



Spolufinancováno
Evropskou unií

Závěrečná zpráva z realizace poradenského programu města Vejprty

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.



Agentura
pro sociální začleňování

ČÁST 1 - INFORMACE O NASTAVENÍ PORADENSKÉHO PROGRAMU A LOKALITĚ, NA NÍŽ JE PROGRAM ZACÍLEN..... 3

OBDOBÍ REALIZACE	3
ZÁKLADNÍ ÚDAJE O LOKALITĚ	3
ANOTACE PROGRAMU	4
VÝCHODISKA VÝBĚRU PORADENSKÉHO PROGRAMU A ZÁKLADNÍ POPIS PROBLÉMŮ A JEJICH PŘÍČIN, KTERÉ MÁ PROGRAM ZA CÍL ŘEŠIT	4
CÍLE PORADENSKÉHO PROGRAMU	5
PŘEDPOKLÁDANÝ HARMONOGRAM REALIZACE	6
POPIS VÝSTUPŮ PROGRAMU	7
POPIS VÝCHOZÍHO STAVU LOKALITY V KONTEXTU PLNĚNÍ KRITÉRIÍ SOCIÁLNÍHO ZAČLEŇOVÁNÍ V OBLASTI BYDLENÍ.....	8

ČÁST 2 10

PRŮBĚH REALIZACE PORADENSKÉHO PROGRAMU 10

ČÁST 3 15

VYHODNOCENÍ PORADENSKÉHO PROGRAMU 15

VYHODNOCENÍ PLNĚNÍ KRITÉRIÍ SOCIÁLNÍHO ZAČLEŇOVÁNÍ	15
VYHODNOCENÍ NAPLNĚNÍ VÝSTUPŮ A CÍLŮ PROGRAMU	17
VYHODNOCENÍ A SHRNUTÍ CELKOVÉHO PŘÍNOSU PROGRAMU NA LOKALITU, DLE ZÁVĚREČNÉHO POSOUZENÍ NAPLŇOVÁNÍ KRITÉRIÍ SOCIÁLNÍHO ZAČLEŇOVÁNÍ DANÉHO PROGRAMU	18
DALŠÍ MOŽNÝ PLÁN SPOLUPRÁCE	19
SEZNAM ZKRATEK	20

ČÁST 1 - INFORMACE O NASTAVENÍ PORADENSKÉHO PROGRAMU A LOKALITĚ, NA NÍŽ JE PROGRAM ZACÍLEN..... 3

OBDOBÍ REALIZACE	3
ZÁKLADNÍ ÚDAJE O LOKALITĚ	3
ANOTACE PROGRAMU	4
VÝCHODISKA VÝBĚRU PORADENSKÉHO PROGRAMU A ZÁKLADNÍ POPIS PROBLÉMŮ A JEJICH PŘÍČIN, KTERÉ MÁ PROGRAM ZA CÍL ŘEŠIT	4
CÍLE PORADENSKÉHO PROGRAMU	5
PŘEDPOKLÁDANÝ HARMONOGRAM REALIZACE	6
POPIS VÝSTUPŮ PROGRAMU	7
POPIS VÝCHOZÍHO STAVU LOKALITY V KONTEXTU PLNĚNÍ KRITÉRIÍ SOCIÁLNÍHO ZAČLEŇOVÁNÍ V OBLASTI BYDLENÍ.....	8

ČÁST 2 10

PRŮBĚH REALIZACE PORADENSKÉHO PROGRAMU 10

ČÁST 3 15

VYHODNOCENÍ PORADENSKÉHO PROGRAMU 15

VYHODNOCENÍ PLNĚNÍ KRITÉRIÍ SOCIÁLNÍHO ZAČLEŇOVÁNÍ	15
VYHODNOCENÍ NAPLNĚNÍ VÝSTUPŮ A CÍLŮ PROGRAMU	17
VYHODNOCENÍ A SHRNUTÍ CELKOVÉHO PŘÍNOSU PROGRAMU NA LOKALITU, DLE ZÁVĚREČNÉHO POSOUZENÍ NAPLŇOVÁNÍ KRITÉRIÍ SOCIÁLNÍHO ZAČLEŇOVÁNÍ DANÉHO PROGRAMU	18
DALŠÍ MOŽNÝ PLÁN SPOLUPRÁCE	19
SEZNAM ZKRATEK	19

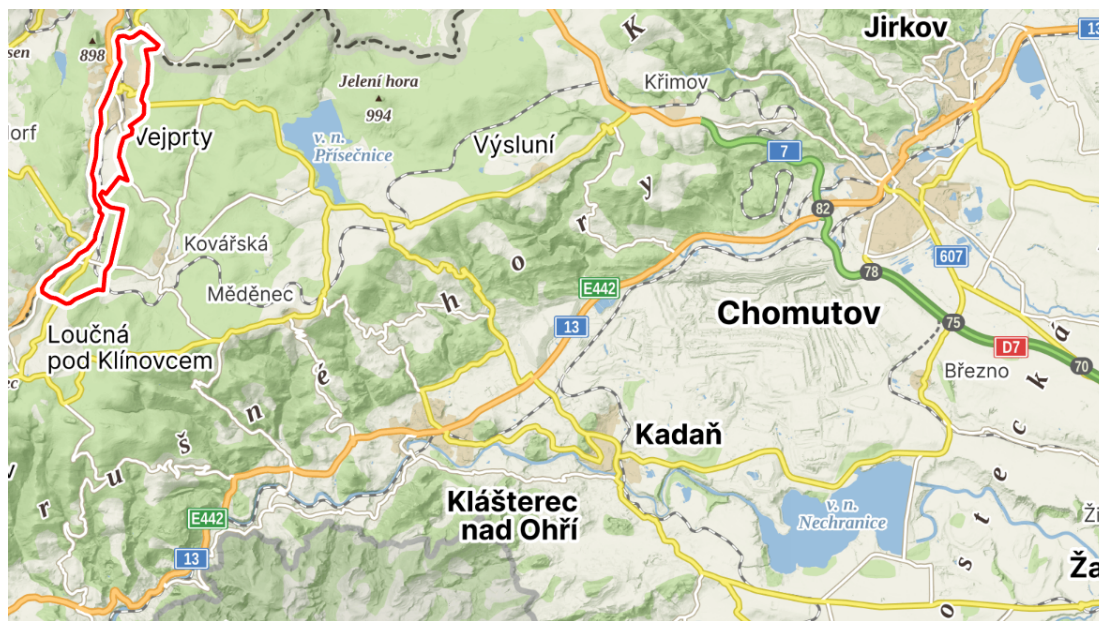
ČÁST 1 - INFORMACE O NASTAVENÍ PORADENSKÉHO PROGRAMU A LOKALITĚ, NA NÍŽ JE PROGRAM ZACÍLEN

Období realizace

Duben 2023—Srpen 2024

Základní údaje o lokalitě

Vejprty jsou město v okrese Chomutov v Ústeckém kraji v Krušných horách. Leží v nadmořské výšce od 748 do 846 metrů. S německou obcí Bärenstein opticky tvoří jeden celek rozdělený hraničním potokem Polava. Město Vejprty má 2 704 obyvatel (2021) a většina z nich žije v městském bytovém fondu.



Bohatý bytový fond ve Vejprtech představuje jednu z nejsilnějších stránek obce. Podle šetření v lednu 2022 odbor správy bytového fondu města Vejprty disponoval celkem 637 byty. Dopomohl tomu fakt, že v době privatizace byl bytový fond města zatížen dluhy vůči státu. Městské byty tak nepodlehly, v té době, populárnímu prodeji do soukromých rukou a zůstaly ve správě města. Město mělo možnost později reflektovat zkušenost okolních měst, a to zapříčinilo ponechání většinového bytového fondu ve správě města Vejprty. Město Vejprty se tak stává raritním příkladem malé obce s bohatým bytovým fondem. Výzvám spojených s péčí o bytový fond a jeho nájemníky tak častokrát čelí samo. Hovoříme o 637 bytů ve vlastnictví města v celkem 55 objektech.

Anotace programu

Jde o podporu územního celku při zajištění materiálního zázemí pro realizaci politiky bydlení.

Ve spolupráci s ÚC bude OSZ především:

- připravovat koncepční a strategickou rozvahu,
- 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

Svým bytovým fondem může město ovlivňovat strukturu bydlení dle potřeb v souvislostech s prostorovými, kulturními, ekonomickými a sociálními jevy. S bohatým bytovým fondem roste i potřeba ho revitalizovat a udržovat v chodu. Vzhledem k velikosti města a jeho omezení po ekonomické a personální stránce to není jednoduchý úkol. Přesto se město Vejprty chce snažit svůj bytový fond rozšiřovat a revitalizovat pro různé skupiny obyvatel, a tím postupně zvyšovat standard bydlení.

Velký bytový fond v zasazení do kontextu malého města s sebou nese řadu komplikací, se kterými se město musí vypořádat:

1. Jako vážný problém pojmenovalo město, ve SWOT analýze Plánu sociálního začleňování (2022-2025), odlišný stav bytů běžné městské zástavby. Mezi bytovými kategoriemi vznikají podstatné nerovnosti v jejich stavu, které vedou k **negativní atmosféře mezi obyvateli města**. Např. nedávno rekonstruované sociální byty mohou mít na klienty demotivační efekt, kdy při posunu do běžné

městské zástavby (v rámci prostupného bydlení) si „pohorší“ vzhledem k funkčnosti a vybavenosti navazujícího bytu. Tyto rozdíly mohou působit na jednu stranu demotivačně na nájemníky sociálního bydlení, ale též i na nájemníky v běžné městské zástavbě.

2. Rozdíly v bytovém fondu jsou způsobeny několika faktory, mezi které patří i velikost města a jeho omezené zdroje. Rozpočet města **nestačí pokrývat revitalizaci bytového fondu** a město je tak odkázáno na další zdroje (krajské, národní, ze strukturálních fondů EU), ve kterých je nutno držet se pravidel veřejné podpory bez ohledu na místní specifika.
3. I přes aktuální zvýšenou kapacitu sociálních pracovníků Odboru vnitřních věcí, sociálních věcí a školství, není nabídka poradenství v oblasti bydlení a prevence ztráty bydlení ve městě dostatečná. Ve městě v současné době nepůsobí, mimo Světlo Kadaň z.s. (prevence rizikového chování) a sociálních pracovníků na obci, jiné sociální služby zaměřené na oblast podpory bydlení osob sociálně vyloučených nebo sociálním vyloučením ohrožených.

Cíle poradenského programu

Po dohodě s vedením obce, vedoucí odboru bytového a sociálního byly nastaveny pro dobu realizace poradenského programu tyto cíle:

Dlouhodobý cíl 1: Zajistit stabilní zdroj prostředků pro správu bytového fondu města

Specifický cíl 1.1: Během roku 2023 pomoci najít optimální výši nájemného pro městské bydlení ve Vejprtech

Specifický cíl 1.2: Během roku 2024 podpořit vznik kontribucí pro developery, kteří chtějí působit na území Vejprtska

Dlouhodobý cíl 2: Metodická podpora nástrojů bytové sociální politiky směřující ke stabilizaci domácností v bytovém fondu obce

Specifický cíl 2.1: Do konce roku 2023 proběhne analytické šetření s cílem zjistit aktuální procesy směřující ke stabilizaci domácností v městském bytovém fondu města

Specifický cíl 2.2: Do konce roku 2023 vznikne obecní koordinační postup pro bytový a sociální odbor obsahově zaměřen na práci s nájemníky v městském bytovém fondu (potažmo dlužníky na nájemném).

Předpokládaný harmonogram realizace

Harmonogram poradenského programu by rozdělen do mezi sebe se prolínající tři fáze: analytickou (květen–prosinec 2023), realizační (srpen 2023–prosinec 2024), závěrečné (červenec–prosinec 2024).

Harmonogram poradenského programu lze rozdělit do tří fází:

- **Analytická** (červen–prosinec 2023);
- **Realizační** (srpen 2023–prosinec 2024);
- **Závěrečná** (červenec–prosinec 2024).



Poradenský program byl rozdělen do třech hlavních oblastí dle stanovených cílů programu. U každé oblasti byla při zahájení PP uvedena navržena forma/metoda, kterou ji plánujeme naplnit. Složení tematických pracovních skupin bylo předmětem domluvy.

Popis programu byl orientační, bylo přihlíženo ke kapacitám a potřebám místních aktérů i potřebných expertů z ASZ.

Téma: Nastavení optimální výše nájemného, tvorba kontribucí			
Forma/metoda	Agenda/účel	Odpovědnost	Fáze
Analýza	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Seznámení se a zpracování relevantních dokumentů k tématu 	ASZ, město (poskytne)	Analytická
	<ul style="list-style-type: none"> • Rozvaha k nastavení výše nájemného 	ASZ	Realizační
Individuální konzultace /Pracovní setkání /Pracovní skupina A	<ul style="list-style-type: none"> • Podněty vzešlé z rozvahy na téma, jak je možné se nákladovému nájemnému přiblížit • Metodický postup k nastavení optimální výše nájemného • Metodická podpora při vzniku kontribucí pro developery 	Město, ASZ	Realizační
	<ul style="list-style-type: none"> • Udržitelnost a vyhodnocování zavedených opatření 	Město, ASZ	Závěrečná
Workshop/ Vzdělávací aktivity	<ul style="list-style-type: none"> • Sdílení praxe kontribucí jiné obce • Fórum sociálního začleňování (6/2023) zaměřené na investice 	ASZ	Realizační

Zdroj: Vlastní zpracování ASZ

Téma: Stabilizace domácností v bytovém fondu města			
Forma/metoda	Agenda/účel	Odpovědnost	Fáze
Analýza	<ul style="list-style-type: none"> • Popis procesu práce s dlužníky na městě • Identifikace potenciálu k rozvoji 	ASZ	Analytická
	<ul style="list-style-type: none"> • Evaluace realizovaných opatření 	ASZ	Závěrečná
Pracovní skupina B / individuální konzultace	<ul style="list-style-type: none"> • Podněty vzešlé z analýzy systému prevence ztráty bydlení • Možnost přípravy projektu (podzim 2024) 	Město, ASZ	Realizační
	<ul style="list-style-type: none"> • Udržitelnost a vyhodnocování zavedených opatření 	ASZ	Závěrečná
Workshopy (online, osobně)	<ul style="list-style-type: none"> • Problematika řešení sousedských soužití • Sociální práce v bydlení • Práce s dlužníky • Práce s pravidly přidělování bytů v souladu se zákonnými podmínkami MV ČR • Fórum sociálního začleňování (2024) 	ASZ	Realizační
Exkurze	<ul style="list-style-type: none"> • Zprostředkování praxe jiné obce 	ASZ	Realizační

Zdroj: Vlastní zpracování ASZ

Popis výstupů programu

Níže uvedení výstupy byly formulovány při zahájení PP. Během realizace se ukázalo, že jejich formu je třeba uzpůsobit kontextovým materiálům, tak aby nevznikaly odděleně nebo nadbytečně. Některé výstupy jsou také vytvářeny jako podklady pro jednání, tudíž jsou ve formě např. prezentací.

1. Metodický postup k nastavení optimální výše nájemného (Rozvaha k nastavení výše nájemného)
2. Metodická podpora při vzniku kontribucí pro developery (během podzimu 2023 – odstraněno)
3. Popis procesu práce s dlužníky na městě s přesahem do koordinačního postupu mezi bytovým a sociálním odborem při komunikaci s nájemníky

Popis výchozího stavu lokality v kontextu plnění kritérií sociálního začleňování
v oblasti bydlení

Název kritéria: I. Bytový fond je využíván pro řešení sociálního vyloučení

Ukazatel:	Popis výchozí situace v lokalitě (obec)
Obec umožňuje přidělení obecního bytu domácnostem ze zranitelných cílových skupin (zejm. požadavky související se zadlužením).	Částečně pravidla pro přidělování bytů jsou platná z roku 2017. Obec zabydluje osoby z koncepční kategorie Nejisté bydlení, momentálně zabydleno 9 sociálních bytů.
Obec zabydluje ohrožené domácnosti do obecního bytového fondu v nesegregovaných lokalitách, případně facilituje jejich zabydlování do soukromých bytů prostřednictvím garančních mechanismů (např. garanční fond, sociálně realitní zprostředkování aj.).	Částečně , pravidla z roku 2017 nastavují taková kritéria, která jsou těžko dosažitelná pro CS sociálně vyloučených nebo sociálním vyloučením ohrožených nedosažitelná. Mimo byty přidělované dle dotačních podmínek IROP.

Název kritéria: II. Obec zajišťuje systém prevence ztráty bydlení

Ukazatel	Popis výchozí situace v lokalitě (obec)
Obec umí předávat informace o možnostech čerpání dávek na bydlení všem zranitelným cílovým skupinám. Má zaveden včasný reporting dluhů v obecním bydlení provázaný na poskytování sociální práce.	Ne , ani na desce ÚP nejsou dostatečně představeny jednotlivé složky dávkového systému. Pravidla reportingu dluhů jsou nastavena pouze na informační bázi mezi aktéry na městě (bytový odbor x RM.)
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.	Ne , přestože má obec metodiku prevence ztráty bydlení, není zavedena v praxi.

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

Ukazatel	Popis výchozí situace v lokalitě (obec)
Obec pro oblast bydlení organizuje pracovní skupinu s cílem nastavení dohod o spolupráci v území.	Ne , obec nemá zavedenou PS na bydlení, aktéři se stýkají na LK, ale nejsou zahrnuti např. členové bytové komise. Pracovní skupiny bydlení organizuje pouze ASZ. Někteří

	členové bytové komise se částečně účastní skupin a lokálního partnerství.
Obec systematicky spolupracuje s partnerskými organizacemi na PS bydlení a facilituje předávání informací. Zejm. koordinuje spolupráci specializovaných služeb podpory v obci, které motivuje k těsnějšímu propojení, např. pomocí tvorby společných procesů case managementu.	NE
VI. Obec dokáže zajistit zdroje pro financování bytové politiky	
Obec dokáže zajistit průběžné financování kmenových aktivit obecní politiky bydlení s využitím příležitostné dotační podpory.	Ne , obec jako jeden z hlavních cílů programu požadovala metodická doporučení pro správu bytového fondu ve věci stanovení výše nájemného ve všech kategoriích bytů. Rozpočet pro správu bytového fondu považuje vedení obce za deficitní.

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
Duben 2023– Březen 2024	Pracovní skupina A/Lokální partnerství (část)/Jednání se zastupiteli	<p>Dlouhodobý cíl 1</p> <p>Specifický cíl 1.1</p> <p>Specifický cíl 1.2</p> <p>Specifický cíl 2.2</p> <hr/> <p>Kritérium:</p> <p>I. Bytový fond je využíván pro řešení sociálního vyloučení</p> <p>III. Na systému podpory v bydlení se koordinovaně podílejí relevantní aktéři v území</p> <p>VI. Obec dokáže zajistit zdroje pro financování bytové politiky</p>	<p>Pracovní skupina A byla zřízena na začátku poradenského programu (její složení bylo zpočátku stejné jako LP) a díky jejich poznatků z území se podařilo nastavit dlouhodobé a specifické cíle PP. Pracovní skupina se uskutečnila bez účasti vedení obce (24.5. 2023).</p> <p>Na PS se diskuse točila kolem příležitosti spojených s polohou Vejprt, turismem a využitím těchto silných stránek pro hospodaření s BF. Prioritou spolupráce by se měla stát strategická rozvaha k výši nájemného, ze kterého chce město hradit nejen správu, ale také rekonstrukce městského bytového fondu. ASZ byla upozorněna také na praxi MF ČR, kdy Vejprty obdrželi dopis o nehospodárnosti správy BF z hlediska výše nájemného a byly vyzváni ke zvýšení nájemného. Obec však nájemné považuje mj. za službu občanům a byla znepokojena z obdržení dopisu. ASZ zahájilo jednání s MF ČR. Na PS se diskutovala také energetická náročnost budov, vysoké náklady na energie ve městě, zkušenosti s projektem IMPULS a očekávání zúčastněných od spolupráce s ASZ. V rámci pracovní skupiny byla nabídnuta také možnost tvorby kontribucí pro developery – byla formulována expertní doporučení pro jejich směřování. Aktivita však nebyla podpořena tajemníkem obce, tudíž byl</p>

			<p>specifický cíl 1.2. z poradenského programu odstraněn.</p> <p>Následně se další setkání na téma výše nájemného organizovala již s účastí paní starostky s cílem posunout návrhy z PS k rozhodovacím orgánům města.</p> <p>31.8. proběhlo další setkání s PS bydlení, na kterém byla účastna paní starostka, pan tajemník a také další přizvaní zastupitelé obce, kteří se angažují v tématu bydlení. Expert odborných témat pro oblast bydlení (dále jen „expert“) představil návrh strategie na zvyšování nájemného, představil také finanční zátěž, kterou město požaduje při přidělení městského bytu od nájemníka. Ze setkání vzešly další potřeby obce, a to zmapovat rozsah příjemců dávek na bydlení a s ohledem na to kategorizovat výše nájemného, zajištění podkladů k dluhové zátěži města ze strany nájemníků a také nabídnout podporu bytového odboru při zpracování pravidel přidělování bytů během podzimu 2023.</p> <p>Následně byla organizována další jednání PS (říjen, listopad) s cílem tvorby revize pravidel přidělování bytů, kdy byly sladovány požadavky na pravidla ze strany bytového odboru, vedení města, ASZ a MV ČR, které dělá dohled nad zveřejňovanými směrnici obcí. Během setkání jsme se věnovali nejen formálním postupům, ale také procesům, které na pravidla navazují. Odbor správy majetku zpracoval dílčí části revize, ale s ohledem na personální kapacity nebylo možné revizi dokončit do plánovaného konce roku 2023. Během té doby probíhal dialog mezi LK a vedoucí bytového odboru nad dílčími částmi pravidel.</p> <p>16.11. 2023 proběhlo další jednání se zastupiteli a vedení města. Na tomto jednání byly představena rozpracovanější podoba návrhu strategií na zvyšování nájemného, kdy se město rozhodlo odklonit od kategorizace výši nájemného, a naopak je zaujal systém slev na nájemném. Dále byly městu také představeny příležitosti dotační podpory ze strany IROP a NPO.</p>
Pracovní zastupitelstvo	Dlouhodobý cíl 1. Specifický cíl 1.1		<p>Již od srpna 2023 se začalo plánovat pracovní zastupitelstvo s cílem představit varianty rozvahy o výši nájemného. Expert přichystal metodické</p>

		Specifický cíl 1.2 Kritérium: VI. Obec dokáže zajistit zdroje pro financování bytové politiky	podklady pro představení na jednání s vedením obce. Prioritou pro zástupce ASZ však bylo odprezentovat potřebu zvyšování nájemného také s posílením nabídky podpory v bydlení pro zranitelné domácnosti, což se také stalo. Následně se expertní podpora zaměřila směrem k analýza procesů prevence ztráty bydlení.
<p>Komentář experta:</p> <p>Doporučená strategie zvyšování nájemného s přihlédnutím na navrženou metodiku slev na nájemné přispívá ke stabilizaci financování správy bytového fondu. Zahrnutí zranitelných domácností do možnosti čerpat slevy je významným krokem pro podporu domácností v bydlení. Přesto však město musí do budoucna strategicky uvažovat nad kumulací zdrojů pro rekonstrukce bytového fondu a využívat možností dotačních státních příležitostí, tak aby se podařilo zcela naplnit dlouhodobý cíl (v současné chvíli primárně zdroje z NPO a MPŽ ČR). Díky spolupráci města s ASZ se podařilo uskutečnit několik interních jednání, kterých se účastnili aktéři spojení s bytovou politikou města a měli prostor formulovat své postoje vůči bytové politice města. Právě složení PS a dalších bylo klíčovým posunem v diskuzi tématu bydlení na městě. Většina doposud realizovaných rozhodnutí byla projednávána pouze na úrovni vedení. Z jednání a zrealizovaných PS je viditelné, že setkávání na PS prospělo ztransparentnění procesů a výměně informací.</p> <p>Přesto, že mechanismus kontribucí s developery se městu nezdál zajímavý, pro stabilizaci zdrojů pro financování bytové správy by mohl dle expertního posouzení zajímavý být (tento specifický cíl z PP odstraněn). Městu byla doporučena řada dílčích opatření, která jsou zahrnuta v podkladech pro město Vejprty, která byla městu průběžně předávána.</p>			
Srpen 2023 až srpen 2024	PS Bydlení /Individuální konzultace	Dlouhodobý cíl 2 Specifický cíl 2.1 Specifický cíl 2.2 Kritérium: II. Obec zajišťuje systém prevence ztráty bydlení	V srpnu 2023 byla LK organizována další PS s cílem zmapování procesů prevence ztráty bydlení. S ohledem na náročnost plánovaného výzkumného šetření, tak LK seznámila zástupce obce s průběhem šetření a dále také zmapovala základní údaje dle připraveného scénáře poradce pro bydlení. Z PS vzešla první sada příležitostí: <ul style="list-style-type: none"> ▫ využívat institut MOP na kauci v případech vážné potřeby, ▫ zvážit volbu strategie práce s nájemníky u potřebných klientů (sociální byty aj.) - energetická gramotnost nebo udržení si bydlení (včetně péče o byt); tzv. zabydlovat (předávání bytů včetně edukace péče o něj, správu energií apod.), ▫ Zjednodušení informací pro nájemníky v momentu zabydlování, splácení dluhů (zjednodušené schéma povinností a jejich důsledků například jako příloha k nájemní

			<p>smlouvě nebo k upomínce o neúhradě nájmu),</p> <ul style="list-style-type: none"> ▫ snaha nájemníka o splácení dluhu vůči městu není nijak zvýhodněna oproti nájemníkovi, který prokazuje nulovou snahu (výrazný demotivační prvek) ▫ zvážit způsoby podchycení potencionálních dlužníků sociálním odborem dříve než doposud při 3. neúhradě nájmu (například pomocí trojdohody, stanovení splátky v případě splátkového kalendáře apod.) <p>V červnu 2024 byla zaslán k připomínkování městu prefinální verze analytického šetření. Následně byl dokument finalizován a byla na něho navázána také pracovní skupina s cílem prioritizace námětů a doporučení a odborné diskuse nad zjištěními. Během skupiny se ukázalo, že je nutné vést k prioritizaci interní jednání, které si vedení města s relevantními zástupci odborů naplánovalo na konec července 2024. Následně mikrotým plánuje představit kroky a vytvořit plán implementaci vybraných zjištění.</p>
Individuální konzultace/ Polostrukturované rozhovory s výzkumníkem	Dlouhodobý cíl 2 Specifický cíl 2.1 Specifický cíl 2.2	Kritérium: II. Obec zajišťuje systém prevence ztráty bydlení	Výzkumné šetření bylo započato koncem roku 2023. Sběr dat probíhal v několika vlnách a účastnil se jej výzkumník ASZ, LK a poradce. Sběr dat probíhal technikami polostrukturovaných rozhovorů a analýzou interních i veřejných dokumentů. Cílem výzkumu bylo zmapovat rizika prevence ztráty bydlení v městském bytovém fondu s ohledem na běžné a sociální byty. Výzkum se tak zaměřuje na téma: pravidel přidělování bytů, dluhů na nájemném, sousedských stížností a komunikace mezi nájemníky a městem, případně dalšími aktéry, kteří do procesů vstupují. Finální podoba výzkumné zprávy obsahuje řadu doporučení, které je třeba v systému prevence ztráty bydlení zavést či zrevidovat. Doporučení jsou diskutována v PS Bydlení.

Komentář experta:

Prevence ztráty bydlení v takto velkém bytovém fondu ve městě je stěžejním mechanismem předcházení rizik vzniku a prohlubování potíží s nájemníky. Město jednoznačně deklaruje, že chce bezdomovectví ukončovat ve strategických i projektových záměrech, ačkoliv po vypracování analýzy je zřejmé, že je nutné řadu procesů nastavit. Proto bylo téma prevence ztráty bydlení v PP také akcentováno. Během podrobného výzkumného šetření byla řada doporučení konzultována také s dalšími odbory MMR, tak aby doporučení

měla byla zcela v souladu s právními předpisy ČR. Sada doporučení, která z výzkumné zprávy vzešla byla diskutována s městem a v rámci další spolupráce je zvažována jejich realizace. Analýza byla zpracována velmi detailně, vytváří tak bohatý zdroj o fungování městského bytového fondu nejen pro práci v území ASZ, ale také pro aktéry PS.

Duben 2023 až srpen 2024	Průběžná činnost – vzdělávací	Dlouhodobý cíl 1 Dlouhodobý cíl 2	<p>Město bylo oslovováno pro účast na vzdělávacích akcích, které byly pořádány nejen fyzicky, ale také online.</p> <p>Zástupci města Vejprty se zúčastnili těchto akcí:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Seminář Kontaktní místo jako nástroj řešení sociálního vyloučení v území (Chomutov) • Série webinářů na téma „Jak na strategické dokumenty v oblasti bydlení“ • Webinář “Možnosti řešení dluhů smířčím způsobem” • Webinář “pro realizátory projektů KPSV+” • Webinář “Investice do bydlení” • Webinář o dotačních příležitostech pro rozvoj bytových fondů pro obce zatížené sociálním vyloučením 2024-2026
	Průběžná činnosti – informační servis	Dlouhodobý cíl 1 Dlouhodobý cíl 2	<p>Městu bylo během celé realizace PP poskytovány aktuální informace týkající se nabídky dotačních příležitostí v oblasti investic do bydlení nebo podpory v bydlení (tzn. Nájemní bydlení – NPO, Projektová příprava – NPO, IROP – Sociální bydlení, OPZ+ č. 65, č. 64)</p> <p>Město bylo také informováno o aktuálním dění k zákonu o podpoře bydlení, který je projednáván v roce 2024.</p>

Komentář experta:

Městu byly zprostředkovány možnosti získání aktuálních informací. Město neplánuje žádné zdroje využít.

ČÁST 3

VYHODNOCENÍ PORADENSKÉHO PROGRAMU

Vyhodnocení plnění kritérií sociálního začleňování

Název kritéria: I. Bytový fond je využíván pro řešení sociálního vyloučení

Ukazatel:	Vyhodnocení závěrečného posunu v lokalitě
Obec umožňuje přidělení obecního bytu domácnostem ze zranitelných cílových skupin (zejm. požadavky související se zadlužením).	Částečně , během realizace poradenského programu došlo k přípravě nového znění směrnice upravující pravidla přidělování městských bytů, včetně jejich přesahu do oblasti spolupráce aktérů a včasné detekce dluhů.
Obec zabývá ohrožené domácnosti do obecního bytového fondu v nesegregovaných lokalitách, případně facilituje jejich zabydlování do soukromých bytů prostřednictvím garančních mechanismů (např. garanční fond, sociálně realitní zprostředkování aj.).	Částečně , v připravované revizi Pravidel přidělování bytů se pracuje s verzí snížených bariér pro možnost podání samotné žádosti o městský byt. Následně je vypracován bodový systém, který zohledňuje některé charakteristiky žadatelů. Novým prvkem Pravidel je možnost získání slevy na nájemném v případě krizové situace či nepřiznání dávek HN nebo SSP. Revize Pravidel zatím nebyla vedením obce schválena. Na základě příslušnosti ke kategoriím ETHOS jsou zabydlovány sociální byty, které se zabydlují průběžně dle uvolňování. Do těchto bytů nejsou nastavena zvláštní kritéria přidělování bytů, tudíž není možné posuzovat míru bytové nouze a prioritizovat žadatele.

Název kritéria: II. Obec zajišťuje systém prevence ztráty bydlení

Ukazatel:	Vyhodnocení závěrečného posunu v lokalitě
Obec umí předávat informace o možnostech čerpání dávek na bydlení všem zranitelným cílovým skupinám.	Částečně , na základě analytického podkladu Analýzy rizik se v obci představila řada doporučení, která jsou spjata s lokální praxí a

<p>Má zaveden včasný reporting dluhů v obecním bydlení provázaný na poskytování sociální práce.</p>	<p>zvyšují efektivitu systému prevence ztráty bydlení v městském bytovém fondu.</p>
<p>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.</p>	<p>Částečně, podařilo se některá opatření prevence ztráty bydlení postihnout v revizi Pravidel přidělování bydlení. Díky schválení pravidel dojde k legitimizaci těchto postupů a budou přenosná v rámci agendy nikoliv závislá na jednotlivých pracovnících. Prostor pro rozvoj prevence ztráty bydlení však stále zůstává.</p>
<p>Název kritéria: III. Na systému podpory v bydlení se koordinovaně podílejí relevantní aktéři v území</p>	
<p>Ukazatel:</p>	<p>Vyhodnocení závěrečného posunu v lokalitě</p>
<p>Obec pro oblast bydlení organizuje pracovní skupinu s cílem nastavení dohod o spolupráci v území.</p>	<p>Částečně, v obci byla realizována pracovní skupina během realizace programu. Nyní se etablují pravidelná setkávání na úrovni OSBF a OVSVŠ nad tématem prevence ztráty bydlení.</p>
<p>Obec systematicky spolupracuje s partnerskými organizacemi na PS bydlení a faciliteje předávání informací. Zejm. koordinuje spolupráci specializovaných služeb podpory v obci, které motivuje k těsnějšímu propojení, např. pomocí tvorby společných procesů case managementu.</p>	<p>Částečně, během diskuzí<u>diskusí</u> o nastavení mechanismů prevence ztráty bydlení byla iniciována městem potřeba se pravidelně scházet mezi sociálním, bytovým odborem a domovníky.</p>
<p>Název kritéria: VI. Obec dokáže zajistit zdroje pro financování bytové politiky</p>	
<p>Obec dokáže zajistit průběžné financování kmenových aktivit obecní politiky bydlení s využitím příležitostné dotační podpory.</p>	<p>Částečně, obci byly představeny strategické rozvahy ohledně nastavení výše nájemného s ohledem na udržitelnost správy bytového fondu. Doporučení obsahují samozřejmě využití i dotačních příležitostí. Obec se během realizace projektu informovala o výzvách na bydlení z NPO, ale požadavky na projektovou přípravu se jí nezdály výhodné.</p>

Vyhodnocení naplnění výstupů a cílů programu

Dlouhodobý cíl 1: Zajistit stabilní zdroj prostředků pro správu bytového fondu města

Název cíle	Stav	Ukazatel	Slovní komentář
<p>Specifický cíl 1.1: Během roku 2023 pomoci najít optimální výši nájemného pro městské bydlení ve Vejprtech</p>	Splněno	<p>Doporučená výše nájemného pro městský bytový fond s ohledem na lokální kontext představená na PS</p> <p>Urbanistická rozvaha / Mikroanalýza území</p>	<p>Výše nájemného v městských bytech byla v počátku PP velmi nízká (okolo 50 Kč za m²). Právě proto chtělo vedení obce ujistit v tom, že zvýšené nájemné je pro správu BF nezbytností. Bylo však vhodné také připravit strategii, jak nájemné zvyšovat. V tomto směru byly na poradce kladeny různé požadavky vyhodnocování a přípravy podkladů. Byla mj. vytvořena také orientační tabulka s příjmy různých domácností s ohledem na jejich socioekonomickou situaci s provazbou na dluhovou problematiku. Během diskusí se ukázalo, že je třeba projednat další proměnné týkající se městského bydlení, tak aby se předcházelo zvýšené dluhové zátěži bytového odboru a zároveň se daly využít všechny prostředky/nástroje, které lze v praxi při práci s nájemníky využívat.</p>

Dlouhodobý cíl 2: Metodická podpora nástrojů bytové sociální politiky směřující ke stabilizaci domácností v bytovém fondu obce

<p>Specifický cíl 2.1: Do konce roku 2023 proběhne analytické šetření s cílem zjistit aktuální procesy směřující ke stabilizaci domácností v</p>	Splněno	<p>Analýza rizik prevence ztráty bydlení v bytovém fondu města Vejprty</p>	<p>Ačkoliv finální podoba analýzy byla městu předložena až v červnu 2024, cíl byl naplněn. Materiál je stále předmětem jednání.</p>
---	----------------	--	---

městském bytovém fondu města			
<i>Specifický cíl 2.2:</i> Do konce roku 2023 vznikne obecní koordinační postup pro bytový a sociální odbor obsahově zaměřen na práci s nájemníky v městském bytovém fondu (potažmo dlužníky na nájemném	Částečně	Aktualizovaná pravidla přidělování bytů	Koordinační postup bude v omezené míře zakomponován v aktualizovaných pravidlech přidělování bytů. Jeho cílem je nastavit procesy vzájemné informovanosti mezi odbory, tak aby se předcházelo vzniku případně prohlubování problémů během plnění povinností nájemníků.

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

PP ve městě Vejprty byl specifický svou zakázkou a profilem lokality. Celkově PP přinesl řadu zajímavých zjištění a inovací – například mikroanalýza území ukázala na možnosti využití potenciálu turismu a touhách lidí po rekreaci pro potřeby navýšení prostředků do rozpočtu města, potažmo bytového fondu. Město se však vydalo spíše cestou konzervativní a přistoupilo k plošnému navyšování nájemného. Vzhledem k tomu, že výše nájemného byla v době započetí PP velmi nízká, nedosahovala zdaleka ani nákladovému nájemnému, ASZ také doporučila nájemné navýšit a zároveň s ním realizovat i řadu preventivních opatření s ohledem na zranitelné CS žijících ve městě. V počátku byla diskuse zaměřena na možnou kategorizaci bydlení, ze které následně sešlo a začal se zvažovat model slev na nájemném. V současné době se téma slev stále řeší.

Během realizace PP se ukázalo, že město není v souladu s hodnotovými předpoklady pro sociální začleňování v oblasti bydlení. Zástupci města vidí problém primárně v sociálně vyloučených, kteří se svou situací nesnaží řešit vlastními silami, případně selhávají. Tento diskurz bohužel významně ovlivnil možnosti nabízených nástrojů v oblasti prevence ztráty bydlení. Město primárně hledá zdroje zvenčí, které by napomohly řešit různé náročné situace v oblasti bydlení a již se nechce samo příliš aktivně angažovat při realizaci podpůrných opatření (například zavedením krizového fondu, podpory vzdělávání sociálních pracovníků pro oblast bydlení). Sociální práce také nastává až v případě rozsáhlých problémů bez včasné nastavené prevence. Tato

praxe poté zapříčiňuje slepé uličky při hledání řešení s klienty a přispívá k rezistenci sociálních pracovníků jako podporujících/doprovázejících profesionálů.

Významnou bariérou pro podporu domácností v městském bytovém fondu jsou také stereotypy o fungování neziskových organizací či špatné zkušenosti z minulosti. To, že ve městě nefunguje žádná terénní sociální služba se zaměřením na jednotlivce či rodiny s dětmi je významnou přítěží sociálnímu odboru, který tak musí primárně cílit na povinnosti plynoucí z přenesené působnosti a sociální práce v samostatné působnosti má značně omezený rozsah.

Celkově řada zástupců města nejeví zájem o rozšiřování znalostí a dovedností spojených s tématem podpory v bydlení, sociální práce a prevence ztráty bydlení, což bohužel snižuje atraktivitu poradenství, se kterým ASZ přichází.

Stejně tak bylo vedení města představeno několik jeho zavedených praxí, které nejsou zcela v souladu s platnou legislativou (zákon o obcích, občanský zákoník), město však trvá na jejich realizaci (např. jednorázový poplatek při vstupu do městského BF). Město je také velmi skeptické k Zákonu o podpoře bydlení nebo zdrojům z výzvy NPO.

Poradci ASZ však stále spatřují potenciál pro dílčí změny v oblasti prevence ztráty bydlení skrze další aktéry, kteří doposud nebyli v programu aktivně zapojeni.

Řešením problému neudržitelnosti BF by obec stále měla věnovat zvláštní pozornost, bohužel však ASZ v tomto směru nabízí pouze omezené expertní kapacity i samotnou expertizu, která je primárně zaměřena na sociální začleňování. Městu doporučujeme téma facility managementu koncepčně uchopit prostřednictvím Plánu obnovy městského bydlení či jiným strategickým dokumentem, kterým je potřeba se řídit, v zvláště při tak rozsáhlém bytovém fondu jako je právě ve Vejprtech.

PP 5 byl pro město Vejprty naplněn.

Další možný plán spolupráce

Pro realizaci dalších plánů je důležité si s městem vyjasnit hodnotová východiska a předpoklady pro realizaci PP. Pokud by došlo ke konsenzu, je možné využít jako podkladový materiál pro obsah další spolupráce náměty ke spolupráci vzešlé z Analýzy rizik prevence ztráty bydlení (např. hledání zdrojů pro zavedení pozice poradce pro nájemníky) a dokončit cíle PP, které jsou v tuto chvíli plněny pouze částečně.

Významným tématem se také ukázala spolupráce mezi různými aktéry ve městě. Vzhledem k tomu, že se již díky realizaci PP zahájilo pravidelné setkávání mezi vybranými odbory, do budoucna bude vhodná spolupráce metodicky a „formálně“ ukotvit.

V rámci ORP by bylo vhodné se více provazovat s dalšími obcemi a diskutovat příležitosti vyplývající z účinnosti Zákona o podpoře bydlení.

Seznam zkratk

Agentura, ASZ – Odbor (Agentura) pro sociální začleňování Ministerstva pro místní rozvoj ČR

IROP – Integrovaný regionální program

LK – lokální konzultant

LP – lokální partnerství

NNO – nestátní nezisková organizace

NPO – Národní plán obnovy

ORP – obec s rozšířenou působností

PS – pracovní skupina

PP – poradenský program

RM – Rada města

ÚC – územní celek

SPP – státní sociální podpora

HN – hmotná nouze