



Spolufinancováno
Evropskou unií

Závěrečná zpráva z realizace poradenského programu města Chomutov Poradenský program 5

Vznik a reprodukce bytového fondu pro realizaci politiky
dostupného bydlení



Tento materiál vznikl v rámci realizace projektu „Rozvoj systémů pro sociální začleňování“ r. č. projektu CZ.03.02.02/00/22_004/0000366.

Obsah

ČÁST 1	3
INFORMACE O NASTAVENÍ PORADENSKÉHO PROGRAMU A LOKALITĚ, NA NÍŽ JE PROGRAM ZACÍLEN	3
OBDOBÍ REALIZACE	3
ZÁKLADNÍ ÚDAJE O LOKALITĚ	3
ANOTACE PROGRAMU	3
VÝCHODISKA VÝBĚRU PORADENSKÉHO PROGRAMU A ZÁKLADNÍ POPIS PROBLÉMŮ A JEJICH PŘÍČIN, KTERÉ MÁ PROGRAM ZA CÍL ŘEŠIT	4
CÍLE PORADENSKÉHO PROGRAMU	6
PŘEDPOKLÁDANÝ HARMONOGRAM REALIZACE	7
POPIS VÝSTUPŮ PROGRAMU	8
POPIS VÝCHOZÍHO STAVU LOKALITY V KONTEXTU PLNĚNÍ KRITÉRIÍ SOCIÁLNÍHO ZAČLEŇOVÁNÍ	9
ČÁST 2	10
PRŮBĚH REALIZACE PORADENSKÉHO PROGRAMU	10
.....	17
ČÁST 3	17
VYHODNOCENÍ PORADENSKÉHO PROGRAMU	17
VYHODNOCENÍ PLNĚNÍ KRITÉRIÍ SOCIÁLNÍHO ZAČLEŇOVÁNÍ	17
VYHODNOCENÍ NAPLNĚNÍ VÝSTUPŮ A CÍLŮ PROGRAMU	18
VYHODNOCENÍ A SHRUTÍ CELKOVÉHO PŘÍNOSU PROGRAMU NA LOKALITU, DLE ZÁVĚREČNÉHO POSOUZENÍ NAPLŇOVÁNÍ KRITÉRIÍ SOCIÁLNÍHO ZAČLEŇOVÁNÍ DANÉHO PROGRAMU	20
SEZNAM ZKRATEK	21

ČÁST 1

INFORMACE O NASTAVENÍ PORADENSKÉHO PROGRAMU A LOKALITĚ, NA NÍŽ JE PROGRAM ZACÍLEN

Období realizace

Květen 2023–prosinec 2024

Základní údaje o lokalitě

Chomutov je statutární město v Ústeckém kraji, 49 kilometrů jihozápadně od Ústí nad Labem. Město stojí na rozhraní Mostecké pánve a Krušných hor a protéká jím říčka Chomutovka. Žije v něm přibližně 47 tisíc obyvatel.

Město Chomutov se dlouhodobě potýká s problematikou obchodu s chudobou, převážně na několika rozsáhlých sídlištích. Tato situace, společně s nedostatkem dostupného bydlení, vedla k rozhodnutí města vykupovat byty a zahájit program sociálního bydlení včetně rozšíření sociálních služeb souvisejících s bydlením.

Podle údajů poskytnutých v květnu 2022 ředitelkou společnosti Chomutovská bytová, a.s. zůstalo v majetku města Chomutov 195 bytů. Z tohoto počtu je 160 bytů v domě s pečovatelskou službou.

Anotace programu

Program podporuje územní celek při zajištění materiálního zázemí pro realizaci politiky bydlení.

Ve spolupráci s ÚC bude OSZ především:

- připravovat koncepční a strategickou rozvalu,
- zavádět systémové postupy a zásady ad hoc rozhodnutí,
- zaškolovat pracovníky územního celku při implementaci bytové politiky a podporovat je při uplatňování systematických nástrojů a implementaci dílčích opatření,

- poskytovat odborné poradenství obcím v možnostech konzultací věcných záměrů a opatření, které by vedly k získání zajištění financování rozvoje bytového fondu z evropských i národních zdrojů.

Tematicky se bude OSZ zaměřovat zejména na:

- podporu při nastavování odpovídající výše nájemného pro různé cílové skupiny nájemníků, tj. např. při: zjišťování skutečné výše nákladového nájemného, rozvaze o potřebné míře finanční podpory u různých CS, rozvaze o celkové skladbě CS v rámci bytového fondu;
- podporu při využívání běžných nástrojů financování bytového fondu, tj. při rozvaze o financování pomocí úvěrů; rozvaze o optimálním nastavení fondu oprav; rozvaze o optimální právní formě správy bytového fondu;
- podporu při plánování rekonstrukcí a výstavby, tj. při plánování akcí v horizontu životního cyklu staveb; plánování přístaveb a nové výstavby v rámci nemovitého majetku obce; stanovování požadavků na podobu a vlastnosti staveb;
- podporu při spolupráci se soukromým sektorem, zejména při facilitaci pronajímání soukromých bytů, vyjednávání o kontribucích soukromých stavebníků; vyjednávání podmínek projektů s účastí obce, facilitaci projektů participativního bydlení.

Východiska výběru poradenského programu a základní popis problémů a jejich příčin, které má program za cíl řešit

Město Chomutov se dlouhodobě potýká s problematikou obchodu s chudobou, převážně na několika rozsáhlých sídlištích. Tato situace, společně s nedostatkem dostupného bydlení, vedla k rozhodnutí města vykupovat byty a zahájit program sociálního bydlení včetně rozšíření sociálních služeb souvisejících s bydlením.

Podle údajů poskytnutých v květnu 2022 ředitelkou společnosti Chomutovská bytová, a.s. zůstalo v majetku města Chomutov 195 bytů. Z tohoto počtu je 160 bytů v domě s pečovatelskou službou.

Město disponuje 35 sociálními byty, z toho ve vlastnictví města je 29 bytů.

Aktuálně město realizuje projekt Sociální bydlení v Chomutově (OPZ+) – podpora zabydlování 10 nových domácností v sociálním bydlení.

Ve městě existují 4 ubytovny s větší koncentrací sociálně vyloučených osob. V ubytovně Tovární s kapacitou až 150 osob jsou ubytovávány i rodiny s dětmi, v dalších ubytovnách s kapacitou do 50-55 osob v ulicích Spořická, Wolkerova a Kosmonautů žijí výhradně dospělí – jednotlivci (muži) nebo páry.

Ve městě je jeden azylový dům – Azylový dům Písečná s kapacitou 50 lůžek (pro 11 rodičů a až 16 dětí, pro 11 žen a pro 12 mužů). Poskytovatelem služby je příspěvková organizace Sociální služby Chomutov. Ve městě rovněž funguje noclehárna (10 lůžek pro muže a 2 pro ženy), kterou zabezpečuje K srdci klíč, o.p.s.

Agentura ve spolupráci s městem také pořádá pravidelná setkání předsedů SVJ především z problémových lokalit.

Při realizaci poradenského programu, zejména v oblasti prevence ztráty bydlení, je třeba brát v potaz podporu projektů „Šance bydlet – Housing First v Chomutově“ (K srdci klíč) a „Sociální bydlení v Chomutově“ (město Chomutov) ze strany týmu Sociální bydlení II (MPSV). Vzdělávání a metodická podpora pracovníků, kteří poskytují přímou podporu nájemníkům sociálních bytů, bude gesci právě tohoto týmu.

Sociální bydlení začíná být těžko komunikované téma na úrovni veřejnosti i politické reprezentace města a zvyšuje se předsudečná nenávist vůči cílové skupině v sociálním bydlení. Sociální bydlení zároveň generuje dluh na nájemném. Reálně existují problémy (rušení veřejného pořádku, neplacení) ve 20 % sociálních bytů města. Zájem vedení města o průběžný odkup bytů čistě pro účely sociálního bydlení opadl a přesouvá se na další potřebné cílové skupiny (mladé rodiny, senioři).

Mezi hlavní problémy v oblasti bydlení patří:

- Nedostatek dostupného bydlení pro osoby ohrožené sociálním vyloučením
- Velké množství osob bez domova nebo v nevyhovujícím bydlení (např. děti na ubytovně)
- Obchod s chudobou
- Dluhy na nájemném v sociálních bytech
- Sousedské konflikty mezi nájemníky sociálních bytů a vlastníky sousedících jednotek

Níže uvedený výčet cílů a opatření vychází z platného PSZ, konkrétně se jedná o opatření v provazbě na oblast Bydlení.

Cíl 1.1: Zajištění systému dostupného bydlení v Chomutově

Opatření 1.1.1: Do roku 2025 bude působit 3,5 terénních sociálních pracovníků v oblasti podpory a prevence ztráty bydlení

Opatření 1.1.2: Zajištění profesionalizace 3,5 terénních sociálních pracovníků do roku 2025

Opatření 1.1.3 Setkání správců SVJ s realizačním týmem 1 ročně

Cíl 1.2: Vznik kontaktního místa pro bydlení

Opatření 2.1: Od roku 2023 poskytují pracovníci kontaktního místa pro bydlení podporu klientům z CS v oblasti hledání bydlení, zabydlování či bydlení

Opatření 2.2: Od roku 2023 bude docházet k zabydlování v 10 nasmlouvaných bytech

Cíle poradenského programu

Dlouhodobý cíl 1: Prevence ztráty bydlení s důrazem na prevenci a řešení sousedských konfliktů

Specifický cíl 1.1: Podpořit město Chomutov a jeho partnery v tvorbě nástrojů na prevenci vzniku dluhu na nájemném (u nových obzvláště zranitelných nájemníků), efektivního řešení vzniklých dluhů na nájemném, prevenci sousedských konfliktů, řešení sousedských konfliktů apod.

Specifický cíl 1.2: Komunikace tématu dostupného bydlení a komunikace problémů v soužití.

V souvislosti s nedávnou politickou eskalací problémů soužití mezi nájemníky sociálních bytů a vlastníky sousedících jednotek v Chomutově bude součástí řešené agendy.

Dlouhodobý cíl 2: Spuštění pilotního programu garantované bydlení

Specifický cíl 2.1: Prozkoumat možnosti spuštění pilotního programu garantovaného bydlení, jeho design a případná realizace. Smyslem programu garantovaného bydlení je využívání soukromého bytového fondu k řešení potřeb občanů s omezeným přístupem k bydlení (ideálně ve vazbě na KMB organizace K srdci klíč). Parametry programu by byly nastaveny tak, aby umožnily plynulý přechod na veřejné financování dle připravovaného zákona o podpoře v bydlení.

Dlouhodobý cíl 3: Dotační poradenství a podpora přípravy koncepce dostupného bydlení

Specifický cíl 3.1.: Podpora plánování rozvoje bytového fondu města s ohledem na potřeby různých skupin obyvatel, demografický vývoj při zachování stabilního sociálního mixu.

Specifický cíl 3.2: ASZ bude předávat informace o přípravách dotačních výzev a dalších akcí NPO a zprostředkovávat zpětnou vazbu Chomutova k ministerstvu.

Dlouhodobý cíl 4: Příprava na zákon o podpoře v bydlení

Specifický cíl 4.1: Průběžné informování a zajištění zpětné vazby o procesu přípravy a plánování všech procesů takovým způsobem, aby byly s připravovaným zákonem kompatibilní.

Na řadu z připravovaných opatření bude mít zásadní vliv ne/přijetí zákona o podpoře v bydlení. Např. povinnost provozovat Kontaktní místo pro bydlení, v tuto chvíli v Chomutově realizované organizací K srdci klíč by přešla pod město. Dle aktuálního předpokladu bude zákon schvalován v roce 2024.

Školení	<ul style="list-style-type: none"> • Podpora nájemníků při nastěhování (za strany soc. práce) • Podpora řešení stížností (ze strany soc. práce) • Podpora řešení dluhů (ze strany soc. práce) 	MPSV (Sociální bydlení II)	Realizační
---------	--	-------------------------------	------------

Garantované bydlení

Forma/metoda	Agenda/účel	Odpovědnost	Fáze
Workshop	<ul style="list-style-type: none"> • Představení modelů garantovaného bydlení 	ASZ	Analytická
Pracovní skupina A / individuální konzultace	<ul style="list-style-type: none"> • Příprava pilotního programu 	Město, ASZ	Realizační

Dotační poradenství a podpora přípravy koncepce dostupného bydlení

Forma/metoda	Agenda/účel	Odpovědnost	Fáze
Analýza	<ul style="list-style-type: none"> • Přehled investičních záměrů obce a identifikace vhodných dotačních příležitostí 	ASZ	Analytická
Pracovní skupina C / individuální konzultace	<ul style="list-style-type: none"> • Informování o připravovaných dotačních titulech • Zprostředkování zpětné vazby od obce k ministerstvu • Příprava projektů výstavby/výkupů/rekonstrukce bytů 	Město, ASZ	Realizační

Popis výstupů programu

Analýza nástrojů prevence ztráty bydlení. Výstupy PP se soustředí na analýzu nástrojů prevence ztráty bydlení.

Popis výchozího stavu lokality v kontextu plnění kritérií sociálního začleňování

Název kritéria: II. Obec zajišťuje systém prevence ztráty bydlení

Ukazatel	Popis výchozí situace v lokalitě
Obec rozvíjí segment prevence ztráty bydlení. Analyzuje příležitosti a bariéry při udržování domácností v bydlení, zavádí komplexní organizační procesy a zajišťuje personální kapacity s cílem udržení co nejvíce domácností ve standardním bydlení.	Částečně , existuje systém včasné detekce dluhu, v Chomutovské bytové a.s. je osoba pověřená řešení dluhů a komunikací s nájemníky, kterým dluh na nájmu vzniká.
Obec aktivně vykonává procesy prevence ztráty bydlení a metodicky prevenci ztráty bydlení řídí na základě domluvených postupů s dalšími aktéry. Tyto postupy jsou ukotveny v metodice prevence ztráty bydlení.	Částečně , obec uvádí, že existuje metodika, ale její obsah není prakticky uchopen.
Obec umí reagovat na krizové situace domácností a má vytvořen krizový fond, ze kterého může poskytnout finanční podporu ohrožené domácnosti bez dlouhé prodlevy (prostřednictvím třetí strany, tak aby byl akceptován jako půjčka nebo dar).	Částečně , v rámci zakázky obce je rozvíjen systém prevence ztráty bydlení vč. krizového fondu, depozitních účtů apod.

Název kritéria: III. Na systému podpory v bydlení se koordinovaně podílejí relevantní aktéři v území

Ukazatel	Popis výchozí situace v lokalitě
Obce s rozšířenou působností dále zřizují kontaktní místo pro bydlení, které obyvatelům nabízí odborné poradenství s bydlením.	Ne , v Chomutově provozuje KMB organizace K srdci klíč.
Obec pro oblast bydlení organizuje pracovní skupinu s cílem nastavení dohod o spolupráci v území.	Ne , v minulosti setkání aktérů probíhalo, nyní k němu však nedochází.

Název kritéria: V. Obec koncepčně plánuje rozvoj bytové politiky

Ukazatel	Popis výchozí situace v lokalitě
Obec má schválenou komplexní politiku bydlení, která vedle řešení problémů dostupnosti bydlení a bytové nouze rovněž reaguje na nové výzvy zejm. z oblasti financionalizace bydlení, změny klimatu nebo stárnutí populace. Obec tuto politiku formuluje s důrazem udržitelné hospodaření s vnitřními zdroji obce.	Ne .

Název kritéria: VI. Obec dokáže zajistit zdroje pro financování bytové politiky

Ukazatel	Popis výchozí situace v lokalitě
Obec zná dotační možnosti v oblasti bydlení (měkké i investiční).	Ano , obec se pravidelně účastní vzdělávání.
Obec umí realizovat ad hoc projekty na podporu bydlení (měkké i investiční) podle momentálních možností financování.	Ano , obec je velmi silná v přípravě měkkých i investičních projektů. Aktivně vyhledává příležitosti s ohledem na dlouhodobé strategické záměry.

ČÁST 2

PRŮBĚH REALIZACE PORADENSKÉHO PROGRAMU

Období	Název a typ realizovaných aktivit	Uveďte vazbu aktivity na plnění cíle či kritéria (číslo cíle či kritéria)	Stručný popis aktivity a jejího přínosu. Je-li to relevantní, uveďte konkrétní výstupy, či výsledky aktivity
květen 2023 až srpen 2023	Setkání zástupců SVJ	Specifický cíl 1.2 Kritérium: II. Obec zajišťuje systém prevence ztráty bydlení	Město má nastavené pravidelné setkávání zástupců SVJ, které probíhá jednou ročně za účasti ASZ jako hosta. Kvartálně setkávání s SVJ organizuje ASZ za účasti zástupců města, NNO, technických služeb, MP a OSV. V květnu byly zástupcům předány kontakty na sociální pracovnice, které v bytech působí, aby se na ně mohli obracet. Proběhla také diskuse o délce smluv. Zástupci SVJ navrhovali zkrátit délku smluv v sociálních bytech, což ale není možné.
	Pracovní skupina A	Specifický cíl 1.1 Kritérium: II. Obec zajišťuje systém prevence ztráty bydlení	V červnu proběhla PS bydlení. Tématem byl požadavek komise Rady města Chomutov na zpřísnění pravidel pro přidělování sociálních bytů. Stanoviskem členů pracovní skupiny je, že pronájem sociálních bytů je většinou bezproblémový. Podpora se nyní zaměřuje na 2 konkrétní SVJ kde dochází k rušení sousedského soužití a nastavení spolupráce s ÚP ČR, aby docházelo k výplatě dávek na účet pronajímatele a nedocházelo ke vzniku dluhů.
	Analýza	Dlouhodobý cíl 1 Kritérium: II. Obec zajišťuje systém prevence ztráty bydlení	Na PS bydlení v červnu proběhla domluva, že v červenci/srpnu 2023 budou výzkumníci Agentury pro sociální začleňování provádět v Chomutově šetření týkající se sociálních bytů: „ <u>Mapování mechanismů prevence ztráty bydlení</u> “

	Polostrukturované rozhovory s vedeními obcí a vedoucími relevantních odborů na téma investičních příležitostí do bydlení	Kritérium: VI. Obec dokáže zajistit zdroje pro financování bytové politiky	Na jaře 2023 bylo proveden sběr zájmu o investiční příležitosti pro výzvy z NPO na podporu nájemního bydlení. Cílem bylo zjistit motivaci obcí investovat v následujících letech do bytového fondu, včetně jejich priorit (výstavba, rekonstrukce, výkup). Dále se zjišťovaly také bariéry, se kterými obce při správě bytového fondu bojují a také jejich potenciál pro spolupráci s developery na investičních projektech. Výstupy ze sběru dat sloužily pro potřeby investičního poradenství v rámci PP a také pro centrální úroveň veřejné správy, v jejíž gesci je příprava nástrojů z NPO.
Komentář experta:			
V rámci jednání s vedením města v květnu došlo k dojednávání cílů spolupráce a rozdělení kompetencí týmů podpory, vzhledem k tomu, že v Chomutově působí také MPSV tým Sociální bydlení II, který poskytuje podporu projektu „Sociální bydlení v Chomutově“, který realizuje město.			
září 2023 až	individuální konzultace	Specifický cíl 1.1	V září proběhlo jednání se zástupci organizace K srdci klíč, která aktuálně provozuje KMB.
		Kritérium: II. Obec zajišťuje systém prevence ztráty bydlení	Bylo představeno fungování projektu, proběhla domluva ohledně nadačního fondu. K srdci klíč založí má záměr založit nadační fondu, který by nyní financoval z paušálu projektu, následně by mohl být provoz financován dotací od města, a došlo by k rozšíření CS. KSK bez se také chtěl zapojit do přípravy IROP. V prosinci proběhlo setkání s p. Komárkem z organizace K srdci klíč, v rámci, kterému mu byly poskytnuty podklady k založení fondu.
prosinec 2023	Pracovní skupina A	Specifický cíl 1.1	V rámci PS bydlení v září byly představeny Aktuality ze sociálního bydlení v Chomutově:
		Kritérium: II. Obec zajišťuje systém prevence ztráty bydlení	K srdci klíč má nyní 10 zabydlených domácností s komplexní podporou, funguje velmi dobrá spolupráce s Úřadem práce (v případě potřeby poskytuje MOP na kauce). V městském sociálním bytě bydlela rodina, která je vlastníkem jiné nemovitosti, což se zjistilo díky exekuci za neplacení nájmu. Žadatel o sociální byt nyní dává pouze čestné prohlášení, že nevlastní nemovitost. Město prověří možnost bezplatného

			<p>nahlížení do katastru, v žádosti o sociální byt by klient podepsal souhlas s prověřením jeho majetku na katastru.</p> <p>Ve vybraných vchodech (kde byly v minulosti problémy se soužitím) budou noví nájemníci sociálního bytu města seznámeni se sousedy, předsedou SVJ, případně bude pořízen nový nábytek (eliminace štěnic) za účelem včasného podchycení konfliktů. Tento postup se již osvědčil na Zahradní, kde je zatím měsíc po nastěhování rodiny klid.</p> <p>Dalším tématem byla prevence zadlužování nájemníků, dochází k využívání přímé úhrady, což ale nefunguje ve všech případech. Řešením by byl vznik depozitního účtu, na který lze posílat obě dávky na bydlení a následně je rozesílat na nájem a energie.</p> <p>V listopadu proběhl Kulatý stůl projektu „Sociální bydlení v Chomutově“</p> <p>V listopadu se v rámci PS bydlení projednával depozitní účet pro sociální byty města. Dalším tématem byla možnost přímé úhrady a zvláštního příjemce. Na jednání byli přizváni zástupci ÚP ČR, kteří uvedli, že tato varianta pro účel městských bytů není vhodná.</p> <p>Nadační fond organizace k srdci klíč by měl být zapsán do konce roku v nadačním rejstříku.</p>
	Analýza	Specifický cíl 1.1	<p>V září bylo na PS bydlení představen záměr výzkumu „Mapování mechanismů prevence ztráty bydlení“, První verze zprávy bude zaslána členům pracovní skupiny v polovině listopadu 2023 k připomínkám.</p>
		Kritérium: II. Obec zajišťuje systém prevence ztráty bydlení	
	Workshop	Specifický cíl 2.1	<p>V listopadu proběhl workshop „Kontaktní místo pro bydlení“, který organizovalo město ve spolupráci s ASZ. Tématem bylo kontaktní místo pro bydlení a jeho potenciál pro řešení sociálního vyloučení v území a představení projektu Šance bydlet Housing First v Chomutově.</p>
Kritérium: III. Na systému podpory v bydlení se koordinovaně podílejí relevantní aktéři v území			

Komentář experta:

Město přislíbilo další financování nadačního fondu formou dotace, o kterou si může organizace K srdci klíč požádat. V rámci další podpory bude nabízena možnost konzultace dotačních podmínek.

V rámci PS bydlení zástupci ÚP ČR uváděli, že pro účely městských bytů není možné využít přímou úhradu nebo institut zvláštního příjemce. Jejich argumentace se ale nezdála být v souladu se zákonem, budeme se k této tématice tedy dále vracet a konzultovat s MPSV.

prosinec 2023 až březen 2024	Pracovní skupina A	Specifický cíl 1.1	Na konci ledna proběhla PS bydlení k výstupům z výzkumu. Proběhla také domluva na dalším harmonogramu pro další měsíce. V březnu proběhla PS bydlení zaměřená na sdílení dobré praxe projektů sociálního bydlení.
		Kritérium: II. Obec zajišťuje systém prevence ztráty bydlení	
	Analýza	Specifický cíl 1.1	V rámci PS bydlení na konci ledna byly představeny výstupy výzkumu „Analýza procesů prevence ztráty bydlení v bytovém fondu města Chomutov“. Na setkání nebyla přítomna pí. Skalická z Chomutovské bytové, výstupy s ní budou probrány na individuální schůzce.
		Kritérium: II. Obec zajišťuje systém prevence ztráty bydlení	
	Individuální konzultace	Dlouhodobý cíl 1 Dlouhodobý cíl 2 Dlouhodobý cíl 3	V únoru proběhlo setkání s náměstkem p. Marcem. Došlo k představení nové expertky J. Schneiderové a rekapitulaci cílů poradenského programu Dále proběhla diskuse o sociálních bytech města, a byly představeny dotační příležitosti pro rok 2024. Dle p. náměstka je na sociálních bytech vysoký dluh (půl milionu Kč na nájmech) a IROP na sociální bydlení v tuto chvíli nelze realizovat. Z jednání vyplynulo, že město nyní není nakloněno pracovat na dlouhodobém cíli 2. Město bude otevírat 4 startovací byty pro mladé, má zájem realizovat další dostupné bydlení (ne sociální) – pro seniory, různé profese. ASZ bude poskytovat
		Kritérium: II. Obec zajišťuje systém prevence ztráty bydlení VI. Obec dokáže zajistit zdroje pro	

		<p>financování bytové politiky</p> <p>V. Obec koncepčně plánuje rozvoj bytové politiky</p>	<p>informace o přesných podmínkách dotace na dostupné bydlení</p> <p>Pan náměstek řeší zchátralé domy ve městě, komunikuje s majiteli o nápravě (možnost budovat zde dostupné bydlení za podpory města).</p> <p>Město dále řeší Ubytovnu Tovární – je předjednaná bezúročná půjčka pro K srdci klíč, majitel souhlasí s cenou, ale chce si nechat část pozemku, pan Komárek dále vyjednává.</p> <p>V únoru proběhlo také setkání s projektovou manažerkou projektu Sociální bydlení v Chomutově, která tematizovala potíže ve spolupráci s Chomutovskou bytovou. Došlo k domluvě, že s jejími zástupci situaci probereme v rámci schůzky k výstupům z výzkumu.</p> <p>V březnu proběhlo jednání s p. Komárkem. Tématem byl vznik nadačního fondu</p> <p>Dále proběhla schůzka s vedoucí OSV a manažerkou projektu Sociální bydlení v Chomutově ohledně vzniku dluhů v sociálních bytech. Vzhledem k tomu, že politická reprezentace pojmenovává dluh na bytech jako největší potíž pro prosazování sociálního bydlení, jednání se zaměřilo na identifikaci vzniku dluhů. Výstupem byla potřeba většího propojení OSV a Chomutovské bytové.</p>
--	--	--	--

Komentář experta:

Na začátku sledovaného období došlo k výměně experta v rámci poradenského programu. Na počátku roku proto probíhaly i seznamovací setkání s aktéry v lokalitě a setkání mikrotýmu.

Nad rámec aktivit probíhala komunikace s MPSV ohledně možností výplaty dávek a bylo získáno stanovisko, které uvádí, že ÚP ČR může v městských bytech využívat jak přímou úhradu, i bez souhlasu nájemce, tak institut zvláštního příjemce.

V lokalitě došlo ke změně ředitelky krajské pobočky ÚP a proběhlo setkání ÚP s místními aktéry, na kterém byli přítomni také zástupci ASZ.

Z jednání s náměstkem p. Marcem vyplynulo, že město nyní nemá zájem rozvíjet sociální bydlení, zejména kvůli vysokému dluhu na nájmech v sociálních bytech. V rámci rozvoje bytového fondu má město zájem o podporu v rámci podpory dostupného bydlení.

Organizaci K srdci klíč byla nabízena podpora při vytváření nadačního fondu, ale nabídka nebyla využita.

duben 2024 až květen 2024	Individuální konzultace	Dlouhodobý cíl 1	<p>V dubnu proběhlo jednání se zástupci Chomutovské bytové. Byly jim představeny výstupy z výzkumu a proběhla domluva na dalších krocích. Chomutovská bytová, stejně jako OSV tematizuje potíže ve spolupráci a předávání informací. Dojde proto k realizaci společných setkání, kde se budou vyjasňovat postupy při spolupráci.</p> <p>Město má zpracovaný manuál pro spolupráci aktérů, který ale nepopisuje detaily spolupráce a není možné ho využít, je potřeba ho aktualizovat.</p> <p>V rámci jednání jsme dále řešili průběh bytové komise a výběru nájemníků. Chomutovská bytová nemá v současném nastavení dostatek informací pro posouzení žádostí. Řešením by bylo nastavení bodového hodnocení, v rámci, kterého budou zbaveni zodpovědnosti za dopátrávání se bytové historie zájemců o byt.</p>
		Kritérium: II. Obec zajišťuje systém prevence ztráty bydlení VI. Obec dokáže zajistit zdroje pro financování bytové politiky	<p>Poslední bodem programu bylo předávání informací mezi OSV a CHB o technickém stavu bytů, CHB nemá kapacitu dělat v bytech průběžné kontroly, OSV nemá v popisu práce kontroly provádět. Situaci probereme s náměstkem</p> <p>V dubnu proběhlo jednání s manažerkou PSZ – plánování setkání s náměstkem pro sociální oblast ohledně realizovaného výzkumu ASZ pro PP bydlení.</p> <p>V květnu proběhlo setkání se zástupci OSV. Tématem byly výstupy ze schůzky s CHB a plán společného setkávání. Dále jsme řešili zpoždění informování o dlužích ze strany CHB a uvádění nepřesných částek. Bude svoláno jednání s p. náměstkem Märcelem, OSV, CHB odborem majetku a Qark za účelem vyjasnění rolí, postupů, termínů, kritérií výběru nájemníků, přenosu dobré praxe.</p> <p>Řešila se také spolupráce s ÚP ČR. V čekárně na SSP jsou k dispozici objednávací lístky pro klienty, které jsou však hned ráno všechny rozebrané a klienti se mohou už objednat pouze online; často je však volný termín až na příští měsíc, což u žádostí a dokládání dokumentů k PnB způsobuje zpoždění dávky. Na podzim svoláme setkání MPSV, ÚP, OSV, NNO za</p>

			<p>účelem vysvětlení přesných postupů, termínů a pravidel pro přidělení soc. dávek.</p> <p>Proběhlo setkání s náměstkem Märce a manažerkou PSZ, v rámci, kterého se řešila aktuální situace se sociálními byty města.</p>
červen 2024 až srpen 2024	Pracovní skupina B	<p>Kritérium:</p> <p>II. Obec zajišťuje systém prevence ztráty bydlení</p>	<p>V červnu proběhlo facilitované setkání zástupců Chomutovské bytové a OSV za přítomnosti náměstků Märce. Tématem byla implementace doporučených opatření z analýzy nástrojů prevence ztráty bydlení.</p> <p>Došlo k domluvě ohledně informování o dlužích ze strany CHB.</p> <p>Bylo domluveno, že v rámci jednotlivých setkávání PS bude ASZ průběžně sestavovat metodiku spolupráce jednotlivých aktérů, která bude reagovat na témata, kterých se dotkneme.</p>
<p>Komentář experta:</p> <p>Sledované období se zaměřovalo na zkoumání možností implementace doporučení, vycházejících z výzkumu. Vzhledem k tomu, že jednotliví aktéři v území vnímají sociální bydlení z různých perspektiv, před svoláním pracovní skupiny, která se věnuje tématice sociálního bydlení v městských bytech, došlo k plánování průběhu setkání, zjišťování očekávání jednotlivých aktérů, jejich možností a perspektivy.</p>			
květen 2023 až prosinec 2024	webináře, semináře, fóra, konference	<p>Dlouhodobý cíl 1 Dlouhodobý cíl 3 Dlouhodobý cíl 4</p> <p>Kritérium:</p> <p>Obec dokáže zajistit zdroje pro financování bytové politiky</p>	<p>Součástí realizace PP v obcích byla také nabídka osvětových a vzdělávacích seminářů a workshopů. Byli zváni relevantní aktéři z obcí, jimž bylo téma nejbližší. Některé akce se pořádaly v regionech mimo Prahu, tak aby byla zajištěna dopravní dostupnost a podpořeno síťování aktérů přes hranice ORP s ohledem na sdílení praxe. Akce probíhaly také online. Témata byla různorodá od investic do bydlení až po konkrétní nástroje řešení bytové nouze. Během realizace PP proběhly tyto akce: Prevence energetické chudoby, Fokus: bydlení, Základy místní (nejen) obecní solidarity pro osoby v bytové nouzi, Kontaktní místo na bydlení a jeho potenciál pro řešení sociálního vyloučení v území, Podpora sousedského soužití, Sousedské soužití v sociálním bydlení, Investice do bydlení, Platforma středních měst s tématem kontaktních míst pro bydlení a série webinářů na téma Jak na strategické dokumenty v oblasti bydlení (4. díly).</p>

ČÁST 3

VYHODNOCENÍ PORADENSKÉHO PROGRAMU

Vyhodnocení plnění kritérií sociálního začleňování

Kritérium	Název ukazatele	Vyhodnocení závěrečného posunu v lokalitě
II. Obec zajišťuje systém prevence ztráty bydlení	System prevence ztráty je implementován do agendy pracovníků orgánů samosprávy a jimi řízených a podporovaných organizací.	Částečně , Chomutovská bytová, a.s. má pověřenou osobu pro řešení dluhů v městských bytech. Spolupráce mezi Chomutovskou bytovou a OSV však není nikde ukotvena. V rámci programu vzniká metodika spolupráce jednotlivých aktérů, aby byly procesy formalizovány.
	Existence Metodiky zajišťování prevence ztráty bydlení, která je tvořena všemi aktéry a je schválena Radou města.	Ano , město má zpracovanou metodiku, fakticky se však řídí spíše metodickými podklady MPSV.
	Vznik krizového fondu a pravidla poskytnutí podpory.	Částečně , v průběhu programu došlo k založení Nadačního fondu Klíč k domovu, který zřídila organizace K srdci klíč. Město přislíbilo, že fond podpoří formou dotace.
III. Na systému podpory v bydlení se koordinovaně podílejí relevantní aktéři v území	Ustavení pracovní skupiny, v níž jsou zastoupeni klíčoví aktéři ovlivňující podpůrné a řídicí procesy ukončování bytové nouze v obci. Zápisy ze zasedání min. 4x ročně	Částečně , v lokalitě probíhá PS, kterou svolává ASZ ve spolupráci s městem, PS se účastní všichni relevantní aktéři.
	Je zřízeno kontaktní místo pro bydlení a obsazena pozice navigátora.	Ne , KMB v Chomutově realizuje organizace K srdci klíč. V rámci poradenského programu bylo otevřeno téma předávání kompetencí a know-how, pokud vejde v platnost zákon a podpoře v bydlení, a KMB bude muset být zřízeno ORP.

V. Obec konceptně plánuje rozvoj bytové politiky	Platné usnesení Zastupitelstva schvalující strategický dokument (ev. dokumenty) navrhuje způsob (i) dosažení funkční nuly bytové nouze, (ii) snížení podílu domácností vynakládajících za bydlení více než 30 % příjmů pod 15 % a (iii) desegregace (ev. prevence rezidenční segregace) a prevence diskriminace v přístupu k bydlení,	Ne , probíhalo dotační poradenství ohledně možností podpory sociálního bydlení, město se v průběhu realizace programu přiklonilo k řešení tematiky dostupného nájemního bydlení.
VI. Obec dokáže zajistit zdroje pro financování bytové politiky	Účast na vzdělávání Minimálně jeden projekt podpory bydlení (v souladu s obsahem výzvy OPZ+) v libovolné fázi přípravy / realizace. Minimálně jeden investiční projekt navyšující počet obecních sociálních bytů v libovolné fázi přípravy / realizace	Ano , zástupci obce se zúčastnili vzdělávacích akcí. Ano , město plánuje využití výzvy NPO na dostupné nájemní bydlení.

Vyhodnocení naplnění výstupů a cílů programu

Specifický cíl 1.1: Podpořit město Chomutov a jeho partnery v tvorbě nástrojů na prevenci vzniku dluhu na nájemném (u nových obzvláště zranitelných nájemníků), efektivního řešení vzniklých dluhů na nájemném, prevenci sousedských konfliktů, řešení sousedských konfliktů apod.

V rámci tohoto cíle byla zpracována podrobná analýza nástrojů zaměřených na prevenci ztráty bydlení v dané lokalitě. Tato analýza identifikovala klíčové faktory, které přispívají ke vzniku dluhů na nájemném, a zároveň navrhla doporučení pro jejich prevenci a řešení. Výstupy a doporučení z analýzy byly prezentovány na platformě Pracovní skupiny bydlení (PS bydlení). Následně došlo k detailním konzultacím s jednotlivými aktéry, kteří se v lokalitě angažují v oblasti bydlení, včetně zástupců města Chomutov, odboru sociálních věcí (OSV) a Chomutovské bytové.

V rámci setkávání PS bydlení vzniká metodika spolupráce mezi jednotlivými aktéry. Tato metodika se zaměřuje na efektivní řešení příčin vzniku dluhu na nájemném a prevenci sousedských konfliktů. Její součástí

jsou konkrétní postupy pro včasnou identifikaci rizikových nájemníků, efektivní komunikaci mezi zainteresovanými subjekty a koordinovaný postup při řešení problémů.

Specifický cíl 1.2: Komunikace tématu dostupného bydlení a komunikace problémů v soužití. V souvislosti s nedávnou politickou eskalací problémů soužití mezi nájemníky sociálních bytů a vlastníky sousedících jednotek v Chomutově bude součástí řešené agendy.

Město Chomutov zavedlo pravidelná každoroční setkání společenství vlastníků jednotek (SVJ) za účasti zástupců Agentury pro sociální začleňování (ASZ). Tato setkání slouží jako platforma pro diskusi o otázkách týkajících se soužití v lokalitách s vyšším podílem sociálních bytů, a pomáhají předcházet konfliktům mezi různými skupinami obyvatel.

ASZ dále iniciovala kvartální setkávání zástupců SVJ v dotčených lokalitách. Tato setkání umožňují pravidelnou výměnu informací mezi jednotlivými vlastníky a nájemníky, zlepšují vzájemné pochopení a přispívají k efektivnějšímu řešení problémů soužití.

Ačkoli problémy v soužití nebyly přímo akcentovány v rámci Programového plánu (PP), dosavadní nastavený systém setkávání se ukázal jako dostatečný. Tato setkání přináší potřebnou platformu pro komunikaci, která umožňuje předcházet eskalaci konfliktů a současně řešit aktuální problémy v rámci vzájemného dialogu.

Specifický cíl 2.1: Prozkoumat možnosti spuštění pilotního programu garantovaného bydlení, jeho design a případná realizace. Smyslem programu garantovaného bydlení je využívání soukromého bytového fondu k řešení potřeb občanů s omezeným přístupem k bydlení (ideálně ve vazbě na KMB organizace K srdci klíč). Parametry programu by byly nastaveny tak, aby umožnily plynulý přechod na veřejné financování dle připravovaného zákona o podpoře v bydlení.

Bohužel, cíl nebyl splněn. V průběhu realizace programu město Chomutov neprojevovalo zájem se této problematice věnovat, což vedlo k zastavení jakýchkoli dalších aktivit spojených s přípravou pilotního programu garantovaného bydlení. Z tohoto důvodu nedošlo ani k prozkoumání možností, ani k přípravě návrhu programu, natož k jeho případné realizaci.

Specifický cíl 3.1.: Podpora plánování rozvoje bytového fondu města s ohledem na potřeby různých skupin obyvatel, demografický vývoj při zachování stabilního sociálního mixu.

V rámci Programového plánu (PP) byla městu poskytována odborná podpora formou dotačního poradenství, zaměřeného na využití finančních prostředků z Integrovaného regionálního operačního programu (IROP) a Národního plánu obnovy (NPO). Tato podpora pomohla městu identifikovat vhodné zdroje financování pro rozvoj bytového fondu.

Město Chomutov projevilo zájem o rozvoj svého bytového fondu se zaměřením na dostupné nájemní bydlení. Tento směr je v souladu s potřebou rozšíření nabídky nájemních bytů, které jsou dostupné pro širší spektrum obyvatel, včetně středně a nízkopříjmových skupin.

I když se město soustředilo na rozvoj dostupného nájemního bydlení, tematika sociálního bydlení nebyla v současné době v popředí zájmu. Město se tedy nezaměřovalo na rozšiřování kapacit sociálních bytů či na projekty přímo orientované na sociální bydlení, ale spíše na obecné dostupné bydlení.

Specifický cíl 3.2: ASZ bude předávat informace o přípravách dotačních výzev a dalších akcí NPO a zprostředkovávat zpětnou vazbu Chomutova k ministerstvu.

Město bylo informováno o dotačních příležitostech.

Specifický cíl 4.1: Průběžné informování a zajištění zpětné vazby o procesu přípravy a plánování všech

procesů takovým způsobem, aby byly s připravovaným zákonem kompatibilní. Na řadu z připravovaných opatření bude mít zásadní vliv ne/přijetí zákona o podpoře v bydlení. Např. povinnost provozovat Kontaktní místo pro bydlení, v tuto chvíli v Chomutově realizované organizaci K srdci klíč by přešla pod město. Dle aktuálního předpokladu bude zákon schvalován v roce 2024.

Průběžné informování a komunikace o vývoji připravovaného zákona o podpoře v bydlení byla klíčovou aktivitou. ASZ aktivně sledovala legislativní proces a informovala město Chomutov o důležitých změnách a novinkách. V průběhu programu došlo k rozdělení kompetencí mezi Agenturu pro sociální začleňování (ASZ) a Ministerstvo práce a sociálních věcí (MPSV).

Přijetí nebo nepřijetí zákona o podpoře v bydlení bude mít zásadní vliv na řadu připravovaných opatření. Pokud bude zákon přijat, povinnost provozovat KMB by mohla přejít z organizace K srdci klíč přímo pod město Chomutov. V rámci projektu však tato situace zatím neměla přímý dopad na probíhající aktivity.

Vyhodnocení a shrnutí celkového přínosu programu na lokalitu, dle závěrečného posouzení naplňování kritérií sociálního začleňování daného programu

U jednoho ukazatele došlo k posunu, u 4 k částečnému posunu a u 3 je situace bez posunu a bez zhoršení.

PP se zaměřoval zejména na dotační poradenství a mapování a nastavování spolupráce mezi aktéry v městských sociálních bytech. Město v průběhu PP nemělo zájem rozvíjet sociální bydlení, mimo jiné i z důvodu vyčkávání na případné schválení/ neschválení zákona o podpoře v bydlení, který do značné míry ovlivní sociální bydlení.

Pro udržení pozitivního trendu je nutné udržení PS k bydlení, budování vztahů mezi jednotlivými aktéry, metodické ukotvení jejich práce a další vzdělávání.

Seznam zkratk

Agentura/ ASZ/ OSZ – Odbor pro sociální začleňování Ministerstva pro místní rozvoj

CHB – Chomutovská bytová

IROP – Integrovaný regionální integrační program

KMB – Kontaktní místo pro bydlení

MOP – mimořádná okamžitá pomoc

MPS – Ministerstvo práce a sociálních věcí

NNO – nestátní nezisková organizace

NPO – Národní plán obnovy

ORP – obec s rozšířenou působností

OSV – odbor sociálních věcí

OPZ+ – Operační program pro zaměstnanost plus

PnB – příspěvek na bydlení

PS – pracovní skupina

SSP – státní sociální podpora

SVJ – společenstvo vlastníků jednotek

ÚP ČR – Úřad práce České republiky