První kroky k postupnému zavedení konceptu by se rámcově mohly odehrávat v následujících fázích:

- pasportizace obecního bytového fondu a návrh možného vyčlenění bytů pro sociální bydlení,
- přizvání neziskové organizace ke spolupráci na tréninkovém bydlení a navázání spolupráce,
- vypracování pilotní projektu tréninkového bydlení s následnou možností dlouhodobého bydlení pro úspěšné účastníky,
- výběr účastníků projektu,
- realizace pilotního projektu.

Již v prvních krocích je možné počítat s mnohými bariérami. Při zavádění pilotního projektu je také nutné neopomenout, že pouhé zavedení druhého stupně bydlení je nedostatečné. Bez možnosti získání dlouhodobého bydlení je totiž velmi obtížné motivovat účastníky projektu k úspěšnému absolvování tréninkového bydlení. Systém však také musí počítat s možností rychlého rozvázání spolupráce, pokud klient není ochoten spolupracovat na projektu.

Již nyní lze popsat mnohé překážky, na které zavedení systému sociálního bydlení naráží:

- Hned první překážkou může být **navázání spolupráce s neziskovou organizací**, která se ujme tréninkového bydlení a bude dále spolupracovat s obcí při vytvoření kontaktního centra, při prevenci ztráty bydlení a spolupráce při poskytování dlouhodobého bydlení. V Holešově doposud žádná nezisková organizace tyto služby neposkytuje.
- **Nalezení vhodných volných bytů** pro tréninkové bydlení.

- Určitou bariérou je také **nemožnost získat příspěvek na bydlení**, pokud domácnost je podnájemníkem. Určitým řešením je využití doplatku na bydlení, pokud se domácnost má nárok na dávky hmotné nouze.
- V případě, že dojde k neplacení nájmu, **příliš nelze využít institutu zvláštního příjemce**, a tak zaplatit výdaje na bydlení, neboť u vícečetných domácností tyto dávky nepokrývají celé výdaje na bydlení a z praxe úředníků také vyplývá, že domácnosti často vůbec nepobírají doplatek na bydlení. Například jestliže člen domácnosti několik měsíců pracoval v rámci veřejně prospěšných prací, a tak vlivem zvýšeného příjmu nepobíral tyto dávky a další půl rok pak ještě dostává podporu v nezaměstnanosti a většinou pro poměrně velký příjem k výdajům na bydlení na dávky nemá také nárok.
- Obrovskou překážkou je **zadluženost domácností**. Nese-li si sebou domácnost velké dluhy a má dokonce exekuci na příjem, je to nespornou bariérou jakékoliv integrace.
- Ze zkušeností neziskových organizací poskytujících bydlení s doprovodnými službami (tréninkové bydlení) vyplývá, že mnohdy klienti příliš **nechtějí opouštět tréninkové byty** a to zejména pokud jsou kvalitativně lepší než byty dlouhodobého bydlení. Stupeň garantovaného bydlení by tedy neměl být kvalitativně horší než bydlení tréninkové. Tréninkové bydlení by zároveň mělo být omezeno na určitou dobu, například maximálně dva roky.

ZÁVĚREČNÉ SHRNTÍ

Bydlení je privátním ekonomickým statkem a odpovědnost za zajištění vlastního bydlení nese prioritně člověk sám, resp. jeho rodina, nicméně z důvodu specifik soukromého nájemního bydlení oprávněně všechny vyspělé země světa aplikují nástroje bytové politiky snažící se zvýšit finanční dostupnost kvalitativně standardního a přiměřeného bydlení. Pro pomoci domácnostem potýkajícím se s finanční nedostupností bydlení či dokonce s akutní nedostupností neexistuje jeden nástroj, ale jeví se jako nejlepší kombinace nejrůznějších nástrojů. Pomoc domácnostem, které se potýkají s nedostupností bydlení, by měla být vedena snahou motivovat domácnosti k zajištění bydlení z vlastních zdrojů; cílem by nemělo být budovat závislost na sociálních službách, ale pomoci nalezení vlastního řešení a vedení k samostatnosti. Naopak neposkytování pomoci těmto domácnostem může mít dalekosáhlé následky v podobě narušení sociální soudržnosti, extrémnímu nárůstu sociálních nerovností i rozšíření lokalit sociálního vyloučení. Z praxe v jiných zemích se ukazuje jako vhodná spolupráce obce i různých odborů v rámci obce, státu, neziskového. Při přípravě projektů podpory bydlení pro osoby akutně ohrožené sociálním vyloučením je také klíčové vymezení odpovědnosti všech aktérů včetně ohrožených domácností. Obce rozhodně hrají nezastupitelnou roli v bytové politice a neměly by rezignovat na tvorbu obecní politiky sociálního bydlení.

Cílovou skupinu domácností lze rozdělit do dvou základních kategorií. První kategorii ohrožených domácností tvoří domácnosti v akutní bytové nouzi, tj. domácnosti bez přístřeší, nebo domácnosti, která disponují pouze určitou formou dočasného, nejistého nebo nevyhovujícího bydlení. V této skupině jsou často zastoupeny domácnosti, kterým z různých důvodů chybí kompetence k udržení dlouhodobého nájemního bydlení. Druhou kategorií pak představují domácnosti, které jsou na trhu bydlení diskriminovány, a to z důvodu jejich

etnického původu či z důvodu náležitosti do „rizikové“ skupiny domácností. Jedná se o domácnosti, které si z důvodu nízkých příjmů za standardních podmínek nemohou dovolit bydlení na volném trhu, ale mají dostatek kompetencí k bezproblémovému využívání nájemního bydlení; tyto domácnosti mohou čelit diskriminaci i přes to, že jejich členové mají zaměstnání a díky veřejné pomoci by pro ně přiměřené nájemní bydlení bylo finančně dostupné. Mezi tyto domácnosti patří v ČR velká část domácností romské menšiny a imigrantů, ale obecněji (bez rozlišení etnického či národnostního původu) mladé rodiny s dětmi, neúplné rodiny (matky s dětmi) či vícedětné rodiny – tyto skupiny domácností jsou pronajímateli vnímány jako „rizikové“, zejména pak pokud je z jejich strany čerpán příspěvek na bydlení. Je-li jim vůbec volným trhem (a často i obcemi) nabídnuto nájemní bydlení, pak nečíslo v lokalitách ohrožených sociálním a prostorovým vyloučením, resp. v lokalitách sociálně a prostorově již vyloučených, a téměř vždy pouze na krátké období s nejistým výhledem vývoje nájemního v budoucích letech.

Z hlediska sociálního smíru se jeví také důležité definovat koncepci podpory bydlení v širokém vymezení dvou výše uvedených základních skupin cílových domácností, a nikoliv se zaměřit pouze na jednu skupinu domácností potřebujících pomoc v této oblasti - zejména by podpora neměla vymezovat cílové domácnosti na etnickém principu. Výpomoc v oblasti bydlení by totiž neměla ve městě vytvářet napětí, pocit nespravedlnosti, bariéry – naopak by měla přispívat k uklidnění napětí, zvýšení pocitu spravedlnosti a sociální soudržnosti - je nutně podmíněna otevřeností vůči všem potřebným a zároveň aktivní účastí cílové domácnosti na řešení svých problémů.

Analýza finanční dostupnosti bydlení ve městě Holešov ukázala, že mnohé domácnosti v Holešově nemohou za tržních podmínek získat přiměřené, kvalitativně standardní a prostorově nevyloučené dlouhodobé nájemní bydlení, a to z různých důvodů, kterými jsou finanční nedostupnost bydlení, nedostatečné kompetence k udržení dlouhodobého nájemního bydlení i diskriminace na trhu bydlení. Mnohé domácnosti a to, i pokud oba dospělí členové domácnosti vydělávají, si nemohou dovolit pořídit si vlastní byt, pokud jim nepomůže rodina či někdo jiný. Velká část domácností s nižší kvalifikací (zejména pak mladých domácností bez rodinného finančního zázemí) je odkázána na nájemní bydlení. Finanční dostupnost bydlení významně klesá, pokud členové domácnosti ztratí zaměstnání či jeden člen odejde na rodičovskou dovolenou. Nízká finanční dostupnost pro mladé domácnosti může také přispívat k oddalování rodičovství (Lux et al. 2010). Akutní finanční nedostupnost bydlení z důvodu ztráty zaměstnání by však neměla být důvodem, proč domácnost není schopna platit běžné nájemné za standardní byt a poplatky spojené s bydlením, neboť domácnost může využít dávek státní sociální podpory, zejména příspěvku na bydlení. Analýza dostupnosti bydlení ovšem prokázala, že pro mnohé domácnosti může být velmi obtížné vůbec získat nájemní bydlení standardní kvality, protože jsou považovány za rizikové domácnosti, nebo je pro ně obtížné zaplatit vstupní kauci ve výši tří nájmů. Jiným problémem pak jsou nedostatečné kompetence k udržení si nájemního bydlení, zejména neschopnost hospodařit s omezenými příjmy. Nezanedbatelným problémem jsou také dluhy a exekuce na příjem.

Pro pomoc domácnostem, které se potýkají s nedostupností, je navrhován koncept garantovaného bydlení a prostupného bydlení, který je zaměřen právě na dvě skupiny cílových domácností. V rámci garantovaného bydlení by obce (či neziskové organizace) poskytovaly garance splacení nájemného a náhrady škody při poškození majetku soukromým pronajímatelům, kteří by pronajímali byt přímo cílové domácnosti s kompetencí udržet si nájemní bydlení. Soukromý pronajímatel i cílová domácnost by uzavřeli separátní dohody o podmínkách poskytnutí garance s obcí (neziskovou organizací). Soukromí pronajímatelé, kteří

by se chtěli účastnit garančního programu, by museli akceptovat pevně dané znění nájemní a garanční smlouvy, a jejich byty by musely splňovat zákonem stanovené minimální kvalitativní požadavky; výše nájemného z bytu by měla být pod úrovní obvyklého tržního nájemného dané kategorie bytu. Ručitelem v tomto programu by byla pojišťovna.

Aplikace tohoto systému v Holešově je silně závislá na fungování celého systému pojištění rizik na celostátní úrovni, neboť zapojení města i neziskových organizací, které se v Holešově zatím poskytování dlouhodobějšího bydlení vůbec nevěnují a nemají zkušenost se správou bytů, stejně jako soukromých pronajímatelů, které tvoří téměř výhradně drobní pronajímatelé, nelze předpokládat. V situaci, kdy je na trhu převis poptávky po nájemních bytech nad nabídkou, a kdy mnohé domácnosti, jejichž hlavním problémem je finanční nedostupnost standardního nájemního bydlení na volném trhu, nejsou schopny obstarat bydlení na volném trhu (viz výše), pak roli garantovaného bydlení by měla alespoň částečně převzít obec prostřednictvím pronajímání části uvolněných obecních bytů takovým domácnostem.

Pro účel zajištění dlouhodobého nájemního bydlení (resp. reintegrace) domácností s nedostatečnou kompetencí pro udržení dlouhodobého nájemního bydlení se jeví jako nejvhodnější třístupňový model propustného bydlení, který je ovšem založen na principu individuálního postupu mezi jednotlivými stupni a průchod všemi stupni nemusí být podmínkou k získání samostatného nájemního bydlení. Model se skládá ze tří stupňů, z krizového krátkodobého bydlení, které představuje zachytnou fázi pro lidi, kteří se ocitnou bez jakéhokoliv bydlení. Druhý stupeň je tzv. tréninkové bydlení, což je bydlení ve standardních bytech ovšem se sociálními službami. Cílem tohoto typu bydlení je získat kompetence k udržení si dlouhodobého bydlení. Posledním stupněm pak je již zmiňované garantované bydlení. Základním principem navrhovaného systému je intenzivnější spolupráce mezi příslušnými odbory města (místního odboru sociálních služeb a místního bytového odboru) a intenzivní spolupráce řízená motivovanými pracovníky obce (starostou) s místními neziskovými organizacemi zaměřenými na problematiku sociálního vyloučení.

Výhodou uvedené koncepce je, že se na jedné straně zaměřuje na široké spektrum cílových domácností a na druhé straně umožňuje individuální přístup k domácnostem a případný vstup domácnosti rovnou do garantovaného bydlení. Koncepce pracuje s mnohem aktivnější rolí neziskových subjektů v oblasti zajišťování bytových potřeb lidí akutně ohrožených sociálním vyloučením a umožňuje tak „rozložit síly“ mezi obec a neziskovou organizaci zejména, pokud město poskytne neziskovým subjektům byty pro účel tréninkového bydlení. Neziskové organizace dokážou jednat v mnohém flexibilněji a na základě terénní práce s klienty nedopustit nárůstu dluhu na nájemném. Koncepce přináší postupné řešení problému sociálního vyloučení a omezení vzniku ghett, ale není samozřejmě všelékem na sociální vyloučení, systém sociálního podporovaného bydlení podává pomocnou ruku těm, kteří mají zájem zlepšit svou životní situaci, nalézt si lepší bydlení, práci atd. Při zavádění konceptu je také nutné počítat s možnými neúspěchy některých klientů a nutností v některých případech s klientem rozvázat spolupráci. Zkušenosti obdobných programů v zahraničí (Lux, Mikeszová, Sunega 2010) ukazují, že neúspěchy nejsou tak časté a neziskové organizace je dokážou poměrně rychle řešit.

LITERATURA

Lux M., M. Mikeszová, P. Sunega 2010. *Podpora dostupnosti bydlení pro lidi akutně ohrožené sociálním vyloučením – mezinárodní perspektiva a návrhy opatření v ČR*. Praha: Sociologický ústav AV ČR, v.v.i.

(http://www.disparity.cz/data/USR_048_DEFAULT/nastroje_vyloucení.pdf)

Lux, M., T. Kostecký, P. Sunega, J. Vobecká, J. Sládek. *Moderní nástroje sociálního bydlení pro mladé rodiny jako nepřímá podpora růstu porodnosti*. Praha: Sociologický ústav AV ČR, v.v.i. (http://www.disparity.cz/data/USR_048_DEFAULT/policy_mladi_res.jpg)

Lux, M., M. Mikeszová. 2008. „Regionální rozdíly ve finanční dostupnosti nájemního bydlení mezi roky 2000-2006.“ Pp. 17-63 in Lux, M., F. Kuda. 2008. *Regionální rozdíly v dostupnosti bydlení v České republice*. Praha: Sociologický ústav AV ČR.

Mikeszová, M., M. Lux, A. Morisseau. 2009. „Potenciální finanční nedostupnost nájemního bydlení po deregulaci nájemného – regionální perspektiva.“ *Sociologický časopis/Czech Sociological Review* 45 (2): 315-343.

Příloha: Příklady existujících programů tzv. tréninkového bydlení

Příklad 1: Resocializační program – Centrom, Ostrava

Organizace Centrom, o.s., provozuje „sociální byty“ (byty pro resocializační program – program bydlení s doprovodným sociálním programem) od konce roku 2005. V roce 2005 získala do pronájmu deset bytů a postupně se bytový fond zvyšoval na 26 bytů v roce 2009. Pro rok 2010 je organizaci nabízeno přibližně 40 – 50 bytů různých pronajímatelů, což je na české podmínky nebývalé množství. Organizace byty nevlastní, je jejich nájemcem. Byty (primárně obecní) jsou ovšem až na výjimky umístěny ve dvou lokalitách, Vítkovicích a Radvanicích, což jsou současně sociálně vyloučené romské lokality; dva byty jsou soukromých pronajímatelů (RPG – byty s.r.o.) v Moravské Ostravě. Klientem organizace, tedy podnájemcem „sociálního bytu“, není pouze příjmově slabší, ale současně i sociálně vyloučená domácnost, většinou z etnických ghett. Nájemné v těchto bytech klient hradí sám, náklady neziskové organizace kromě nákladů na sociální práci představují náklady na rekonstrukci bytů při zařazení do programu (50 000 Kč) a náklady na běžné opravy a údržbu (přibližně 20 000 Kč ročně).

Základní resocializační cyklus by měl skončit do 1,5 roku, maximální délka pobytu klienta v „sociálních bytech“ není fixně stanovena. Další „nástavbový“ cyklus trvá přibližně 1 až 2 roky ve stejném bytě. Pokud rodina neporušuje podmínky programu, zůstává v bytech i po uplynutí stanovené doby, tentokrát již bez sociálních služeb. Úspěšná integrace spojená s bydlením na standardním trhu s byty (odchod ze sociálních bytů do dlouhodobého pronájmu) se podařila zatím pouze u dvou z původních deseti domácností. Snahou organizace je získat vlastní byty, které by umožnily snadnější získání prostředků potřebných na jejich rekonstrukci. Klíčovým faktorem spuštění programu byla úspěšná spolupráce s magistrátem i s některými městskými částmi. Ze zkušeností pracovníků organizace vyplývá, že zatímco v počáteční fázi byl program limitován nedůvěrou vlastníků bytů a domů, v současnosti program limitují omezené finance na rekonstrukci bytů, které organizace nemůže, jako „pouhý“ nájemník, hradit z existujících dotačních titulů.

Příklad 2: Program prevence bezdomovství – Armáda spásy, Ostrava

Pro projekt Prevence bezdomovectví má Armáda spásy v současné době v pronájmu od městských částí Moravská Ostrava a Přívoz 25 obecních nájemních bytů, ve kterých je umístěno celkem 93 klientů s trvalým bydlištěm na území městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz (z toho 52 dětí). Většina uživatelů tzv. „tréninkových bytů“ prošla některou z forem azylového bydlení na území města Ostravy. Projekt Prevence bezdomovectví vznikl v roce 2004, za podpory úřadů městských částí Moravská Ostrava a Přívoz a Statutárního města Ostrava. S uživateli „tréninkových bytů“ je uzavírána smlouva o podnájmu, která je stanovena na dobu dvou měsíců (s možností prodloužení maximálně na dobu 5 let). Uživatelé od počátku samostatně uzavírají smlouvu o odběru energií. Další prodloužení podnájemní smlouvy je podmíněno řádným placením nájemného a hrazením poplatků za elektřinu a plyn. Záměrem tréninkového bydlení je zplnomocnit uživatele k osamostatnění nejenom v rámci bydlení, ale i dalšího profesního, osobního a rodinného života. Uživatelé byli v rámci projektu vedeni ke splácení dluhů, vybavení domácnosti nábytkem a základními spotřebiči a vyhledání zaměstnání v určené časové lhůtě.

Projekt zcela originálně na české podmínky obsahoval i další krok ve formě převedení nájemního vztahu z Armády spásy na konkrétního uživatele na základě doporučení (tzv.

následnou koncepci). Toto doporučení je uživateli vystaveno na základě splnění předem stanovených kritérií. Uživatel by se tak stal z podnájemce nájemcem původního tréninkového bytu; jedná se tedy o podobný nástroj, jako je užíván ve Francii. První fází je uzavření nájemní smlouvy na dobu určitou (6 měsíců), která bude oběmi stranami akceptována jako zkušební. Pracovníci projektu nadále s těmito rodinami povedou sociální práci, která bude mít zejména podpůrný a kontrolní charakter; poté již bude uzavřena nájemní smlouva na delší období. V případě převedení nájemního vztahu na podnájemníka, poskytnou městské části Armádě spásy další obecní byt pro účel „tréninkového bydlení“ pro nové uživatele. Od října 2007 bylo z původních 18 klientů do nájemního vztahu s obcí (městskou částí) převedeno 6 domácností; jedna domácnost si našla samostatné bydlení a 11 domácností opustilo program pro porušování podmínek programu.

Klienti musí splňovat následující kritéria pro zařazení do programu:

- o trvalý pobyt alespoň jednoho ze členů domácnosti v městské části Moravská Ostrava nebo Přívoz (dle pracovníka organizace pro případné klienty v krizi s trvalým bydlištěm mimo Ostravu není problém získat trvalé bydliště, např. nahlášením na omezenou dobu k příbuzným, a pak přihlášením bydliště do tréninkového bytu);
- o žadatel ani jeho rodinní příslušníci nemají dluhy ani jiné pohledávky vůči úřadu městských částí Moravská Ostrava nebo Přívoz;
- o uživatel se zavazuje k navázání dlouhodobé a intenzivní spolupráce s terénním a sociálním pracovníkem projektu Prevence bezdomovectví. Minimální četnost kontaktu s pracovníky je stanovena na dva kontakty měsíčně.

Bytový fond, který je dán Armádě spásy k dispozici, představuje spíše menší byty, většinou 1+1, nižší kvality, rovněž spíše v lokalitách, kde je vyšší koncentrace Romů. Omezené opravy bytu provádí městská část sama; Armáda spásy v současné době nemá zájem na podílení se na rekonstrukcích či vlastnění bytů. Náklady spojené s bytovou správou jsou hrazeny z dotace od magistrátu a v rámci dotací na terénní sociální služby. Důležitým faktorem pro úspěch programu je podpora z magistrátu (který ovšem žádné byty nevlastní) a spolupráce s městskými částmi.

Příklad 3: IQ Roma servis, Brno

Program je tvořen pouze jedním modelovým bytem pro rodinu s dětmi, který funguje půl roku. Majitelem bytu je městská část Brno-střed a nájemníkem IQ Roma servis, o.s.; podnájemníkem cílová domácnost. Jedná se o pilotní projekt, v této fázi se ověřuje funkčnost nastaveného modelu a schopnosti organizace sociální byt provozovat (ověření nároků na personální obsazení, finanční zajištění atd.). Na základě vyhodnocení pilotního modelu bude zváženo rozšíření počtu provozovaných bytů. Do budoucna organizace počítá s maximální kapacitou pěti bytů.

Drobné opravy si hradí podnájemníci sami, větší opravy hradí majitel, tj. obec. Podnájemník navíc odkládá částku do fondu oprav, ze kterého pak může organizace hradit potencionální škody či běžná opotřebení spojená s dlouhodobým užíváním bytu (ev. výpadek nájmů). Při dlouhodobém provozování bytu je však potřeba počítat s provozními náklady. Jedná se o nákup nezbytného materiálu pro údržbu bytu, které nehradí majitel bytu, ale jsou nezbytné pro zajištění a dlouhodobé udržení účelu modelového sociálního bytu s doprovodným sociálním programem (předání novým klientům) - např. výměna zámků a klíčů, materiál k vymalování

bytu, drobné opravy v bytě (poškození či opotřebení, která nebyla způsobena podnájemníky, ale dlouhodobým užíváním bytu).

Dalším nákladem může být pokrytí nájemného v mezidobí, kdy byt není obsazen klientskou rodinou (Městská část od IQ RS vyžaduje pravidelné platby). Pracovníci by se proto měli snažit vždy zajistit návaznost podnájemníků, aby nedocházelo k mezidobím, kdy nebude uhrazen nájem ubytovanými podnájemníky. Smlouvy jsou uzavírány na dobu 6 měsíců a v případě potřeby může být smlouva prodloužena maximálně o dalších 6 měsíců. Proto jsou v pravidelných půlročních cyklech sbírány žádosti a podklady zájemců o ubytování v modelovém sociálním bytě a iniciuje se výběrová komise. Cílem spolupráce sociálního pracovníka s klientskou rodinou je stabilizace situace rodiny a intenzivní hledání návazného bydlení. V některých případech (zejména pokud nabídka přijetí navazujícího bydlení trvá krátce a rodina tak opouští sociální byt ve zkráceném období) tak může vzniknout mezidobí, ve kterém proběhne výběrová komise k výběru další klientské rodiny do sociálního bytu. Odhadované roční náklady na jeden byt činí 2000 Kč – 20 000 Kč. Náklady zahrnují výdaje spojené s údržbou a eventuálně výdaje spojené s „vymáháním pohledávek“. Náklady nezahrnují lidské zdroje, které jsou většinou hrazeny z rozsáhlejších projektů. Nájemné je ve výši 4.150 Kč (+ zálohy na energie ve výši cca 3.000 Kč).

Byt s doprovodným sociálním programem je určen pro rodinu s nezaopatřenými dětmi (spadající do cílové skupiny IQ Roma servis, o.s.), která se nachází v tíživé sociální situaci a jejíž bytové podmínky jsou nestabilní. Rodina musí splňovat následující podmínky:

- o nepříznivá sociální situace rodiny;
- o dosavadní bydlení je krizové;
- o stabilní příjem (alespoň 1 člena v rodině);
- o minimálně 2 měsíce klientem sociálního programu IQRS;
- o rodina s nezaopatřenými dětmi (i osamělý rodič s dětmi);
- o plnění závazků v dosavadním bydlení (výjimky: splacená jistina dluhu nebo aktivní splácení dluhu po dobu min. 3 měsíce);
- o péče o nezaopatřené děti;
- o max. 6 spolužadatelů/členů rodiny;
- o rodina se zavazuje k řešení dalších problematických oblastí (rodinná problematika, zadluženost, zaměstnanost, sociální systém, školní problematika);
- o rodina souhlasí s podmínkami DSP (úspora financí na nové bydlení, intenzivní hledání nového bydlení);
- o nevyžaduje bydlení zvláštního určení.

Podnájemní smlouva je vždy na 6 měsíců, s možností prodloužení o dalších 6 měsíců. Celková doba pobytu je maximálně jeden rok. Zatím nelze posoudit úspěchy programu z důvodu krátkého trvání programu. Bariéry programu jsou pracovníky organizace shledávány v metodických pokynech sociálního odboru magistrátu, které nedovolují přiznání příspěvku na bydlení či doplatku na bydlení v případě podnájemního vztahu klientů. Magistrát nicméně projevuje podporu (více)tří-stupňového modelu sociálního bydlení, který by mohl pomoci při zajišťování návazného bydlení v integrovaných bytech (městské byty či v pronájmu u soukromých majitelů). Městská část Brno-střed se však obává následného tlaku po ukončení podnájemního vztahu s klienty s cílem poskytnout obecní byt ze svého bytového fondu. Na základě dosavadní spolupráce s městskou částí lze předpokládat možné byrokratické překážky a obtížnost při vyjednání většího počtu bytů pro účel reintegrace (nepružnost rozhodování

úřadu, stanovování si vlastních podmínek, které pro organizaci nemusí být akceptovatelné, např. výběr žadatele s trvalým pobytem v dané části, apod.).