Z8/18. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 16.6.2020

98. Návrh Koncepce sociálního bydlení v Brně 2020-2030

Anotace

Obsahem předkládaného materiálu je návrh Koncepce sociálního bydlení v Brně pro roky 2020-2030. Jedná se o závěrečný výstup projektu "Pilotní testování koncepce sociálního bydlení v Brně" (CZ.03.2.63/0.0/0.0/16_128/0006188). Tvorbou dokumentu byla pověřena "Pracovní skupina pro tvorbu Koncepce sociálního bydlení ve městě Brně", kterou ustanovila Rada města Brna na své schůzi R8/024 dne 30. 4. 2019. Dokument obsahuje analytickou a návrhovou část.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

1. schvaluje - Koncepci sociálního bydlení v Brně 2020-2030, která tvoří přílohu č. ... těchto usnesení

Stanoviska

Rada města Brna projednala na schůzi R8/087 konané dne 27. 5. 2020. Schváleno jednomyslně 10 členy.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno
PaedDr. Jan Polák CSc.
vedoucí odboru - Odbor sociální péče
9.6.2020 v 11:32
Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno
Mgr. Radek Řeřicha
vedoucí Úseku 4. náměstka primátorky - Úsek 4. náměstka primátorky
9.6.2020 v 10:40

Důvodová zpráva

Voleným orgánům je tímto materiálem předkládán návrh Koncepce sociálního bydlení v Brně 2020-2030 (dále jen Koncepce), jejíž tvorba a následné schválení ve volených orgánech města je hlavním výstupem tříletého projektu *Pilotního testování koncepce sociálního bydlení v Brně* (CZ.03.2.63/0.0/0.0/16_128/0006188), který byl z 95% financován z prostředků OPZ MPSV ČR. Tímto projektem bylo statutární město Brno společně s dalšími 15 obcemi zapojeno do projektu MPSV ČR *Podpora sociálního bydlení*, jehož smyslem bylo testování Koncepce sociálního bydlení České republiky 2015–2025, schválené vládou 12. října 2015.

Nositelem projektu byl Odbor sociální péče MMB. Tvorbou návrhu Koncepce se zabývala „Pracovní skupina pro tvorbu Koncepce sociálního bydlení ve městě Brně“ (dále PS). Tato byla ustanovena rozhodnutím Rady města Brna na své schůzi R8/024 dne 30. 4. 2019. Jejími členy jsou **zástupci městských částí** s velkým počtem svěřených bytů, **Úřadu práce ČR**, **Magistrátu města Brna** (Odbor sociální péče, Bytový odbor, Odbor implementace evropských fondů, Oddělení strategického plánování, bytový ombudsman), **Agentury pro sociální začleňování** a **neziskového sektoru** (Armáda Spásy, Diecézní charita Brno, Společnost podané ruce, Práh jižní Morava a Platforma pro sociální bydlení).

V rámci příprav analytické části Koncepce došlo k **definování velikosti a struktury cílové skupiny pro účely sociálního bydlení**, **vyhodnocení fungování a role krizových forem ubytování** (azylové bydlení a ubytovna pro přechodný pobyt), **programů/projektů sociálního bydlení** (program Housing First a prostupné bydlení, projekt Rapid Re-housing, byty přidělované na základě Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna – sociální byty s potřebou komplexní sociální podpory, sociální byty bez potřeby komplexní sociální podpory), **průběžnému vyhodnocení projektu Prevence ztráty bydlení**, **zmapování dostupnosti vhodných bytů pro účely sociálního bydlení** (teoretické možnosti využití městského bytového fondu a soukromého trhu pro uspokojení cílové skupiny) a **analyzování prostorové segregace na území města Brna** (na základě certifikované metodiky MPSV ČR byly identifikovány lokality rezidenční segregace a doporučeny lokality vhodné pro umístění sociálního bydlení tak, aby bylo umisťování v souladu s principem nesegregace obsaženém ve vládou schválené Koncepci sociální bydlení).

V rámci příprav návrhové části Koncepce došlo k popisu **procesu naplňování Koncepce** (prostřednictvím dvouletých akčních plánů tak, aby v průběhu času docházelo ke snižování počtu domácností v bytové nouzi na území města Brna), k navržení: **vytvoření jednotného postupu při prodlužování nájemních smluv v sociálním bydlení**, **zavedení principu desegregace do Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna** (max. 30% sociálních bytů v oblastech rezidenční segregace), **výběru a přidělování bytů odpovídající velikosti a specifickým potřebám domácností**, **zapojení většího množství městských částí do mechanismu prevence ztráty bydlení**, **vytvoření nástrojů pro zlepšení fungování správy sociálních bytů** (právní stránka, monitoring plateb, agenda stížností, technická správa), **identifikování možných zdrojů bytů** (městský bytový fond, nová bytová výstavba, spolupráce s developery, sociálně nájemní agentura), **rozšíření možností návazného bydlení pro klienty sociálních služeb** (azylové domy atd.), **zajištění sociální práce** (potřebné kapacity, vzdělávání, typy sociální podpory), **rozdělení rolí při koordinaci procesu** (BO, OSP MMB), **oblastí pro monitoring** (vyhodnocování sociálního bydlení, vývoje bytové nouze, školní docházky u dětí v domácnostech), **komunikace s veřejností a městskými částmi** či **stanovení možných zdrojů financování** (finanční prostředky SmB, Jmk, návazné projekty financované MPSV ČR a MMR ČR, ITI, FRB atd.).

Koncepce sociálního bydlení navazuje na další strategické dokumenty města, jako je Strategie bydlení města Brna 2018-2030, Vize2050, Strategický plán sociálního začleňování Brno 2016-2019 a Komunitní plán sociálních služeb města Brna 2020-2022.

Komise sociální RMB projednala na svém zasedání dne 21.5.2020.

Hlasování: 11 - pro, 0 – proti, 0 – se zdržel/ z 11 členů. Komise doporučila.

Ing. Bohuňovská	Bc. Milota	Ludvík Kadlec	Mgr.Ing. Vondráčková	Bc. Logrová	Lenka Blaštíková	PhDr. Krytinář	Natálie Bezvodová	Ing. Karasová	Mgr. Korkešová	Ing. Adam
pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro

Komise bydlení RMB projednala na svém zasedání dne 25. 5. 2020.

Hlasování: 9 - pro, 0-proti, 1-se zdržel/z 11 členů. Komise doporučila.

Mgr. Viskot	Ing. Trllo	Ing. Březa	JUDr. Dumbrovská	Ing. Karasová	JUDr. Cechová	Damir Solak	Jiří Ides	Mgr. Štefan	JUDr. Přikrylová	Bc. Milota
pro	pro	pro	pro	pro	omluvena	pro	pro	pro	zdržela se	pro

Rada města Brna projednala na schůzi č. R8/087 konané dne 27. 5. 2020 a doporučila Zastupitelstvu města Brna schválit předložený návrh usnesení.
Schváleno jednomyslně 10 členy.

JUDr Vaňková.	Mgr. Hladík	Bc. Koláčný	JUDr. Oliva	JUDr. Kerndl	Ing. Kratochvíl	Ing. Grund	RNDr. Chvátal	Mgr. Suchý	Róbert Čuma	Ing. Fišer
pro	pro	pro	pro	nepř.	pro	pro	pro	pro	pro	pro

Evropská unie
Evropský sociální fond
Operační program Zaměstnanost

MINISTERSTVO PRÁCE A SOCIÁLNÍCH VĚCÍ

B R N O

Koncepce sociálního bydlení v Brně

Analytická a návrhová část

2020–2030

březen 2020

Zpracoval: Odbor sociální péče, Magistrát města Brna

Zpracováno v rámci projektu „Pilotní testování koncepce sociálního bydlení v Brně“ (reg. č. projektu CZ.03.2.63/0.0/0.0/16_128/0006188).

Zpracováno ke dni: 31. března 2020

Obsah

Analytická část

1. Úvod 5
2. Definice důležitých pojmů 7
3. Shrnutí hlavních zjištění 11
3.1 Sociální bydlení v Brně – základní informace 11
3.2 Potřebnost sociálního bydlení v Brně (velikost a struktura cílové skupiny) 11
3.3 Vyhodnocení fungování a role krizových forem ubytování 12
3.4 Vyhodnocení programů/projektů sociálního bydlení 13
3.5 Průběžné vyhodnocení Prevence ztráty bydlení ve městě Brně 13
3.6 Dostupnost vhodných bytů pro účely sociálního bydlení 13
3.7 Analýza prostorové segregace 14
4. Sociální bydlení v Brně – základní informace 15
4.1 Sociální byty z hlediska územní distribuce a participace městských částí 15
4.2 Sociální byty z hlediska velikosti 16
4.3 Rozšiřování sociálního bytového fondu v následujících dvou letech 17
4.4 Krizové bydlení 18
4.5 Sociální bydlení provozované nestátními neziskovými organizacemi 18
4.6 Brněnské sociální bydlení v kontextu jiných měst 19
5. Potřebnost sociálního bydlení v Brně (velikost a struktura cílové skupiny) 22
5.1 Celkový počet domácností v bytové nouzi a jejich základní struktura 22
5.2 Analýza seznamů žadatelů o sociální byty s potřebou komplexní sociální podpory a o byty v programu *prostupného bydlení* 27
5.3 Analýza struktury pětiny žadatelů o sociální byt s komplexní podporou s největším počtem bodů 30
5.4 Analýza struktury žadatelů v seznamech žadatelů městských částí (MČ) a města Brna 33
5.5 Zvlášť ohrožené skupiny 36
6. Vyhodnocení fungování a role krizových forem ubytování 39
6.1 Krizové formy ubytování (azylové domy a ubytovna pro přechodný pobyt) v Brně 39
6.2 Obsazenost azylových domů 40
6.3 Nákladovost služby a personální zajištění azylových domů 41
6.4 Sociodemografická struktura uživatelů krizových forem ubytování 42
6.5 Důvody pobytu v AD, místa bezprostředního předchozího pobytu a zkušenosti s bytovou nouzí 44
6.6 Překážky získání standardního bydlení 45
6.7 Délka pobytu v azylovém domě 45
6.8 Odchody z azylových domů 47
6.9 Struktura zakázek klientů azylových domů (rodin) 48
6.10 Doporučení vzešlá z analýzy 49
7. Vyhodnocení programů/projektů sociálního bydlení 50
7.1 Základní parametry programů/projektů sociálního bydlení 50

7.2 Průběžné vyhodnocení programů/projektů sociálního bydlení ... 52
7.3 Zadluženost zabydlených domácností ... 54
7.4 Stížnosti na nájemce zapojené do programů sociálního bydlení ... 57
7.5 Další dopady realizace programů/projektů sociálního bydlení ... 57
7.6 Shrnutí pozitiv a negativ realizovaných programů/projektů sociálního bydlení ... 59
7.7 Sociální byty bez potřeby komplexní podpory ... 61
8. Průběžné vyhodnocení projektu Prevence ztráty bydlení ve městě Brně ... 62
8.1 Personální zajištění projektových aktivit ... 62
8.2 Výchozí stav ... 62
8.3 Principy projektu ... 63
8.4 Efektivita v udržení domácností v nájmech ... 64
8.5 Efektivita výběru nájemného ... 64
9. Dostupnost vhodných bytů pro účely sociální bydlení ... 68
9.1 Bytový fond města Brna ... 68
9.2 Uvolněné byty za rok 2018 ... 69
9.3 Struktura uvolněných bytů z hlediska velikosti ... 70
9.4 Struktura uvolněných bytů z hlediska prostorové segregace ... 70
9.5 Aktuálně neobsazené byty ... 72
9.6 Plánovaná výstavba ... 74
9.7 Soukromý trh ... 76
10. Analýza prostorové segregace ... 78
10.1 Zaměření, struktura a postup analýzy ... 78
10.2 Identifikace a hodnocení lokalit koncentrace osob ohrožených sociálním vyloučením na základě analýzy statistických dat ... 78
10.3 Identifikace lokalit koncentrace osob ohrožených sociálním vyloučením na základě analýzy statistických dat ... 79
10.4 Analýza reprezentace a percepce a terénního šetření ... 81
10.5 Území vhodná pro pořízení sociálního bydlení ... 85
11. Návrhová část ... 86
12. Soulad se Strategií bydlení města Brna 2018–2030 ... 87
13. Naplňování koncepce ... 88
14. Vize ... 89
15. Cíl 89
16. Legislativní rámec a spolupráce s Ministerstvem práce a sociálních věcí ... 89
17. Cílová skupina sociálního bydlení ... 89
18. Status sociálního bytu ... 90
19. Principy sociálního bydlení a výběr bytů ... 91
19.1 Jednotný postup při prodlužování nájemních smluv ... 91
19.2 Princip desegregace ... 91
19.3 Specifické parametry bytů ... 92
20. Součinnost města a městských částí ... 92

20.1 Prevence ztráty bydlení ... 92
20.2 Správa sociálních bytů ... 92
20.2.1 Právní stránka ... 93
20.2.2 Monitoring plateb ... 93
20.2.3 Agenda stížností ... 93
20.2.4 Technická správa ... 93
21. Zdroje bytů ... 94
21.1 Uvolněné byty ... 95
21.2 Neobsazené byty ... 95
21.3 Motivace pro zapojení MČ do sociálního bydlení ... 95
21.4 Nová bytová výstavba ... 96
21.5 Sociálně nájemní agentura ... 96
21.6 Spolupráce s developery a soukromým sektorem ... 97
22. Návazné bydlení pro klienty azylových domů a dalších pobytových služeb a sociální byty pro poskytovatele sociálních služeb ... 97
23. Sociální práce ... 98
23.1 Stávající a plánované služby ... 99
23.2 Vzdělávání sociálních pracovníků ... 99
23.3 Typ sociální podpory ... 99
24. Akční plán jako nástroj naplňování Koncepce ... 102
25. Koordinace ... 102
26. Monitoring ... 104
27. PR a komunikace s veřejností ... 105
28. Možné zdroje financování ... 105
30. Seznam použitých zkratek ... 106
31. Seznam tabulek, grafů a map ... 107
31.1 Seznam tabulek ... 107
31.2 Seznam grafů ... 108
31.3 Seznam map ... 108
32. Použité zdroje ... 109

Analytická část

1. Úvod

Závazek vzniku *Koncepce sociálního bydlení v Brně* sahá do roku 2016, kdy bylo statutární město Brno vybráno jako jedno ze šestnácti měst a obcí pro testování *Koncepce sociálního bydlení České republiky 2015–2025* (schválena vládou dne 12. října 2015). Na základě smlouvy o spolupráci mezi statutárním městem Brnem a Ministerstvem práce a sociálních věcí ČR (dále jen MPSV) byl následně v dubnu 2017 zahájen tříletý projekt *Pilotního testování koncepce sociálního bydlení v Brně*. Potřebu koncepce a zřizování sociálních bytů zmiňují kromě *Strategického plánu sociálního začleňování 2016-2019* také další strategické dokumenty města, zejména *Strategie bydlení města Brna 2018-2030*[1], *Vize2050* nebo *Komunitní plán sociálních služeb města Brna 2020–2022*, který adresuje problém bytové nouze uživatelů sociálních služeb.

Sociálním vyloučením je v Brně přímo ohroženo až 15 000 osob[2]. V bytové nouzi se nachází 1 990 domácností, 1 420 z nich je tvořeno bezdětnými domácnostmi a v 570 případech se jedná o rodiny, ve kterých žije celkem 1 230 dětí. Vývoj posledních let ukazuje, že se situace nadále zhoršuje, přičemž sociální bydlení se ukazuje jako jediný způsob, jak tento negativní trend zvrátit. Cílem sociálního bydlení je tedy ukončení bytové nouze. Bytová nouze je však pojem daleko širší a má dopad na celkovou kvalitu života. Lidé v bytové nouzi čelí většímu zdravotnímu ohrožení. Bytová nouze má dopad na psychiku, finance, zaměstnání, neposkytuje dostatek klidu a prostoru pro vzdělávání apod. a celkově tedy vystavuje člověka neustálé existenční krizi, která znemožňuje věnovat se rozvoji dalších stránek života.

Vzhledem k tomu, že dosud nebyl přijat Zákon o sociálním bydlení, zodpovědnost za tuto oblast nesou zejména obce. Z hlediska sociální práce je bydlení spolu s dluhy nejčastější zakázkou, jeho řešení se však setkává s nepřekonatelnými překážkami a patří mezi nejméně úspěšné zakázky, což má dopad na efektivitu sociálních služeb. Z dlouhodobého hlediska je tedy celospolečensky přínosné se problémem bydlení zabývat komplexně a zodpovědně, jak doporučuje MPSV: „Poskytovat bydlení za jasně stanovených podmínek je jedním ze základních nástrojů řešení sociálních a ekonomických problémů na místní i regionální úrovni. Pokud obec tímto nástrojem disponuje, může se účinně chránit proti obchodu s chudobou, vzniku sociálně vyloučených lokalit a řešit akutní krizové situace svých občanů. [3]“

V oblasti bydlení je potřeba zvolit strategie, které budou desegregační a nebudou podporovat vznik a udržení sociálně vyloučených lokalit. Je nutné nastavit standardy a kritéria sociálního bydlení tak, aby současně napomáhalo sociálnímu začlenění. Naopak při nesystémovém řešení bytové nouze dochází k rozvoji podnikatelských aktivit, které jsou spojeny s vysokými nájmy, nejistými právními vztahy a nevyhovujícími podmínkami z hlediska lidského zdraví či důstojnosti. Tento stav navíc podporuje negativní obraz již tak zranitelných lidí.

Na základě potřeby rozvoje sociálního bydlení a v souladu s vládní koncepcí vzniká koncepce sociálního bydlení na místní úrovni, která navazuje na zkušenosti brněnského magistrátu s pilotním projektem *Rapid re-housing*. Ten byl zaměřen na rodiny s dětmi a díky rozhodnutí brněnského zastupitelstva se tak poprvé podařilo do České republiky přenést a implementovat inovativní sociální metodu *housing first, bydlení především*. Přístup je postaven na jednoduché myšlence, že bytovou nouzi je třeba v prvé řadě řešit tím, co lidem chybí nejvíce, tedy bydlením. Tím je myšleno, že potřebu bydlení nelze suplovat žádnou ubytovací službou v rámci sociálních služeb ani pobytem v komerční ubytovně. Teprve po stabilizaci pomocí bydlení je možné začít efektivně řešit další sociální či zdravotní problémy, se kterými se domácnost potýká.

---

[1] Opatření C.1.3.3 Vytvoření koncepce sociálního bydlení ve městě Brně, C.1.3.2. Průběžné vyhodnocování potřeb sociálního bydlení prostřednictvím informačního systému, C.2.1.1. Zřizování sociálních bytů v rámci rekonstrukce a nové výstavby a jejich vhodné obsazení nájemníky a další opatření.

[2] Strategický plán sociálního začleňování Brno, 2016–2019.

[3] Zdroj: Webové stránky vytvořené v rámci projektu „Sociální bydlení – metodická a informační podpora v oblasti sociálních agend“. Dostupné na adrese: socialnibydleni.mpsv.cz.

Cílovou skupinu sociálních bytů představují lidé v bytové nouzi, kteří mají současně nízké příjmy. Do kategorie sociálního bydlení tudíž nespadá chráněné bydlení ani byty zvláštního určení, stejně jako další kategorie obecních bytů, které jsou zvlášť definovány v Pravidlech pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna.

Skutečnost, že se v Brně v bytové nouzi nachází cca 2 000 domácností a další domácnosti s nižšími příjmy, jako např. senioři a samoživitelé, jsou bytovou nouzí stále více ohroženy, zakládá potřebu sociální bydlení v Brně rozvíjet systematicky.

2. Definice důležitých pojmů

Azylový dům – Pobytová sociální služba definovaná Zákonem o sociálních službách (108/2006). Azylový dům poskytuje na přechodnou dobu pobytové služby osobám, které se nacházejí v nepříznivé sociální situaci spojené se ztrátou bydlení. Řadí se mezi služby sociální prevence. Azylový dům poskytuje stravu či pomoc s jejím zajištěním, ubytování a pomoc při uplatňování práv, oprávněných zájmů a při obstarávání osobních záležitostí. Nejedná se tedy pouze o zajištění ubytování, ale o sociální službu, která podporuje uživatele v řešení nepříznivé sociální situace. Pobyt v azylovém domě je zpoplatněn, a to v maximální výši stanovené vyhláškou k zákonu o sociálních službách. Služby azylový dům lze rozdělit dle cílové skupiny na azylové domy pro muže, azylové domy pro ženy, azylové domy pro rodiče s dětmi a azylové domy pro mladé do 26 let. Přehled azylových domů v Brně viz tabulka v úvodu kapitoly č. 6.

Bezbariérový byt – Byt fyzicky uzpůsobený potřebám osob, jejichž zdravotní stav to dle vyjádření lékaře potřebuje. V Brně vede seznam žadatelů o bezbariérový byt Bytový odbor Magistrátu města Brna.

Bez bytu – Obecná kategorie vymezená v *Typologii bezdomovectví a vyloučení z bydlení ETHOS* (viz ETHOS) pro situace osob, jež využívají ubytování v azylových domech či domech na půl cesty, městské či komerční ubytovny. Do kategorie dále patří lidé v situacích před opuštěním instituce (výchovného ústavu, věznice, zdravotnického zařízení) bez možnosti následného bydlení.

Bez střechy – Obecná kategorie vymezená v *Typologii bezdomovectví a vyloučení z bydlení ETHOS* (viz ETHOS) pro situace osob, jež přespávají venku (např. ulice, pod mostem, nádraží, letiště, veřejné dopravní prostředky, kanály, jeskyně, odstavené vagóny, stany, garáže, prádelny, sklepy a půdy domů, vraky aut), využívají nocleháren nebo sezónních zařízení, jež nejsou vybaveny lůžky.

Bezdomovectví – Souhrnné označení pro situace osob, jež nemají domov, který je možný chápat jako přiměřené bydlení, které může osoba a její rodina užívat výlučně (je vymezen fyzicky); představuje prostor pro vlastní soukromí s možností udržování a regulace sociálních vztahů (je vymezen sociálně); mít právní jistotu pro jeho užívání (je vymezen právně). Bezdomovectví je často chápáno jako situace lidí, kteří žijí zcela bez přístřeší, popř. využívají služeb pro lidi bez domova. V posledních letech se nicméně etablovala širší definice zahrnující vedle situací „bez střechy“ také situace „bez bytu“.

Bydlení především – Přístup k řešení bezdomovectví známí také pod anglickým označením Housing first (viz příslušný pojem).

Byt v domě zvláštního určení – Obecná kategorie zahrnující bezbariérové byty (viz příslušný pojem) a byty v domech s pečovatelskou službou.

Bytová nouze – Termín používaný v českém kontextu jako alternativní vůči pojmu bezdomovectví, jež je často chápáno zúženě jako označení pro osoby v situaci bez přístřeší. Vládní *Koncepce sociálního bydlení v ČR 2015-25* prostřednictvím bytové nouze definuje cílovou skupinu sociálního bydlení, kterou chápe jako „absenci bydlení, ohrožení ztrátou bydlení, či nevhodné bydlení“ a odkazuje se přitom na *Typologii bezdomovectví a vyloučení z bydlení (ETHOS).* Cílovou skupinu sociálního bydlení dále rozšiřuje o domácnosti, které vynakládají na bydlení nepřiměřeně vysokou část svých disponibilních příjmů, a to více než 40 %.

Dostupný byt – Kategorie sociálního bytu definovaná vládní *Koncepcí sociálního bydlení v ČR 2015-2025.* Je určena lidem v bytové nouzi, kteří nepotřebují komplexní sociální podporu ze strany sociálního pracovníka. V kontextu Brna je pro tuto kategorii používáno označení sociální byt bez potřeby komplexní sociální podpory.

Dům na půl cesty – Pobytová sociální služba definovaná v Zákoně o sociálních službách (108/2006), která poskytuje pobytové služby zpravidla pro osoby do 26 let věku, které po dosažení zletilosti opouštějí školská zařízení pro výkon ústavní nebo ochranné výchovy, popřípadě pro osoby z jiných zařízení pro péči o děti a mládež a pro osoby, jež jsou propuštěny z výkonu trestu odnětí svobody nebo ochranné léčby.

ETHOS (také typologie ETHOS) – Celým názvem *Evropská typologie bezdomovectví a vyloučení z bydlení*. Byla vyvinuta v roce 2005 Evropskou asociací národních organizací pracujících s lidmi bez domova (FEANTSA). Typologie zahrnuje čtyři obecné (koncepční) kategorie (bez střechy, bez bytu,

nejisté bydlení a nevyhovující bydlení), jež jsou dále rozčleněny do subkategorií a konkrétních životních situací.

FEANTSA – Zkratka názvu Evropské asociace národních organizací pracujících s lidmi bez domova. Organizace byla založena v roce 1989 a nyní sdružuje kolem 130 organizací ze 30 zemí. Sídlí v Bruselu. Jejím cílem je ukončování bezdomovectví. Realizuje v této oblasti výzkum, je platformou pro výměnu informací a spolupráci, ovlivňuje evropské instituce.

Housing first – Přístup k řešení bezdomovectví založený na nepodmíněném poskytnutí standardního bydlení spolu s kvalitní podporou ze strany sociálního pracovníka poskytovanou flexibilně v intenzitě a délce odpovídající aktuálním potřebám domácnosti. Přístup nepodmiňuje poskytnutí bytu předchozí přípravou, terapií, abstinencí či spoluprací se sociálním pracovníkem. Vychází naopak z předpokladu, že zdravotní a sociální problémy je možné začít účinně řešit až po stabilizaci bydlení. Přístup je považován za všeobecně úspěšný pro řešení bezdomovectví jednotlivců i rodin s potřebou komplexní podpory. V Brně byl přístup pilotně testován prostřednictvím projektu *Rapid Re-housing* zaměřeném na rodiny s dětmi a prostřednictvím programu *Housing first* zaměřeném na jednotlivce.

Housing ready – Viz Prostupné bydlení.

Krizové lůžko – Bezúplatně na krátkou dobu (do sedmi dnů) poskytovaná služba krizové pomoci ve formě ubytování. Poskytuje se v krizové situaci, ohrožující zdraví nebo život. Cílem je stabilizace akutního krizového stavu, minimalizace jeho dopadů a zprostředkování následné pomoci dlouhodobějšího charakteru.

Krizové ubytování – Zde obecná kategorie zahrnující zařízení pobytových sociálních služeb Azylový dům, dále sociální ubytovny provozované městem, popř. neziskovou organizací (v kontextu Brna jde o Ubytovnu pro přechodný pobyt nacházející se na adrese Koniklecova 5).

Krizový byt (krizové bydlení) – Nástroj pomoci v krizových, ohrožujících situacích. Jedná se o speciálně vyčleněné byty, které podléhají zrychleným postupům při schvalování ubytovací smlouvy. Jde o krátkodobé formy bydlení, které slouží jen do doby, než se zajistí návazné bydlení. Byty by měly mít předem zapojenou elektřinu, případně i plyn, tedy energie by pro rychlou možnost využití měly být psané na pronajímatele, a měly by být vybaveny základním nábytkem a spotřebiči.

Nejisté bydlení – Obecná kategorie vymezená v *Typologii bezdomovectví a vyloučení z bydlení ETHOS* (viz ETHOS) pro situace osob, jež žijí v nejistém bydlení (bydlí přechodně u příbuzných či přátel nebo v podnájmu, aniž by měli jinou možnost), jsou ohroženy vystěhováním z bytu nebo jsou ohroženy domácím násilím (v případě setrvání v bytě).

Nesvěřený byt – Byt v domě, jenž nebyl svěřen do správy městské části, tzn. byt spravovaný přímo městem. O jeho využití rozhoduje pouze Rada města Brna.

Nevyhovující bydlení – Obecná kategorie vymezená v *Typologii bezdomovectví a vyloučení z bydlení ETHOS* pro situace osob, jež žijí v budově, která není určena k bydlení nebo v bytě, jenž se stal nezpůsobilý k obývání, dále pro osoby, které žijí v přelidněných bytech.

Obložnost – Procentuální vyjádření využití počtu lůžek dané sociální služby.

Prostorová segregace – Viz rezidenční segregace.

Prostupné bydlení – Obecné označení pro přístupy k řešení bezdomovectví, které jsou založeny na předpokladu, že samostatné bydlení má být až završením celého integračního procesu, tedy že na samostatné bydlení je třeba lidi bez domova připravit (model je zvaný také „bydlení až po přípravě“, *housing ready*). Jde o vícestupňový, hierarchicky uspořádaný model (krizové ubytování → dočasné, tréninkové bydlení svázané s užíváním sociální služby → samostatné, trvalé bydlení), kde postup pro domácnost po splnění stanovených podmínek (např. splácení dluhů, hledání zaměstnání, abstinence, dodržování individuálních plánů) do vyšších stupňů a trvalé samostatné bydlení představuje odměnu za jejich dodržování. Neexistuje jeden model prostupného bydlení, jednotlivé programy se svými podmínkami liší. V Brně je model zastoupen mj. *Programem prostupného bydlení* realizovaným v bytovém domě na adrese Francouzská 42, nebo tzv. *tréninkovým bydlením* realizovaným Armádou spásy.

Přelidněný byt – Obydlený byt, na jehož celkové plošné výměře bydlí příliš mnoho osob a/nebo pokud je počet je počet obytných místností pro daný počet osob nedostatečný. Tabulky pro určení

přelidněného bytu lze nalézt v certifikované *Metodice identifikace tržního selhání v oblasti bydlení* na str. 17.

Rapid Re-housing – Označení přístupu k ukončování bezdomovectví vyvinutého ve Spojených státech. Rapid Re-housing je založený na principech Housing first (Bydlení především). V českém prostředí je název znám díky stejnojmennému pilotnímu projektu realizovanému v letech 2016–2018 v partnerství statutárního města Brna, neziskové organizace IQ Roma servis a Ostravské univerzity.

Rezidenční segregace – Prostorové oddělení bydlišť sociálních skupin, které jsou ve vzájemně nerovném postavení. Někdy dochází k vytváření lokalit, kde je sociální skupina v nerovném postavení koncentrována, představuje většinu obyvatel lokality, což pak omezuje možnosti jejího zapojení do společnosti, interakci s ostatními členy společnosti a může být zdrojem napětí v soužití.

Sociálně nájemní agentura – Funguje jako prostředník mezi soukromými pronajímateli a lidmi v bytové nouzi. SNA si může pronajímat byty za účelem jejich podnajímání nízkopříjmovým domácnostem, jež navíc čelí specifickým bariérám v přístupu k bydlení, jindy pouze zprostředkovává nájem mezi vlastníkem a domácností. SNA garantuje vlastníkovi hrazení nájmu a udržování bytu v dobrém stavu.

Sociálně vyloučená lokalita – Prostor (dům, ulice, čtvrť), kde se koncentrují lidé, u nichž lze identifikovat znaky spojené se sociálním vyloučením, a které je okolím negativně symbolicky označován („špatná adresa“, „problémové místo“ apod.).

Sociální bydlení – Dle obecné definice FEANTSA (Evropské asociace organizací pracujícími s lidmi bez domova) jde o bydlení, které:

1. řeší selhání trhu s bydlením,

2. se zaměřuje na lidi, u kterých nelze očekávat, že naleznou přiměřené bydlení na soukromém trhu s bydlením vlastními prostředky,

3. má jasná pravidla přidělování,

4. poskytuje bydlení adekvátního a pravidelně ověřovaného standardu,

5. je zajišťováno s využitím veřejných dotací,

6. je poskytováno na bázi neziskovosti,

7. je monitorováno veřejnými orgány.

Sociální byt – Obecně jde o standardní zkolaudovaný byt, který:

- byl pořízen a/nebo je provozován s využitím veřejných prostředků,
- má regulované nájemné na nižší než tržní úrovni (zpravidla jde o tzv. nákladové nájemné, nebo o nájemné odvozené od výše příjmů nájemníků),
- byl přidělen prostřednictvím administrativní aplikace sociálních kritérií a nikoli na bázi tržních mechanismů (tedy na základě vztahu poptávky a nabídky).

Vládní *Koncepce sociálního bydlení v ČR 2015-25* sociální byt definuje jako byt pro domácnosti, které potřebují komplexní sociální podporu (na rozdíl od nájemců tzv. dostupných bytů – viz příslušný pojem). V kontextu Brna se jedná o obecnou kategorii zahrnující jak sociální byty s potřebou komplexní sociální podpory tak sociální byty bez potřeby komplexní sociální podpory. Žadatelé o obě kategorie musí splňovat příjmový limit. Ani vládní koncepce, ani brněnská *Pravidla pronájmu* mezi sociální byty neřadí byty v domech s pečovatelskou službou (DPS). DPS nejsou *a priori* spojeny se sociální prací či problémy sociálního charakteru, ale jsou určeny občanům, které potřebují osobní asistenci, např. pomoc při osobní hygieně, doprovod k lékaři či zajištění stravování a nákupu.

Sociální byt bez potřeby komplexní sociální podpory – Kategorie sociálních bytů definovaná *Pravidly pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna*. Odpovídá kategorii dostupných bytů, jak je definována ve vládní *Koncepci sociálního bydlení v ČR 2015-25.* Nájemce vybírá město ze seznamu žadatelů vytipovaných městskými částmi.

Sociální byt s potřebou komplexní sociální podpory – Kategorie sociálních bytů definovaná *Pravidly pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna*. Podmínkou pronájmu je souhlas

žadatele s využíváním sociální práce a splnění příjmového limitu. Nájemce vybírá město prostřednictvím schválených Kritérií prioritizace žadatelů o sociální byt s potřebou komplexní sociální podpory. Do kategorie spadají i byty pronajaté v projektu *Rapid Re-housing*, v programech *Housing first* a *Prostupné bydlení* (ačkoliv v nich jsou nájemci vybíráni odlišným způsobem).

Startovací byt – Byty určené manželským či partnerským párům do určitého věku (v kontextu Brna do 35 let) a s vymezenými příjmy (v Brně jsou stanoveny minimální i maximální příjmy).

Svěřený byt – Byt v domě, který byl svěřený městem do správy městské části. O jeho využití rozhoduje Rada města Brna a Rada příslušné městské části.

Základní sídelní jednotka – Označení území, které pojí společné znaky (například dopravní dostupnost, občanskou vybavenost), a proto jej lze posuzovat jako celek.

Zvlášť ohrožené skupiny – Jde o skupiny, jimž by měla být dle vládní *Koncepce sociálního bydlení v ČR 2015-25* poskytována prioritně pomoc při řešení bytové nouze. Konkrétně se jedná o:

- seniory,
- invalidy,
- rodiny s dětmi,
- poživatele příspěvku na péči a osoby, jež o ně pečují,
- oběti domácího násilí,
- osoby po propuštění z výkonu trestu odnětí svobody, po opuštění ústavního zařízení, pobytového zařízení sociálních služeb, zdravotnického zařízení lůžkové péče nebo náhradní rodinné péče (a osoby, jež mají v následujících 6 měsících takové zařízení opustit),
- osoby s duševním onemocněním,
- osoby, jež byly prokazatelně diskriminovány v přístupu k bydlení a
- osoby závislé na návykových látkách.

3. Shrnutí hlavních zjištění

3.1 Sociální bydlení v Brně – základní informace

- **Město Brno provozuje 227 sociálních bytů (stav k podzimu 2019).**[4] Jedná se o 0,8 % z celkového počtu bytů vlastněných městem. **Ze tří čtvrtin (173 bytů) se jedná o sociální byty s potřebou komplexní podpory** (tzn. byty, jejichž pronájem je spojený s podporou ze strany sociálních pracovníků). Zbylá **čtvrtina (54 bytů) představuje byty, v nichž není pronájem s touto podporou spojen**.
- Možnost využít svěřené byty jako sociální byty s potřebou komplexní sociální podpory na základě celoměstského zájmu (tj. bez souhlasu dotčené městské části) není městem prakticky využívána. **Z 23 městských částí**, kterým byly svěřeny do správy městské byty, **poskytlo** alespoň jeden **byt pro sociální účely 5 městských částí.** Tři městské části (Líšeň, Vinohrady, Židenice) poskytly 1-3 byty. **Dvě městské části (Brno-střed a Brno-sever) poskytly více než 10 bytů.** Žádné (resp. prakticky žádné) sociální byty neposkytuje 13 městských částí, kterým bylo svěřeno relativně velké množství městských bytů. Městské části nejsou dostatečně motivovány k poskytnutí svěřených bytů do režimu sociálního bydlení.
- Na základě speciálně pro Brno připravené analýzy segregace bylo zjištěno, že **89 % sociálních bytů s komplexní sociální podporou se nachází v lokalitách rezidenční segregace** a pouze 15 bytů z celkového počtu je mimo segregované území. Z bytů, které mají po rekonstrukci financované **z prostředků IROP** sloužit pro sociální účely, **jich je v lokalitách rezidenční segregace 100 %**, čímž dochází k porušování jednoho ze základních principů systému sociálního bydlení – principu nesegregace.
- V Brně je od října 2019 realizováno **krizové bydlení**, které poskytuje přechodné bydlení domácnostem, a to prostřednictvím čtyř krizových bytů s max. kapacitou 26 osob.
- **Aktuálně provozují neziskové organizace v Brně celkem 79 sociálních bytů.** V horizontu dvou let by mělo jít celkem o více než stovku sociálních bytů.
- Ze srovnání s jinými městy v ČR vyplývá, že **Brno má po Praze nejvyšší potenciál vyřešit bytovou nouzi rodin s dětmi (a dalších cílových skupin)**. V přepočtu na 1 000 obyvatel disponuje nesrovnatelně velkým počtem bytů, rodin s dětmi v závažné bytové nouzi přitom na jeho území žije množství srovnatelné s dalšími velkými městy.
- Kritéria pro výběr žadatelů do běžných obecních bytů často **znevýhodňují určité skupiny obyvatel**.
- Brno dále poskytuje **tzv. sociální byty pro žadatele bez potřeby komplexní sociální podpory**, do kterých potenciální nájemce doporučují ze svých žadatelů MČ. Tento typ bydlení má sloužit široké skupině obyvatel, kteří si kvůli nízkým příjmům nemohou dovolit jiné bydlení, ale současně nepotřebují sociální podporu (spadá sem řada seniorů, samoživitelů či lidí s nízkými příjmy ze zaměstnání). Problém je, že od zavedení této kategorie v Pravidlech pronájmu, bylo na zákl. doporučení MČ přiděleno **pouze 15 bytů**.
- Podstatně lépe se kategorie **sociální byty pro žadatele bez potřeby komplexní sociální podpory uplatňuje pro nájemce prostupného bydlení na Francouzské 42**, kteří při získání doporučení k prostupu, získají bydlení v tomto typu obecního bytu.

3.2 Potřebnost sociálního bydlení v Brně (velikost a struktura cílové skupiny)

- **V Brně žije v závažné bytové nouzi minimálně 1 990 domácností**. Z toho 570 představují domácnosti rodin s dětmi a 1 420 bezdětné domácnosti. **Dohromady** v těchto domácnostech žije **3 550 osob. Z nich je 1 230 dětí.** Zcela bez přístřeší je v Brně kolem 700 osob.

[4] Do tohoto počtu nejsou zahrnuty sociální byty, jež provozují neziskové organizace (o nich je informace dále).

- Události posledních let ukazují, že do budoucna musí město počítat s uzavíráním dalších brněnských ubytoven a být na tento jev schopné reagovat.
- Více než polovina žadatelů o sociální byt s potřebou komplexní sociální podpory je tvořena rodinami s dětmi. Na jednu domácnost s dětmi připadají v průměru 2,2 děti. **Téměř polovinu všech domácností s dětmi tvoří rodiče samoživitelé či samoživitelky.** O sociální byt přitom podle kvalifikovaných odhadů dosud nepožádala zhruba polovina rodin s dětmi v závažné bytové nouzi.
- **Bezdětných domácností je mezi žadateli o sociální byty s komplexní podporou 48,5 %**, přičemž tři čtvrtiny z nich jsou domácnosti jednotlivců. **60 % jednotlivců jsou senioři nebo lidé v předdůchodovém věku (50-64 let).**
- Pro účely sociálního bydlení s komplexní podporou **bude třeba zajistit nejvíce malé byty** (1+1 a 2+1), v menší míře pak větší byty (3+1 a 4+1). **Mezi žadateli je ovšem i několik velmi početných domácností,** pro které je obzvláště obtížné zajistit si bydlení.
- **Největší část (téměř 55,2 %) žadatelů o sociální byt s komplexní podporou žije v podmínkách, jež je možné označit obecným pojmem „bez bytu".** Sem patří domácnosti žadatelů z ubytoven a z azylových domů. Další formou bytové nouze je nejisté a/nebo nevyhovující bydlení, ve kterém žije 36,5 % žadatelů.
- **O sociální byt s komplexní podporou si požádala pouhá 3 % lidí, kteří jsou bez přístřeší.**
- **7,8 % žadatelů** o sociální byt s komplexní podporou je v **bytové nouzi déle než 10 let, téměř 30 % déle než 5 let** a 50 % déle než tři roky.
- Délku bytové nouze je třeba minimalizovat. Výzkumy i poznatky z praxe totiž ukazují, že čím déle je člověk v bytové nouzi, tím závažnější bývají dopady na jeho zdraví, sociální život aj. To platí zejména v případě dětí.

3.3 Vyhodnocení fungování a role krizových forem ubytování

- **V současné době se v Brně nachází 12 zařízení, která poskytují služby azylového bydlení.** Čtyři zařízení poskytují služby matkám s dětmi. Tři zařízení jsou na pomezí mezi zařízeními pro rodiny a jednotlivce (v některých případech ubytovávají rodiny). Zbylé azylové domy ubytovávají pouze jednotlivce.
- **Pro některé skupiny obyvatel služba azylové domy zcela chybí** – úplné rodiny s dětmi, matky i jednotlivci s mentálním postižením, osoby s duálními a psychiatrickými diagnózami, lidé se zdravotním postižením, lidé bez základní znalosti češtiny a bez tlumočníka.
- **Vedle azylových domů lze za součást systému krizového ubytování označit ještě Ubytovnu pro přechodný pobyt na adrese Koniklecová 5**, která umožňuje časově omezený pobyt osamělým rodičům a jejich nezletilým dětem.
- **Celková kapacita azylových domů v Brně je 498 lůžek.** Z tohoto počtu je určeno 279 lůžek pro jednotlivce. Zbylých 219 lůžek je určeno pro osamělé rodiče s dětmi v 70 bytových jednotkách. V Ubytovně pro přechodný pobyt Koniklecová 5 se nachází dalších 49 bytových jednotek. **V Brně je tak aktuálně možno umístit 119 rodičů s dětmi v krizovém ubytování.**
- Ačkoliv se vytíženost AD pro rodiny i jednotlivce pohybuje kolem 80 %, ve **skutečnosti jsou kapacity bytových jednotek AD plně vytíženy**. Je to dáno tím, že v obsazených bytových jednotkách zůstávají některá lůžka volná (u AD pro rodiny počet dětí může být nižší než počet lůžek v jednotce, u AD pro jednotlivce jsou pokoje pro muže a ženy oddělené a při větším zájmu žen mohou zůstat některé pokoje mužů obsazené jen částečně a naopak).
- **Téměř polovina uživatelů azylových domů neměla nikdy v životě podnájemní či nájemní smlouvu.**
- **Velká část uživatelů AD má zkušenost s institucionalizací** (pobytem v dětském domově, diagnostickém ústavu, hospitalizací na psychiatrii nebo ve výkonu trestu).
- **Třetina uživatelů AD někdy v životě zažila domácí násilí.**

- Pouze 19 % klientů-jednotlivců odchází z AD do standardního bydlení s nájemní smlouvou. **Více než 70 % jich** po odchodu **zůstává v nestabilních formách bydlení** (azylových domech, ubytovnách, noclehárnách, u rodin nebo přátel). **Matky s dětmi** jsou na tom v tomto ohledu o něco lépe, ale i u nich **je to jen 35,8 %**.
- Přestože je nalezení vhodného bydlení jednoznačně nejčastější zakázkou, **nenaplňují azylové domy v Brně smysl zajištění bydlení ohroženým domácnostem**, a to **zejména z důvodu strukturálních překážek k získání standardního bydlení**: nemožnost našetřit na kauci, příjmová chudoba, diskriminace některých matek samoživitelek a příslušníků některých menšin na komerčním trhu atd.
- **Azylové ubytování je nedostatečně propojeno s návazným obecním a sociálním bydlením** a často jen dočasně nahrazuje chybějící sociální bydlení.
- Část klientů nepotřebuje žádnou další podporu a jsou schopni okamžitě přejít do standardního bydlení, které pro ně ale není dostupné.
- **Provoz azylových domů je velmi nákladný.** Náklady např. na jednoho rodiče se dvěma dětmi při reálné obsazenosti AD v Brně vycházejí na 1 437,- Kč/den, tedy 43 110,- Kč/měsíc. Náklady za jednoho klienta AD pro jednotlivce pak 15 360,- Kč/měsíc.
- **Klienti jsou, kvůli nedostatečným kapacitám sociálního bydlení, v AD často déle, než by bylo třeba**. Sociální bydlení je přitom (i při započtení ceny případné sociální podpory) výrazně levnější než náklady na pobyt v AD.

3.4 Vyhodnocení programů/projektů sociálního bydlení

- **V kontextu srovnatelných projektů v ČR i Evropě jsou vysoce úspěšné všechny brněnské programy/projekty sociálního bydlení.** Po prvním roce si bydlení udrželo 89 % obyvatel prostupného bydlení, 96 % domácností v projektu *Rapid Re-housing* a 92 % v projektu *Housing first*.
- Nájemci, kteří prostoupili z Francouzské 42, si vedou velmi dobře, u 100 % z nich byla po roce bez problému prodloužena nájemní smlouva. Jedná se ale zatím o malý vzorek lidí (11 domácností).

3.5 Průběžné vyhodnocení Prevence ztráty bydlení ve městě Brně

- **Nezbytným předpokladem pro úspěšné ukončování bytové nouze, je důraz na prevenci ztráty bydlení.** Prevence má zajistit to, aby se do dluhů vedoucích ke ztrátě bydlení nedostávaly další domácnosti a případné dluhy se řešily v době, kdy je ještě jejich splacení pro nízkopříjmové domácnosti reálné.
- **85 % zakázek v programu Prevence ztráty bydlení bylo ukončeno úspěšně** (bez dluhu, s obnovenou nájemní smlouvou nebo nově uzavřeným splátkovým kalendářem).
- Poznatky z praxe a podíl úspěšně řešených zakázek vedou k potřebě **rozšíření systému prevence ztráty bydlení i na další MČ Brna a nesvěřený bytový fond města.**
- Vyvstávají otázky nad prevencí, která by vedla ke snížení počtu stížností, **např. lepší komunikace s MČ ze strany MMB, předběžná komunikace s nájemníky domů či obecně komunikace s veřejností.**

3.6 Dostupnost vhodných bytů pro účely sociálního bydlení

- **Ročně se** v rámci obecního bytového fondu **uvolňuje zhruba 600 bytů,** jež jsou v převážné většině svěřeny do správy městským částem**.**
- **Byty velikosti 1+0, 1+1 a 1+kk tvoří z celkového počtu 40 %, byty velikosti 2+0, 2+1 a 2+kk tvoří 42 %, byty velikosti 3+1 a 3+kk tvoří necelých 16 %**, zbývající byty velikosti 4+1 a 5+1 potom tvoří jen 2 % uvolněných bytů v roce 2018.

- **Většina uvolněných bytů (68 %) se nachází na území, jež je z hlediska zamezení segregace vhodné pro pořízení sociálního bydlení.** Uvolněné byty v městských částech Brno-střed, Brno-sever a také byty spravované Odborem správy majetku Magistrátu města Brna se zhruba v polovině případů nachází v lokalitách nevhodných pro zřizování sociálního bydlení.
- **Skoro 5 % bytového fondu je neobsazeno.** K 31. 12. 2018 byl počet aktuálně neobsazených obecních bytů 1 339. **Většina bytů, celkem 997 bytových jednotek, je volných z důvodu potřeby rekonstrukce.**
- Ve *Strategii bydlení města Brna 2018-2030* je zakotvena povinnost zajišťovat bydlení pro specifické skupiny obyvatel. **10 % bytů v nové výstavbě má být určeno na sociální bydlení.** Z devíti rozvojových lokalit je u tří z nich již zpracovaný stavební záměr. Ve dvou z nich se počítá se zřízením celkem 70 sociálních bytů.
- U první dokončené obecní výstavby, **v Novém Lískovci, je již nyní schválená výjimka a sociální byty zde zřízeny nebudou.** Primárním důvodem pro nezřízení je existence Přechodné ubytovny Koniklecova 5, která se nachází cca 150 metrů od nové obecní výstavby. Při další koncentraci domácností, které byly před nastěhováním ve stavu bytové nouze, by tak mohlo dojít k porušení principu desegragace a přílišné koncentraci ohrožených domácností na relativně malém území. **U nové bytové výstavby je proto, ve věci zřizování sociálního bydlení, nutné mít na zřeteli i již existující objekty, ve kterých žijí domácnosti ohrožené bytovou nouzí. Zásadním hlediskem rozšíření počtu sociálních bytů je tak dodržení principů nesegregace.**
- Jako další účinný nástroj, jak získat více sociálních bytů, se v zahraničí ukazuje **spolupráce se soukromými developery nebo vytvoření sociálně nájemní agentury.**

3.7 Analýza prostorové segregace

- **V Brně se, podobně jako ve městech Kladno, Most, Ostrava nebo Ústí nad Labem, vyskytují základní sídelní jednotky s vysokými podíly společně posuzovaných osob**, tj. je tam vyplácen příspěvek na živobytí, a to **nad 50 %**.
- Na základě certifikované *Metodiky identifikace lokalit rezidenční segregace* byla vytvořena mapa s vyznačenými lokalitami rezidenční segregace a současně vyhodnocena místa z hlediska vhodnosti pro pořízení sociálního bydlení.
- **Analýza ve městě identifikovala 27 území se zvýšenou koncentrací sociálně zranitelných osob.** V příslušné kapitole se uvádí, které ulice (či jejich části) nejsou pro zřízení sociálního bydlení vhodné.
- Současně analýza ukázala, že **třetina území města** (ve které však žije 75 % všech obyvatel) **představuje**, s ohledem na princip nesegregace, **vhodné území pro zřizování sociálního bydlení.**

4. Sociální bydlení v Brně – základní informace

Právní rámec pro budování fondu sociálního bydlení tvoří *Pravidla pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna* (dále jen Pravidla pronájmu)[5], jež byla schválena Zastupitelstvem města Brna v červnu 2017, a která určují způsob hospodaření s obecním bytovým fondem. Městské části pak samy stanovují konkrétní podmínky a kritéria pro výběr žadatelů. Ze strany žadatelů i sociálních pracovníků je opakovaně zmiňován požadavek na sjednocení podmínek a procesů výběru žadatelů do běžných obecních bytů na jednotlivých MČ, požadavek na vytvoření webu a na poskytnutí dostatku informací o projektech sociálního bydlení.[6]

Pravidla pronájmu kromě běžných bytů dále **rozeznávají dvě kategorie sociálních bytů: (1) sociální byty s potřebou komplexní sociální podpory a (2) sociální byty bez potřeby komplexní sociální podpory** (dále také zkráceně jako sociální byty s komplexní podporou a sociální byty bez komplexní podpory). Rozdíl spočívá v předpokladu existence dvou cílových skupin, jež mají společné to, že mají nízké příjmy a nacházejí se v bytové nouzi, liší se ale v tom, zda se vedle toho potýkají se sociálními problémy, s jejichž řešením potřebují (nebo nepotřebují) pomoc ze strany sociálních pracovníků. **Žadatele o sociální byty s komplexní podporou eviduje město a nájemci jsou vybíráni na základě pořadníku stanoveného prostřednictvím *Kritérií pro prioritizaci žadatelů o sociální byt s potřebou komplexní sociální podpory***, jež byla schválena Radou města Brna na podzim roku 2017. Kritéria definují celkem pět oblastí, v nichž mohou žadatelé získat body. Jedná se o (1) bytovou nouzi dle *Evropské typologie bezdomovectví a vyloučení z bydlení* (ETHOS), (2) rodinnou situaci, (3) zdravotní stav, (4) rizikové situace a překážky a (5) délku podání žádosti o sociální byt. **Nájemci sociálních bytů bez potřeby komplexní podpory jsou vybíráni pracovníky Bytového odboru magistrátu ze žadatelů o běžný obecní byt, které navrhují městské části.**

4.1 Sociální byty z hlediska územní distribuce a participace městských částí

Jako sociální byty (s komplexní podporou i bez ní) **jsou přidělovány tzv. nesvěřené byty** (tzn. byty v domech, jež nebyly svěřeny do správy příslušné městské části a spravuje je přímo město)**,** a **současně tzv. byty svěřené**, jež pro tento účel poskytnou městské části**.** Nesvěřených bytů je celkově málo (jedná se o 597 bytů v 64 bytových domech). S ohledem na možnosti navyšování počtu sociálních bytů se proto jedná o poměrně omezený zdroj. Pokud jde o svěřené byty, potýká se město s tím, že **většina městských částí,** kterým byly do správy svěřeny byty, **tyto pro účely sociálního bydlení neposkytuje.** Možnost využít svěřené byty na základě celoměstského zájmu (tj. bez souhlasu dotčené městské části) jako sociální byty s komplexní podporou, není městem pro tento účel prakticky využívána.[7]

Městem provozované sociální byty se aktuálně nacházejí na území pouhých osmi městských částí. Až na dvě výjimky se jedná o jednotky bytů. Ve třech případech jde navíc výhradně o byty v nesvěřených bytových domech, tzn. že se MČ nezapojila, jen se sociální byty nacházejí na jejím území. **Z 23 městských částí**, které mají ve správě městské byty, **poskytlo alespoň jeden byt pro sociální účely pouhých pět městských částí.** Tři městské části (Líšeň, Vinohrady, Židenice) poskytly 1 až 3 byty, **dvě městské části (Brno-střed a Brno-sever) poskytly více než 10 bytů.**

[5] Statutární město Brno (2017): *Pravidla pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna.* Dostupné na adrese: https://www.brno.cz/sprava-mesta/magistrat-mesta-brna/usek-3-namestka-primatorky/bytovy-odbor/pronajem-bytoveho-fondu/ .

[6] Aktuálně jsou informace o sociálním bydlení k dispozici na webu, který prezentuje všechny městské projekty realizované v rámci Koordinovaného přístupu k sociálně vyloučeným lokalitám, a kde je bydlení jedním z hlavních témat, viz: http://rozjezdybrno.cz/bydleni

[7] S touto možností počítají *Pravidla pronájmu* v článku 5, kde se píše, že „Město má právo z důvodů hodných zvláštního zřetele (v celoměstském zájmu) obsadit nejvýše 10 % bytů z ročního průměru uvolněných bytů v dané městské části v předcházejících 3 letech.“ Součet průměrných počtů bytů, jež se v jednotlivých městských částech uvolnily v letech 2016 až 2018, je 625. Město by tak *teoreticky* v celoměstském zájmu mohlo využít ročně kolem 60 bytů. Celoměstský zájem je primárně využíván pro jiné účely než pro sociální bydlení.

Z výše uvedeného vyplývá, že se MČ většinou zdráhají do sociálního bydlení svým bytovým fondem vůbec zapojit. Mezi nejčastěji uváděné důvody patří obava z finanční ztráty způsobené snížením nájmu v sociálních bytech[8]. Poukazují také na možnost vzniku dluhů na nájmu či na další náklady spojené s nutnými opravami. Úkony spojené s uplatněním notářské doložky, příp. soudním vyklizením a likvidací dluhů představují další zátěž pro fungování úřadu. Agenda úřadu se také rozšíří o dokládání a ověřování příjmů dvakrát ročně, prodlužování nájemních smluv každý rok[9] a v individuálních případech o agendu stížností. Za účelem řešení stížností na nájemce byli na MMB stanoveni pracovníci, kteří se vypořádání stížností věnují, příp. mohou zajistit mediovaná setkání. Spolupráci s MČ by napomohla lepší komunikace ze strany MMB k úřadům MČ.

Některé MČ preferují spolupráci s nestátními neziskovými organizacemi (dále jen NNO). Mohou na ně přenést zodpovědnost za výběr nájemného od nájemců, které MČ vnímají jako rizikové. V rámci této spolupráce ovšem dochází k situacím, kdy klienti dostanou od NNO doporučení k postupu do běžného obecního nájmu, následné bydlení se pro ně ovšem nenajde. Stejný problém se týká i azylových domů a Ubytovny pro přechodný pobyt (viz 6. kapitola). Současně může vznikat riziko NNO, které na rozdíl od MČ nemají nezaplacený nájem z čeho kompenzovat.

Z celkových 227 sociálních bytů poskytly městské části z jim svěřeného bytového fondu 133 bytů. Jde o necelých 60 % městských sociálních bytů, **zbývajících 94 sociálních bytů (40 %) poskytlo město** z bytů nesvěřených městským částem.

Tabulka č. 1: Počet sociálních bytů celkem na území MČ / z toho svěřených do správy MČ

Území MČ	Sociální byty s podporou		Sociální byty bez podpory		Celkem	
	Celkem	Z toho svěřené	Celkem	Z toho svěřené	Celkem	Z toho svěřené
Brno-střed	133	70	40	24	173	94
Brno-sever	29	26	8	8	37	34
Medlánky	6	0	2	0	8	0
Černovice	2	0	1	0	3	0
Židenice	0	0	3	3	3	3
Líšeň	1	1	0	0	1	1
Brno-jih	1	0	0	0	1	0
Vinohrady	1	1	0	0	1	1
Celkem	**173**	**98**	**54**	**35**	**227**	**133**

4.2 Sociální byty z hlediska velikosti

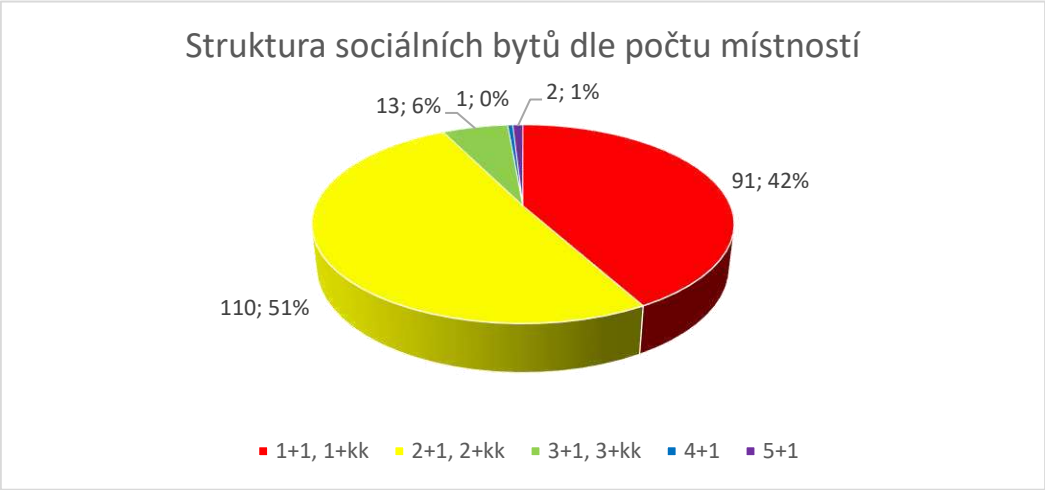
Pokud jde o velikost sociálních bytů, **převládají menší byty** (2+1 a 2+kk nebo 1+1 a 1+kk). Dvoupokojové byty tvoří něco přes 50 % všech sociálních bytů, jednopokojových bytů je přes 40 %. Sociálních bytů se třemi pokoji (3+1 a 3+kk) je jen 6 %, bytů se čtyřmi či pěti pokoji pak dohromady jen 1 %.[10]

[8] Kompenzace rozdílu mezi nájemným v sociálních bytech a běžných bytech vyplácené městem městským částem byly zrušeny spolu se schválením stávajících Pravidel pronájmu.

[9] Pro zajištění hladších a rychlejších průběhů schvalování mají některé obce ČR ustanovenou automatickou prolongaci při prodlužování nájemních smluv v případech, kde není evidován dluh či stížnost. Praxe některých dalších obcí také ukazuje, že z pozice magistrátu mohou být hledány způsoby kompenzace, prevence a motivace směrem k MČ. Podrobněji se jimi budeme zabývat v návrhové části koncepce.

[10] U 12 sociálních bytů nebyla informace o počtu místností k dispozici.

Graf č. 1: Struktura sociálních bytů podle počtu místností



4.3 Rozšiřování sociálního bytového fondu v následujících dvou letech

Ve Statutu sociálního bytu, jenž je přílohou *Pravidel pronájmu*, je mimo jiné stanoveno, že **rozhodnutím Rady města Brna má být každoročně stanoven počet bytů, které budou městem pronajaty jako sociální s tím, že v letech 2016-2019 má jít vždy minimálně o 30 bytů ročně. Stejný cíl (minimálně 30 nových sociálních bytů ročně) stanoví taktéž *Strategie bydlení města Brna 2018-2030*.**[11]

Otázka možného rozšíření městského sociálního bytového fondu bude předmětem návrhové části Koncepce. Zde můžeme nicméně uvést **počty bytů, o něž se sociální bytový fond rozroste v rámci již realizovaných či připravovaných projektů**. Zmínit je třeba v prvé řadě investiční projekty, v rámci kterých jsou/budou s využitím dotací z operačního programu IROP rekonstruovány městské byty, jež následně, v souladu s podmínkami dotace, budou využívány jako sociální byty. Jedná se o **celkem 92 sociálních bytů v deseti bytových domech v městských částech Brno-střed (šest domů) a Brno-sever (čtyři domy)**. Tyto byty by měly být rekonstruovány v letech 2019 až 2020. Počítá se, že v nich bude **zřízeno celkem 55 bytů s potřebou komplexní podpory** (z toho 36 v domech v MČ Brno-střed a 19 v MČ Brno-sever)[12] a **37 bytů bez potřeby komplexní podpory** (z toho 18 v domech v MČ Brno-střed a 19 v MČ Brno-sever).

Vedle investičních projektů je již v realizaci (a po schválení Zastupitelstvem města Brna) také „měkký" projekt *Kontaktní místo pro bydlení*, jehož prostřednictvím bude město žádat o dotaci v rámci výzvy č. 52 Operačního programu Zaměstnanost (OPZ). V případě získání podpory by mělo být v rámci realizace tohoto projektu v letech 2020 a 2021 přiděleno celkem **50 sociálních bytů s komplexní podporou**. Současně se bude v praxi ověřovat funkčnost kontaktního místa pro bydlení. Pokud se osvědčí a současně se ukáže jako potřebné, bude do budoucna možné zřízení kontaktních míst i na úrovni úřadů městských částí s tím, že jednotlivá pracoviště by spadala pod centrální Kontaktní místo pro bydlení. Z projektu se tak zajistí potřebná podpora pro nájemce bytů rekonstruovaných z IROPu zmíněných výše.

Dalším z „měkkých" projektů je tzv. *Programové zabydlování rodin i jednotlivců a zvyšování kompetencí k bydlení*, jehož realizace již byla schválena a zahájena v lednu 2020. Tento projekt je financovaný v rámci dotace z výzvy č. 108 OPZ. Tato výzva je přímo koncipována na podporu

[11] *Strategie bydlení města Brna 2018-2030*, opatření C2.6: Vznik sociálních bytů v nové výstavbě nebo rekonstrukcí stávajícího bytového fondu, str. 50. Dostupné na adrese: https://www.brno.cz/fileadmin/user_upload/sprava_mesta/magistrat_mesta_brna/BO/dokumenty/2_2018Navrh_Strat_bydl_mB_2018-2030_strategicka_cast.pdf.

[12] Pro tyto byty je třeba s dostatečným předstihem plánovat kapacity podpůrné sociální práce.

projektů zaměřených na poskytování sociálního bydlení dle principů *housing first*. V souvislosti s tímto projektem bude přiděleno celkem 20 sociálních bytů s komplexní podporou v průběhu roku 2020. Projekt podpoří rodiny s dětmi i jednotlivce (včetně bezdětných párů) nacházející se v bytové nouzi na území města Brna s potřebou komplexní podpory s cílem stabilizace domácností v bydlení směřující k začlenění těchto osob do společnosti a zvýšení kvality jejich života.

Vedle bytů, k jejichž poskytnutí se město zavazuje (v případě schválení) v projektu, **bude město muset v následujících dvou letech vyčlenit přinejmenším ještě 2x 13 bytů bez komplexní podpory pro nájemce opouštějící Program prostupného bydlení na Francouzské 42**.[13] Nájemci, kteří dosud z Francouzské 42 prostoupili, prokazují, že jsou schopni si bydlení bez problému a bez potřeby sociální podpory schopni udržet, viz kapitola 7 k vyhodnocení úspěšnosti programů sociálního bydlení.

4.4 Krizové bydlení

Opakovaně vyvstává potřeba zajistit přechodné bydlení lidem, kteří nenadále přišli o bydlení. V posledních letech došlo opakovaně k hromadnému ukončování nájemních smluv u soukromého vlastníka či k ukončení provozu komerčních ubytoven. Krizové bydlení je třeba i v individuálních případech, jako jsou např. oběti domácího násilí či nenadálé životní události (vyhoření/vytopení bytu, úmrtí v rodině atd.). Jde tedy o nástroj, jenž je velmi potřebný. S jeho zavedením počítá také *Koncepce sociálního bydlení v ČR 2015-25*. **Od října 2019 v Brně proto funguje projekt krizového bydlení s kapacitou čtyř bytových jednotek s celkovým počtem až 26 lůžek.** Nájemce zde získává dočasné bydlení a sociální pracovník, v případě potřeby, podporuje jeho stabilizaci a zajištění návazného bydlení. Dá se nicméně očekávat, že poptávka bude stejně jako u dalších kategorií sociálního bydlení podstatně vyšší.

4.5 Sociální bydlení provozované nestátními neziskovými organizacemi

Popis sektoru sociálního bydlení v Brně by nebyl úplný, pokud by se omezil pouze na sociální byty pronajímané městem. V Brně aktuálně provozují sociální byty čtyři NNO – Armáda spásy, Diecézní charita Brno, Práh Jižní Morava a Společnost podané ruce.[14]

Největší počet sociálních bytů (aktuálně 70) provozuje Armáda spásy. Tzv. tréninkové byty provozuje ve vlastním objektu (jedná se o 11 bytů), zbylých 59 bytů má pronajatých od tří městských částí (Brno-střed, Brno-sever a Královo Pole) a v rámci projektu *Prevence bezdomovectví* je dále pronajímá svým klientům.[15] Jeden sociální byt pronajatý od městské části Brno-střed provozuje **Diecézní charita Brno**. Do konce letošního roku ale plánuje rozšíření o další tři byty a v průběhu roku 2020 o dalších 13 až 18 bytů. Tři byty v nájmu od městských částí má dále organizace **Práh Jižní Morava**, která poskytuje služby lidem s psychickým onemocněním. Také tato organizace plánuje navýšení počtu provozovaných sociálních bytů o další tři. **Společnost Podané ruce**, jejíž cílovou skupinou jsou osoby potýkající se se závislostí na návykových látkách, provozuje pět sociálních bytů (v režimu tzv. přechodových bytů[16]) pronajatých jednak od městských částí, jednak od soukromých vlastníků. Záměrem Společnosti Podané ruce o.p.s. je rozšířit nabídku až o 10 dalších bytů. **Aktuálně provozují neziskové organizace v Brně celkem 79 sociálních bytů. V horizontu dvou let by mělo jít o celkem o více než stovku sociálních bytů.**

[13] Tento počet je orientační, opírá se o počet nájemců Francouzské 42, kteří každoročně dostanou doporučení pro prostup do obecního bytu a který je součástí *Strategie bydlení města Brna 2018–2030* (aktivita C.1.1.2, str. 45).

[14] Za zmínku stojí také projekt Symbios, který představuje sdílené bydlení mladých dospělých odcházejících z dětského domova a studentů vysokých škol v Brně. V jeho počáteční fázi je záměrem ověřit, zda se v českých podmínkách jedná o funkční nástroj pro řešení situace mladých dospělých odcházejících z dětských domovů a zda je možné model spolubydlení využít i v jiných městech. Projekt je inspirován praxí ve Vídni, kdy ve sdílených bytech spolu bydlí VŠ studenti a lidé bez domova.

[15] Dříve to fungovalo tak, že podnájemník po určité době v případě kladného vyjádření Armády spásy mohl tentýž byt získat do přímého (nezprostředkovaného) pronájmu od městské části.

[16] Přechodové byty jsou klientům organizace pronajímány zpravidla na dobu šesti měsíců, ve výjimečných případech déle. V jednom bytě obvykle bydlí dva klienti.

Tabulka č. 2: Přehled sociálního bydlení provozovaného v Brně neziskovými organizacemi[17]

Organizace	Počet sociálních bytů	Zapojené MČ	Potřeba dalších bytů
Armáda spásy	**70 bytů** v režimu tréninkového bydlení (z toho 11 ve vlastním bytovém domě)	Brno-střed, Brno-sever, Královo Pole	ano (přesný počet závisí na navýšení sociální podpory)
Diecézní charita Brno	**1 sociální byt** (8 klientů)	Brno-střed	**3 byty** do konce roku 2019 **13-18 bytů** od roku 2020 (z toho 3 větší velikosti)
Práh Jižní Morava	**3 sociální byty**	Maloměřice a Obřany, Žabovřesky, Královo Pole	**3 byty** (Brno-střed), jedná se o sdílené bydlení pro cca 12 klientů
Společnost Podané ruce	**5 bytů** v režimu přechodového bydlení	Židenice, Brno-střed, Brno-sever, soukromí pronajímatelé	**10 bytů**
CELKEM	**79 bytů**	**6 různých MČ**	**24-29 bytů**

4.6 Brněnské sociální bydlení v kontextu jiných měst

Součtem sociálních bytů, které provozuje město, a které provozují neziskové organizace, dojdeme k tomu, **v Brně je celkem 306 sociálních bytů různých typů.** Bylo by zajímavé porovnat velikost sociálního bytového fondu v Brně s dalšími českými a moravskými městy. Potřebná data bohužel nejsou pro většinu měst veřejně dostupná.[18] Jedním z mála měst, za která jsou data k dispozici, je statutární město Ostrava (město s 290 tisíci obyvateli). **V Ostravě bylo ke konci roku 2018 celkem 726 sociálních bytů (tedy dvojnásobek oproti počtu sociálních bytů v Brně),** vyčlenění dalších 100 sociálních bytů je plánováno na roky 2020 až 2021. **Zatímco v Brně na 1000 obyvatel připadá 0,93 sociálního bytu, v Ostravě to jsou 2,52 sociálního bytu.**[19] 102 z těchto bytů

[17] Neziskové organizace poskytují i další služby pro své klienty, jako je např. chráněné bydlení, jedná se však o typ bydlení reagující na jiné specifické potřeby, a tak není součástí uvedeného přehledu.

[18] Ve *Zprávě o vyloučení z bydlení za rok 2018* (Platforma pro sociální bydlení a LUMOS, 2019) je možné dohledat na str. 19 alespoň informaci o počtech sociálních bytů, jež jednotlivá města poskytla v roce 2017. Z přehledu vyplývá, že Brno, díky realizaci pilotního projektu *Rapid Re-housing* a programu *Housing first*, poskytlo v daném roce (po Ostravě) druhý nejvyšší počet sociálních bytů. Srovnání je ale třeba brát s rezervou, neboť přehled nezohledňuje rozdílnou velikost měst ani to, kolik celkem v jednotlivých městech je sociálních bytů či kolik jich bylo poskytnuto v předchozích (a následných) letech.

[19] Z toho poskytlo 221 bytů 6 ostravských městských obvodů, 3 byty město, 490 soukromí vlastníci a 12 bytů bylo ve vlastnictví neziskové organizace. Ve 102 bytech poskytovali podporu pracovníci magistrátu, ve zbylých 624 bytech podporu poskytovali sociální pracovníci některé ze 14 zapojených neziskových organizací. Srovnej:

provozuje statutární město Ostrava, 137 soukromý pronajímatel a zbylé sociální byty (487[20]) provozuje 13 neziskových organizací. V návazném projektu na sociální bydlení Ostrava též počítá se spoluprací se soukromým pronajímatelem, který pro účely sociálního bydlení poskytne 10 bytů. Jedná se o téhož soukromého pronajímatele, který již sociální byty pronajímá a který v Moravskoslezském kraji vlastní více než 40 tis. bytů.

Následující tabulka (č. 3) poskytuje **srovnání rozsahu problému (vyjádřeného velikostí cílové skupiny[21]) a potenciálu pro jeho řešení prostřednictvím městské bytové politiky (vyjádřeného poměrem velikosti cílové skupiny k počtu bytů ve vlastnictví města) v deseti městech s nejvyššími počty rodin s dětmi v závažné bytové nouzi.** V uvedených městech žije téměř polovina všech rodin s dětmi v bytové nouzi. Pro kontext tabulka dále ukazuje počty lidí žijících v jednotlivých městech v sociálně vyloučených lokalitách (SVL) a podíl těchto osob na celkovém počtu obyvatel.[22]

Ze srovnání vyplývá:

- **Co se týče absolutního počtu osob žijících v sociálně vyloučených lokalitách, je město Brno srovnatelné s Ostravou, Prahou a Ústím nad Labem.** Ve všech těchto městech žije v SVL zhruba 7 000-8 000 lidí.
- **Pokud jde o podíl počtu obyvatel SVL na celkovém počtu obyvatel, zaujímá Brno 6. místo (z deseti porovnávaných měst).** Zatímco v Brně žijí v SVL zhruba 2 % obyvatel, v Ústí nad Labem, Karviné nebo Mostě je to mezi 8 a 9 % obyvatel. Brno je tak v tomto ohledu bližší Ostravě, kde v SVL žije také něco přes 2 % obyvatel.
- **S počtem rodin s dětmi v závažné bytové nouzi (570 rodin) se Brno umístilo na druhém místě za Ostravou (1 000 rodin) a před Prahou (540 rodin).**
- **Na druhém místě je Brno také při srovnání velikosti městského bytového fondu.** První Praha vlastní 34 tisíc bytů, Brno necelých 29 tisíc bytů a třetí Ostrava necelých 13 tisíc bytů.
- Nepočítáme-li specifickou (a výjimečnou) situaci Havířova, **má Brno jednoznačně nejvíce obecních bytů na tisíc obyvatel**. Zatímco v Brně připadá na 1 000 obyvatel 75 obecních bytů, v Ostravě je to 44 bytů, v Kladně 29 bytů a v Praze 26 obecních bytů.

Statutární město Ostrava (2019): *Akční plán koncepce sociálního bydlení statutárního města Ostravy.* Nepublikovaný dokument, str. 50. Dostupné na adrese: https://socialnizaclenovani.ostrava.cz/wp-content/uploads/2019/06/Ak%C4%8Dn%C3%AD-pl%C3%A1n-KS-SB-SMO_FIN.pdf

[20] 54 z nich představuje chráněné bydlení, které představuje v Brně samostatnou kategorii a není tak součástí koncepce.

[21] Zde vyjádřené počtem rodin s dětmi v závažné bytové nouzi. Rodiny s dětmi v bytové nouzi jistě nepředstavují jedinou cílovou skupinu pro sociální bydlení, patří ale beze sporu mezi nejvíce ohrožené a řešení jejich situace je obvykle považováno za prioritní. Data o počtech rodin v bytové nouzi stejně jako o počtech bytů v majetku měst přebíráme ze *Zprávy o vyloučení z bydlení za rok 2018.* (Platforma pro sociální bydlení a LUMOX, 2019, str. 19). Dostupné na adrese: https://socialnibydleni.org/wp-content/uploads/2019/04/Zpr%C3%A1va-o-vylou%C4%8Den%C3%AD-z-bydlen%C3%AD-za-rok-2018.pdf

[22] Zdroj: (GAC (2015): *Analýza sociálně vyloučených lokalit v ČR.* Praha: MPSV. Dostupné na adrese: https://www.esfcr.cz/mapa-svl-2015/www/index.html) nepracuje s přesnými čísly, ale s odhady. Proto pro jednotlivá města uvádí nikoli přesný údaj, ale rozmezí. Pro zjednodušení v tabulce pracujeme s průměrem dolní a horní hodnoty uvedené v původním zdroji.

Tabulka č. 3: Srovnání velikosti problému a potenciálu pro řešení v deseti městech s nejvyšším počtem rodin s dětmi v závažné bytové nouzi

Město	Počet obyvatel celkem (1. 1. 2019)	Počet obyvatel SVL	Podíl obyvatel SVL na celkovém počtu obyvatel (v %)		Počet rodin s dětmi v závažné bytové nouzi		Počet bytů v majetku města		Počet bytů v majetku města na jednu rodinu v bytové nouzi	
			Hodnota	Pořadí	Hodnota	Pořadí	Celkem	Na 1000 obyvatel	Hodnota	Pořadí
Ostrava	321 273	7 800	2,42	5.	1 000	1.	12 800	40	13	4.
Brno	380 681	8 100	2,13	6.	570	2.	28 550	75	50	2.
Praha	1 308 632	7 200	0,55	9.	540	3.	34 000	26	63	1.
Ústí n. L.	91 253	8 100	8,87	1.	310	4.	630	7	2	9.
Karviná	64 316	5 150	8,01	3.	230	5.	770	12	3	8.
Havířov	87 096	3 000	3,44	4.	200	7.	7 670	88	38	3.
Kladno	69 054	1 000	1,45	8.	220	6.	1 970	29	9	5.
Most	65 000	5 600	8,61	2.	170	8-9.	250	4	1	10.
Olomouc	164 535	250	0,15	10.	170	8-9.	1 250	8	7	6.
Příbram	32 091	650	2,03	7.	160	10.	610	19	4	7.

5. Potřebnost sociálního bydlení v Brně (velikost a struktura cílové skupiny)[23]

Předmětem této kapitoly je zjištění velikosti a struktury domácností osob v bytové nouzi. První podkapitola shrnuje zjištění, jež v souvislosti s Brnem přinesla *Zpráva o vyloučení z bydlení za rok 2018*. Věnuje se hlavně **celkové velikosti cílové skupiny (počtu domácností v bytové nouzi a počtu osob, které v nich žijí a její základní struktuře, pokud jde o formu bytové nouze)**. Další části kapitoly vychází ze čtyř dílčích analýz,[24] nechal je zpracovat Odbor sociální péče MMB a věnují se **podrobnějšímu zkoumání struktury cílové skupiny (s ohledem na velikost a skladbu domácností žadatelů, věkovou strukturu žadatelů, formu a délku bytové nouze a na míru ohrožení žadatelů).**

V současné době pobírá příspěvek na bydlení ve městě Brně průměrně 10 500 příjemců. Jedná se o legitimní nárok stanovený zákonem, který je ze strany pronajímatelů často vnímán negativně, přestože závěry kontrolní akce NKÚ z roku 2018 hodnotí vyplácení příspěvku na bydlení a doplatku na bydlení jako „nejvýraznější nástroj, kterým MPSV přispívá k řešení bytové nouze občanů“ a zdůrazňuje, že „jejich primárním cílem je pomoci udržet osoby v bydlení“. Dále uvádí, že tyto dávky kompenzují nedostatek příjmu, a tím zabraňují sociálnímu vyloučení. Kontrolovány byly i další instituce a opatření zaměřená na řešení bytové nouze, tyto však zpráva hodnotí takto: „NKÚ vyhodnotil, že kontrolované intervence mohou přispět k řešení příčin sociálního vyloučení pouze za předpokladu, že bude změněno jejich nastavení, dojde k jejich vzájemnému provázání a budou v synergii s podporou finančně dostupného bydlení.“[25]

Jedním z důležitých zjištění je, že většina žadatelů o obecní byty má příjmy ze zaměstnání. Nemalá část žadatelů se nachází v bytové nouzi, ale současně z poznatků o postupech při pronájmu obecních bytů na jednotlivých MČ vyplývá, že lidé v bytové nouzi buď podmínky žádosti o městský byt nesplňují, nebo nedosáhnou na dostatečný počet bodů v rámci individuálních kritérií pro přidělování bytů jednotlivých MČ. Z toho tedy vyplývá, že **ti nejohroženější bytovou nouzí často nedosahují na městské bydlení**. Komerční bydlení je pro ohrožené skupiny obyvatel nedostupné jak finančně, tak podmínkami (složení kauce a provize, zkušenost s diskriminací na základě etnicity či velikosti rodiny). **Kapacity současných programů/projektů sociálního bydlení nemohou dostačovat poptávce daných skupin žadatelů a nepokryjí bytové potřeby všech potřebných cílových skupin.** Potřebnost sociálního bydlení v Brně se přitom rok od roku zvyšuje vlivem růstu cen nájemného, rostoucí poptávkou po nájemním bydlení, změnami dávkového systému či změnami v kapacitách poskytovaných sociálních služeb.

5.1 Celkový počet domácností v bytové nouzi a jejich základní struktura

Nejúplnější data o počtu obyvatel Brna, kteří žijí v závažné bytové nouzi, přinesla letos publikovaná *Zpráva o vyloučení z bydlení za rok 2018.*[26] **Do kategorie „závažné bytové nouze“ jsou počítány domácnosti, které:**

- **jsou bez střechy nad hlavou nebo přežívají v provizorním přístřeší,**
- **žijí v azylových domech či na ubytovnách,**

[23] Kapitola vychází z *Analýzy potřebnosti sociálního bydlení (analýza počtu a struktury osob v bytové nouzi)* zpracované externě v rámci projektu „Pilotního testování koncepce sociálního bydlení v Brně“ (Mgr. Barbora Matysová, Praha, únor – březen 2019).

[24] Šlo o (1) *Analýzu velikosti a struktury osob v bytové nouzi*, (2) *Analýzu struktury žadatelů v seznamech žadatelů městských částí města Brna*, (3) *Analýzu velikosti a struktury zvláště zranitelných skupin obyvatel* a (4) *Focus groups s lidmi v bytové nouzi*.

[25] Jde o doplnění, jež nebylo v původní Analýze. Nejvyšší kontrolní úřad (2018): *Podpora sociálního bydlení jako součást politiky sociálního začleňování.* Dostupné na adrese: https://www.nku.cz/assets/kon-zavery/K17002.pdf.

[26] Platforma pro sociální bydlení a LUMOS (2019): *Zpráva o vyloučení z bydlení za rok 2018.* Praha: Platforma pro sociální bydlení. Dostupné na adrese: https://socialnibydleni.org/wp-content/uploads/2019/04/Zpr%C3%A1va-o-vylou%C4%8Den%C3%AD-z-bydlen%C3%AD-za-rok-2018.pdf

- **žijí v ústavních zařízeních, ačkoli v případě poskytnutí podpory v oblasti bydlení (popřípadě komunitních služeb) by mohli žít v přirozeném prostředí,**
- **žijí ve vážně nevyhovujících bytech, kde chybějí základní služby a vybavení jako tekoucí či teplá voda, elektřina, záchod, koupelna či sprcha, kuchyň nebo kuchyňský kout,**
- **žijí v nejistých podmínkách přechodného bydlení u příbuzných či známých.**

Autoři zprávy mezi domácnosti v bytové nouzi naopak nepočítali domácnosti zatížené nepřiměřenými náklady na bydlení, kterým po uhrazení bydlení zbývá málo prostředků na život. Jako bytovou nouzi nechápali ani situaci, kdy domácnost bydlí v bytě v sociálně vyloučené lokalitě, ale její byt splňuje standard trvalého bydlení.

Podle zprávy **v Brně žije v závažné bytové nouzi celkem 1 990 domácností**, 0,5 % z celkového počtu obyvatel. **Z toho 570 představují domácnosti rodin s dětmi a 1 420 bezdětné domácnosti. Dohromady v těchto domácnostech žije 3 550 osob, z čehož 1 230 jsou děti.** Strukturu brněnské populace v závažné bytové nouzi z hlediska formy bytové nouze zobrazuje následující tabulka.

Tabulka č. 4: Základní struktura domácností a osob v závažné bytové nouzi[27]

Forma bytové nouze	Domácností						Osob			
	Celkem		Rodin s dětmi		Bezdětných		Celkem		Z toho dětí	
	abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.
V azylových domech	220	11 %	70	12 %	150	11 %	390	11 %	140	11 %
V ubytovnách	1 080	54 %	200	35 %	880	62 %	1 680	47 %	450	37 %
V nevhodných bytech či dočasném bydlení	430	22 %	290	51 %	130	9 %	1 170	33 %	620	50 %
Bez přístřeší	220	11 %	0	0 %	220	15 %	250	7 %	0	0 %
V jiných formách bytové nouze	40	2 %	10	2 %	40	3 %	60	2 %	20	2 %
Celkem	**1 990**	**100 %**	**570**	**100 %**	**1 420**	**100 %**	**3 550**	**100 %**	**1 230**	**100 %**

[27] V tabulce využíváme se svolením autorů detailnější nepublikovaná data, jež byla podkladem pro citovanou *Zprávu o vyloučení z bydlení za rok 2018*.

Triangulace prostřednictvím jiných zdrojů dat ukazuje, že čísla, k nimž dospěli autoři citované *Zprávy o vyloučení z bydlení za rok 2018* se velmi blíží skutečnosti. Jedinou výjimku představuje počet domácností bez přístřeší („bez střechy“), který zpráva výrazně podhodnotila (viz níže).

Pro rodiny s dětmi v bytové nouzi máme k dispozici dva zdroje dat, jež poměrně přesně potvrzují, jak celkový počet rodin zjištěný autory citované zprávy, tak jejich strukturu. Za prvé se jedná o **statistiku Oddělení péče o rodinu a osoby ohrožené chudobou OSP MMB vypracovaná za rok 2017, která zaznamenala kontakt v 514 rodinách s dětmi, jež se nacházejí v bytové nouzi.**[28] A za druhé o analýzu dat z tzv. registračního týdne, jehož cílem bylo zmapovat všechny rodiny s dětmi v závažné bytové nouzi, který Oddělení sociálního začleňování MMB realizovalo v dubnu 2016. Tato analýza sice dospěla k o něco nižšímu celkovému počtu rodin (421), jejich struktura ale byla velmi podobná struktuře popsané ve zprávě.[29] Navíc byla realizována již v roce 2016 a je tak možné, že počty rodin v bytové nouzi v dalších letech rostly. Vyšší byl tehdy podíl domácností rodin s dětmi v ubytovnách, nižší naopak podíl žijících dočasně v bytě u příbuzných či známých. V ubytovnách v roce 2016 žilo 43 % rodin s dětmi (oproti 35 % uvedených ve Zprávě), v bytě u příbuzných či známých 21 % (oproti 51 % ve Zprávě). Snížení podílu rodin v ubytovnách může být dáno jak realizací programů/projektů sociálního bydlení, tak postupným omezováním ubytovacích kapacit v Brně, jež jsou podle všeho kompenzovány vyšším počtem rodin, které jsou nuceny se dočasně stěhovat k příbuzným či známým.

Snížení počtů rodin s dětmi v ubytovnách nepřímo ukazuje také aktuální statistika Úřadu práce ČR. Ten přiznává dávku hmotné nouze, tzv. doplatek na bydlení (DnB) pouze žadatelům v ubytovnách se schváleným provozním řádem (viz níže) a tyto pak hodnotí jako případy hodné zvláštního zřetele. Takových ubytoven je aktuálně v Brně 62. V červnu 2018 byl doplatek na bydlení v tomto režimu vyplacen žadatelům z 38 ubytoven ze seznamu. Celkem šlo o 312 domácností. **Rodiny s dětmi, jimž byl přiznán doplatek na bydlení** v uvedeném režimu, žily **na 12 ubytovnách a bylo jich dohromady 81.**[30] **Více než 5 doplatků pak bylo přiznáno rodinám s dětmi v pěti ubytovnách.** Pro srovnání: ještě v roce 2015 vyplácel Úřad práce ČR doplatek na bydlení do 60 ubytoven v Brně. Celkem tehdy bylo vypláceno 770 doplatků. Rodiny s dětmi tehdy tvořily více než polovinu obyvatel 10 brněnských ubytoven.[31] Mezi tím došlo k uzavření tří ubytoven, kde žily také rodiny s dětmi.[32] Nejnověji šlo o ubytovnu na Olomoucké, která byla uzavřena v červenci tohoto roku. K uzavírání ubytoven dochází v poslední době i v jiných městech. **Do budoucna je třeba počítat s uzavíráním dalších brněnských ubytoven.**[33] Dříve mohla alespoň část ubytovaných odejít do jiných ubytoven, ty jsou ale dnes prakticky všechny plně obsazené a mezi jejich obyvateli roste nejistota, neboť se hovoří o riziku uzavírání dalších.

[28] Jedná se o statistické zjišťování Ministerstva práce a sociálních věcí ČR o výkonu sociální práce ve městě Brně, výstupem čehož bylo statistické zjištění, že se v roce 2017 na sociální pracovníky Referátu péče o rodinu OSP MMB obrátilo celkem 514 rodin s dětmi se žádostí o pomoc při řešení bytové situace. Jednalo se převážně o rodiny žijící v nestandardních podmínkách komerčních ubytoven, rodiny, kterým hrozila ztráta bydlení, nebo o bydlení přišly.

[29] Srovnej Zázvorková, P. (2016): *Závěrečná zpráva z registračního týdne pro rodiny s dětmi v Brně*. Nepublikovaný dokument, str. 4.

[30] Skutečný počet osob a domácností v ubytovnách nelze na základě informací od Úřadu práce ČR stanovit zcela přesně. Doplatek na bydlení pobírá přibližně 60 % rodin s dětmi a 40 % bezdětných domácností přebývajících v ubytovnách.

[31] Srovnej *Strategický plán sociálního začleňování*, str. 151-152.

[32] V dubnu 2018 byla uzavřena ubytovna v Šámalově ulici, v říjnu téhož roku ubytovna v Hybešově ulici.

[33] Zvláště, pokud by došlo k uvažované transformaci dávek na bydlení, která předpokládá úplné ukončení výplaty dávek na bydlení do ubytovacích zařízení.

Tabulka č. 5: Ubytovny se schváleným provozním řádem a počty vyplacených dopl. na bydlení (06/2019)

	Adresa	Provozovatel	Počet vyplacených DnB	
			Celkem	Z toho rodinám
1.	Borky 35/1011, Maloměřice	AB-brněnská ubytovací s.r.o.	-	
2.	Cejl 837/10, Pohoda	Ubytovna Pohoda s.r.o.	38	19
3.	Cejl 505/40	K-M-CH-Invest, s.r.o.	1	1
4.	Čechyňská 441/5 Radka	Lubomír Slanec	2	
5.	Černovická 454/15, Komárov	RVS servis s.r.o.	-	
6.	Černovické nábřeží 7, Trnitá	Expres Atack s.r.o	4	1
7.	Červený kopec 510/1, Štýřice	NMB ubytovna	-	
8.	Filipínského 1517/61	Trendstav s.r.o.	2	
9.	Francouzská 405/70	Nex BTS a.s.	7	
10.	Gajdošová 22, Židenice	TJ Sokol Židenice	1	
11.	Gebauerova 588/6, Židenice	Viera Ščuková	3	
12.	Havlenova 54/16, Štýřice	IMOS facility a.s.	29	10
13.	Hněvkovského 679/81b, Komárov	Břetislav Špaček	-	
14.	Hochmanova 8, Líšeň	DTL Stav, s.r.o.	-	
15.	Hochmanova 2448/23, Líšeň	ROBKA lus s.r.o.	3	
16.	Hochmanova 2448/23, Líšeň	ROBENA s.r.o.	6	
17.	Hviezdoslavova 1317/53b, Slatina	Ubytovací služby – Roman Ruský	-	
18.	Hybešova 41 a 41a, Brno	IMOS facility a.s.	-	
19.	Hybešova 437/46, Brno	Pavel Mikšovský		
20.	Jarní 898/52, Maloměřice	EVERYDREAM s.r.o.	42	26
21.	Ječná 1225/26, Řečkovice	Building CZ s.r.o.	2	
22.	Jedovnická 2346/8, Líšeň	ZKL Reality s.r.o.	5	
23.	Jedovnická 10, Líšeň	SPŠ Strojírenská	-	
24.	K terminálu č. 9, Horní Heršpice	SVOMI-TRADING s.r.o.	8	1
25.	Kociánka 56/25, Kr. Pole	Jana Ansorgová	-	
26.	Kociánka 25a, Kr. Pole	Bohéma Brno s.r.o.	-	
27.	Koliště 65b, Brno	PBH Invest s.r.o.	2	
28.	Koliště 65b, Brno	Milan Sika	-	
29.	Křenová 1a, Brno	BELTREX	2	
30.	Křenová 292/12, Brno-Trnitá	Milan Sika	7	
31.	Křenová 65b, Brno	Gastro-factor s.r.o.	-	
32.	Lazaretní 6, Zábrdovice	ATD stav, s.r.o.	-	
33.	Masná 180/7, Trnitá	Olman spol. s.r.o.	-	
34.	Mateří 813/16, Maloměřice	Viera Ščuková	1	
35.	Moravanská 273/89 Přízřenice	Zdeněk Kotoun	1	
36.	Netroufalky 223/1, Bohunice	Fakultní nem. Brno	8	
37.	Olomoucká 182, Slatina	SVOMI-TRADING s.r.o.	31	6
38.	Palackého tř. 148a/2844, Kr.Pole	HK ubytování s.r.o.	1	
39.	Palackého tř. 149/1846, Kr. Pole	Milan Sika	-	
40.	Podzimní 966/4, Maloměřice	Trifin PLUS s.r.o.	6	
41.	Radlas 847/5b, Brno	Joliko s.r.o.	1	
42.	Radlas 847/5b, Brno	LIBKA JANA s.r.o.	-	
43.	Rokytova 1015/28, Židenice	Igor Abrahámov	-	
44.	Rokytova 1015/28, Židenice	Lucie Václavíková	4	
45.	Rokytova 1015/28, Židenice	Ing. Petr Látal	7	
46.	Rokytova 1015/28, Židenice	Ubytovna Rokytova	17	
47.	Saidova 272/5, Brněnské Ivanovice	Lenka Jachimiáková	-	1
48.	Šámalova 62, Židenice	BOND spol. s.r.o.	-	
49.	Šámalova 62a, Židenice	GRAYSTONE s.r.o.	-	
50.	Šámalova 4299/64, Židenice	EKOPON s.r.o.	13	8
51.	Šilarova 1357/2, Líšeň	Ing. Petr Látal	-	
52.	Špitálka 320/11, Zábrdovice	Gastro factor, s.r.o.	3	
53.	Táborská 163, Židenice	OPALFIRE s.r.o.	-	
54.	Tkalcovská 16, Zábrdovice	Moravia FinaciaConsulting	-	
55.	Turgeněvova 985/7, Brno	Renata Hlouchová	4	1
56.	Vídeňská 38/116, Přízřenice	SVOMI-TRADING	7	3
57.	Vídeňská 152/117c, Dolní Heršpice	DAKARE s.r.o.	9	
58.	Vídeňská 157/120b, Přízřenice	SVOMI-TRADING s.r.o.	4	
59.	Vrchlického sad 3, Brno	ACROC s.r.o.	4	
60.	Výpravní 727/1a, Horní Heršpice	REAL s.r.o.	17	
61.	Žebětínská 1a, Hotel Podlesí	Ubytovna Pohoda s.r.o.	10	4
62.	Železniční 8-10, Brno	Zřizovatel MMB	-	
	CELKEM		**312**	**81**

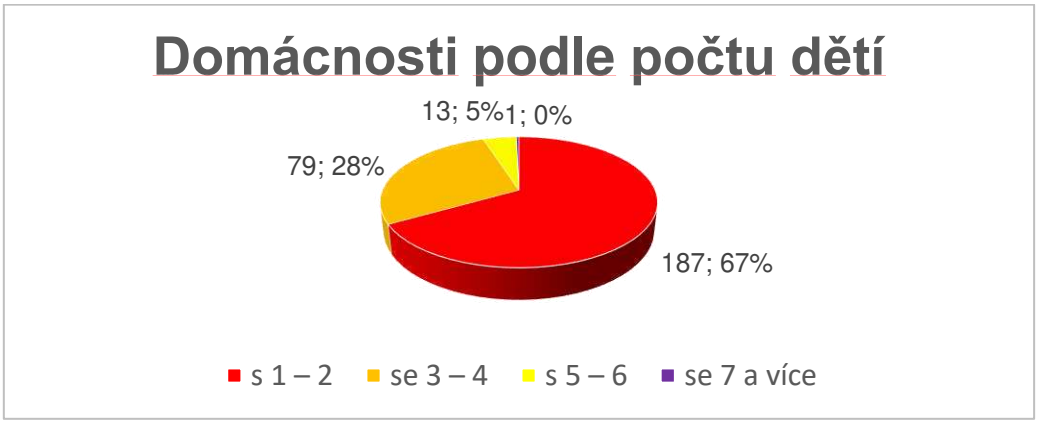
Kategorii osob bez přístřeší nejlépe zmapovala zpráva ze *Zjišťování počtu lidí bez domova* z roku 2018.[34] Ta napočítala v Brně celkem 698 osob „bez střechy" (z toho 509 osob žilo „venku", 76 osob v nočních krizových centrech a 113 osob využívalo noclehárny).[35] Celkově *Zjišťování* dospělo k číslu 1 657 osob bez domova (z toho 1 155 mužů, tj. 69,7 % a 502 žen, tj. 30,3 %). **Ukázalo, že narůstá podíl ženského bezdomovectví a podíl osob bez domova starších 61 let.**

5.2 Analýza seznamů žadatelů o sociální byty s potřebou komplexní sociální podpory a o byty v programu *prostupného bydlení*

Cílem analýzy seznamů žadatelů o sociální byty bylo poznání jejich struktury, potažmo poznání struktury populace v bytové nouzi (při vědomí toho, že lidé v bytové nouzi, kteří o sociální byty nežádají, mohou mít odlišnou strukturu). Vedle toho, že byly analyzovány jednotlivé programy/projekty zvlášť, byla rovněž provedena souhrnná analýza žádostí o byt s komplexní podporou a o byty v programu *prostupného bydlení*. Po odfiltrování 48 duplicit (žadatelé, kteří žádali v obou programech) lze konstatovat, že v listopadu 2018 bylo celkem 513 unikátních žadatelů (251 v programu *prostupného bydlení* [nižší počet je dán tím, že je každého půl roku vyřazováno 50-150 žadatelů] a 310 o byty s komplexní podporou [do června 2019 se již počet žadatelů zdvojnásobil][36]). V domácnostech žilo celkem 1 299 osob. **Více než polovina žadatelů (263 domácností) byla tvořena rodinami s dětmi.** V domácnostech rodin s dětmi žilo dohromady 585 dětí. **Na jednu domácnost s dětmi připadají v průměru 2,2 děti.[37] Téměř polovinu všech domácností s dětmi tvoří rodiče samoživitelé či samoživitelky.** Víme, že **v Brně žije více než pět set rodin v závažné bytové nouzi. To znamená, že o sociální byt nepožádala zhruba polovina z nich.**

Bezdětných domácností je mezi žadateli o sociální byty s komplexní podporou skoro polovina (48,5 %), přičemž tři čtvrtiny z nich (192) jsou domácnosti jednotlivců. Dvě třetiny jednotlivců jsou senioři nebo lidé v předdůchodovém věku (50–64 let).

Graf. č. 2: Struktura domácností žadatelů o sociální byt podle počtu dětí



[34] Statutární město Brno (2018): *Zjišťování počtu lidí bez domova v Brně: Zpráva o výsledcích z projektu.* Nepublikovaný dokument. Dostupné na adrese: https://www.brno.cz/fileadmin/user_upload/sprava_mesta/magistrat_mesta_brna/KPMB/032018/180328_zprava_bezdomovectvi.pdf

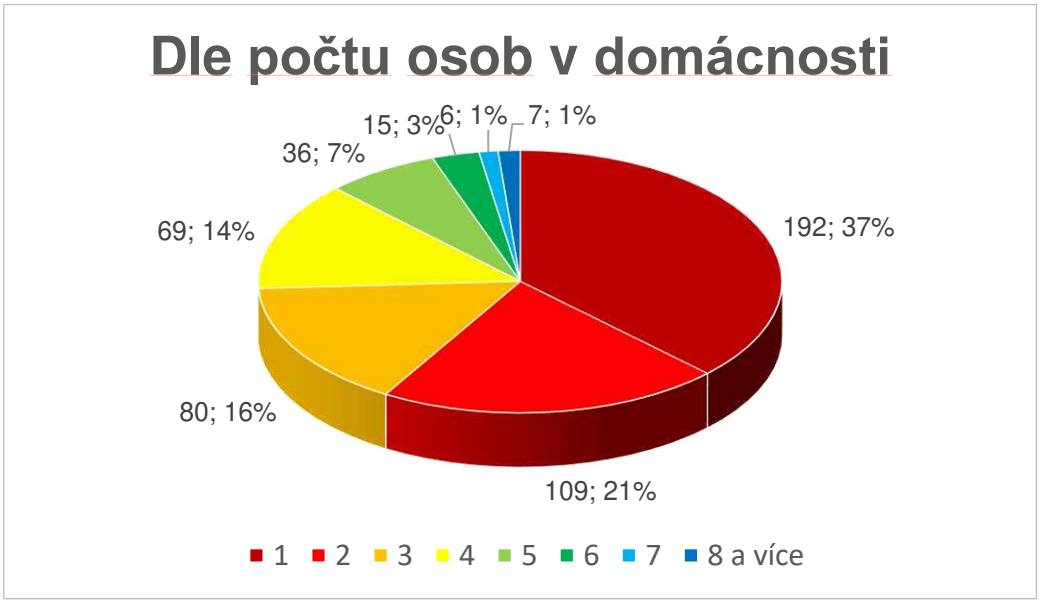
[35] Tomuto šetření se ale naopak nepodařilo dostatečně zmapovat ubytovny. Uvádí pouhých 335 osob v ubytovnách, oproti 1 680 osobám ve *Zprávě o vyloučení z bydlení.* Také nemapovalo nevhodné byty a přechodné ubytování. Na rozdíl od předchozí analýzy se nezaměřovalo primárně na problém rodin a domácností v bytové nouzi, ale hlavně na jednotlivce v situaci bezdomovectví.

[36] V prosinci 2016 dosahoval počet žádostí o byt s potřebou komplexní sociální podpory už 626 domácností v bytové nouzi. Z důvodu termínu vyhotovení analýzy však tyto žádosti nemohly být předmětem analýzy.

[37] Průměrný počet dětí u žadatelů o sociální byt s komplexní podporou (v užším smyslu) je vyšší než u žadatelů o byt v programu *prostupného bydlení* – 2,5 dítěte vs. 1,8 dítěte. To souvisí jistě s omezením maximálního počtu osob v domácnosti v programu *prostupného bydlení* (jde o maximálně 5 osob) z důvodu realizace programu v domě s malometrážními byty.

S ohledem na potřebu plánování vhodných bytových kapacit je důležité kromě počtů dětí v domácnostech znát také strukturu domácností z hlediska celkového počtu osob žijících v domácnosti. Zhruba **37 % žadatelů jsou,** jak je už zmíněno výše, **jednotlivci** (192). **21 % představují dvoučlenné domácnosti** (109). **V tříčlenných domácnostech žije necelých 16 % žadatelů** (80), ve čtyřčlenných 13,5 % žadatelů (69) a v pětičlenných 7 % žadatelů (36).

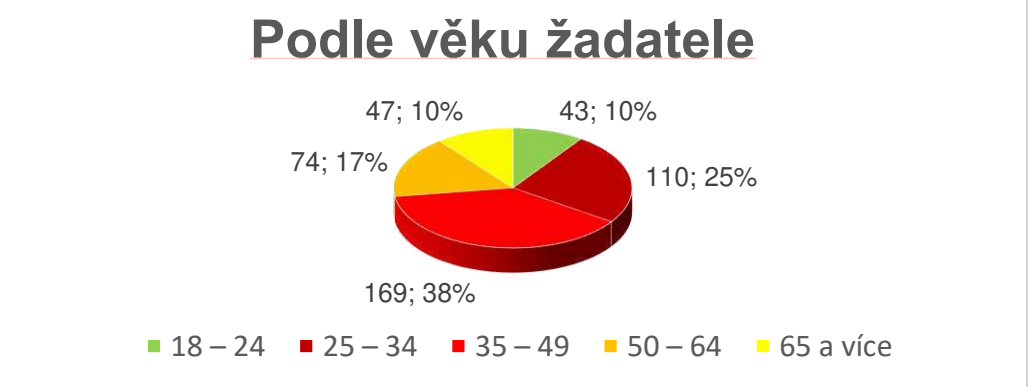
Graf. č. 3: Struktura domácností žadatelů o sociální byt podle počtu členů



Z výše uvedeného je zřejmé, že pro účely sociálního bydlení s komplexní podporou **bude třeba zajistit nejvíce malé byty** (1+1 a 2+1), v menší míře pak větší byty (3+1 a 4+1). Nelze ovšem zapomínat ani na to, že **mezi žadateli je i několik velmi početných domácností,** pro které je obtížné najít byt odpovídající velikosti.

Další graf ukazuje věkovou strukturu žadatelů. **Nejvíce zastoupenou věkovou kohortou jsou lidé středního věku (35-49 let). Těch je v seznamech žadatelů 38 %. Na druhém místě jsou žadatelé ve věku 25-34 let (25 %). Žadatelů v předdůchodovém věku (50-64 let) je 17 %.** Po 10 % pak je seniorů (65+) a lidí v nejmladší věkové kohortě (18-24 let). Z jiných dat víme, že **seniorů v bytové nouzi přibývá**. Ukazuje se, že zdaleka ne všichni senioři v bytové nouzi si požádali o sociální byt s komplexní podporou. Např. do ubytoven je domácnostem seniorů vyplácen doplatek na bydlení 2x více, než kolik je žadatelů-seniorů z ubytoven.[38]

Graf č. 4: Věková struktura žadatelů

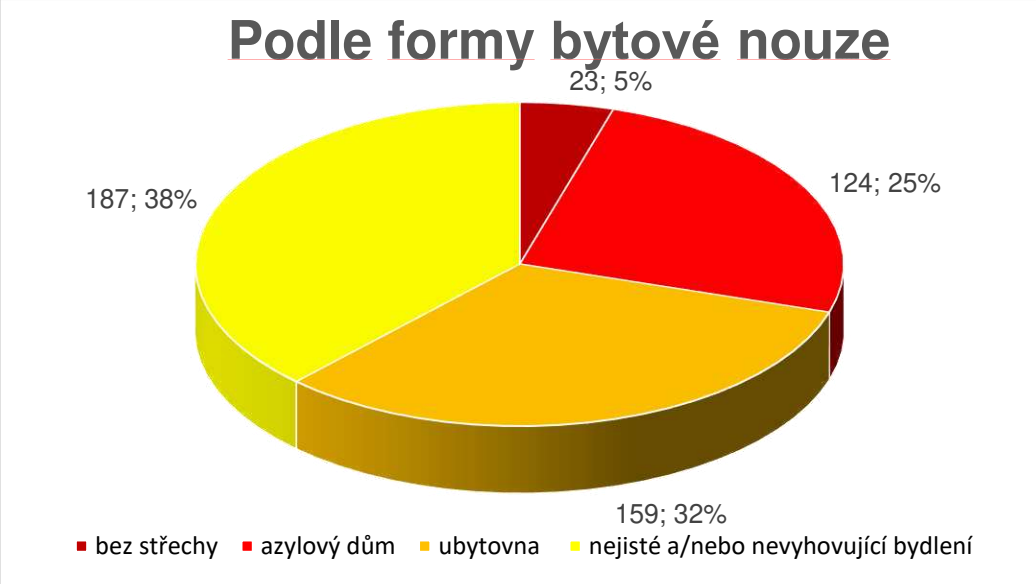


[38] V této souvislosti je dobré upozornit, že senioři (nad 65 let) nemohou být cílovou skupinou většiny projektů realizovaných s podporou Evropských strukturálních fondů. Domácnostem seniorů nemůže být poskytována podpora financovaná z Operačního programu zaměstnanost (výjimku z tohoto pravidla představuje aktuální výzva č. 108 zaměřená na podporu zavádění přístupu housing first).

Největší část (57 %) žadatelů žije v podmínkách, jež je možné označit obecným pojmem „bez bytu“. Sem patří především 159 domácností žadatelů z ubytoven (32 % z celkového počtu) a dále 124 domácností žadatelů z azylových domů (25 % z celkového počtu). Další formou bytové nouze, v níž žije 187 domácností žadatelů, je nejisté a/nebo nevyhovující bydlení.[39] Počet odpovídá 38 % z celkového počtu žadatelů. **Nejméně žadatelů (23) žije v situaci označované jako „bez střechy“ (sem spadají jednak lidé žijící na ulici, dále lidé přespávající v noclehárnách). Při zjišťování počtu lidí bez domova v Brně na jaře 2018 bylo přitom sečteno 698 osob, jež žijí v situacích „bez střechy“.**[40]

To znamená, že **o sociální byt s komplexní podporou požádala pouhá 3,3 % lidí z této kategorie.** Dále je nutné uvést, že se pravděpodobné nepodařilo sečíst všechny osoby žijící v této formě bytové nouze.[41]

Graf č. 5: Forma bytové nouze u žadatelů o sociální byty s komplexní podporou



Celkovou **strukturu žadatelů z hlediska délky, po kterou jsou v bytové nouzi**, zobrazuje následující graf. V případě žadatelů o byt v programu *prostupného bydlení* jsou naše data neúplná (u 99 žadatelů se nepodařilo informaci zjistit). Z těch žadatelů, o kterých máme potřebnou informaci, je **7,8 % v bytové nouzi déle než 10 let, téměř 30 % déle než 5 let a 50 % déle než tři roky**. Méně, než jeden rok je v bytové nouzi necelých 15 % žadatelů. **Délku bytové nouze je třeba minimalizovat. Výzkumy i poznatky z praxe totiž ukazují, že čím déle je člověk v bytové nouzi, tím závažnější bývají dopady na jeho zdraví, sociální život aj. To platí zejména o dětech.** Při registračním týdnu v roce 2016 přitom bylo zjištěno, že ve 138 rodinách v bytové nouzi se nachází jedno dítě mladší tří let (33 %) a ve 251 rodinách žijí děti mladší šesti let (60 %). Těhotných žen bylo v datovém souboru celkem 57.[42]

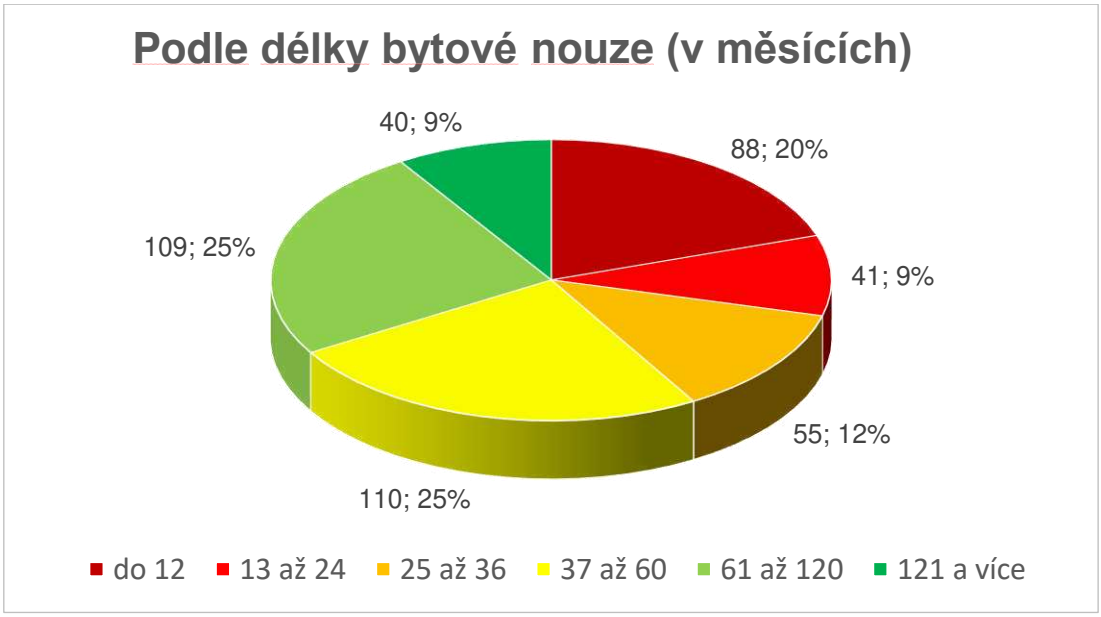
[39] Běžně rozlišované kategorie „nejisté bydlení“ a „nevyhovující bydlení“ jsme byli nuceni sečíst, protože nemalá část žadatelů bydlí v podmínkách, jež jsou současně nejisté a nevyhovující.

[40] Oddělení sociální kurátoři OSP MMB (2018): *Zjišťování počtu lidí bez domova v Brně. Zpráva o výsledcích projektu.*

[41] Na ulici a v noclehárnách žijí především jednotlivci (výjimečně páry), což je třeba vzít v potaz při plánování kapacit sociálních bytů s komplexní podporou. Potřeba malých bytů bude reálně ještě větší, než naznačovala analýza struktury žadatelů z hlediska počtu jejich členů jejich domácností (viz výše).

[42] Zázvorková, P. (2016): *Závěrečná zpráva z registračního týdne pro rodiny s dětmi v Brně.* Nepublikovaný dokument.

Graf č. 6: Délka bytové nouze u žadatelů o sociální byty s komplexní podporou



5.3 Analýza struktury pětiny žadatelů o sociální byt s komplexní podporou s největším počtem bodů

Cílem následující podkapitoly je odpovědět na otázku, jaké domácnosti mají největší šanci na získání sociálního bytu s komplexní podporou. Z hlediska již přidělených bytů šlo celkem o devět domácností. V pěti případech šlo o domácnosti rodin s dětmi, ve čtyřech o bezdětné domácnosti. Všech pět domácností rodin s dětmi žilo před přidělením sociálního bytu na ubytovně. Dva jednotlivci přespávali na noclehárně a dva páry v zahradních chatkách. S výjimkou jedné domácnosti jsou všechny domácnosti v bytové nouzi více než šest let (v průměru téměř osm let).

Z hlediska **charakteristiky domácností, jež byly v listopadu 2018 na 58 nejvyšších pozicích pořadníku[43] (získali nejvíce bodů) a mají tedy největší šanci, že jim bude byt pronajat, byly nejvíce zastoupeny domácnosti jednotlivců (24 domácností, tj. 41,4 %) a dále dvoučlenné domácnosti (13 domácností, 22,4 %). Tyto menší domácnosti byly ve srovnání s celkovým souborem žadatelů o sociální byt s komplexní podporou mírně nadreprezentovány** (v obou případech šlo o zhruba dvouprocentně vyšší podíl). **Podobně tomu bylo i s početnějšími** (šesti- a zejména sedmičlennými) **domácnostmi**. Ty jsou v pětině mapovaných žadatelů s nejvyšším počtem bodů čtyři z celkových šesti, které si o sociální byt požádaly. Obecně lze říci, že ve struktuře podle počtu osob v domácnosti není výraznější rozdíl mezi celkovou populací žadatelů a pětinou žadatelů s nejvíce body.

Tabulka č. 6: Počet osob v domácnostech žadatelů s nejvyšším počtem bodů

Počet osob v domácnosti	Počet domácností	
	abs.	rel.
1	24	41,4 %
2	13	22,4 %
3	5	8,6 %

[43] Jedná se o necelou pětinu všech domácností z tehdejšího pořadníku.

4	6	10,3 %
5	3	5,2 %
6	3	5,2 %
7	4	6,9 %
8 a více	0	0 %

Bezdětných domácností je v pětině žadatelů s nejvyšším počtem bodů 53,4 %, to znamená zhruba o 4 % více, než jaké je jejich zastoupení na celkovém seznamu žadatelů. **O něco méně jsou v horní pětině naopak zastoupeny domácnosti rodin s jedním až dvěma dětmi (27,6 %) a domácnosti se třemi až čtyřmi dětmi** (10,3 %, tj. o více než 5 % méně). Mírně nadreprezentovány jsou zde domácnosti rodin s pěti až šesti dětmi (8,6 % oproti 4,2 % v celkovém seznamu žadatelů). Domácností samoživitelek je v horní pětině celkem deset (tzn. 37 % z domácností rodin s dětmi, tj. o 8 % méně než v celkovém seznamu žadatelů o sociální byty s komplexní podporou).

Tabulka č. 7: Počet nezletilých dětí v domácnosti žadatelů s nejvyšším počtem bodů

Počet nezletilých dětí v domácnosti	Počet domácností	
	abs.	rel.
bezdětné domácnosti	31	53,4 %
s 1–2 dětmi	16	27,6 %
se 3–4 dětmi	6	10,3 %
s 5–6 dětmi	5	8,7 %
se 7 a více dětmi	0	0 %

Pokud jde o formu bytové nouze, v níž se žadatelé nacházejí, **v pětině žadatelů s největším množstvím bodů je nejvíce zastoupena obecná kategorie „bez bytu“.** Mezi žadateli, kteří jsou „bez bytu“ žije 23 (tj. 39,7 %) na ubytovně a 10 (tj. 17,2 %) v azylovém domě.

Tabulka č. 8: Forma bytové nouze žadatelů s nejvyšším počtem bodů

Forma bytové nouze	Počet domácností	
	abs.	rel.
bez střechy	6	10 %
bez bytu	39	65 %
nejisté bydlení	15	25 %
nevyhovující bydlení	0	0 %

V pětině žadatelů s nejvíce body jsou **nejvíce zastoupeni žadatelé, kteří jsou v bytové nouzi 5 až 10 let (43,1 %) nebo více než 10 let (19 %).**

Tabulka č. 9: Délka bytové nouze žadatelů s nejvyšším počtem bodů

Délka bytové nouze (v měs.)	Počet žadatelů	
	abs.	rel.
do 12	9	15,5 %
13 až 24	2	3,4 %
25 až 36	4	6,9 %
37 až 60	7	12,1 %
61 až 120	25	43,1 %
121 a více	11	19 %

Nejvíce zastoupenou věkovou kohortou u pětiny domácností s nejvíce body jsou žadatelé středního věku (35–49 let). Je jich celkem 24 (tj. 41,4 %, tedy zhruba o 6 % více než v celkovém seznamu žadatelů). **Na druhém místě jsou žadatelé v předdůchodovém věku (50–64 let)**, kterých je 14 (24,1 %, tedy méně než v celkovém seznamu žadatelů). **Nejvýraznější rozdíl v zastoupení je u seniorů (65 let a více),** kterých je v horní pětině 11 (tj. 19 %), kdežto v celkovém seznamu žadatelů jich bylo jen 10,3 %.

Tabulka č. 10: Věk žadatelů s nejvyšším počtem bodů

Věk žadatelů	Počet žadatelů	
	abs.	rel.
65 let a více	11	19 %
50-64 let	14	24,1 %
35-49 let	24	41,4 %
25-34 let	7	12,1 %
18-24 let	2	3,4 %

Nejvýraznější rozdíl v zastoupení ve srovnávaných souborech existuje ve zdravotním stavu členů domácností žadatelů. Zatímco v celém seznamu je 55,2 % žadatelů bez zdravotních potíží, mezi pětinou žadatelů s nejvyšším počtem bodů je jich jen 10,3 %. A naopak – zatímco v celém seznamu je jen 13,9 % žadatelů s kombinací závažných zdravotních problémů, **mezi pětinou žadatelů s nejvyšším počtem bodů jich je 53,4 %.**

Tabulka č. 11: Zdravotní problémy žadatelů s nejvyšším počtem bodů

Zdravotní problémy	Počet domácností	
	abs.	rel.
bez zdravotních potíží	6	10,3 %
lehčí zdravotní potíže chronického rázu	10	17,2 %
závažné zdravotní problémy	11	19 %
kombinace závažných zdravotních problémů	31	53,5 %

5.4 Analýza struktury žadatelů v seznamech žadatelů městských částí (MČ) a města Brna

Data o žadatelích o běžné obecní byty vycházejí z Centrální evidence žadatelů o byt (CEBY) a z anonymizovaných žádostí 8 MČ s větším bytovým fondem. Jsou aktuální k listopadu 2018. **Je zde důležité uvést, že z této analýzy vyplývají informace o žadatelích, nikoliv o těch z nich, kterým byly byty přiděleny.**[44]

Od roku 2004 je evidováno celkem 8 731 žádostí. Vzhledem k tomu, že je možné podat více žádostí na různé MČ, pak se po odečtení duplicit jedná o 7 362 žadatelů. Celkem během posledních 10 let bylo přiděleno 5 324 bytů. Nejvíce byly byty přidělovány lidem ve střední věkové kategorii, kteří jsou také nejčastějšími žadateli o obecní byty. Seniorů je celkově více (6,7 %) než mladých žadatelů ve věku 18–24 let (1,7 %).

Přestože je nejvíce zastoupena kategorie 25–34 let a 35-49 let, ve složení domácností jsou nejvíce zastoupeni jednotlivci. Druhou nejzastoupenější skupinou byli u všech MČ buď osamělí rodiče s jedním dítětem (samoživitelé) nebo úplné rodiny s jedním dítětem.

Z dat je dále patrný **trend růstu počtu žádostí o městské byty**, přičemž setrvalý růst je viditelný od roku 2012 (data pro rok 2018 nebyla v době zhotovení analýzy kompletní). Do budoucna se, vzhledem ke stavu zvyšující se finanční nedostupnosti bydlení na komerčním trhu, bude jednat pravděpodobně o stále rostoucí trend.

Nejvíce žádostí bylo evidováno v městských částech Brno-střed (2 077 žádostí), Brno-sever (1 329 žádostí) a Židenice (526 žádostí), tedy v městských částech s největším bytovým fondem. Nejméně pak v městských částech Bosonohy (26 žádostí), Chrlice (27 žádostí), Medlánky a Maloměřice a Obřany (po 37 žádostech).

Z hlediska délky čekání na byt se ukazuje, že **byty byly přidělovány nejčastěji po roce od podání žádosti**. V tomto případě se jednalo o 1 507 žádostí (28,7 %), **po dvou letech** o 1 079 žádostí (20,5 %). U 152 žádostí (2,9 %) došlo na desetileté čekání na byt. Součet podílů čekání od pěti do deseti let (16,7 %) je vyšší než přidělování bytů v roce podání žádosti (15,1 %). Je tedy patrné, že největší pravděpodobnost pro přidělení bytu je v prvních dvou letech od podání žádosti a týká

[44] Podrobnější data ohledně přidělení obecních bytů chybí, bylo by dobré na to pamatovat při zadání příp. dalších analýz.

se to velké části MČ (nejvíce Černovice a Královo Pole, dále pak Brno-sever, Kohoutovice, Chrlice, Jundrov, Starý Lískovec, Žabovřesky a Židenice). Naopak výjimkou v tomto smyslu jsou Vinohrady a Líšeň, kde je přidělení bytu rozděleno rovnoměrně, což by mohlo ukazovat i na to, že se kladně zohledňuje délka podání žádostí.

Podrobněji byl analyzován vzorek ze žádostí podaných na 8 MČ (Brno-sever, Brno-střed, Líšeň, Řečkovice, Slatina, Starý Lískovec, Vinohrady, Žabovřesky).[45] Vzorek byl vytvořen systematickým výběrem (analyzována byla každá desátá žádost [u MČ s velkým počtem žádostí], resp. každá pátá žádost [u MČ s menším počtem žádostí]). Za každou městskou část tak bylo analyzováno 50 až 100 žádostí. Statisticky byly vyhodnoceny informace týkající se velikosti domácnosti, aktuálního bydliště, věku žadatele a zdroje příjmů. Vzhledem k omezenému rozsahu vzorku je třeba tuto dílčí analýzu považovat za úvodní sondu do problematiky. Nejedná se tak o komplexní zmapování situace žadatelů, je však možno získat bližší vhled do struktury žadatelů o běžné obecní byty.

Ukázalo se, že kolem **70 % žadatelů je ve věku od 25–49 let** (výrazně více je v Řečkovicích [85 %], výrazně méně na Brno-sever [51 % žadatelů]); **žadatelé ve věku 65 let a starší představují 0 – 10,5 %** (žádný žadatel v tomto věku nebyl zaznamenán v Líšni, naopak kolem 10 % na MČ Brno-sever a Brno-střed).

Tabulka č. 12: Struktura žadatelů o běžné obecní byty podle věku žadatelů

MČ	18–24 let	25–34 let	35–49 let	50–64 let	65 a více let
Brno-sever	11,5 %	27 %	34,3 %	16,7 %	10,5 %
Brno-střed	8,7 %	30,4 %	31,9 %	18,8 %	10,2 %
Líšeň	18 %	38 %	34 %	10 %	0 %
Slatina	0 %	32 %	46 %	16 %	6 %
Starý Lískovec	5,7 %	39,6 %	32 %	18,9 %	3,8 %
Řečkovice	3,4 %	35,6 %	50,8 %	6,8 %	3,4 %
Vinohrady	18,1 %	43,6 %	29 %	7,5 %	1,8 %
Žabovřesky	7,5 %	17 %	39,6 %	30,2 %	5,7 %

Z hlediska zdroje příjmů je ve sledovaných MČ **většina žadatelů zaměstnána či OSVČ**, nejvíce je takových žadatelů v Žabovřeskách (77 %), Starém Lískovci (73,7 %), Líšni (73 %) a Slatině (72 %). O něco méně je jich na Brno-severu (53,6 %), Brno-středu (56,5 %) a v Řečkovicích (56 %). Jedinou výjimku v tomto ohledu představují Vinohrady, kde lidé mající příjmy ze zaměstnání či samostatně výdělečné činnosti představují menší část, a to 33,3 %. **Invalidní či starobní důchod pobírá 6,3 – 16 %,** větší počet žadatelů v důchodu je na Brno-severu (23,7 %) a Vinohradech (35,5 %). **Dávky státní sociální podpory a dávky hmotné nouze pobírá mezi 5,8 – 16,5 %** žadateli, výjimkou jsou Řečkovice, kde se jedná o 25,8 % žadatelů. Počty žadatelů pobírající **dávky nemocenského pojištění a pomoci v mateřství** se různí a pohybují se **mezi 2 %** (Brno-sever) **a 13,7 %** (Vinohrady).

[45] Městské části byly vybrány tak, aby výsledný soubor reprezentoval typologicky různé části města (centrum vs. okrajová část, MČ s rozsáhlým bytovým fondem vs. MČ s menším bytovým fondem, MČ s vyloučenou lokalitou vs. MČ bez vyloučené lokality).

Tabulka č. 13: Struktura žadatelů o běžné obecní byty podle zdroje příjmů

Městská část	Zaměstnání / OSVČ	DPP /DPČ	důchod invalidní/ starobní	dávky nem. pojištění a pomoci v mateřství	dávky SSP A HN[46]
Brno-sever	53,6 %	4,2 %	23,7 %	2 %	16,5 %
Brno-střed	56,5 %	2,9 %	16 %	10,1 %	14,5 %
Líšeň	73 %	2 %	6,3 %	10,4 %	8,3 %
Slatina	72 %	0 %	11,6 %	7 %	9,4 %
Starý Lískovec	73,7 %	4,5 %	10,9 %	3,9 %	7 %
Řečkovice	56 %	0 %	10,6 %	7,6 %	25,8 %
Vinohrady[47]	35,3 %	8,6 %	35,5 %	13,7 %	6,9 %
Žabovřesky	78 %	0 %	13,8 %	2,4 %	5,8 %

Situace na MČ se velmi různí vzhledem k bytové nouzi. Nejvíce žadatelů v bytové nouzi si žádost podává na MČ Slatina (62 %), Brno-sever (53,6 %) a na Vinohradech (51,5 %). V dalších MČ naopak převažují žadatelé, kteří v bytové nouzi nejsou, tj. bydlí ve standardním bydlení s dlouhodobou nájemní smlouvou. Jedná se o MČ Líšeň (71 %), Žabovřesky (66,6 %), Řečkovice (60,7 %) a Starý Lískovec (60,4 %). Na MČ Brno-střed je to po 50 %.

Tabulka č. 14: Struktura žadatelů o běžné obecní byty podle typu bytové nouze

Městská část	Forma bytové nouze						Není bytová nouze
	ubytovna	azylový dům	přelidněný/ předražený byt	u příbuzných	nevhodná právní forma	hygienicky či technicky nevyhovující	
Brno-sever	9,5 %	3,6 %	14,3 %	15,5 %	7,1 %	3,6 %	46,4 %
Brno-střed	9,8 %	6,9 %	8,8 %	9,8 %	9,8 %	4,9 %	50,0 %
Líšeň	2 %	2 %	20,7 %	4,3 %	0 %	0 %	71 %
Slatina	4,8 %	2,4 %	35,7 %	12 %	4,8 %	2,3 %	38 %
Starý Lískovec	2 %	4,2 %	14,6 %	6,4 %	10,4 %	2 %	60,4 %
Řečkovice	1,9 %	9,4 %	24,2 %	0 %	1,9 %	1,9 %	60,7 %
Vinohrady	15,5 %	1,7 %	15,5 %	12 %	3,4 %	3,4 %	48,5 %
Žabovřesky	0 %	4,20 %	14,60 %	10,40 %	4,2 %	0 %	66,6 %

Mezi žadateli převažují jednotlivci (od 44,8 % do 57,1 %), výrazně jinak jsou na tom Řečkovice (31,7 %) a Vinohrady (65,3 %). **Druhou nejčastěji zastoupenou skupinou jsou samoživitelé s jedním dítětem, od 11,6 %** (Slatina) **do 20 %** (Líšeň), výrazně jinak je na tom Starý Lískovec, kde osamělí rodiče s jedním dítětem představují 4,4 %. Zastoupení obou rodičů s jedním dítětem se na jednotlivých MČ různí, od 2 % (Vinohrady a Žabovřesky) do 24,4 % (Starý Lískovec) a osamělých rodičů se dvěma dětmi je mezi žadateli od 4,3 % (Brno-střed) do 22 % (Řečkovice).

[46] Dávky státní sociální podpory a hmotné nouze.

[47] V tomto případě se nejedná v součtu o 100 %, neboť u části žadatelů byly příjmy žadatelů z jiných zdrojů či nezjištěny.

Tabulka č. 15: Struktura žadatelů o běžné obecní byty podle složení domácnosti

Městská část	bezdětné domácnosti	rodiče + 1 dítě	rodiče + 2 děti	rodiče + 3 a více dětí	osamělý rodič + 1 dítě	osamělý rodič + 2 děti	osamělý rodič + 3 a více dětí
Brno-sever	47,5 %	16,2 %	6,3 %	6,2 %	13,8 %	5 %	5 %
Brno-střed	56,8 %	9,3 %	8,8 %	4,2 %	15 %	5,1 %	0,8 %
Líšeň	48,9 %	11,1 %	2,3 %	2,2 %	20 %	8,8 %	6,7 %
Slatina	44,2 %	16,3 %	11,6 %	0 %	11,6 %	14 %	2,3 %
Starý Lískovec	53,3 %	24,4 %	2,2 %	0 %	4,6 %	15,5 %	0 %
Řečkovice	31,7 %	14,8 %	9,8 %	2,4 %	17 %	22 %	2,4 %
Vinohrady	65,3 %	2 %	6,1 %	0 %	16,3 %	8,3 %	2 %
Žabovřesky	57,1 %	2,4 %	7,2 %	0 %	19 %	14,3 %	0 %

Podle statistiky Bytového odboru MMB **bylo mezi lety 2004–2018 přiděleno 5 382 bytů**. Nejvíce přidělených bytů bylo v městských částech Brno-sever (924 bytů), Brno-střed (865 bytů), Židenice (580 bytů), Královo Pole (397 bytů) a Žabovřesky (369 bytů). Naopak nejméně bytů bylo přiděleno v městských částech Medlánky (18 bytů), Bosonohy (10 bytů), Komín (8 bytů) a Bohunice (4 byty). Mezi 100 a 400 byty bylo přiděleno ve 12 městských částech z celkových 22. Městské části Ivanovice, Jehnice, Kníničky, Ořešín, Tuřany, Útěchov a Žebětín nedisponují bytovým fondem, a tak neevidují žádné žádosti. Mezi celkovým počtem žádostí o běžné byty se každoročně objevují vyřazené žádosti, přičemž je každý rok vyřazeno relativně velké množství žádostí, a to z důvodu neobnovení žádosti, nesplnění podmínek nebo úmrtí žadatele. Od roku 2004 do roku 2018 se jednalo celkem o 18 287 vyřazených žadatelů, z celkového počtu 32 210[48] žadatelů se jedná 56,8 %.

5.5 Zvlášť ohrožené skupiny

Koncepce sociálního bydlení v ČR 2015-25 definuje následující zvlášť ohrožené skupiny. Těm by podle ní měla být dle poskytována prioritně pomoc při řešení bytové nouze. Konkrétně se jedná o:

- seniory,
- invalidy,
- rodiny s dětmi,
- poživatele příspěvku na péči a osoby, jež o ně pečují,
- oběti domácího násilí,
- osoby po propuštění z výkonu trestu odnětí svobody, po opuštění ústavního zařízení, pobytového zařízení sociálních služeb, zdravotnického zařízení lůžkové péče nebo náhradní rodinné péče (a osoby, jež mají v následujících 6 měsících takové zařízení opustit),
- osoby s duševním onemocněním,
- osoby, jež byly prokazatelně diskriminovány v přístupu k bydlení a
- osoby závislé na návykových látkách.

Jedna z dílčích analýz, jež město nechalo zpracovat, měla za cíl přinést alespoň hrubé odhady velikosti jednotlivých zvlášť ohrožených skupin a současně odhady podílu těch, kdo jsou v rámci těchto skupin ohroženi bytovou nouzí. Analýza vycházela z dat různé povahy. Ne u všech skupin se potřebná data podařilo získat. Zatímco u některých skupin je k dispozici odhad počtu osob v bytové nouzi, u jiných skupin se podařilo získat pouze odhad o velikosti skupiny, bez upřesnění toho, jak velká část cílové skupiny je v bytové nouzi, nebo je jí ohrožena. Pro některé skupiny byly k dispozici jen informace o počtech klientů organizací (nevíme přitom většinou, o jak velkou část dané skupiny se jedná). Konkrétní domácnosti mohou taktéž spadat do více zvlášť ohrožených skupin.

[48] Jedná se o všechny žadatele za všechny dostupné roky.

Autorka analýzy v několika případech sloučila informace o několika zvlášť ohrožených skupinách, jindy se naopak věnuje dvěma podskupinám samostatně. Následující prezentace zjištění respektují jí navrženou strukturu.

1. Lidé s fyzickým postižením, lidé se zdravotním postižením a senioři

- Senioři tvoří zhruba pětinu celkového počtu obyvatel Brna s tím, že od roku 2001 vzrostl počet seniorů o 30 % na současných zhruba 75 tisíc osob.
- Na základě různých zdrojů autorka analýzy odhaduje, že sociální bydlení by potřebovalo zhruba 1 000-2 000 domácností seniorů.
- Odbor sociální péče MMB, který mezi klienty eviduje 1 640 osob v seniorském věku (65 let a více), odhaduje, že 200 z nich je ohroženo bytovou nouzí.
- Odhaduje se, že nad rámec vhodných žadatelů o byty v DPS[49] žije v Brně 300 až 500 seniorů v závažné bytové nouzi.[50] Počet seniorů v bytové nouzi přitom stoupá.

2. Lidé s duševním onemocněním, v chráněném bydlení nebo v psychiatrických nemocnicích

- V *Komunitním plánu sociálních služeb města Brna pro období 2018-2019* byl počet osob s duševním onemocněním žijících ve městě odhadnut na 3 712 osob.
- Cca 550 osob se závažným duševním onemocněním je ohroženo bezdomovectvím.
- Z analýz vyplývá, že až 60 % lidí, kteří již jsou bez domova, trpí nějakou formou duševního onemocnění a že v Brně žije bez domova kolem 300 osob, které trpí závažným duševním onemocněním.
- Do 150 osob se bude do dvou let dostávat z psychiatrické nemocnice do běžného prostředí v rámci reformy psychiatrické péče. Do konce roku 2019 mají být vytvořeny individuální plány těchto osob.

3. Rodiny s dětmi

- V závažné bytové nouzi je v Brně kolem 570 rodin s dětmi (k jejich struktuře z hlediska formy bytové nouze viz tabulka v úvodu této kapitoly).
- Z toho je až 60 % domácností samoživitelek/samoživitelů.[51] To odpovídá zhruba 340 rodinám.

4. Oběti domácího násilí

- Odhad počtu obětí domácího násilí v Brně není k dispozici, pouze počty klientů jednotlivých služeb.[52]

5. Mladí a mladiství vycházející z dětských domovů, náhradní rodinné péče nebo nefunkčních rodin

- Na základě různých zdrojů[53] odhadujeme, že dětské domovy a náhradní rodinnou péči opouští ročně 80 až 100 mladých dospělých. Část z nich využívá azylového domu určeného této cílové skupině, část se rovnou (nebo po odchodu ze služby) navrací do původní rodiny.

---

[49] Bytový odbor MMB eviduje každoročně zhruba 150 žádostí o bezbariérové byty a 800 žádostí o DPS s tím, že obě skupiny žadatelů se mohou částečně překrývat. Počty žádostí meziročně stoupají.

[50] Na jaře 2018 bylo při zjišťování počtu lidí bez domova v Brně sečteno 329 osob starších 61 let. Při šetření se přitom nepodařilo získat informace o klientech nezanedbatelné části komerčních ubytoven a nebyli zahrnuti ani lidé žijící v nejistém či nevyhovujícím bydlení. Ačkoliv výše zmíněný počet zahrnuje i osoby pod 65 let (což je obecně užívaná hranice seniorského věku), bude seniorů v závažné bytové nouzi jistě více, než kolik jich bylo sečteno. Oddělení sociální kurátoři OSP MMB (2018): *Zjišťování počtu lidí bez domova v Brně. Zpráva o výsledcích projektu.* Brno: MMB.

[51] Až čtvrtinu z toho tvoří otci-samoživitelé. Zázvorková, P. (2016): *Závěrečná zpráva z registračního týdne pro rodiny s dětmi v Brně.* Nepublikovaný dokument.

[52] Organizace Persefona měla v roce 2017 467 klientů, organizace Magdalenium v tomtéž roce obsloužila celkem 2 539 klientů z této skupiny.

[53] Oddělení sociální prevence pro mladistvé a mladé dospělé OSP MMB, Odbor středního odborného vzdělávání a institucionální výchovy MŠMT, Jihomoravský kraj aj.

6. Lidé užívající návykové látky

- Odborníci odhadují, že v Brně žije zhruba 2 700 problémových uživatelů drog.
- Ucelený odhad podílu lidí závislých na návykových látkách, kteří jsou ohroženi bytovou nouzí, není k dispozici.[54]

7. Osoby opouštějící výkon trestu odnětí svobody

- Oddělení sociálních kurátorů OSP MMB eviduje kolem 700 klientů s trvalým bydlištěm v Brně, kteří jsou ve výkonu trestu nebo výkonu vazby ve všech 40 zařízeních v ČR. Kolik osob, které jsou ve vazbě či výkonu trestu odnětí svobody, a žili předtím v Brně (aniž by zde měli trvalé bydliště) a je tedy poměrně velká pravděpodobnost, že se do Brna budou chtít vrátit, není znám.
- Informace o počtu osob, jež opouštějí výkon trestu odnětí svobody, není k dispozici.
- Společnost Podané ruce odhaduje, že po propuštění z výkonu trestu se vrací do rodiny 35 % jejích klientů, 15 % najde přechodné ubytování v azylových domech a 50 % končí v ubytovnách.
- Následující tabulka přehledně shrnuje odhadované počty domácností čtyř zvlášť ohrožených skupin v bytové nouzi, jež jsou nejčastěji zmiňovány jako ty, na které by se městské sociální bydlení mělo zaměřovat primárně (nikoliv výhradně).

Tabulka č. 16: Odhad počtu domácností vybraných zvlášť ohrožených skupin, jež jsou v bytové nouzi

Cílová skupiny	Odhad počtu domácností uvedené cílové skupiny
Rodiny s dětmi	570
Senioři v závažné bytové nouzi (nad rámec vhodných žadatelů o DPS)	300-500
Mladí dospělí (zejména po opuštění dětského domova nebo náhradní rodinné péče)	cca 80 ročně
Lidé v bytové nouzi s kombinací závažných zdravotních problémů	80-100

[54] Společnost Podané ruce odhaduje, že až 70 % jejich klientů (kterých je kolem 930) nemá stabilní bytové zázemí.

6. Vyhodnocení fungování a role krizových forem ubytování[55]

6.1 Krizové formy ubytování (azylové domy a ubytovna pro přechodný pobyt) v Brně[56]

V současné době se v Brně nachází 12 zařízení, která poskytují služby azylového bydlení. Čtyři zařízení poskytují služby matkám s dětmi – Domov sv. Markéty, Domov pro matky s dětmi – Společná cesta, Domov pro dětský život a Byty na počátku. **Tři zařízení** (Azylový dům – zařízení Helena organizace Magdalenium, jehož cílovou skupinou jsou ženy ohrožené domácím násilím, Dům sociální prevence na Podnásepní a Azylový dům pro cizince organizace SOZE) **jsou na pomezí mezi zařízeními pro rodiny a jednotlivce** (v některých případech ubytovávají rodiny). **Zbylé azylové domy ubytovávají pouze jednotlivce** (Armáda spásy, Azylový dům na Křenové, Azylový dům pro lidi bez domova na Bratislavské, Azylový dům pro mladistvé a Azylový dům pro mladé dospělé).

V Brně už několik let neexistuje žádný azylový dům pro celé rodiny.[57] Rodiny s dětmi se tak v případě ztráty standardního bydlení musí buď rozdělit, odejít do komerční ubytovny nebo opustit Brno.

Tabulka č. 17: Přehled azylových domů v Brně

Azylové domy pro matky s dětmi	Zřizovatel	Kapacita[58]
Domov pro matky s dětmi Společná cesta; Heyrovského 610/11, 635 00 Brno	Centrum sociálních služeb	50
Domov sv. Markéty; Staňkova 386/47, 612 00 Brno	Diecézní charita Brno	100
Domov pro dětský život; Soběšická 560/60, 614 00 Brno	Na počátku	17
Byty Na počátku; Soběšická 560/60, 614 00 Brno	Na počátku	15
Zařízení Helena; Bratislavská 215/31, 602 00 Brno[59]	Magdalenium	37
Azylové domy pro jednotlivce	**Zřizovatel**	**Kapacita**
Dům sociální prevence (Centrum sociálních služeb); Podnásepní 384/20, 602 00 Brno	Centrum sociálních služeb	43
Azylový dům (Centrum sociálních služeb); Křenová 296/20, 602 00 Brno	Centrum sociálních služeb	36

[55] Kapitola vychází z Analýzy krizových forem ubytování v Brně (Autoři: Ing. Karel Novák, Mgr. Denisa Sedláčková a Mgr. Adam Fialík) a Kvalitativní analýzy krizových forem ubytování (Mgr. Denisa Sedláčková a Mgr. Adam Fialík, červen–srpen 2018).

[56] Předmětem analýzy nebyla sociální služba **dům na půl cesty**, jež je určena mladým lidem od 18 do 26 let, kteří opouštějí ústavní výchovu, popř. náhradní rodinou péči. Ten v Brně aktuálně funguje pouze jeden, provozovaný zapsaným spolkem SOS dětské vesničky. Je jím Kotva – dům na půli cesty, který má kapacitu osm klientů. Poskytovatel dále umožňuje návazné bydlení v bytě v centru města (s kapacitou dvou klientů).

[57] Azylový dům pro celé rodiny s dětmi provozovala v minulosti Armáda spásy na ulici Staňkova. V roce 2016 byl objekt transformován na tréninkové bydlení.

[58] U azylových domů pro matky s dětmi je uváděna celková kapacita (včetně dětí), nejedná se o počet rodin (matek s dětmi). Více viz níže.

[59] Jedná se o zařízení s utajenou adresou, oficiálně udávaná adresa je P.O.Box 113, 657 13 Brno. Výše uvedená adresa odkazuje na sídlo organizace.

Azylový dům pro lidi bez domova; Bratislavská 775/58, 602 00 Brno	Diecézní charita Brno	30
Azylový dům – Centrum sociálních služeb Josefa Korbela; Mlýnská 316/25, 602 00 Brno	Armáda spásy	92
Azylový dům pro cizince, Vranovská 849/48, 614 00 Brno	SOZE	50
Azylový dům pro mladé dospělé; Vídeňská 14/78, 639 00 Brno	Město Brno	10
Azylový dům pro mladistvé; Celní 15/3, 639 00 Brno	Město Brno	13
Celkem lůžek		**498**

Vedle azylových domů lze za součást systému krizového ubytování označit ještě Ubytovnu pro přechodný pobyt na adrese Koniklecová 5 nacházející se ve dvou patrech bytového domu v městské části Nový Lískovec. Ubytovna pro přechodný pobyt **umožňuje časově omezený pobyt osamělým rodičům a jejich nezletilým dětem**. S rodinami jsou uzavírány ubytovací smlouvy nejčastěji na jeden rok s možností prodloužení. Průměrná délka pobytu je rok a půl. Získat zde ubytování je možné prostřednictvím Oddělení péče o rodinu a osoby ohrožené chudobou Odboru sociální péče MMB v případě, že žadatel má nezletilé děti a nedluží na energiích u společnosti E.ON. (s tímto distributorem energie je Magistrát města Brna vázaný smluvně). **V ubytovně se nachází 49 ubytovacích jednotek (z toho je 35 garsoniér a 14 dvougarsoniér).**

Celková kapacita azylových domů v Brně je 498 lůžek. Z tohoto počtu je určeno 279 lůžek pro jednotlivce. Zbylých 219 lůžek je určeno pro osamělé rodiče s dětmi v 70 bytových jednotkách. V Ubytovně pro přechodný pobyt Koniklecová 5 se nachází dalších 49 bytových jednotek. V Brně je tak aktuálně možno umístit 119 rodičů s dětmi v krizovém ubytování.

6.2 Obsazenost azylových domů

Počet uživatelů k 31. 12. 2017 byl u rodin 181 klientů (včetně dětí) a u jednotlivců 235. Což je takřka totožné s předchozím rokem, kdy služeb využívalo 180 a 224 klientů. **V případě rodin se tak jedná v roce 2017 o 82,6 % naplněnost a v případě jednotlivců o 84,2 % naplněnost.**[60] Pokud porovnáme počet lůžkodnů, který vyjadřuje, kolik dní dané lůžko někdo využíval, dostaneme se v roce 2017 u rodin k 82,7 % obsazenosti a u jednotlivců je k 80,7 % obsazenosti. Obsazenost je poměrně stabilní i v letech 2015 a 2016. U rodin 81,1 % a 77,9 %. U jednotlivců[61] 78,6 % a 76,9 %.

U AD pro jednotlivce lze z výkazů sociálních služeb pozorovat mírně zvýšenou obsazenost na přelomu roku oproti průměru, což odpovídá cyklickému využívání služeb v zimním období.

Ve všech službách převažují vícelůžkové pokoje. **Ve službách pro rodiny se v současné době nachází 12 dvoulůžkových pokojů a 58 tří a více lůžkových pokojů.** Maximální počet lůžek, která na jednom pokoji uvádí jeden z AD, je 8. V jeho prostorách je tak možné ubytovat matku se sedmi dětmi. Všechny služby byly schopny v uplynulých třech letech ubytovat rodinu s 5 dětmi.[62]

[60] Kapacity AD jsou ve skutečnosti plně vytíženy. Uváděná vytíženost kolem 80 % je dána tím, že v bytových jednotkách nemusí být obsazena všechna lůžka (u AD pro rodiny zůstávají prakticky vždy některá lůžka v bytech volná, a to z důvodu počtu dětí, u AD pro jednotlivce to je zase dáno tím, že jsou pokoje pro muže a ženy oddělené a při větším zájmu žen mohou zůstat některé pokoje mužů obsazené jen částečně a naopak), AD a další krizová zařízení jsou méně obsazeny v letních měsících, naopak „přeplněné“ v zimních měsících.

[61] Bez započítání AD Armády spásy.

[62] Nepočítá se sem Ubytovna pro přechodný pobyt Koniklecová.

Ve službách pro jednotlivce je 8 jednolůžkových, 48 dvoulůžkových a 52 tří a více lůžkových pokojů. Tři AD mají pokoje o kapacitě až 4 lůžka.

U rodin lze větší velikost pokoje považovat za příležitost, která umožňuje i větším rodinám využívat AD. U jednotlivců mohou být naopak větší pokoje vnímány negativně, zejména z důvodu ztráty soukromí a nedobrovolného sdílení prostoru s dalšími lidmi.

6.3 Nákladovost služby a personální zajištění azylových domů

V tabulce níže uvádíme cenu za lůžkoden v letech 2015-2017. Výpočet nákladovosti jednotlivých služeb vychází z počtu lůžkodnů, které jsou v jednotlivých službách, a z úhrnu jejich neinvestičních nákladů tak, jak jsou vykazovány MPSV. Průměrná cena za lůžkoden v AD pro jednotlivce je vyšší než v AD pro rodiny. Při optimálním (maximálním) využití kapacit by tomu bylo naopak.

Pokud bychom chtěli vyčíslit náklady na službu pro jednoho rodiče se dvěma dětmi při reálné obsazenosti AD v Brně, dostali bychom částku 1 437 Kč za den a 43 110 Kč za měsíc. Náklady za jednoho klienta azylového domu pro jednotlivce, který je v něm ubytován 30 dní, jsou tak 15 360 Kč. Vzhledem k úhradám za služby, které se pohybují od 75 Kč po 115 Kč[63] (průměrně 90 Kč[64]) za den, pokrývají úhrady od klientů služby 20,8 % celkových nákladů.

Tabulka č. 18: Cena za lůžkoden pobytu v azylovém domě v období 2015-2017 (v Kč)

	AD pro rodiny	AD pro jednotlivce
Rozpětí	259-978	488-578
Průměr	479	512
Při optimálním využití kapacit	342	311

Vzhledem k nedostatečnému zajištění návazného (sociálního) bydlení, jsou klienti v AD často delší dobu, než by bylo třeba. Sociální bydlení je přitom (i při započtení ceny případné sociální podpory) výrazně levnější než náklady na pobyt v AD. Dochází tak ke zbytečnému zatěžování veřejných rozpočtů.

Pobyt v AD je nákladný zejména z důvodu potřeby zajištění personálních kapacit. Služby pro rodiny mají početnější personál zajišťující službu vzhledem k jejich kapacitě. A to zejména při zohlednění úvazků přímé klientské práce[65].

Tabulka č. 19: Personální kapacity azylových domů

	Úvazků	Kapacita	Lůžek na úvazek	Úvazek přímé práce na počet lůžek	Služeb
Rodiny	51.5	219	4.3	6	5
Jednotlivci	55.1	279	5	7	7

Při zajištění služby dominují ve službách AD pracovníci v sociálních službách a sociální pracovníci, kteří jsou v přímém kontaktu s klienty. Tyto pozice tvoří 70,9 % úvazků.

[63] V AD pro mladé dospělé a pro mladistvé jsou vzhledem k cílové skupině úhrady 50,- Kč a 5,- Kč.

[64] Bez AD pro mladé dospělé a AD pro mladistvé.

[65] Pracovník v soc. službách a sociální pracovník dle zákona 108/2006 Sb.

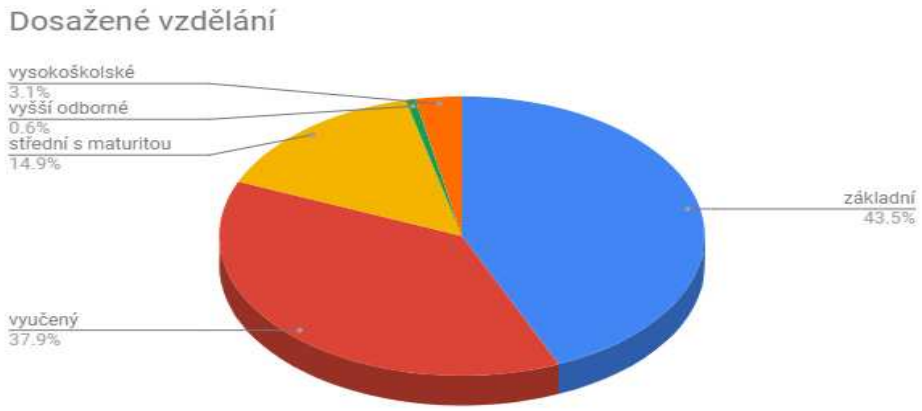
6.4 Sociodemografická struktura uživatelů krizových forem ubytování

Průměrný věk všech dotázaných je 45 let. **Průměrný věk klientů AD pro rodiny (rodičů) byl 36 let, průměrný věk jednotlivců 50 let.**

Mezi jednotlivci výrazněji převažují muži – 69 oproti 35 ženám. Tato čísla kopírují strukturu populace osob bez domova v Brně, kdy se podíl žen pohybuje okolo 30 % a v průběhu let mírně roste (MMB 2018). **Mezi rodinami s dětmi je logicky nejvíce žen** – celkem 50 (vzhledem k tomu, že všechny azylové domy pro rodiče s dětmi jsou určeny pro matky, nikoli pro otce). Pouze Ubytovna pro přechodný pobyt Koniklecová 5 umožňuje pobyt i otcům s dětmi – v době šetření jich tam pobývalo sedm.

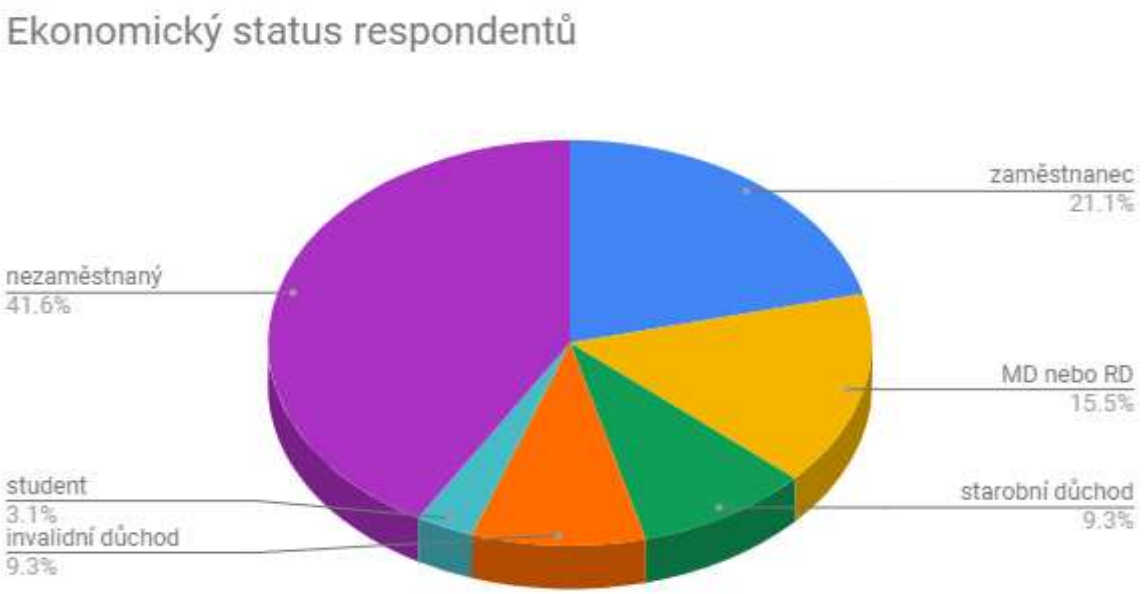
Mezi respondenty výrazně převažují lidé se základním vzděláním nebo vyučení. Dohromady tvoří 81,4 % mezi dotazovanými. U jednotlivců dosahuje vyššího vzdělání (středního s maturitou a vysokoškolského) pětina respondentů, mezi rodinami je to pouhých 14 % (u obou skupin tvoří vysokoškoláci okolo 3 %). **Jde tedy o skupinu, která je – vzhledem k nízké kvalifikaci – výrazně ohrožena nezaměstnaností a příjmovou chudobou.** To se mimo jiné promítá i do toho, že **68,6 % respondentů deklarovalo, že má nějaké dluhy.** U rodin je toto číslo mírně vyšší (73,7 %) než u jednotlivců (65,7 %).

Graf 7: Dosažené vzdělání bez rozdílu pohlaví (n = 161)

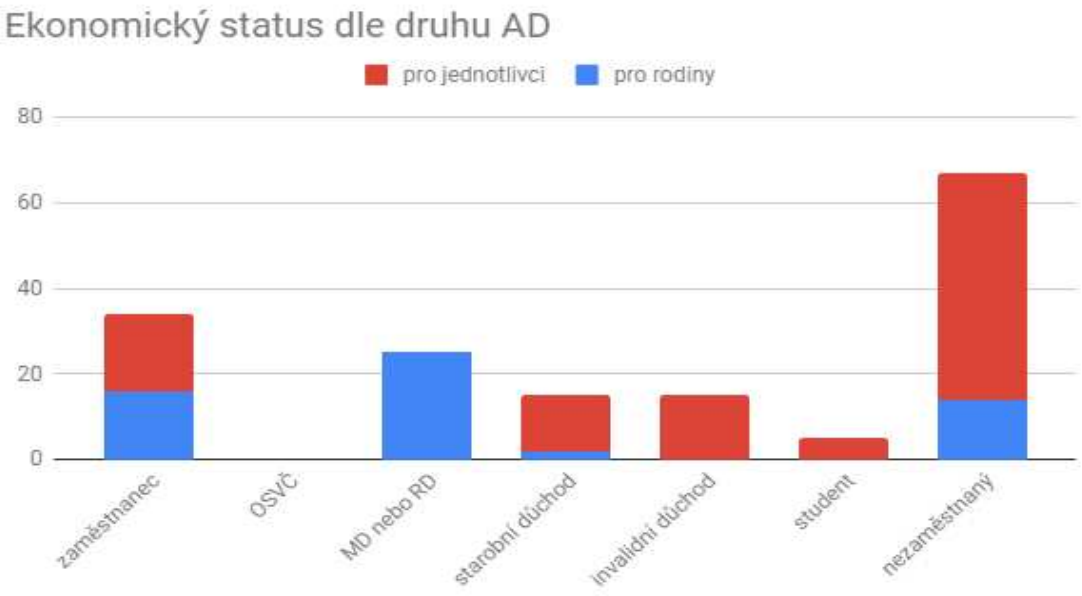


S výší dosaženého vzdělání částečně souvisí i ekonomický status. Více než tři čtvrtiny (78,9 %) respondentů v současné době nevykonává žádné zaměstnání ani nepodniká – **41,6 % je nezaměstnaných, 18,6 % pobírá invalidní nebo starobní důchod, 3,1 % jsou studenti a 15,5 % je na mateřské či rodičovské dovolené. Pětina osob (21,1 %) uvedla, že je zaměstnaná.** Existují přirozeně rozdíly mezi rodiči s dětmi a jednotlivci dané tím, kde se respondent nachází ve svém životě. Mezi jednotlivci jsou osoby starší, s odrostlými dětmi a pobírající starobní důchody, mezi rodiči s dětmi jsou naopak osoby mladší a pobírající rodičovský příspěvek (viz grafy 8 a 9). V produktivním věku, tedy 18 až 60 let se nachází 129 osob, tedy 80 % respondentů a pouze 14 % respondentů v produktivním věku je v rozmezí 18 až 26 let.

Graf 8: Ekonomický status respondentů (n = 161)



Graf 9: Rozdíly v ekonomickém statusu dle druhu AD (n = 161)



Pětina respondentů, 21,4 %, kteří mají děti, uvedla, že jejich děti byly někdy svěřeny do náhradní péče – 13,7 % do dětského domova, 6 % do pěstounské péče a 1,6 % jak do dětského domova, tak do pěstounské péče.

Polovina respondentů této analýzy, jejichž dítě bylo umístěno do náhradní péče, uvedla, že to bylo kvůli ztrátě bydlení.

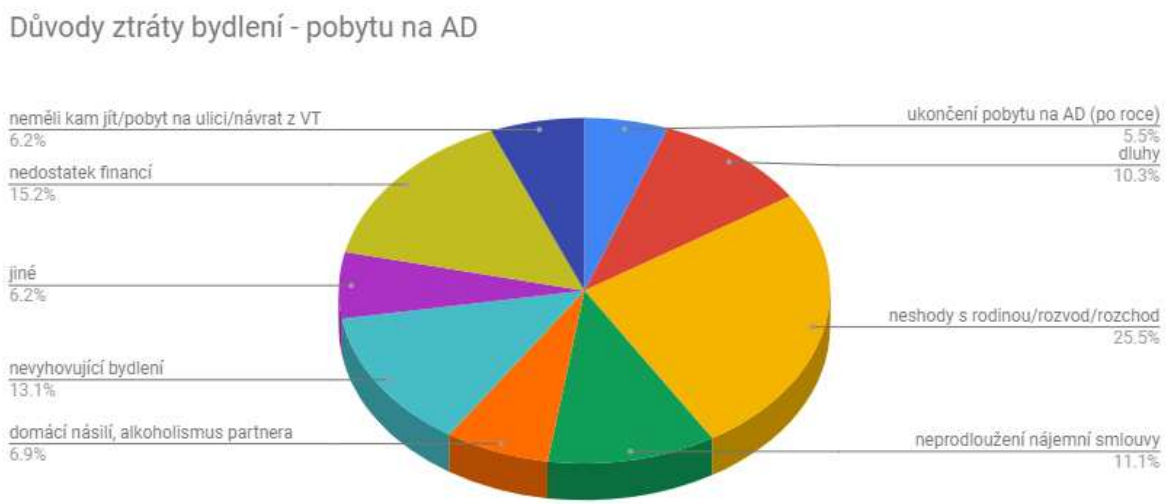
28 % respondentů mezi klienty AD pro rodiny s dětmi uvedlo, že kvůli pobytu v AD nemohou být s partnerem.

6.5 Důvody pobytu v AD, místa bezprostředního předchozího pobytu a zkušenosti s bytovou nouzí

Nejčastěji se lidé dostávají do azylového bydlení z nájemního či podnájemního bydlení (39,1 %). Z vlastního bytu do AD přišlo 4,3 % respondentů. **Z jiného azylového domu přichází 14,9 % respondentů**, 12,4 % do azylového domu přichází z ulice, squatů či zahradních chatek a dalších 3,7 % z nocleháren (celkem tedy jde o 16,1 % osob, které se do azylového bydlení dostávají z bezdomovectví, přičemž jde v naprosté většině o jednotlivce (pouze dva rodiče s dětmi uvedli, že před příchodem na AD byli na ulici). **9,3 % respondentů se do azylového domu přestěhovalo z komerčních ubytoven.**[66]

Ztráta bydlení bývá způsobena nestabilitou vztahů – neshodami, rozchody nebo domácím násilím (celkem 32,4 %). Dalším významným důvodem je nedostatek financí, ať již na placení nájmu či zadluženost (celkem 25,5 %). Část osob se již také pohybuje v nestandardním bydlení, které není vyhovující (nejčastěji bylo respondenty uváděno, že se v bytě netopilo, zatékalo tam či se tam vyskytovaly plísně).

Graf 10: Důvody odchodu do AD (n = 127)



Pro většinu respondentů (60 %) jde o jejich první pobyt v azylovém domě, nebo ubytovně pro přechodný pobyt, zbývajících **40 % má již alespoň jednu předchozí zkušenost s AD** nebo ubytovnou pro přechodný pobyt. Pro 20,5 % respondentů jde o druhý pobyt v AD, pro 12,4 % třetí pobyt v AD. Tento poměr je podobný u rodin i jednotlivců.

Ti respondenti, kteří za sebou mají více pobytů v azylovém domě, směřovali při předchozím opuštění nejčastěji do jiného azylového domu. **43,8 % lidí, kteří již někdy byli v azylovém domě, se z něj stěhovalo na jiný azylový dům nebo ubytovnu pro přechodný pobyt**. Do obecního bydlení se dostalo pouze 6 respondentů (2 rodiny, 4 jednotlivci), do soukromého pod/nájmu pouze 8 respondentů (5 rodin a 3 jednotlivci). 10 jednotlivců odešlo z AD na ulici či noclehárnu, 4 jednotlivci a 1 rodina odešli na komerční ubytovnu. 4 respondenti (z toho jedna rodina) se odstěhovali do bytu k někomu jinému.

[66] U dalších možností se nejedná o významné počty – jen velmi málo respondentů (pro každou další kategorii jde o 1 nebo 2 respondenty) přichází do AD z pobytových institucí (ústavů sociální péče a chráněného bydlení, vězení, psychiatrických nemocnic, léčeben a léčebných komunit). Malé procento respondentů těsně před pobytem pobývalo u známých či rodičů (celkem 5,6 %).

Poměrně výrazné procento **(44,7 %) respondentů nemělo nikdy v životě podnájemní či nájemní smlouvu na své jméno**. Rozdíl je přitom mezi rodinami, kde smlouvu na svoje jméno neměla pouze třetina (29,8 %) respondentů, a jednotlivci, kde neměla smlouvu více než polovina (52,9 %).

S **bydlením na ubytovně má zkušenost celkem 36 % respondentů**, při srovnání obou skupin výrazně převyšují jednotlivci (44,2 % jednotlivců bydlelo někdy na ubytovně) oproti rodinám (21,1 %). **S pobytem v dětském domově má zkušenost 17,4 % respondentů**, přičemž není výraznější rozdíl mezi rodinami a jednotlivci.

V diagnostickém ústavu bylo někdy umístěno 9,3 % respondentů bez rozdílu mezi rodinami a jednotlivci. S pobytem v léčebně nebo léčebné komunitě má zkušenost 7,5 % respondentů, ale skoro dvojnásobek respondentů (13 %) se někdy se závislostí léčilo, přičemž mezi rodinami je to pouze 1 respondentka, mezi jednotlivci má zkušenost s léčbou závislosti 19,9 %. **Pětina respondentů byla někdy hospitalizována na psychiatrii**, přičemž výrazně převažují jednotlivci (28,8 % jednotlivců bylo hospitalizováno) oproti rodinám (pouze 3,5 %).

Skoro pětina (19,3 %) respondentů má také zkušenost s vězením, přičemž mezi jednotlivci má tuto zkušenost více než jedna čtvrtina (26,9 %) s převahou mužů nad ženami. Tato čísla odpovídají obecně nižší míře kriminality a uvěznění žen oproti mužům[67].

S pobytem na ulici má zkušenost 39,8 % respondentů, mezi rodinami s dětmi je to 17,5 %[68], mezi jednotlivci je to dokonce více než polovina.

Třetina (33,5 %) respondentů někdy v životě zažila domácí násilí (fyzické, psychické, sexuální nebo ekonomické). Tato zkušenost výrazně koreluje s pohlavím – u žen je vyšší pravděpodobnost, že mají za sebou zážitek domácího násilí než u mužů. Mezi respondenty, kteří zažili domácí násilí je 77,8 % žen. **Pro celou polovinu z nich bylo domácí násilí důvodem, proč odešli do azylového domu**, bez rozdílu mezi muži a ženami. **Více jak polovina respondentů (55,6 %) setrvala s násilným partnerem, protože nemělo kam odejít.**

6.6 Překážky získání standardního bydlení

Nejvýraznější překážkou pro získání vlastního bydlení (nájmu či podnájmu) jsou pro respondenty finance. **Nedostatek financí na kauci je překážkou pro 65 % respondentů**, 47 % uvádí, že nemá dostatek financí na nájem.[69] Rodiny nejčastěji uvádí jako překážku kauci (73 %), nedostatek financí na nájem uvádí 38 %. U jednotlivců je kauce překážka u 60,6 %, nedostatek financí na placení nájmu u 53 %. 26 % rodičů s dětmi uvádí jako překážku fakt, že mají děti (tedy že majitelé často nechtějí pronajmout byt rodině s dětmi) a 15,8 % se domnívá, že je to z důvodu samoživitelství. Stejné procento uvádí, že nemá šanci získat obecní byt.

U jednotlivců jsou dalšími důvody, které z pohledu respondentů brání získání vlastního bydlení, nezaměstnanost (16,8 %), dluhy (13,5 %) a zdravotní stav (11 %).

Žádost o obecní byt má přitom, dle odpovědí respondentů, podanou necelá polovina (46,8 %), mezi rodinami je to 70 % oproti jednotlivcům, kde je to pouhých 43,6 %.

6.7 Délka pobytu v azylovém domě

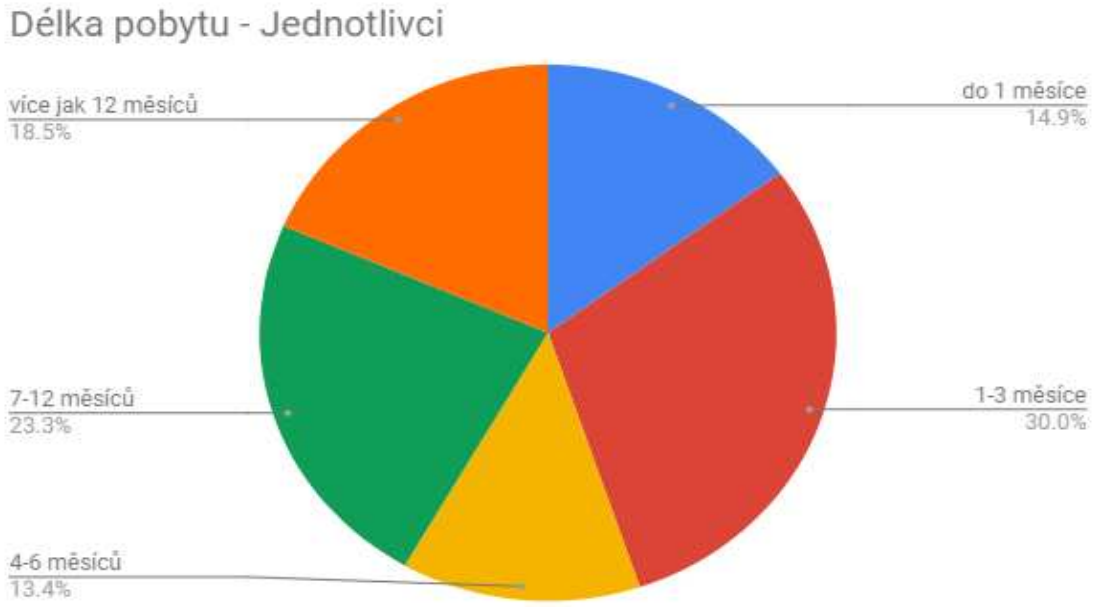
Dle zákona č. 108/2006 Sb. by délka pobytu v AD zpravidla neměla převyšovat jeden rok. Tato skutečnost je silně reflektována v praxi AD pro matky s dětmi, které většinou delší pobyt neumožňují. Oproti tomu v AD pro jednotlivce není výjimečné, že klient zůstává déle než jeden rok. To se odráží i ve složení uživatelů dle toho, jak dlouho ve službě zůstávají. V posledním sledovaném roce (2017) **v AD pro jednotlivce tvoří klienty ti, kteří jsou déle než jeden rok v zařízení 18,5 %, oproti tomu u rodin je to pouze 5,2 %.**

[67] Viz statistiku Vězeňské služby ČR. Dostupné na adrese: https://www.vscr.cz/informacni-servis/rychla-fakta/

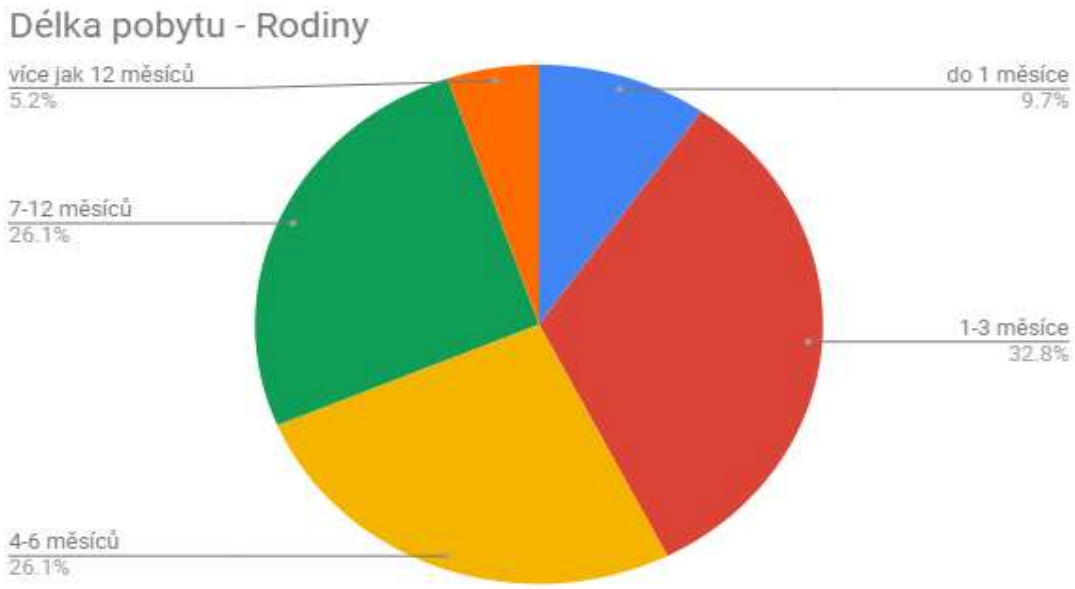
[68] Tyto zkušenosti pocházejí většinou z doby před narozením dítěte.

[69] Respondenti zde mohli vybrat více možností.

Graf 11: Délka pobytu uživatelů v AD pro jednotlivce (n = 418)



Graf č. 12: Délka pobytu uživatelů v AD pro matky s dětmi (n = 146)



Zajímavá je z pohledu využívání služby i **skupina klientů, kteří v zařízení zůstávají kratší dobu než jeden měsíc**. I v této kategorii je klientů využívajících služeb AD pro jednotlivce v roce 2017 více, a to **14,9 %**, což je o 5,2 % více než u ubytovacích služeb pro rodiny. Dle našich zjištění lze z tohoto rozdílu vyvozovat, že mezi jednotlivci je větší množství klientů, kteří této služby využijí "na zkoušku". Dostupnost je, vzhledem ke kapacitám AD pro jednotlivce, totiž výrazně vyšší.

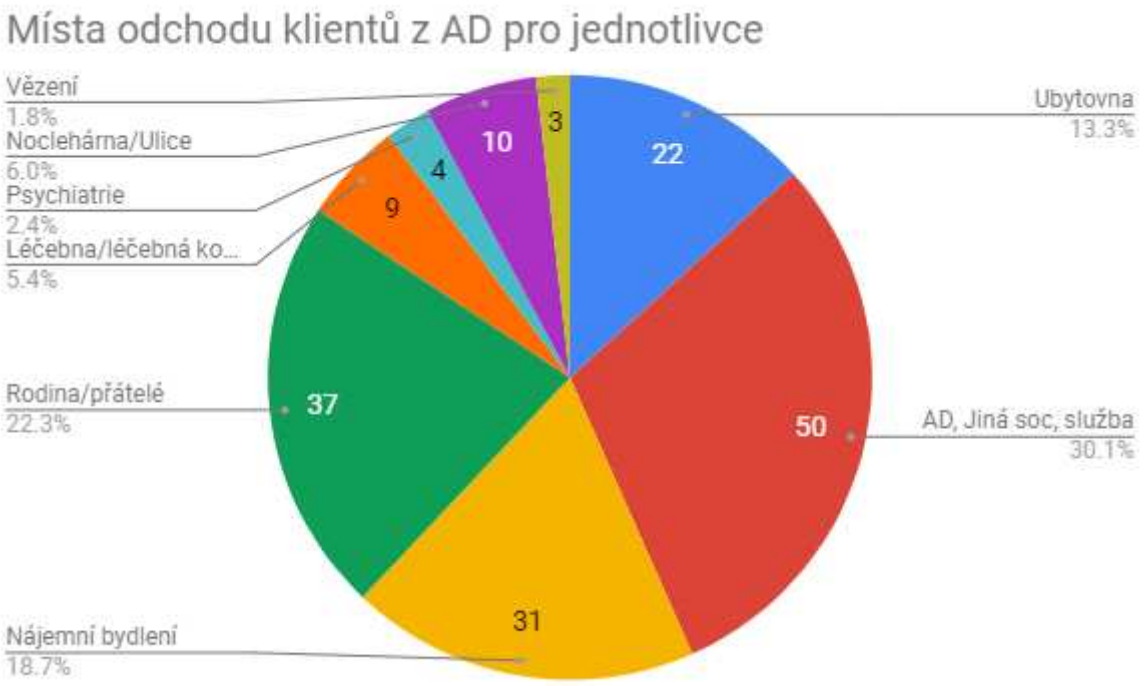
To se projevuje i v počtu odmítnutých klientů[70]. **V roce 2017 byl počet odmítnutí z kapacitních důvodů výrazně vyšší u služeb pro rodiny, kde jich bylo odmítnuto 106. Oproti tomu ve službách pro jednotlivce za stejné období bylo odmítnuto 69 klientů.** Na druhou stranu služby pro jednotlivce mají větší počet zájemců (526) oproti službám pro rodiny (257). Pokud to však porovnáme s počtem možných kapacit, které jsou, jak je uvedeno výše, pro jednotlivce takřka čtyřnásobné oproti kapacitám pro rodiny, je zřejmé, že i tak jsou služby pro rodiny podstatně více vytíženy.

6.8 Odchody z azylových domů

S ohledem na řešení bytové nouze je důležité sledovat, **nakolik se daří klienty azylových domů navracet do standardního** (tj. nájemního) **bydlení** (včetně sociálního bydlení).

Do **AD pro jednotlivce** bylo přijato během roku 2017 397 klientů a 417 klientů AD během tohoto roku opustilo. **U většiny uživatelů, dle informací od AD, nelze zjistit, kam z AD odešli (60 %)**. Další využili služeb jiného AD, rodiny a přátel, nájemního bydlení a dalších. V následujícím grafu jsou uvedeni pouze klienti, u kterých je odchod z AD známý.

Graf č. 13: Místa odchodů klientů z azylových domů pro jednotlivce



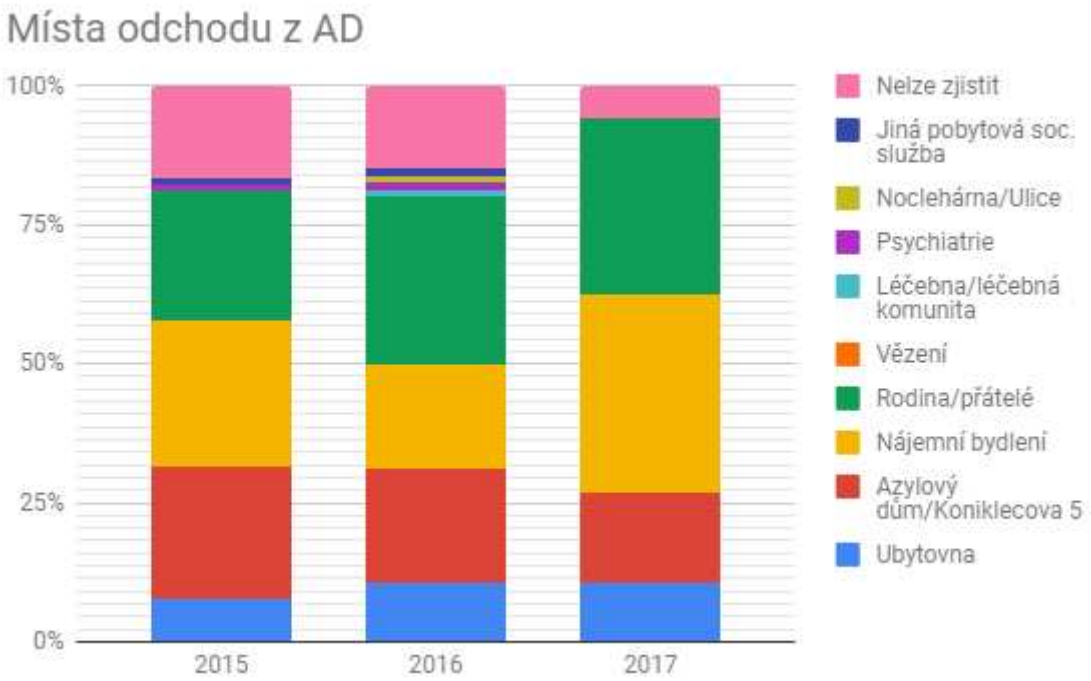
Ze známých míst odchodu lze odvodit, že **pouze 19 % klientů-jednotlivců odchází do standardního bydlení s nájemní smlouvou**. **Více než 70 % zůstává v nestabilních formách bydlení** (azylových domech, ubytovnách, noclehárnách, u rodin nebo přátel).

Služby pro rodiny během roku 2017 přijaly 146 rodin. Společně s dětmi tak bylo přijato 349 a odešlo 348 klientů. Vzhledem k datům, která služby pro rodiny uchovávají, je možné porovnat vývoj, kam klienti odcházeli. **V roce 2017 došlo k velmi významnému nárůstu počtu klientů, kteří odcházejí z AD do nájemního bydlení.** Provozovatelé AD k tomuto uvádějí, že se jedná především o nájemní bydlení na soukromém trhu. **I přesto tento významný nárůst tvoří odchody do nájemního bydlení**

[70] Výpovědní hodnota kritéria odmítnutých klientů má své limity, protože je s ním ve službách pracováno různě. Některé služby tak i přes plnou kapacitu mají nula odmítnutých zájemců o službu. Nicméně pro takto hrubé porovnání považujeme tento údaj za dostačující.

pouze 35,8 % (v roce 2016 18,9 %). Zhruba dvě třetiny uživatelů tak stále odchází do nestabilního ubytování v podobě ubytovny, bydlení u rodiny nebo přátel[71], nebo jiného AD.

Graf č. 14: Místa odchodu z azylového domu



6.9 Struktura zakázek klientů azylových domů (rodin)

Nalezení vhodného bydlení je jednoznačně nejčastější zakázkou mezi klienty, kteří přicházejí do AD. Další neméně významnou zakázkou je pro matky získání podpory a kompetencí v péči o dítě. V neposlední řadě je to i řešení domácího násilí. Následující graf uvádí pouze původní zakázky, se kterými do AD matky vstupují. Zakázky se můžou následně měnit a přizpůsobovat situaci.[72]

[71] V případě AD zaměřeného na oběti domácího násilí to znamená i návrat k násilné osobě.

[72] Informace o vstupních zakázkách nemáme od větší části AD pro jednotlivce, proto je v analýze neuvádíme.

Graf č. 15: Původní zakázky klientů AD pro matky s dětmi v roce 2017 (n = 146)

6.10 Doporučení vzešlá z analýzy

Autoři analýzy formulovali několik doporučení:

1) **Provázat současný systém azylového bydlení s obecním a sociálním bydlením** tak, aby matky s dětmi i jednotlivci **co nejdříve** opustili nepříznivou sociální situaci (ztrátu bydlení) a získali standardní bydlení. Část uživatelů služby azylového bydlení je, dle všeho, schopna samostatného bydlení bez další podpory v případě, že jim bude toto bydlení zprostředkováno rychle. Část uživatelů bude zřejmě potřebovat návaznou podporu tak, aby si bydlení udržela.
2) **Podpořit dostupnost bydlení pro rodiny s dětmi i jednotlivce**, z nichž se část v azylových domech ocitá ne z důvodu nedostatku kompetencí, ale pouze proto, že se jim nedaří získat standardní bydlení běžným způsobem (jde o nízkopříjmové rodiny i jednotlivce, matky samoživitelky a osoby s jinou etnicitou).
3) **Soustředit se na prevenci ztráty bydlení**, která by zachytila ohrožené jedince a rodiny před ztrátou bydlení, kdy je možné ještě ztrátě zamezit.
4) **Zřídit krizová lůžka/bydlení** navázaná na krizové ubytování, která umožní umístění jednotlivců i rodin při náhlé ztrátě bydlení.[73]
5) **Diverzifikovat nabídku služeb azylových domů** – možnost umístění celých rodin či partnerských párů společně, dále pro uživatele alkoholu, pro osoby se psy a jinými domácími zvířaty.
6) **Zřídit zařízení/programy pro osoby, které současným systémem propadají** – matky i jednotlivce s mentálním postižením, osoby s duálními a psychiatrickými diagnózami, zdravotně postižené.
7) **Zajistit možnost rychlého umístění dětí z azylových domů v jeslích, dětských skupinách nebo mateřských školách tak, aby matky mohly chodit do zaměstnání.** Podpořit běžné fungování a zdroje rodiny při hlídání dětí (umožnit starším dětem být přes den bez dozoru matky v AD, případně pohlídat mladší sourozence).
8) **Pokračovat ve využívání odborníků přímo v azylových domech** (zejména terapeutů a terapeutek).

[73] Město zřídilo 4 první krizové byty (v provozu od října 2019).

7. Vyhodnocení programů/projektů sociálního bydlení

Předkládaná koncepce má ambici stavět v maximální možné míře na zkušenostech nasbíraných v uplynulých letech při realizaci pilotních projektů sociálního bydlení (a prevence ztráty bydlení). Tato kapitola proto bude věnována vyhodnocení těchto programů a projektů. Ještě předtím, než přejdeme k samotnému hodnocení výsledků a shrnutí nabytých zkušeností, je třeba představit **základní parametry jednotlivých programů a projektů** a zároveň upozornit na jejich odlišnosti.

Je třeba si uvědomit, že srovnávání výsledků mezi jednotlivými programy a projekty není neproblematické. Pracují totiž s jinými cílovými skupinami, nájemci jsou do bytů vybíráni na základě odlišných kritérií, výrazně se liší počet domácností, s nimiž pracují, a v neposlední řadě, programy/projekty fungují různě dlouhou dobu.

V Brně v současnosti existuje **pět kategorií sociálních bytů**. Jde jednak o **byty pronajaté v rámci jednorázových, rozsahem omezených pilotních projektů**, dále o **byty přidělované dle schválených *Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna***. Do první skupiny patří zejména již ukončený (1) pilotní projekt *Rapid Re-housing* a dále (2) program *Housing first* v rámci projektu *Pilotní testování koncepce sociálního bydlení v Brně*. Do druhé skupiny pak patří (3) sociální byty s potřebou komplexní sociální podpory a (4) sociální byty bez potřeby komplexní sociální podpory[74], jež jsou definovány zmíněnými *Pravidly*. Zvláštní případ představuje (5) program *prostupného bydlení* realizovaný v bytovém domě na Francouzské 42. Ten (stejně jako projekt RRH a program HF) fakticky tvoří subkategorii sociálních bytů s potřebou komplexní podpory. Na rozdíl od nich ale nejde o jednorázový časově ohraničený projekt.

7.1 Základní parametry programů/projektů sociálního bydlení

Následující tabulka přehledným způsobem shrnuje základní charakteristiky výše zmíněných pěti kategorií bytů. Jedná se o:

a. **dobu realizace programů/projektů** (počítanou od měsíce, kdy se nastěhovali první nájemci),

b. **způsob financování podpory poskytované nájemcům**,

c. **cílovou skupinu**,

d. **způsob výběru nájemců**,

e. **zajištění podpory nájemcům**,

f. **průměrnou intenzitu podpory poskytovanou nájemcům sociálními pracovníky** (vyjádřeno v hodinách věnovaných tzv. přímé práci s klientem a v počtu klientů za jeden měsíc),

g. **počet aktuálně pronajatých bytů** (s tím, že někde se počet od začátku nemění a nebude se měnit ani v budoucnosti, jinde již bylo dosaženo celkového plánovaného počtu bytů a ten se – v důsledku výpovědí či neprodloužení nájemní smlouvy – opět snižuje, a ještě jinde naopak nebylo dosud plánovaného počtu bytů dosaženo a ten tedy ještě poroste),

h. **podmínky prodloužení nájemní smlouvy** (s důrazem na ne/možnost mít dluh na nájemném).

[74] Za samostatnou kategorii by bylo možné považovat sociální byty, jež byly přiděleny podle *Pravidel pronájmu platných do podzimu 2017* (jedná se o celkem 28 bytů). Ty byly přidělovány na základě losování a jejich pronájem není spojen s využíváním podpory ze strany sociálních pracovníků. V tabulce tuto kategorii neuvádíme, protože se do budoucna počet bytů zapojených do ní nebude rozšiřovat.

Tabulka č. 20: Základní parametry a odlišnosti programů/projektů sociálního bydlení

	Program prostupného bydlení	Pilotní projekt Rapid Re-housing	Pilotní program Housing first	Sociální byty s potřebou komplexní sociální podpory	Sociální byty bez potřeby komplexní sociální podpory
Doba realizace	Od 02/2016	09/2016 – 08/2018	09/2017 – 03/2020	Od 05/2018	od 07/2018
Financování podpory	Rozpočet města	OPZ	OPZ	(zatím) OPZ	(zatím) OPZ[75]
Cílová skupina	Jednotlivci a rodiny s dětmi v bytové nouzi	Rodiny s dětmi v bytové nouzi	Jednotlivci v bytové nouzi	Jednotlivci a rodiny s dětmi v bytové nouzi	Jednotlivci a rodiny bez potřeby komplexní podpory
Způsob výběru nájemců	Kritéria prioritizace + subjektivní posouzení → výběr kompetentnějších klientů, kteří nepotřebují komplexní podporu	Náhodný výběr (losování) → mix domácností s potřebou nižší a vyšší podpory	Výběr expertní komisí – zaměření na nejzranitelnější (ty, kteří potřebují komplexní podporu)	Pořadník (kritéria prioritizace schválená RMB)	Vybírá BO MMB z žadatelů doporučených MČ (kritéria prioritizace schválená RMB)
Zajištění podpory	Sociální pracovníci OSP MMB	Sociální pracovníci IQRS	Sociální pracovníci Pilotního projektu (OSP MMB)	Sociální pracovníci projektu Komplexní podpory v bydlení (OSP MMB)	Při potřebě vyšší podpory sociální pracovníci příspěvkové organizace DROM

[75] Nájemci v sociálních bytech bez potřeby komplexní podpory by z definice podporu neměli potřebovat. V rámci projektu *Pilotního testování koncepce sociálního bydlení v Brně* byla nicméně podpora v případě potřeby poskytována.

Průměrná intenzita podpory (měs.)	méně než 2 hod./ domácnost (2 kontakty/ domácnost)	4 hod./ domácnost (6 kontaktů/ domácnost)	8 hod./ domácnost[76] (6,5 kontaktů/ domácnost)	Informace nebyla k dispozici	Informace nebyla k dispozici
Počet aktuálně pronajatých bytů (k červnu 2019)	38	46 (původně 50)	31 (cíl 65)	14 (+6x podpora zajištěna Armádou spásy a v prostupném bydlení Francouzská v jejich prostorách)	29
Podmínky prodloužení	Podle výše případného dluhu[77] se prodlužuje na 3, 6, 9 nebo 12 měsíců	Bezdlužnost	Bezdlužnost	Bezdlužnost	Bezdlužnost

7.2 Průběžné vyhodnocení programů/projektů sociálního bydlení

Po představení základních charakteristik jednotlivých programů/projektů sociálního bydlení shrnujeme v následující tabulce jejich základní výsledky. Soustředíme se na ukazatele, jejichž prostřednictvím se standardně hodnotí úspěšnost programů zabydlování, a máme je současně k dispozici za většinu kategorií sociálního bydlení[78]. Níže doplňujeme některá další data o úspěšnosti, jež však jsou k dispozici jen k některým programům/projektům. V tabulce se zaměřujeme na:

a. **míru udržení bydlení po 1. roce od nastěhování** (měřenou prodloužením nájemní smlouvy po 12 měsících),

b. **míru udržení bydlení po 2. roce od nastěhování** (měřenou prodloužením nájemní smlouvy po 24 měsících),

c. **podíl nájemců, kteří se navrátili do bytové nouze** (ať už šlo o ulici, azylový dům, ubytovnu, bydlení u příbuzných či známých),

d. **podíl nájemců bez větších problémů s dluhy na nájemném** (jako domácnosti bez větších problémů jsme počítali ty, jež nedluží více než 5000 korun)[79],

[76] Dvounásobný počet hodin věnovaných průměrně podpoře domácnosti v programu HF (ve srovnání s projektem RRH) může mít několik vysvětlení: (1) V programu HF byla podpora takto vysoká v okamžiku, kdy byla zabydlena teprve polovina klientů (sociální pracovnice – ač nebyl jejich stav vždy naplněný –měly na jednoho klienta více času), kdežto data za RRH jsou vypočítána za celou dobu realizace projektu (kde po většinu času připadalo na jednoho pracovníka v průměru 12 klientů). (2) Podpora u části klientů se postupem času snížila (nebyla po počáteční stabilizaci potřebná v takové míře). K tomu samému dochází i v HF, analyzovaná data jsou ovšem za období, kdy u části klientů ještě neuplynulo příliš času od zabydlení.

[77] Či jiných problémů.

[78] Výjimku představuje kategorie sociálních bytů bez potřeby komplexní sociální podpory, kde bude teprve v srpnu 2019 završen první rok od zabydlení domácností.

[79] Jak se ukazuje níže v části věnované interpretaci rozdílů v zadluženosti mezi jednotlivými programy/projekty, je srovnávání velmi složité. Menší domácnosti bydlí (zpravidla) v menších bytech, takže platí nižší (v průměru

e. **průměrnou výši dluhu na nájemném (v prosinci 2019)**,

f. **počet evidovaných stížností podaných na nájemce.**

Tabulka č. 21: Základní výsledky programů/projektů sociálního bydlení

	Program prostupného bydlení	Pilotní program Rapid Re-housing	Pilotní program Housing first	Sociální byty s potřebou komplexní sociální podpory
Udržení bydlení po 1. roce	**89 %**	**96 %**	**92 %**	**75 %**
Udržení bydlení po 2. roce	**82 %**	**92 %**	**90 %**	**x**
Udržení bydlení po 3. roce	**60 %**[80]	**82 %**	**x**	**x**
Návrat do bytové nouze (doposud)	**36 %**[81]	**18 %**	**9 %**[82]	**25 %**
Bez větších problémů s dluhy (12/2019)	**71 %**	**49 %**	**86 %**	**57 %**
Průměrný dluh v Kč (12/2019)	**4 519**	**12 301**	**1 380**	**6 593**
Počet stížností	**Neeviduje se, nejsou stížnosti písemné, jen ústní**	**13 ve 3 domech (09/2018–05/2019)**[83]	**10 na 6 domácností (od 09/2018–05/2019)**	**9 ve 3 domech (04/2018–05/2019)**

poloviční měsíční nájemné). Stejná dlužná částka tak pro někoho může představovat jednoměsíční dluh, pro někoho jiného dvou či tříměsíční dluh.

[80] Do prosince 2019 získalo na Francouzské 42 bydlení celkem 78 domácností, z nichž 24 prostoupilo do návazného bydlení, 3 získali nájemní smlouvu jinde a 32 aktuálně bydlí.

[81] Z původních 38 domácností jich do června 2019 z bytového domu na Francouzské 42 celkem 33 odešlo.

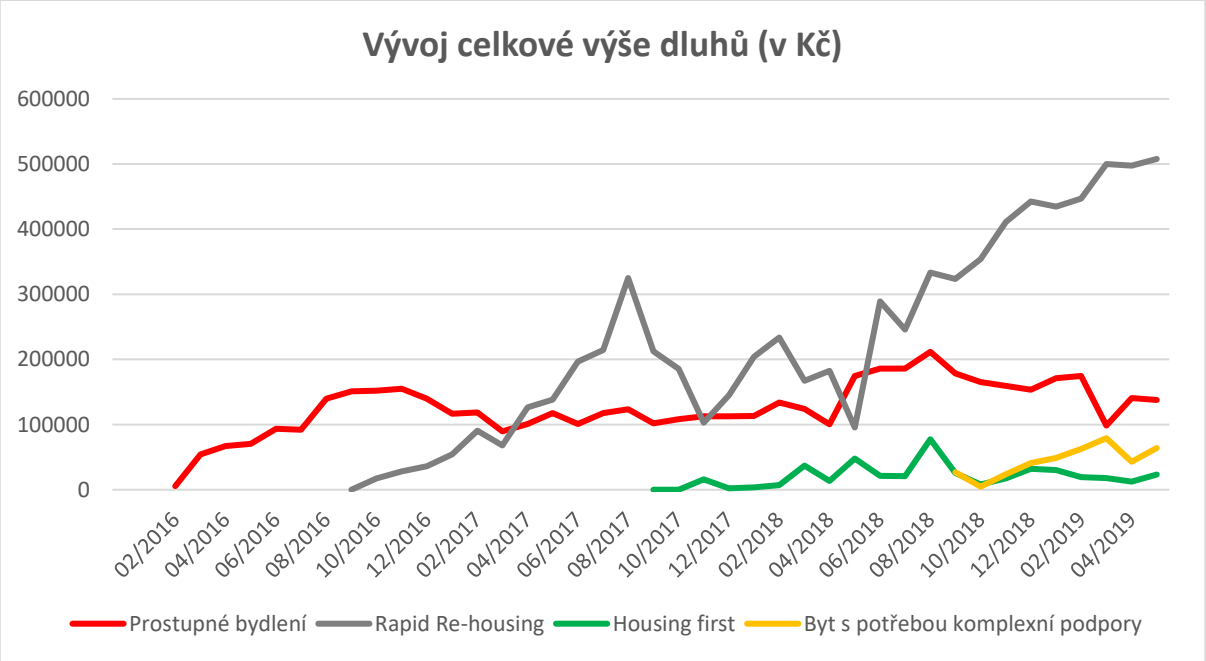
[82] Ze (zbylých) zabydlených 34 domácností odešly do května 2019 z bytů zpět do bytové nouze tři domácnosti (necelých 9 %). Při výpočtu podílu návratů do bytové nouze nebyly logicky do celkového počtu zabydlených započteni dva klienti, kteří zemřeli, a jeden, který odešel do VTOS.

[83] Abychom pracovali se srovnatelnými daty, uvádíme počet stížností podaných v průběhu realizace návazného projektu. V období realizace původního projektu RRH (04/2016–08/2018) bylo podáno celkem 50 stížností na nájemce v 8 domech. Z toho 23 stížností ovšem podala jedna stěžovatelka a většina z nich byla vyhodnocena jako neodůvodněná. Dle evaluace projektu Ostravskou univerzitou bylo za období realizace projektu vyhodnoceno jako oprávněných celkem 8 stížností na nájemce zabydlené v rámci projektu.

7.3 Zadluženost zabydlených domácností

Důležitým ukazatelem úspěšnosti „zabydlovacích" programů/projektů je vývoj zadluženosti nájemců. Následující graf zobrazuje vývoj celkové výše dluhů na nájemném ve čtyřech kategoriích sociálního bydlení (*prostupné bydlení*, RRH, HF, byty s potřebou komplexní sociální podpory) od počátku zabydlování do současnosti. Z grafu je patrný **strmý nárůst výše celkového dluhu u nájemců zabydlených v rámci projektu Rapid Re-housing od léta 2018** (dluhy rostly v podstatě kontinuálně od 245 000,- Kč v srpnu 2018 až k 507 000,- Kč v květnu 2019[84], tzn. došlo prakticky k jejich zdvojnásobení). Do té doby dluhy v tomto projektu byly (při přepočtu na počet zabydlených domácností) srovnatelné s programem *prostupného bydlení*. K tomuto velkému nárůstu dluhů došlo v období po skončení pilotního projektu, tedy v době, kdy byla zabydleným domácnostem nadále poskytována podpora sociálními pracovníky organizace IQ Roma servis, ovšem její kapacity se o něco snížily.[85] Zároveň skončila koordinace poskytování podpory ze strany Odboru sociální péče MMB (z důvodu ukončení původního projektu), jež mj. zajišťovala hladší průběh prodlužování nájemních smluv. Hlavním „spouštěčem" nárůstu dluhů u významné části nájemců zapojených do projektu *Rapid Re-housing* bylo vyúčtování záloh v červenci 2018 (hlavně za spotřebu vody a tepla) a vyplacené přeplatky, které jim byly v následujícím čtvrtletí započteny do příjmů ze strany Úřadu práce ČR. Došlo tak k výraznému snížení dávek na bydlení v následujících měsících (vyplacené přeplatky totiž zvýšily příjmy domácností, ty je ovšem mezitím vesměs využily na jiné účely než náklady na bydlení).[86] Tyto faktory mohou z části nabízet vysvětlení popisovaného nárůstu zadlužení.

Graf č. 16: Vývoj celkové výše dluhů v jednotlivých programech/projektech sociálního bydlení



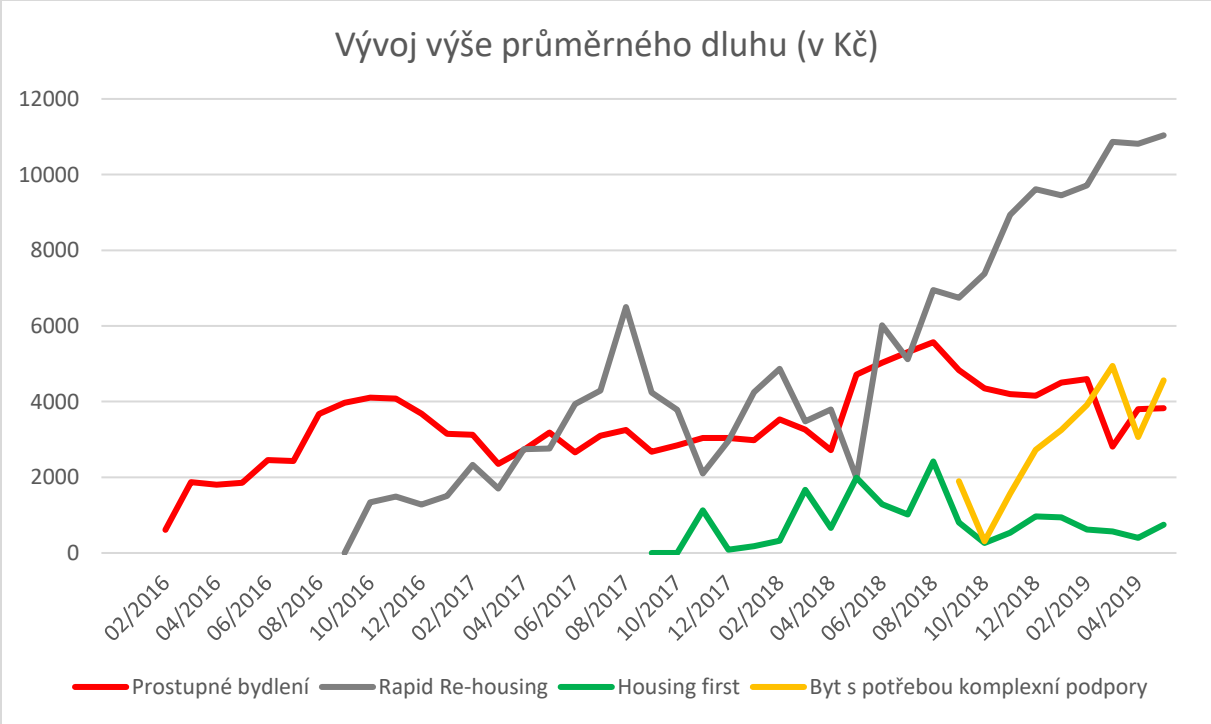
[84] Při dodatečné aktualizaci se ukázalo, že k prosinci 2019 (tedy za 7 měsíců realizace) již dluh dále nerostl a zůstal na aktuálních 504 379,- Kč.

[85] Návazný projekt totiž předpokládal, že část zabydlených domácností nebude již podporu v podstatě potřebovat, část bude potřebovat méně intenzivní podporu a jen zbylá část bude potřebovat nadále velmi intenzivní podporu.

[86] O rok později (v červenci 2019) se už situace neopakovala. Podpůrný tým totiž přijal preventivní opatření. Sociální pracovníci dostávají (na základě souhlasu ze strany klientů) od správ nemovitostí včas informaci o výsledku vyúčtování záloh. V případě přeplatku s klienty vyhotovují žádosti na správu nemovitostí o započtení přeplatku na úhradu dluhu na nájemném. V případě, že klienti nedluží – žádají klienti o zaslání přeplatku na účet Centra sociálních služeb, p. o., která je zvláštním příjemcem dávek na bydlení z Úřadu práce ČR, a které dále pro klienty zajišťuje úhrady na účty pronajímatele a poskytovatele energií dle předepsaného rozpisu. Klienti tak souhlasí s využitím přeplatků na pokrytí (části) nákladů na bydlení v období, kdy bude Úřadem práce ČR snížena dávka na bydlení (z důvodu započtení přeplatku do příjmů).

Podívejme se dále na vývoj průměrného dluhu na nájemném na jednu zabydlenou domácnost. Křivky grafu jsou na první pohled velice podobné křivkám grafu, který zobrazuje celkovou výši zadlužení. Výjimku představuje křivka vyjadřující vývoj průměrného dluhu v sociálních bytech s potřebou komplexní sociální podpory (ač je celkový dluh v této kategorii sociálního bydlení nízký, průměrný dluh je srovnatelný s dalšími kategoriemi sociálního bydlení – důvodem rozdílu je nižší počet zabydlených domácností). Obecně graf ukazuje, že **s výjimkou výše zmíněného výrazného navýšení dluhu v projektu *Rapid Re-housing* od podzimu 2018, oscilovala průměrná výše dluhu u tří programů (*prostupné bydlení*, RRH a byty s potřebou komplexní sociální podpory) mezi 2 000-6 000,- Kč na domácnost. Pouze v programu *Housing first* se prakticky po celou dobu daří průměrný dluh držet pod 2 000,- Kč** (v posledním půlroce dokonce pod hranicí 1 000,- Kč). K interpretaci příčin rozdílů v zadlužení mezi jednotlivými programy/projekty se budeme zabývat níže.

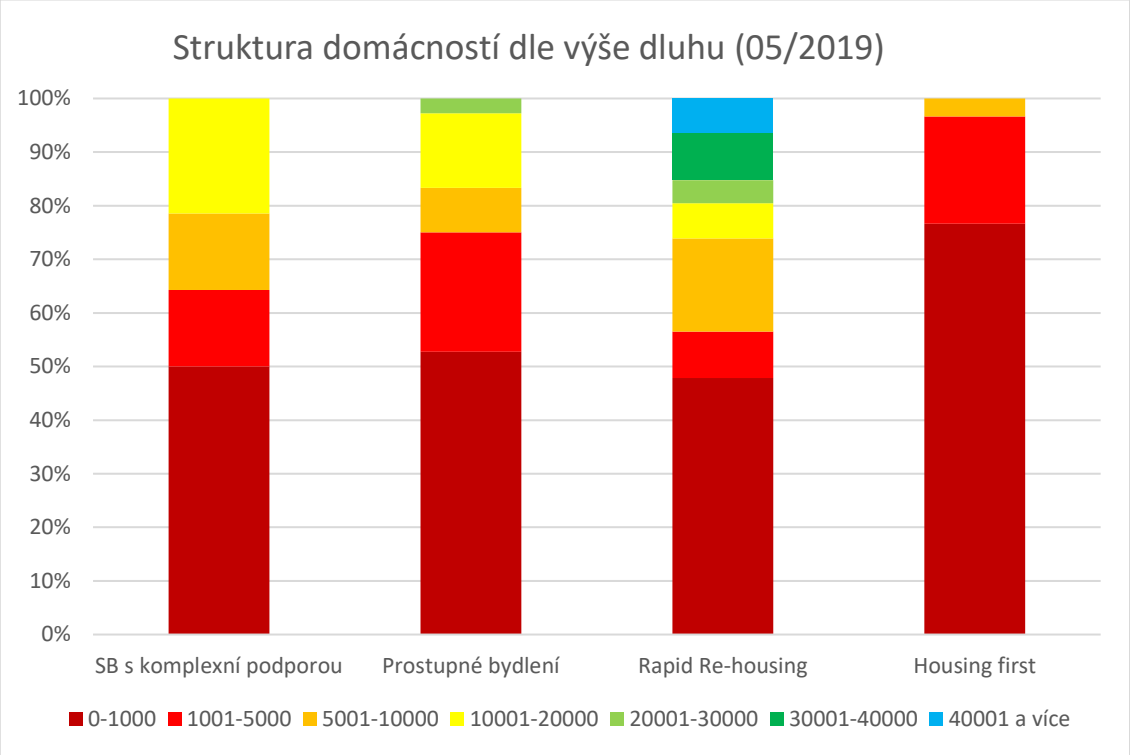
Graf č. 17: Vývoj výše průměrného dluhu v jednotlivých programech/projektech sociálního bydlení (v Kč)



Zobecňující pohled, jež umožňuje zkoumání vývoje celkového a průměrného zadlužení, zakrývá důležité rozdíly existující mezi účastníky jednotlivých kategorií sociálního bydlení. Vhled do struktury zadlužení ukazuje následující graf. Jasně ukazuje, že **ve všech programech/projektech zhruba polovina** (a v programu HF dokonce tři čtvrtiny) **nájemců v prosinci 2019 na nájemném nedlužila (resp. dlužila méně než tisíc korun)**. **Bez větších problémů s dluhy (tj. s dluhy nižšími než 5000 korun) pak bylo mezi 49 % (v programu *Rapid Re-housing*) a 86 % (v programu *Housing first*).** Domácností, jejichž zadlužení je možné považovat za problematické, tj. ohrožující jejich bydlení, je nejvíce v projektu *Rapid Re-housing*. I zde se ovšem jedná o několik málo domácností.

U žadatelů o sociální byt bez potřeby komplexní sociální podpory na návrh MČ je celkový dluh ve výši 176 931,- Kč. Jedná se o 15 domácností a nutno zdůraznit, že z toho 130 491,- Kč představují dluhy na nájmu dvou domácností. Lišil by se tak i průměr na domácnost, pokud jsou rozpočítány i tyto dva vysoké dluhy, vychází průměr na domácnost 11 795,- Kč. Pokud tyto dluhy a nájemce ponecháme stranou, vychází průměrný dluh na domácnost 3 572,- Kč.

Graf č. 18: Struktura domácností dle výše dluhu v jednotlivých programech/projektech sociálního bydlení



Rozdíly v zadlužení mezi jednotlivými programy/projekty jsou dány několika různými faktory. Za ty zásadní je třeba považovat zejména:

1. Skutečnost, že **programy/projekty pracují s odlišnými cílovými skupinami.** Zatímco někde jsou zabydlováni jednotlivci (v programech HF a PB), resp. méně početné rodiny s dětmi (program PB a projekt RRH), jinde jde o početnější rodiny s dětmi (projekt RRH). **U jednočlenných (a obecně méně početných) domácností nenastávají tak často problémy při výplatě dávek na bydlení jako u početnějších rodin**, kde je souběh více různých příjmů a dochází ke změnám ve složení společně posuzované domácnosti, na což dávkové systémy neumí často reagovat flexibilně (takže dochází ke zpětným výplatám dávek za dva nebo i tři měsíce).

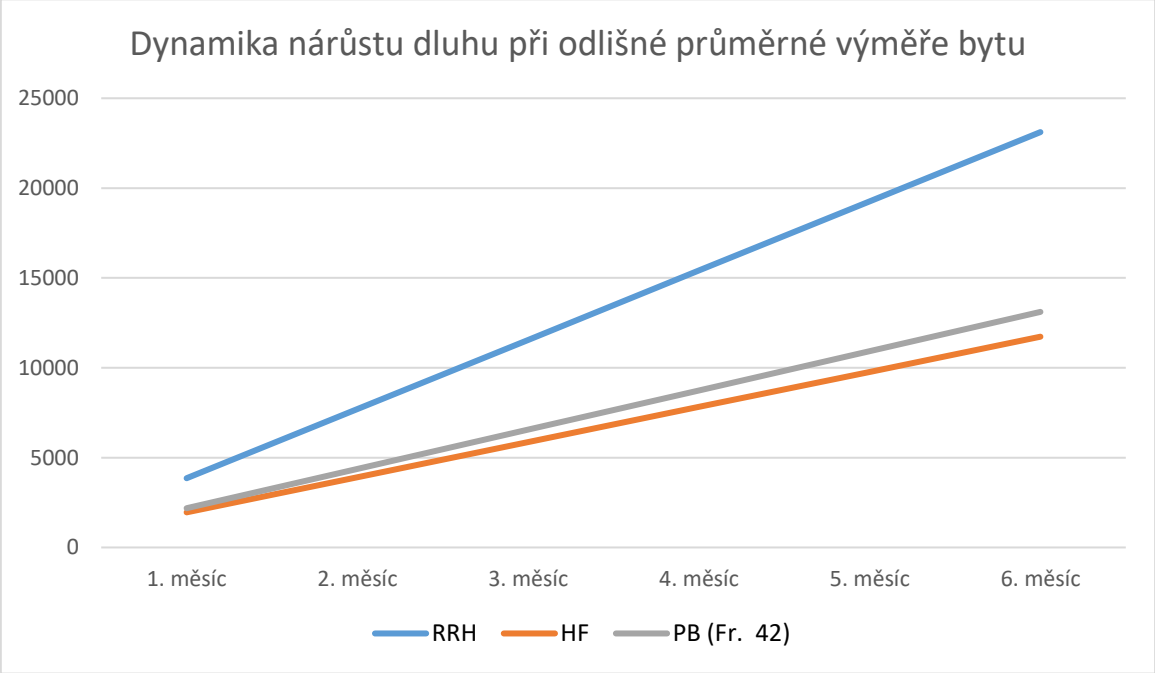
   Dalším faktorem ovlivňujícím rozdíly v zadlužení, jenž souvisí s cílovou skupinou, je bezesporu **míra komplexnosti podpory, kterou potřebují zabydlené domácnosti**. Zatímco např. do programu *prostupného bydlení* jsou vybíráni žadatelé na základě přísnějších kritérií (zohledňuje se např., zda se v předchozí spolupráci se sociálními pracovníky žadatelé „osvědčili“), do programu RRH byli nájemci vybíráni náhodným výběrem (losem), takže se do programu dostali ti, kteří potřebovali především vyřešit svoji bytovou situaci, ale také žadatelé, kteří se kromě bydlení potýkají s řadou dalších sociálních a zdravotních problémů. Podobně jako u RRH tomu je u kategorie bytů s potřebou komplexní potřebou podpory, kam byly zabydlované domácnosti vybírány jednak prostřednictvím pořadníku založeném na míře zranitelnosti, a také byly zabydlovány domácnosti ze zrušené ubytovny v Šámalově ulici. Kvantitativně jsou rozdíly v míře potřebnosti podpory zřejmé např. ze srovnání průměrného počtu hodin strávených přímou prací s klienty a počtu kontaktů sociálních pracovníků s nimi v programu *prostupného bydlení* a v projektu *Rapid Re-housing* (viz tabulka č. 20 výše).

2. Skutečnost, že jsou **v některých programech (*Housing first* a *prostupné bydlení*) placeny výrazně nižší zálohy na služby spojené s bydlením** (zejména u vody a tepla) **než v jiných (*Rapid Re-housing*) –** a to v závislosti na cílové skupině, resp. na velikosti domácností. Nezaplacení jedné měsíční zálohy na služby u početnější rodiny se rovná nezaplacení

několika záloh u méně početné domácnosti. Dluhy za služby u početnějších domácností tak tvoří větší část z vykazované dlužné částky, u méně početných domácností je tomu naopak (větší část dluhů tvoří samotné nájemné).

3. Skutečnost, že **v některých programech (*Housing first* a *prostupné bydlení*) jsou přidělovány malometrážní byty a v jiných (*Rapid Re-housing*) větší byty** (v závislosti na cílové skupině, resp. na velikosti domácností. Zatímco byty vyčleněné pro program *Housing first* mají v průměru 34 m^2, výměra bytů pronajatých v rámci projektu *Rapid Re-housing* dosahuje v průměru 67 m^2. Při stejné výši nájemného za čtvereční metr v sociálních bytech nezaplacení jednoho měsíčního nájemného v projektu RRH někdy odpovídá dvěma nezaplaceným nájmům v HF či v prostupném bydlení. Popsanou odlišnou dynamiku růstu dluhu zobrazuje graf níže.

Graf. č. 19: Dynamika růstu dluhu dle výměry bytů v různých projektech/programech



7.4 Stížnosti na nájemce zapojené do programů sociálního bydlení

Tabulka č. 21 ukazuje, že **počty stížností podané na nájemce zabydlené v rámci jednotlivých programů/projektů sociálního bydlení jsou vzájemně srovnatelné** (zvláště pokud bychom přepočetli počty stížností na počet účastníků programů/projektů).

Proces řešení stížností je spojen s důkladným prošetřením a zpětnou vazbou, která je poskytnuta nájemci sociálního bytu (pokud je stížnost shledána opodstatněnou) či stěžovateli. V této souvislosti je třeba uvést, že řada stížností (příp. i peticí) mnohdy přichází ještě před nastěhováním nájemce nebo velmi záhy po jeho nastěhování. V těchto stížnostech je tak apriorní příčinu třeba hledat jinde. Často je to reakce na to, že v domě byla pozastavena privatizace, byly zrekonstruovány jen nově uvolněné byty a nikoliv byty, ve kterých stávající nájemci bydlí dlouhodobě, či na fakt, že jsou sociální byty pronajímány levněji než ostatní byty v domě. Často je též zaznamenána obava či přímo odpor směřující k tomu, že má být v domě zřízen sociální byt. Vyvstávají tedy otázky nad prevencí, která by vedla ke snížení počtu stížností, **např. lepší komunikace s MČ, předběžná komunikace s nájemníky domů či obecně komunikace s veřejností.**

7.5 Další dopady realizace programů/projektů sociálního bydlení

Vedle výše uvedených výsledků stojí za to zmínit alespoň některé z dopadů zabydlování, jež nejsou k dispozici za všechny kategorie sociálního bydlení a není tedy možné na jejich základě jednotlivé programy/projekty srovnávat. Nejlépe jsou zdokumentovány dopady zabydlování za projekt *Rapid*

Re-housing, v jehož rámci Ostravská univerzita zpracovávala evaluaci.[87] Vedle samotné evaluace byl Odborem sociální péče a Bytovým odborem MMB vypracován dodatek k evaluaci, který se jednak věnuje období od skončení projektu v srpnu 2018, dále některým tématům, jež nebyly předmětem evaluace zpracované Ostravskou univerzitou. Konečně, k dispozici je již také průběžná evaluační zpráva projektu *Evaluace projektu Návazná podpora zabydlených rodin programu Rapid Re-Housing* zpracovaná společností SocioFaktor.[88]

Vedle výše zmíněného vysokého podílu těch, kdo si s podporou udrželi po roce bydlení (byla jim prodloužena nájemní smlouva), je třeba zmínit následující **významné dopady poskytnutí bytu a návazné podpory (ve srovnání s kontrolní skupinou, jež měla srovnatelné výchozí podmínky)**:

- **Zlepšení zdravotního stavu dětí i rodičů** (4,5 x nižší riziko vážného duševního onemocnění matky /pečující osoby, 2 x nižší riziko návštěvy pohotovosti členy rodiny, 4,5 x nižší riziko využití sanitky členy rodiny, 3,1 x nižší riziko hospitalizace členy rodiny, 2,2 x méně časté užívání antibiotik členy rodin, o 73 % více matek může spát, kolik potřebuje, o 40 % více matek/ pečujících osob reportuje dobrý zdravotní stav).
- **Nižší riziko pobytu v náhradní rodinné péči** (2,7 x nižší během prvních 12 měsíců).
- **Zvýšená jistota bydlení a spokojenost s ním** (2,11 x lepší jistota bydlení rodiny, 30 x nižší riziko stěhování, 2,8 x nižší riziko výskytu plísně v obydlí, 2 x vyšší spokojenost s bydlením).

Intervence naopak neměla dopad na:

- **finanční stabilitu rodin**, a to ani na výši částky, která rodině chybí každý měsíc pro pokrytí základních potřeb, ani na počet dní v měsíci, kdy rodina disponuje hotovostí,
- **školní docházku ani školní úspěšnost dětí** (což může souviset jak s působením dalších faktorů, které intervence nekontrolovala, tak s krátkým časem 12 měsíců pro měření efektů),
- **zaměstnanost dospělých osob v domácnosti** (velký dopad ani nebyl – s ohledem na výsledky obdobných projektů realizovaných v zahraničí – očekáván, resp. očekávala se zvýšená aktivita při hledání práce u menší části domácností, jež nejsou zatíženy exekucí – viz níže).

  V **okamžiku zabydlení pracovalo 20 % dotazovaných žen, 80 % nikoli** (57 % jich bylo na mateřské či rodičovské dovolené, 13 % se staralo o postižené či vážně nemocné dítě, 10 % byly ze zdravotních důvodů v pracovní neschopnosti, či měly odpovědnost za člena rodiny s postižením). **Celkově pracovalo 59 % partnerů, 41 % nikoliv.** Pokud třídíme práci partnera podle jeho zdraví, dvě třetiny zdravých partnerů pracovalo, zatímco u vážně nemocných nebo postižených to bylo 38 %.[89] Podíl pracujících matek se po 12 měsících po zabydlení mírně zvýšil. Důvody aktuální nezaměstnanosti byly srovnatelné s důvody před zabydlením.[90] Informace o zaměstnanosti partnerů nebyly zjištěny.

  V souvislosti s častým očekáváním, že si nezaměstnaní lidé v bytové nouzi najdou po zabydlení práci, **je třeba upozornit na bariéru, jíž představují exekuce**. Exekucí

[87] Evaluace měla podobu randomizovaného kontrolovaného experimentu – RCT (experimentální metody s vyhodnocením rozdílu před a po intervenci [poskytnutí bydlení a návazné podpory] s vysokou interní validitou; hodnotila dopad ve srovnání s kontrolní skupinou, která dostávala obvyklou podporu [parciální řešení v rámci zásluhového systému]). RCT byl doplněn o kvalitativní evaluaci. Viz Ripka, Š., E. Černá, P. Kubala (2018): *Pilotní testování rychlého zabydlení rodin s dětmi (Rapid Re-Housing). Závěrečná evaluační zpráva / Analýza cílového stavu: Dopady zabydlení po 12 měsících od nastěhování.* Ostrava: Ostravská univerzita. Dostupné na adrese: https://dokumenty.osu.cz/fss/publikace/zaverecna-zprava-zabydleni-rodin.pdf

[88] SocioFaktor (2019): *Evaluace projektu Návazná podpora zabydlených rodin programu Rapid Re-Housing: Průběžná evaluační zpráva.* Olomouc: Nepublikovaný dokument.

[89] Ripka, Š., E. Černá, P. Kubala (2018): *Pilotní testování rychlého zabydlení rodin s dětmi (Rapid Re-Housing). Závěrečná evaluační zpráva / Analýza cílového stavu: Dopady zabydlení po 12 měsících od nastěhování.* Ostrava: Ostravská univerzita, str. 20.

[90] Tamtéž, str. 45.

je zatížena většina rodin v bytové nouzi (u těch, jež byly podpořeny v rámci projektu RRH se jednalo o 65 %).[91] Poznatky z praxe, stejně jako studie zaměřené na tuto oblast, ukazují, že „při současném nastavení systémů dávek, daní a exekucí **vzniká řada situací, kdy je přijetí zaměstnání nejen finančně nevýhodné, ale může navíc zásadně ohrozit existenční stabilitu domácnosti**". Zvlášť silně pak dopadá toto nastavení na domácnosti s jedním příjmem, tedy zejména samoživitele/samoživitelky, kterých byly v projektu zhruba dvě třetiny.[92]

U 22 domácností **v programu *Housing first*** již došlo k prodloužení nájemní smlouvy, tzn., že se tam nenacházel žádný dluh. Zlepšení situace lze však díky zajištění bydlení sledovat i v dalších oblastech, jako je např. zdraví a zajištění příjmů. Prací zvyšuje své příjmy 13 osob, 11 pobírá invalidní důchod a 2 jsou ve starobním důchodu.

7.6 Shrnutí pozitiv a negativ realizovaných programů/projektů sociálního bydlení

V následující tabulce sumarizujeme identifikované kladné a záporné stránky tří projektů/programů sociálního bydlení: programu *prostupného bydlení*, pilotního projektu *Rapid Re-housing* a pilotního programu *Housing first*. Omezujeme se zde na tři z pěti kategorií sociálního bydlení ze dvou důvodů: (1) jsou realizovány delší dobu a ve větším rozsahu, takže již je s nimi dostatek zkušeností, které je možné podrobit vyhodnocení, (2) jsou to programy/projekty, jež jsou nejvíce v centru pozornosti (politické i mediální).

[91] V roce 2017 bylo v Brně v exekuci 33 587 osob v exekuci, tzn. 10,44 % obyvatel města. Zdroj: *Mapa exekucí.* Dostupné na adrese: http://mapaexekuci.cz/

[92] Trlifajová, L. a kol. (2018): *Práce jako finanční a existenční riziko. Část I. — Analýza nastavení systémů dávek, daní a exekucí.* Praha: Centrum pro společenské otázky – SPOT. Dostupné na adrese: https://www.pracevobci.cz/upload/studies/2/SPOT-Prace-jako-financni-a-existencni-riziko.pdf

Tabulka č. 22: Plusy a mínusy programů/projektů sociálního bydlení

Program prostupné bydlení		Pilotní projekt Rapid Re-housing		Pilotní program Housing first	
+	-	+	-	+	-
Poskytnutí bydlení ohroženým domácnostem	Koncentrace sociálně slabých domácností a z toho plynoucí konflikty	Poskytnutí stabilního bydlení ohroženým domácnostem	Nevyužití potenciálu pro desegregaci	Poskytnutí stabilního bydlení ohroženým domácnostem	Nevyužití potenciálu pro desegregaci
Nižší zadluženost	Drahý provoz (vrátnice 24/7 v počtu 5 úvazků)	Specializovaná a flexibilní podpora v míře potřeb domácnosti	Vyšší zadluženost	Nižší zadluženost	Zdlouhavé procesy pro připojení energií v bytech (komunikace s distributory)
Snadnější administrace nájemních vztahů (neschvaluje RMB ani RMČ) - pružný systém obsazování a uvolňování bytů	Prostup do nájemních bytů neprobíhá rychle, vznikají prodlevy	Získané praktické zkušenosti – možnost předcházení rizikovosti dalších projektů a programů	Složitější koordinace mezi poskytovatelem podpory a městem	Adekvátní a intenzivní podpora v míře potřeb domácnosti	Komplikovaná administrace nájemních vztahů (zejména u bytů svěřených MČ)
Podpora v místě (komunitní práce, pracovníci v sociálních službách)	Nejistá budoucnost, nutnost stěhování	Stabilní bydlení vedlo k otevření dalších zakázek (např. zdraví a vzdělávání)	Komplikovaná administrace nájemních vztahů (zejména u bytů svěřených MČ)	Snadnější koordinace mezi pracovníky podpory a městem	Ne vždy odpovídající byty (malometrážní byty, bezbariérový přístup)
	Téměř 50 % domácností se vrací do bytové nouze	Prokazatelné zlepšení v dalších oblastech života (zejm. využívání zdravotní péče)	Absence koordinátora na úřadě, čímž vznikají prodlevy při prodloužení nájmu	Zvýšení příjmů domácností (ID, PS, DPP)	
	Vyloučení rodin s více dětmi (malometrážní byty)			Prokazatelné zlepšení v dalších oblastech života (zejm. využívání zdravotní péče)	

7.7 Sociální byty bez potřeby komplexní podpory

Ve vládou schválené *Koncepci sociálního bydlení v ČR 2015-25* je jednou ze tří kategorií sociálního bydlení tzv. dostupné bydlení, jemuž v Brně nejvíce odpovídá kategorie definovaná v *Pravidlech pronájmu* jako sociální byty bez potřeby komplexní sociální podpory. *Pravidla* definují, že tyto byty pronajme město žadatelům navrženým městskými částmi ze žadatelů o obecní byt. Mezi nimi pak Bytový odbor Magistrátu města Brna na základě schválených kritérií prioritizace určí pořadí žadatelů.

Městské části v roce 2018 doporučily 55 žadatelů jako vhodných pro sociální bydlení bez komplexní podpory. Hlavní vstupní podmínkou pro ně bylo dodržení příjmového limitu, další kritéria pro výběr jen určitého malého počtu ze žadatelů o běžné obecní byty v jednotlivých MČ nejsou známa.

Kromě žadatelů navržených městskými částmi je tato kategorie dále využívána pro nájemce prostupného bydlení na Francouzské 42, kteří získali doporučení pro „prostup“ do obecního bytu. Za tři roky realizace získalo podle údajů, které jsou na OSP MMB k dispozici, návazné bydlení v obecním bytě 17 domácností z Francouzské 42, ze kterých 11 bydlí déle než rok. Nájemní smlouva byla u všech prodloužena, nejvyšší dluh je 1 635,- Kč a průměrný dluh na domácnost tak vychází na 154,- Kč.

8. Průběžné vyhodnocení projektu Prevence ztráty bydlení ve městě Brně

Předmětem projektu *Prevence ztráty bydlení ve městě Brně* (dále jen PZB), jehož nositelem je Bytový odbor Magistrátu města Brna, není zabydlování nových domácností, nýbrž **udržení domácností ve stávajících pronájmech.** Proto je průběžné vyhodnocení tohoto projektu zmíněno odděleně od ostatních projektů.[93]

8.1 Personální zajištění projektových aktivit

Projekt byl zahájen v únoru 2018 a jeho ukončení se předpokládá v lednu 2021. Jedná se tedy o tříletý projekt. Do projektu je zapojeno celkem 8 městských částí (Brno-střed, Brno-sever, Židenice, Starý Lískovec, Nový Lískovec, Jundrov, Vinohrady a Líšeň). Zapojení do projektu bylo nastaveno na bázi dobrovolnosti. Nezapojilo se město Brno s byty s nesvěřeným majetkem, přestože dále uvedené přehledy vypovídají o problémovosti s výběrem nájemného. Zájem o účast v projektu neprojevily také některé městské části, které se s problémem efektivního výběru nájemného potýkají.

Na bytových odborech či bytových správách zmíněných městských částí byly vytvořeny **pozice dluhových referentů.** Na jejich intervenci navazuje **práce terénních sociálních pracovníků** (dále jen TSP), kterou zabezpečuje partner projektu Drom-romské středisko, p. o. + jeden pracovník zařazený pod BO MMB. Pozici **metodického garanta** projektu zajišťuje pracovnice Správy nemovitostí při MČ Brno-střed.

8.2 Výchozí stav

Pro účely měřitelnosti vytyčených cílů byl zjišťován výchozí stav zadluženosti jednotlivých MČ v rámci města Brna za období let 2016 a 2017. S uvedenými údaji pracuje také *Strategie bydlení města Brna 2018-2030* (viz tabulka č. 23).

Nejvyšší podíl dluhu na celkovém předpisu nájemného byl evidován u MČ Brno-střed a Brno-sever, jež jsou v projektu zapojeny, ale také u bytového fondu spravovaného Odborem správy majetku MMB (dispozice a správa prováděna celkem u 597 bytů v 64 domech, které nebyly svěřeny městským částem), který do projektu zapojen není.

[93] Snaha předcházet ztrátě bydlení z důvodu dluhů na nájemném v Brně sahá do roku 2010. Pracovní skupina pro integraci při Magistrátu města Brna tehdy přišla s myšlenkou pilotního projektu prevence ztráty bydlení nazvaného *Druhá šance*. Oproti původní představě se do projektu zapojila jen jedna městská část (Brno-střed). Ačkoliv zapojení poskytovatelé sociálních služeb předpokládali, že se budou věnovat čerstvým dlužníkům nájemného, městská část pro projekt vytipovala třicet pět předlužených domácností (jež neplatily nájemné třeba několik let). I přes to se podařilo během několika měsíců dosáhnout pozoruhodných výsledků (přes polovina domácností začala platit běžný nájem a některé dokonce splácely dluh).

Na projekt následně navázal tříletý projekt *Správa nemovitostí – prevence zadlužení a další podpůrné činnosti*, který ve spolupráci s poskytovateli sociálních služeb připravila Správa nemovitostí Městské části Brno-Střed. Projekt byl podpořen z Operačního programu Lidské zdroje a zaměstnanost. Zde již šlo o to včas podchytit nově vznikající dluhy na nájemném a nabídnout domácnostem podporu při jejich řešení. Přímo na Správě nemovitostí byl zaměstnán dluhový poradce, který klienta upozornil na problém již v jeho počátku (při výpadku v placení nájemného), vysvětlil mu důsledky vzniklé situace a možnosti jejího řešení. Na tuto první intervenci v případě zájmu klienta navázal sociální pracovník partnerské organizace, který se hlouběji zabýval celkovou finanční situací klienta a jeho rodiny (domácnosti) směrem k jejímu zlepšení. Díky projektu v řadě případů uhradili dluh i klienti, kteří pobírali dávky jen do výše životního minima. Za dobu realizace projektu se výrazně snížil počet výpovědí z nájmu z důvodu dluhů (z 90 na 20 ročně) a podařilo se snížit průměrnou výši dluhu v okamžiku vystěhování ze 165 000,- na 45 000,- Kč. Mimo hlavního výsledku – účinného předcházení ztrátě bydlení – dosáhl projekt řady dalších úspěchů: došlo k výraznému snížení administrativy úřadu (zpracování výpovědí, materiálů do komisí a rady) a ke snížení nákladů (poštovné za dopisy do vlastních rukou, čas úředníků, následné soudní spory, zastupování před soudy, výkony rozhodnutí) a zlepšil se ekonomický výsledek hospodaření s bytovým fondem.

Tabulka č. 23: Předepsané a vybrané nájemné v obecních bytech dle MČ v roce 2016

Městská část	Počet bytů	Předpis nájemného (Kč)	Skutečně vybrané, uhrazené nájemné (Kč)	Dluh na nájemném	
				Dluh (Kč)	Podíl dluhu na celk. předpisu nájem.
Brno-střed	4 393	225 779 273,05	215 784 505,49	9 994 767,56	4,40%
Brno-sever	5 602	357 376 761,00	347 473 425,31	9 903 335,69	2,80%
Královo Pole	1 450	78 787 016,74	76 636 177,74	2 150 839,00	2,70%
Líšeň	2 323	107 067 804,00	105 971 692,00	1 096 112,00	1,00%
Bystrc	1 751	76 906 358,00	75 685 312,00	1 221 046,00	1,60%
Židenice	2 332	116 032 006,00	113 539 698,00	2 492 308,00	2,10%
Žabovřesky	1 479	69 125 539,00	68 035 592,00	1 089 947,00	1,60%
Řečkovice a Mokrá Hora	427	22 308 296,00	21 672 525,00	635 771,00	2,80%
Bohunice	31	637 973,00	634 049,00	3 924,00	0,60%
Vinohrady	1 101	34 974 254,00	34 432 149,00	542 105,00	1,60%
Starý Lískovec	978	37 111 062,00	36 256 871,00	854 191,00	2,30%
Kohoutovice	1 912	69 812 462,00	69 018 093,00	794 369,00	1,10%
Nový Lískovec	864	36 787 980,50	36 273 340,50	514 640,00	1,40%
Brno-jih	1 092	44 586 583,00	43 572 940,00	1 013 643,00	2,30%
Slatina	860	35 958 069,00	35 695 586,00	262 475,00	0,70%
Černovice	1 118	43 680 473,00	43 025 537,00	654 936,00	1,50%
Komín	92	3 736 988,00	3 697 756,00	39 232,00	1,00%
Medlánky	14	587 941,00	608 817,00	-20 876,00	-3,60%
Tuřany	6	nájem v rozpočtové činnosti MČ, nevykazuje VHČ			
Maloměřice a Obřany	74	3 287 486,00	3 250 981,00	36 505,00	1,10%
Jundrov	167	9 175 218,00	9 129 370,00	45 348,00	0,50%
Chrlice	16	372 659,00	372 655,00	4	0,00%
Bosonohy	17	583 583,00	580 904,00	2 679,00	0,50%
Celkem MČ	**28 099**	**1 374 675 785,29**	**1 341 347 976,04**	**33 327 809,25**	**2,40%**
OSM MMB	**597**	**25 746 723,00**	**25 021 640,00**	**1 413 431,00**	**5,5%**
CELKEM	**28 696**	**1 400 422 508,29**	**1 366 369 616,04**	**34 741 240,25**	**2,5%**

Zdroj: Bytový odbor Magistrátu města Brna k 31. 12. 2016 (převzato ze Strategie bydlení města Brna 2018-2030)[94]

8.3 Principy projektu

Projekt je zaměřen na skupinu nájemníků s dluhem více než za 3 měsíce, ale také na nově vznikající dluhy, přičemž je uplatňován princip **včasné detekce** dluhu. Součástí pracovní náplně dluhových referentů na bytových odborech je také **první kontakt s dlužícím nájemcem.** V případě potřeby se obrací dluhový referent na partnera projektu a konkrétní sociální pracovníky, kteří poskytují **odborné sociální poradenství** a věnují se domácnostem intenzivně. Praktické zkušenosti poukazují

[94] Pozn.: Rozdíly mezi předpisem nájemného a skutečně vybraným nájemným, které nejsou v souladu s dluhy na nájemném, mohou být způsobeny úhradou pohledávek z předchozích let. Pro celkový přehled příjmů z nájmů a dluhů se jedná o nevýznamné rozdíly.

na **kumulované problémy a složité životní situace** nájemníků s potřebou **dlouhodobých zakázek** v rámci sociální práce. Hlavním ukazatelem úspěšnosti sociální práce je předání kompetencí k udržení bydlení.

8.4 Efektivita v udržení domácností v nájmech

Snížení počtu osob a domácností ohrožených ztrátou bydlení představuje primární cíl realizovaného projektu. I ve fázi, kdy nájemník dluží za více než 3 měsíce, je efektivnější zahájení sociální práce za účelem narovnání právního stavu k pronajímanému bytu, nežli zahájení procesu obměny nájemníka.

Do ledna 2019 (přibližně v polovině realizace projektu) bylo podpořeno celkem 457 domácností, u 351 domácností zakázka pokračuje, u 106 domácností byla zakázka ukončena s tímto výsledkem:

Tabulka č. 24: Struktura ukončených zakázek

Způsob ukončení zakázky	abs.	rel.
Ukončeno úspěšně (bez dluhu nebo s obnovenou NS)	60	56,60 %
Nově uzavřené splátkové kalendáře	20	18,87 %
Navýšení dlužné částky (nespolupráce)	21	19,81 %
Ukončení nájmu	5	4,72 %
CELKEM	**106**	**100 %**

Za úspěšné je považováno 80 případů, za neúspěšně ukončené 26 případů. Procentuální vyjádření úspěšnosti dosavadních výsledků je 75 %. Pokud by také u zbývajících 351 domácností byla 75 % úspěšnost, bylo by zamezeno ztrátě bydlení u dalších 298 domácností.

Za efektivní je z pohledu pronajímatele považována také **kontinuita výběru nájemného**. Vysoká fluktuace v bytech znamená zdlouhavý proces vyklizení bytu, výběr a schválení nového nájemce, což v konečném důsledku představuje přerušení výběru nájemného po několik měsíců, někdy i let.

Další praktickou zkušeností získanou v projektu jsou případy nespolupracujících dlužících nájemníků. V takovém případě se sociální služba snaží o motivaci a dosažení aktivního postoje dlužníka, avšak **v případě opakované nespolupráce** a růstu dluhů je nutné **nájem ukončit v co nejkratší době.**

Senioři ve věku nad 65 let nejsou započítávání do indikátorů projektu, neboť dotační výzva nebyla zaměřena na tuto cílovou skupinu obyvatel. V průběhu realizace projektu se však potvrdilo, že také **senioři patří mezi skupiny obyvatel, jež jsou ohroženy ztrátou bydlení**, zejména pak v případech osaměle žijících nebo zdravotně znevýhodněných seniorů, což se netýká jen obecních bytů. Neznamená to však, že poskytovanou sociální službou propadávají, je jim poskytována podpora dle potřeby. Statistiky jsou však vedeny odděleně a s poskytovatelem dotace (MPSV) jsou vedeny diskuze o přenastavení stanovených indikátorů projektu.

8.5 Efektivita výběru nájemného

Následující přehledy poskytují údaje o objemu vybraného nájemného v MČ, které jsou zapojené do projektu PZB ve srovnání s těmi MČ, které se do projektu nezapojily. Procentuální vyjádření vybraného nájemného oproti předepsanému nájemnému je objektivní údaj, který napovídá o úspěšnosti a efektivním hospodaření s obecním bytovým fondem.

Další, neméně důležitou kapitolou efektivního hospodaření s obecním bytovým fondem, je využívání doložky vykonatelnosti, kterou město hradí zejména ve vztahu k sociálním bytům. Jedná se o nemalé položky za notářské služby, jejichž efektivita však nebyla za několikaleté období využívání tohoto titulu zkoumána.

Tabulka č. 25: Výběr nájemného v letech 2017/2018 – Městské části zapojené v projektu PZB

Městská část	Počet bytů		Předpis nájemného (v Kč)		Vybrané nájemné (v Kč)		Dluhy (v Kč)		Podíl vybraného nájemného (v %)	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018
Brno-střed	4 222	4 176	275 578 373	275 320 935	260 791 450	274 496 068	14 786 923	12 096 825	97,6	99,7
Brno-sever	5 556	5 474	353 271 360	359 098 342	345 620 249	352 660 818	7 651 111	6 437 524	97,8	98,2
Židenice	2 332	2 316	166 455 446	165 976 066	163 526 480	163 350 087	2 928 966	2 625 979	98,2	98,4
Starý Lískovec	977	976	64 838 363	64 747 821	63 678 556	64 583 670	1 159 807	1 164 151	98,2	98,2
Nový Lískovec	864	846	37 540 069	62 674 752	36 901 902	62 481 219	638 167	1 165 519	98,3	99,6
Jundrov	167	164	12 776 163	9 082 873	12 577 397	8 998 970	198 766	36 151	98,4	99,0
Vinohrady	1 101	1 101	73 813 295	74 085 801	72 763 787	73 393 205	1 049 508	692 596	98,5	99,0
Líšeň	2 323	2 323	180 255 420	159 228 300	175 150 219	154 755 061	5 105 201	4 473 239	97,2	97,2
CELKEM	**17 542**	**17 376**	**1 164 528 489**	**1 170 214 890**	**1 131 010 040**	**1 154 719 098**	**33 518 449**	**28 691 985**	**Průměr 98,0%**	**Průměr 98,7%**

Zdroj: Bytový odbor MMB – 06/2019

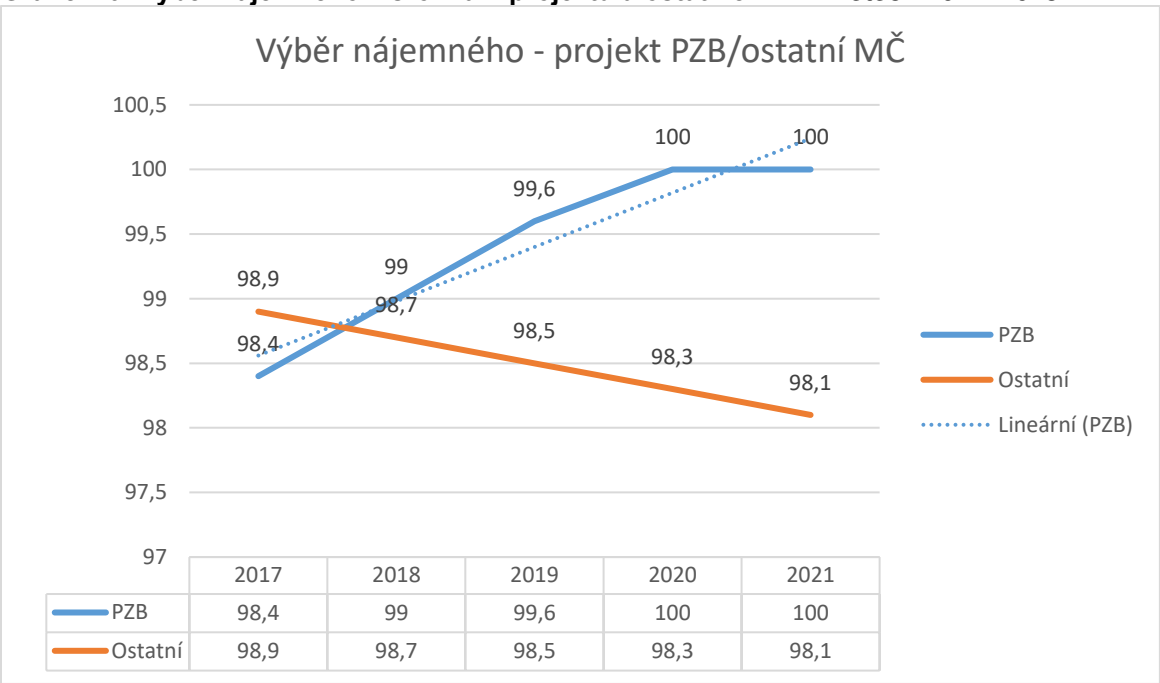
Tabulka č. 26: Výběr nájemného v letech 2017/2018 – ostatní městské části (další viz tabulka č. 25)

Městská část	Počet bytů		Předpis nájemného (v Kč)		Vybrané nájemné (v Kč)		Dluhy (v Kč)		Podíl vybraného nájemného (v %)	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018
Žabovřesky	1 478	1 478	104 003 570	104 046 472	102 587 703	102 674 463	1 415 867	1 372 009	98,6	98,6
Královo Pole	1 485	1 472	113 830 233	62 242 674	115 090 156	61 081 587	486 178	88 535	101,1	98,1
Černovice	1 118	1 110	70 189 442	70 481 689	67 671 552	69 464 400	2 517 890	896 866	96,4	98,5
Brno-jih	1 092	1 098	63 727 032	64 236 460	61 297 995	63 108 805	2 429 037	1 127 655	96,1	98,2
Bohunice	31	31	647 743	698 443	674 743	698 443	0	0	104,1	100
Kohoutovice	1 912	1 912	117 752 627	118 968 771	116 480 502	118 172 346	1 272 125	794 424	98,9	99,3
Bystrc	1 751	1 749	73 899 247	125 417 409	72 856 418	123 700 782	1 042 829	1 716 627	98,5	98,6
Komín	92	92	5 910 075	5 967 804	5 889 201	5 900 322	20 874	61 582	99,6	98,8
Medlánky	14	14	856 385	655 574	821 557	649 753	34 828	13 941	95,9	99,1
Řečkovice	427	427	32 900 493	33 150 786	32 246 007	32 477 442	654 486	673 344	98,0	97,7
Maloměřice	74	74	4 149 367	4 131 262	4 124 123	4 105 945	25 244	25 317	99,3	97,7
Slatina	860	860	56 089 664	56 003 952	55 723 232	55 619 630	366 432	384 322	99,3	99,3
Chrlice	16	16	370 696	383 058	370 696	383 058	0	0	100	100
Bosonohy	17	17	585 168	585 168	580 232	574 616	14 323	10 552	99,1	98,1
CELKEM	**10 367**	**10 350**	**644 911 742**	**646 969 522**	**636 414 117**	**638 611 592**	**10 280 113**	**7 167 174**	**Průměr 98,9 %**	**Průměr 98,7 %**

Zdroj: Bytový odbor MMB – 06/2019

Z uvedených přehledů vyplývá, že se **podíl vybraného nájemného v roce 2018 zvýšil o 0,6 % oproti roku 2017 u těch MČ, které jsou zapojeny v projektu PZB. Naopak u MČ, které nejsou zapojeny v projektu, došlo ke snížení o 0,2 %.** Trend vývoje výběru nájemného znázorňuje srovnávací graf.

Graf č. 20: Výběr nájemného – srovnání projektu a ostatních MČ v letech 2017–2018



	2017	2018	2019	2020	2021
PZB	98,4	99	99,6	100	100
Ostatní	98,9	98,7	98,5	98,3	98,1

Při zachování trendu by výběr nájemného měl být v roce 2020 téměř stoprocentní, co se týká nově vzniklých dluhů. Aktivity projektu by však měly vést k zamezení růstu historických (nesplatitelných) dluhů a z dlouhodobého hlediska se efektivita promítne do snížení počtu soudně řešených dluhů a snížení nákladů na právní služby.

Součástí realizovaného projektu je také vznik metodického dokumentu, který popíše získané poznatky a ověřené metody práce za účelem jejich zavedení celoplošně v rámci obecního bytového fondu, včetně nesvěřeného bytového fondu, jehož správu zajišťuje Odbor správy majetku Magistrátu města Brna.

9. Dostupnost vhodných bytů pro účely sociální bydlení[95]

Analýza dostupnosti vhodných bytů pro účely sociálního bydlení mapuje teoretické možnosti využití městského bytového fondu a soukromého trhu za účelem zajištění dostatečného počtu bytů pro uspokojení poptávky. Přibližnou potřebu bytů, včetně počtu a struktury, poskytuje *Analýza potřebnosti sociálního bydlení* (viz také kapitola Potřebnost sociálního bydlení výše).

Analýza dostupnosti vhodných bytů pro účely sociálního bydlení je rozdělena do čtyř částí. První z nich mapuje počet a strukturu uvolněných městských bytů v roce 2018. Druhá část analýzy se zaměřuje na aktuálně neobsazené byty a důvody jejich neobsazenosti. Třetí část se zabývá plánovanou výstavbou a s ní spojeným potenciálem rozšiřování sociálního bytového fondu. Čtvrtá část popisuje možnosti zapojení soukromého trhu do poskytování bytů vhodných pro účely sociálního bydlení.

9.1 Bytový fond města Brna

Statutární město Brno se skládá z 29 městských částí, z nichž 23 disponuje bytovým fondem. Část bytového fondu zůstává nesvěřená městským částem a spravuje ji Odbor správy majetku Magistrátu města Brna společně s Bytovým odborem Magistrátu města Brna. **Celkový počet bytových jednotek čítal k 31. 12. 2018 celkem 28 353 bytů v 1 680 domech. Městským částem je z tohoto počtu svěřeno 27 750 bytů v 1 632 domech** (viz tabulka níže). **Zbývajících 48 domů, ve kterých se nachází 603 bytů, je ve správě města** (Odbor správy majetku Magistrátu města Brna).

Tabulka č. 27: Počet bytů a domů svěřených městským částem k 31. 12. 2018

Městská část	Počet bytů	Počet domů	Podíl bytového fondu (v %)
Bohunice	31	1	0,1
Bosonohy	17	1	0,1
Bystrc	1 749	68	6,2
Černovice	1 110	93	3,9
Chrlice	16	1	0,1
Brno-jih	1 098	69	3,9
Jundrov	164	9	0,6
Kohoutovice	**1 912**	**82**	**6,7**
Komín	92	5	0,3
Královo Pole	1 472	109	5,2
Líšeň	**2 323**	**98**	**8,2**
Maloměřice a Obřany	74	12	0,3
Medlánky	14	-	0,05
Nový Lískovec	864	32	3
Řečkovice a Mokrá Hora	427	28	1,5
Brno-sever	**5 474**	**335**	**19,3**
Slatina	860	88	3
Starý Lískovec	976	26	3,4
Brno-střed	**4 176**	**291**	**14,7**
Tuřany	6	1	0,02
Vinohrady	1 101	34	3,9
Žabovřesky	1 478	69	5,2
Židenice	**2 316**	**180**	**8,2**
OSM MMB	603	48	2,1
CELKEM	**28 353**	**1 680**	**100**

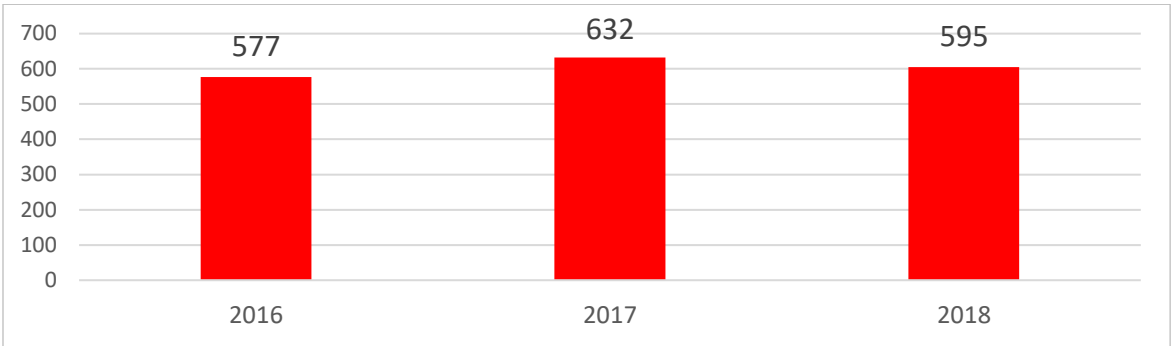
[95] Jedná se o *Analýzu dostupnosti vhodných bytů pro sociální bydlení*, vypracovala Mgr. Klára Kolbabová, Brno, léto 2019.

Největší počet bytových jednotek spravují městské části Brno-sever, Brno-střed, Židenice, Líšeň a Kohoutovice. Bytový fond je rozdělen na několik typů bytů, nejvíce zastoupeným typem jsou běžné obecní byty, jež jsou určeny pro nejširší skupinu žadatelů. Dalšími typy bytů jsou sociální byty s komplexní i bez komplexní podpory, byty zvláštního určení (byty v domech s pečovatelskou službou a byty bezbariérové), startovací byty, družstevní bydlení pro mladé, sdílené bydlení a byty přidělené v celoměstském zájmu. Typy bytů a podmínky pronájmu jsou definovány v *Pravidlech pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna*.

9.2 Uvolněné byty za rok 2018

Počet ročně uvolněných bytů v letech 2016-2018 se pohybuje stabilně kolem 600 bytů ročně. Důvody uvolnění jsou různé, může jít o neprodloužení nájemní smlouvy, úmrtí nájemce, odevzdání bytu nájemcem nebo například výpověď z důvodu porušení podmínek nájemní smlouvy. Je důležité si uvědomit, že ne všechny uvolněné byty jsou po uvolnění vhodné k pronajmutí, u většiny z nich musí městská část investovat do opravy.

Graf č. 21: Uvolňované byty v letech 2016-2018



V následující tabulce je srovnání uvolněných bytů v roce 2018 s velikostí bytového fondu spravovaného městskou částí. Tabulka ukazuje, jaký podíl bytů se v městské části za uplynulých 12 měsíců uvolnilo. Největší podíl bytů se uvolnil v městské části Chrlice (12,5 %), šlo ale jen o 2 byty z celkových 16 spravovaných městskou částí. Za rok 2018 se uvolnilo 2,1 % celkového bytového fondu, průměrně 1,8 % za každou městskou část.

Tabulka č. 28: Počet uvolněných bytů a jejich poměr k velikosti bytového fondu

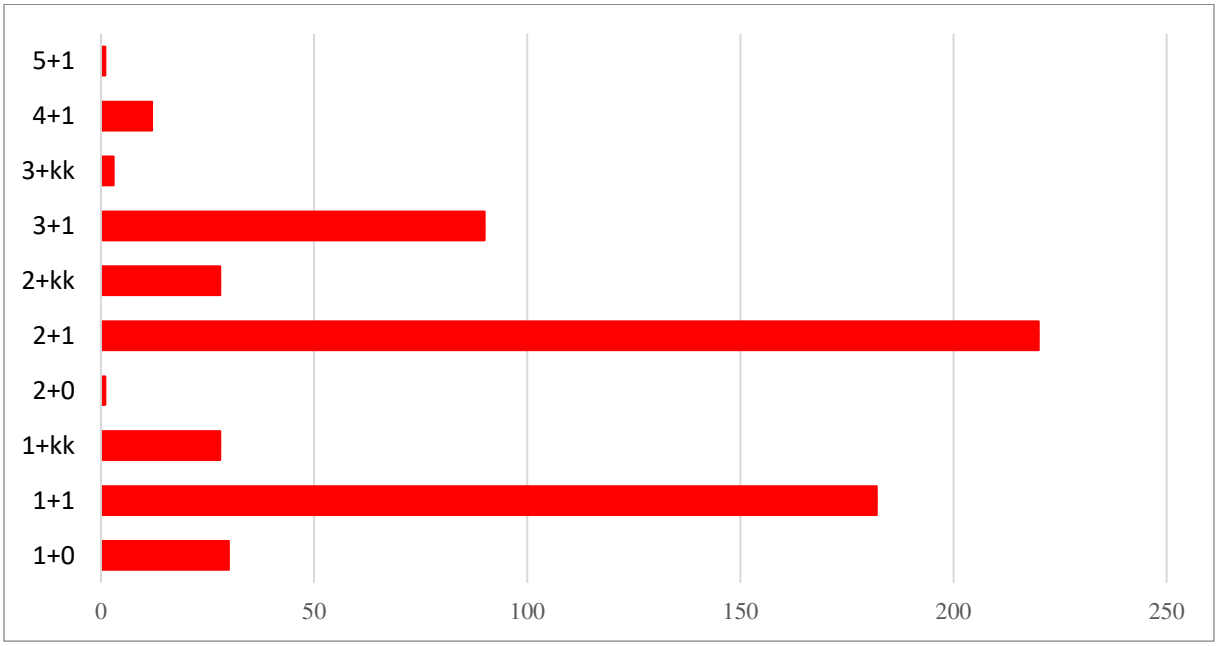
Městská část	Počet svěřených bytů	Počet uvolněných bytů	Podíl bytového fondu (v %)
Bohunice	31	0	0
Bosonohy	17	0	0
Bystrc	1 749	28	1,6
Černovice	1 110	12	1,1
Chrlice	16	2	12,5
Brno-jih	1 098	25	2,3
Jundrov	164	2	1,2
Kohoutovice	**1 912**	**34**	**1,8**
Komín	92	0	0
Královo Pole	1 472	27	1,8
Líšeň	**2 323**	**38**	**1,6**
Maloměřice a Obřany	74	2	2,7
Medlánky	14	0	0
Nový Lískovec	864	9	1
Řečkovice a Mokrá Hora	427	5	1,2
Brno-sever	**5 474**	**147**	**2,7**
Slatina	860	0	0
Starý Lískovec	976	9	0,9

Brno-střed	**4 176**	**153**	**3,7**
Tuřany	6	0	0
Vinohrady	1 101	6	0,5
Žabovřesky	1 478	27	1,8
Židenice	**2 316**	**58**	**2,5**
OSM MMB	603	11	1,8
CELKEM	28 353	595	42,7

9.3 Struktura uvolněných bytů z hlediska velikosti

Velikosti uvolňovaných bytů popisuje následující graf. **Mezi uvolněnými byty dominují bytové jednotky o velikosti 2+1**, jde celkem o 220 bytových jednotek**. Druhé nejčastěji uvolňované byty v roce 2018 byly o velikosti 1+1**, těch bylo 182. Na třetím místě se nachází bytové jednotky velikosti 3+1, jejichž celkový počet je 90. Větších bytů o velikosti 4+1 a 5+1 se celkem uvolnilo jen 13. Pro lepší představu vyjádříme podíl velikostí uvolněných bytů v procentech. **Byty velikosti 1+0, 1+1 a 1+kk tvoří z celkového počtu 40 %, byty velikosti 2+0, 2+1 a 2+kk tvoří 42 %, byty velikosti 3+1 a 3+kk tvoří necelých 16 %, zbývající byty velikosti 4+1 a 5+1 potom tvoří jen 2 % uvolněných bytů v roce 2018.**

Graf č. 22: Uvolňované byty v roce 2018 rozdělené dle velikosti

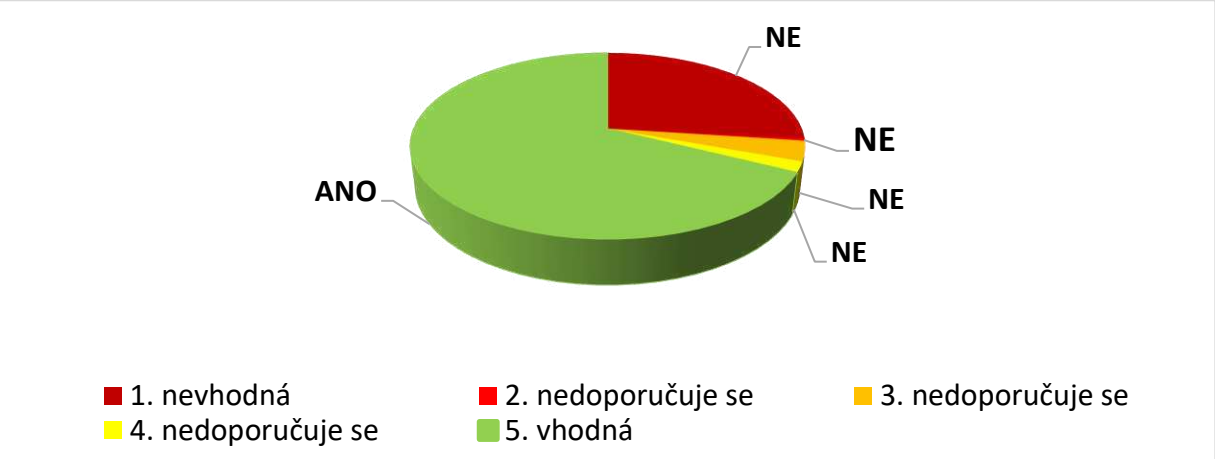


9.4 Struktura uvolněných bytů z hlediska prostorové segregace

Analýza prostorové segregace se zabývá prostorovou segregací území a rozdělení území dle vhodnosti zřizování sociálního bydlení. **Analýza prostorové segregace rozdělila Brno na 283 základních sídelních jednotek a na základě certifikované metodiky MPSV tyto základní sídelní jednotky rozčlenila do pěti kategorií dle vhodnosti umístění sociálního bydlení** (viz kapitola *Analýza prostorové segregace* níže).

Tři kategorie nejsou vhodné pro zřízení sociálního bydlení, čtvrtá je na zvážení a pátá kategorie je vhodná pro zřízení sociálního bydlení. První tři kategorie označují území s vysokou nebo zvýšenou koncentrací sociálního vyloučení. Čtvrtá kategorie označuje území s vyšší koncentrací osob s vyšším sociálním statusem, zřízení sociálního bydlení je tedy na zvážení. Pátá kategorie označuje území, která jsou vhodná pro plánování a pořízení sociálního bydlení.

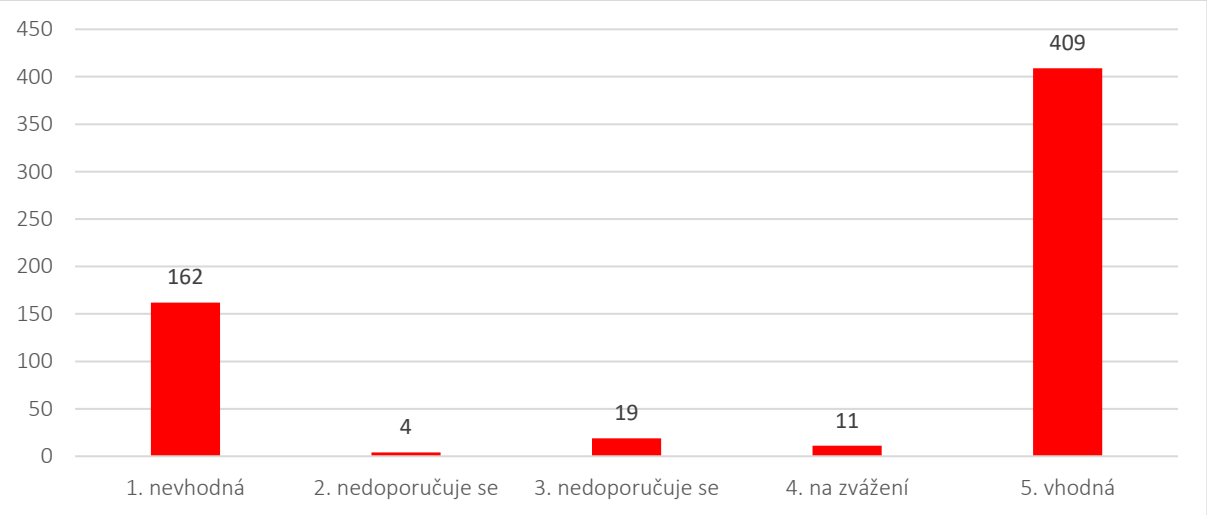
Graf č. 23: Struktura základních sídelních jednotek z hlediska vhodnosti zřizovat sociální bydlení



Na mapě Brna jsou světle zeleně označená území vhodná pro pořizování sociálního bydlení, tedy pátá kategorie (viz kapitola *Analýza prostorové segregace* níže). Základní sídelní jednotky v páté kategorii jsou celkem rovnoměrně rozděleny mezi městské části. Naopak první kategorie, území nevhodná pro pořizování sociálního bydlení z důvodu koncentrace obyvatel ohrožených sociálním vyloučením, jsou označena červeně. Červené základní sídelní jednotky se nachází převážně na území městských částí Brno-sever, Brno-střed a Židenice.

Přestože čtyři z pěti kategorií označují území jako nevhodná pro účely zřízení sociálního bydlení, z následujícího grafu vyplývá, že většina bytů uvolněných v roce 2018 se nachází na území vhodném pro zřízení sociálního bydlení. V grafu vidíme, že většina (409 bytů = 68 %) uvolněných bytů se nachází na území vhodném pro zřízení sociálního bydlení. V první kategorii se nachází 162 bytů (27 %), v druhé kategorii 4 byty (0,6 %), ve třetí kategorii 19 bytů (3 %) a ve čtvrté kategorii 11 bytů (1, 4 %).

Graf č. 24: Uvolňované byty v roce 2018 rozdělené dle kategorií rezidenční segregace



Nyní se podrobněji zaměříme na pět městských částí s největším bytovým fondem (Brno-sever, Brno-střed, Kohoutovice, Líšeň a Židenice) a byty ve správě Odboru správy majetku Magistrátu města. Tyto byty rozebereme podrobněji z hlediska rezidenční segregace uvolněných bytů v roce 2018.

Tabulka č. 29: Uvolněné byty z hlediska prostorové segregace

Městská část	Počet bytů	Kategorie 1-3	Kategorie 4-5
Kohoutovice	34	0	34
Líšeň	38	0	38
Brno-střed	153	90	63
Brno-sever	147	68	79
Židenice	58	15	43
OSM	11	8	3

V tabulce vidíme, že **uvolněné byty v městských částech Brno-střed a Brno-sever a také byty spravované Odborem správy majetku Magistrátu města Brna se velmi často nachází v lokalitách nevhodných pro zřizování sociálního bydlení**. Městské části Brno-střed a Brno-sever spravují velký bytový fond, zároveň mají na svém území nejvíce lokalit nevhodných pro zřizování sociálního bydlení.

Shrneme-li informace o uvolněných bytech v roce 2018, ukazuje se, že se uvolňuje zhruba 600 bytů ročně. Městské části s největším bytovým fondem jako Brno-sever, Brno-střed, Židenice, Líšeň a Kohoutovice uvolňují také nejvíce bytů. Uvolněné byty mají nejčastěji velikost 2+1, na druhém místě 1+1 a na třetím 3+1. Byty velikosti 2+1 a 2+kk a 2+0 tvoří 42 % uvolněných bytů, byty 1+1 a 1+kk a 1+0 tvoří 40 %.

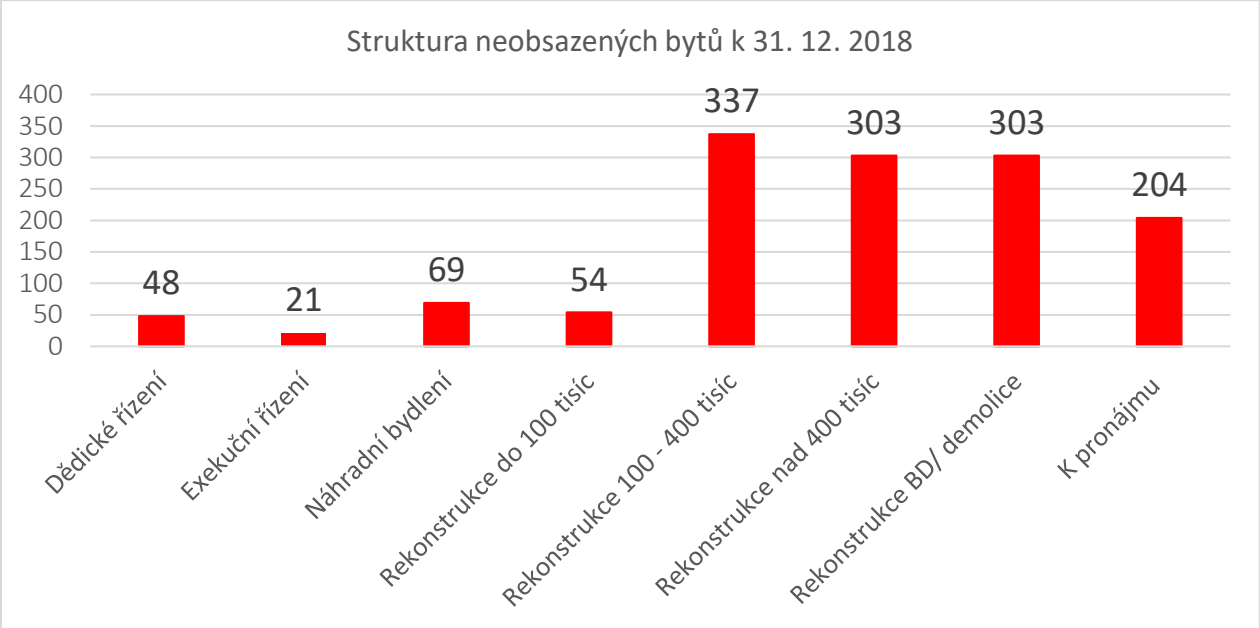
Pro účely sociálního bydlení s komplexní podporou bude třeba zajistit nejvíce malé byty (1+1 a 2+1), v menší míře pak větší byty (3+1 a 4+1) - viz kapitola *Analýza potřebnosti sociálního bydlení*.

Z porovnání údajů o vhodnosti zřizování sociálního bydlení na vytipovaných základních územních jednotkách vyplývá, že většina uvolněných bytů se nachází v lokalitách, jež jsou z hlediska prevence prostorové segregace vhodné. Tyto vhodné lokality jsou rozptýleny po celém Brně, naopak sociálně vyloučené lokality, kde se sociální bydlení nedoporučuje, se nachází převážně na území městských částí Brno-sever, Brno-střed a Židenice.

9.5 Aktuálně neobsazené byty

K 31. 12. 2018 byl počet aktuálně neobsazených obecních bytů 1 339, jde o necelých 5 % bytového fondu v majetku města. Počty aktuálně neobsazených bytů eviduje každé tři měsíce Bytový odbor Magistrátu města Brna. O důvodech neobsazenosti bytů detailněji informuje následující graf.

Graf č. 25: Aktuálně neobsazené byty a důvody jejich neobsazenosti



Většina bytů z celkového počtu, celkem 997 bytových jednotek, je volných z důvodu potřeby rekonstrukce bytů, bytových domů nebo chystané demolice bytových domů, ve kterých se byty nachází. Z tohoto počtu je téměř polovina, celkem 694 bytových jednotek, volná pouze z důvodu potřeby rekonstrukce.

Dle *Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku města Brna* platících od října 2017 může město pronajímat pouze byty způsobilé k užívání, nikoliv byty na opravu vlastním nákladem. S touto změnou pravidel se pojí i mírný nárůst aktuálně neobsazených bytů. Již před změnou pravidel ale městské části měly ve svém bytovém fondu velký počet dlouhodobě neobsazených bytů.[96]

S rekonstrukcí se pojí také potřeba zajištění náhradního bydlení, tedy bydlení nabídnuté nájemníkům dočasně po dobu rekonstrukce jejich bydlení stávajícího. Městská část obvykle vyčlení několik bytových jednotek, které jsou využívané na zajištění krátkodobého bydlení nájemníků v době, kdy jejich byt podléhá rekonstrukci či odstranění technické havárie. Určitý počet neobsazených bytů pro účely náhradního bydlení lze tedy logicky vždy očekávat.

Kategorie bytů v exekučním řízení jsou byty, které nájemníci neodevzdali po uplynutí sjednané délky nájmu a město uplatnilo žalobu na vyklizení nebo notářskou doložku. Byty v dědickém řízení jsou byty, jejichž nájemník zemřel a v bytě zůstane majetek do doby, než proběhne majetkové vypořádání. Kategorie bytů k pronájmu jsou byty v procesu přidělování nájemníkům (například jsou vyvěšené na úřední desce nebo probíhá schvalování žadatelů radou městské části).

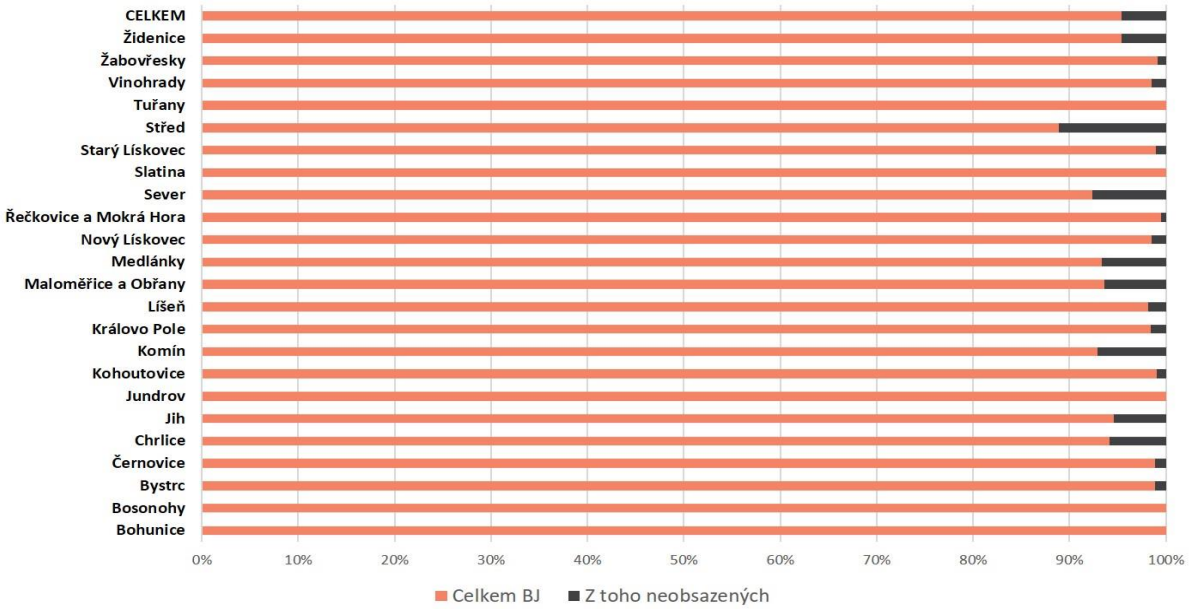
V následujícím grafu je rozdělen počet aktuálně neobsazených bytů dle městských částí v procentuálním poměru k velikosti jejich bytového fondu. Největší podíl aktuálně neobsazených bytů má městská část Brno-střed, celkem 13 % ze svého bytového fondu. V závěsu jsou městské části Brno-sever (8 %), Komín (8 %), Maloměřice (7 %) a Medlánky (7 %). Tato čísla je ale důležité zasadit do kontextu velikosti bytového fondu. Na začátku analýzy bylo řečeno, že městské části Brno-sever a Brno-střed mají ve správě nejvíce bytových jednotek. 8 % volných bytů městské části Brno-sever představuje 455 bytů, kdežto 8 % volných bytů městské části Komín je pouze 7 bytů.

Důvodem neobsazenosti je ve většině případů potřeba jejich rekonstrukce (694 bytů, tj. 52 %) nebo rekonstrukce či demolice bytových domů (303 bytů, tj. 23 %). Část tvoří byty aktuálně určené k pronájmu (204 bytů, tj. 15 %), byty určené pro potřeby náhradního bydlení (69) a byty, u nichž probíhá exekuční vystěhování nájemníků (21) nebo dědické řízení (48). Městské části, kterým byl svěřen do správy nejvyšší počet bytů, jako jsou Brno-sever a Brno-střed, mají nejvíce neobsazených bytů. Jedním z důvodů může být výše zmíněné zamezení pronájmu bytů na opravu vlastním nákladem. Bytový odbor MMB sleduje počty neobsazených bytů a účely jejich nevyužití, nesleduje však adresy ani strukturu těchto bytů. V budoucnu se počítá se zřízením jednotného systému elektronické evidence domů a bytů (pasportizace), který by propojil městské části a Bytový odbor MMB a přehledně evidoval stav obecního bytového fondu.[97]

[96] Koncem srpna 2015 vykazoval Bytový odbor MMB celkem 733 dlouhodobě neobsazených bytů.

[97] Viz *Strategie bydlení města Brna 2018-2030*, str. 35.

Graf č. 26: Aktuálně neobsazené byty dle městských částí



9.6 Plánovaná výstavba

Jedním z cílů *Strategie bydlení města Brna 2018-2030* je rozvoj nabídky bydlení dostupného všem obyvatelům.[98] Naplnění tohoto cíle má být dosaženo mimo jiné také pomocí nové výstavby, která má zajistit dostatečné množství bydlení pro skupiny se specifickými potřebami. Těmito skupinami jsou myšleny mladé rodiny, senioři, handicapovaní a nízkopříjmové skupiny obyvatel. Plánovaná výstavba má za cíl zajistit bydlení primárně pro tyto skupiny obyvatel. Strategie si dává za cíl, že v rámci nové obecní výstavby bude 50 % určeno pro bydlení pro mladé, 40 % pro seniory a handicapované a 10 % pro sociální účely. Bydlení pro mladé se skládá ze startovacích bytů a také družstevního bydlení, bydlení pro seniory představuje byty v domech s pečovatelskou službou a sdílené bydlení pro seniory. Sociální bydlení znamená bydlení se sníženým nájemným s doprovodnou sociální službou nebo bez doprovodné sociální služby.

Strategie bydlení představuje 9 rozvojových lokalit vytipovaných pro bytovou výstavbu. Z hlediska územního plánovaní je bydlení považováno za nejvýznamnější funkci města. Obytné plochy zaujímají jeho největší část. Nová bytová výstavba byla v Brně směřována převážně do oblastí s dobrým životním prostředím v severní, západní a východní části města. K dispozici pro rozvoj bydlení
je 440 ha zastavitelných ploch. Naplněných ploch je 37 %. **Přes 63 % rozvojového potenciálu je nevyužito**, jelikož nejsou připraveny pro realizaci výstavby. Důvodem nepřipravenosti je například chybějící dopravní infrastruktura, technická infrastruktura, nerealizovaná protipovodňová opatření nebo neuspořádané vlastnické vztahy. Z těchto důvodů je třeba v rámci územního plánování s touto situací počítat, plochy vymezit a připravit k výstavbě.[99]

U tří z devíti rozvojových lokalit je zpracovaný stavební záměr. Lokality podrobněji představuje následující tabulka.

[98] *Strategie bydlení města Brna 2018-2030*, str. 27.

[99] *Strategie bydlení města Brna 2018-2030*, str. 47.

Tabulka č. 30: Rozvojové lokality se zpracovaným stavebním záměrem

Název lokality	Počet bytů	Rozdělení bytů
Bytová výstavba Západní brána, U Penzionu (MČ Starý Lískovec)	150	70 družstevních bytů, 30 startovacích, 30 DPS, 10 bezbariérových bytů, **10 sociálních bytů**
Bytová výstavba Černovice – Na Kaménkách (MČ Černovice)	800	380 družstevních bytů, 200 DPS, 100 startovacích bytů, 60 bezbariérových bytů, **60 sociálních bytů**
Bytová výstavba Kamenný vrch II., 1. etapa (MČ Nový Lískovec)	300	150 družstevních bytů, 30 běžných, 60 startovacích, 40 DPS, 20 bezbariérových, **0 sociálních bytů**

Téměř polovina vystavěných bytů je určena jako družstevní bydlení. Založení bytových družstev je iniciováno městem prostřednictvím projektu *Družstevního bydlení pro mladé*. V rámci tohoto projektu město ze své pozice funguje jako garant lepších podmínek, ať již pro vyjednávání s bankou či dodavateli družstva, a to zejména činností spojených s výstavbou bytového domu. Cílem je zajištění bydlení pro osoby, jež nedosáhnou na klasický hypoteční úvěr.[100] Družstevní bydlení přejde po určité době do osobního vlastnictví družstevníků a město zde již nebude fungovat jako pronajímatel.

10 % stanovených pro účely sociálního bydlení tak vypočítáme z celkového počtu bytů po odečtení počtu družstevních bytů. Na příkladu bytové výstavby *Západní brána*, *U Penzionu* jsou konkrétní čísla následující: 150 bytů – 70 družstevních = 80 bytů. Deset procent je 8 bytů, stanovený cíl je tedy zřízení 8 sociálních bytů v této výstavbě. Lokality *Západní brána*, *U Penzionu* i *Černovice – Na Kaménkách* tyto cíle splňují, dokonce s několika sociálními byty navíc. V případě bytové výstavby *Kamenný vrch II.*, 1. etapa se nepočítá se sociálními byty. V tomto případě bylo vyhověno městské části Nový Lískovec, neboť blízko bytové výstavby se již nachází bytový dům Koniklecova 5, v jehož čtyřech patrech provozuje Ubytovnu pro přechodný pobyt určenou osamělým rodičům s dětmi. Termín začátku realizace výstavby je u všech třech stavebních záměrů plánován v roce 2022.

Ve *Strategii bydlení města Brna 2018-2030* je vytipováno dalších 6 rozvojových lokalit, které v současné době ještě nejsou připraveny k realizaci výstavby. Následující tabulka stručně shrnuje důvody.

Tabulka č. 31: Další rozvojové lokality nepřipravené zatím k realizaci

Název lokality	Překážky realizace
Červený kopec – Kejbaly (MČ Bohunice, Brno-střed, Starý Lískovec)	nedostatečná kapacita inženýrských sítí, komplikovaná dopravní obslužnost a složité majetkové poměry
Kohoutovice – stavební dvůr (MČ Kohoutovice)	složité majetkové poměry (z 50 % soukromé), potřeba změny územního plánu
Moravanské lány (MČ Brno-jih)	složité majetkové poměry (100 % soukromé, zahrádkářská kolonie)
Jižní centrum (MČ Brno-střed)	soukromé pozemky a potřeba protipovodňových opatřeních
Pod Hády (MČ Maloměřice a Obřany)	developer realizuje obytnou čtvrť
Tuřany, za ul. Rolencova (MČ Tuřany)	obchvat, potřeba upravit dopravní napojení lokality, soukromé pozemky

[100] Statutární město Brno (2018): *Družstevní bydlení pro mladé*.

9.7 Soukromý trh

Bytový fond města Brna tvoří zhruba 15 % celkového bytového fondu města. Při uspokojení potřeb obyvatel v bytové nouzi je proto možné využít spolupráce se soukromým sektorem. V této kapitole budou popsány dvě formy spolupráce, a to sociálně nájemní agentura a spolupráce města se soukromými developery, jež je běžná v zahraničí.

Základní cíl **sociálně nájemní agentury** je zajištění bydlení pro specifické skupiny obyvatel na soukromém trhu. Sociálně nájemní agentura vyhledává majitele bytů ochotné pronajmout svou nemovitost lidem, kteří mají ztížené šance na uplatnění na běžném trhu s bydlením. Důvodem horšího uplatnění na trhu s bydlením mohou být nízké příjmy domácnosti, velký počet členů domácnosti nebo například cizokrajný původ či etnická příslušnost. Cílovou skupinu sociálně nájemní agentury představují jak nájemníci na straně jedné, tak majitelé nemovitostí na straně druhé. Agentura funguje jako prostředník a garant řádného placení nájemného, případně poskytuje doprovodnou sociální práci. V České republice provozuje sociálně nájemní agenturu například nezisková organizace R-Mosty, Romodrom nebo přímo obec (např. statutární město Most). Organizace R-Mosty poskytuje jak garanci finanční, tak garanci v oblasti sociální práce. Nájemníci v bytech ve vlastnictví soukromých majitelů budou mít možnost transferu dávek přímo k pronajímatelům (institut zvláštního příjemce). Zároveň sociálně nájemní agentura poskytuje garanci v oblasti sociální práce a sociálních služeb, zvyšování kompetencí nájemníků (například finanční gramotnost, oddlužování) a podpory při řešení sociálních či sociálně-právních problémů či drobnou údržbu bytů v součinnosti s nájemníky.[101]

V Evropě sociálně nájemní agentury fungují například v Belgii nebo Francii. Belgický model spočívá v tom, že byt je pronajat přímo agentuře a ta ho dále pronajímá podnájemníkům z řad svých klientů. Agentura tak zajišťuje sociální práci i praktické úkony spojené s pronájmem. Francouzský model se liší v tom, že zde agentura funguje pouze jako garant řádného placení nájemného a poskytovatel sociální podpory, nájemní smlouva je napsaná přímo na členy domácnosti obývající byt. Oba modely mají již více než třicetiletou tradici, vznikly z jednotlivých iniciativ, ale dnes tvoří stabilní součást bytové politiky v obou zemích.

Sociálně nájemní agentury jsou doporučovanou praxí Evropské federace národních organizací pracujících s lidmi bez domova (FEANTSA). Dobrá praxe spočívá ve snaze sladit potřeby soukromých pronajímatelů a potřeb domácností, které jsou považovány za rizikové, a tudíž vyloučené z možnosti získat byt.[102]

Zřízení sociálně nájemní agentury bylo jedním z cílů *Strategického plánu sociálního začleňování města Brna 2016–2019*. V roce 2017-2018 byly učiněny kroky k jejímu zřízení v příspěvkové organizaci města Brna (Centrum sociálních služeb, p. o.) včetně vytvoření pozice realitního zprostředkovatele.

Pro nedostatečné zkušenosti a neexistenci podpůrných motivačních opatření pro vlastníky nemovitostí a potenciální pronajímatele (např. vhodná komunikace, garanční fond na krytí škod, garance sociální služby poskytované v pronajatých bytech atd.) však SNA nakonec nebyla uvedena reálně do provozu a nepovedlo se ji úspěšně implementovat mezi nástroje bytové politiky města. Nyní se nachází vhodná příležitost jejího zřízení v souvislosti se vznikem kontaktního místa pro bydlení.

Další možností spolupráce se soukromým sektorem je **vyjednávání se soukromými developery**. Inspirací může být město Vídeň, které se pravidelně umísťuje na předních příčkách jako nejlepší město k životu. Ve Vídni dnes žije 78 % obyvatel v nájmu, z toho je 58 % sociální bydlení, které je často vlastněné družstvy. Nejde však o družstva v našem slova smyslu, zhruba 25 % bytů je vlastněno městem a další vlastní neziskoví developeři, kteří jsou nepřímo kontrolovaní městem. Zbývajících 42 % je soukromých nájemních bytů, v nichž je ovšem z většiny regulované nájemné, aby i ceny na soukromém trhu byly dostupné. Vídeňský parlament nedávno přijal novelu stavebních předpisů. Pokud bude chtít od příštího roku investor kvůli rezidenčnímu projektu změnit územní plán, bude muset zajistit, aby nájemníci ve dvou třetinách nových bytů platili regulované nájemné. Město

[101] R-Mosty (2019): *Webová stránka projektu Férové bydlení.* Dostupné na adrese: http://ferovebydleni.cz

[102] Mikeszová, M. (2017): *Sociální realitní agentury – zahraniční zkušenosti a možnosti inspirace.*

aktivně podporuje sociální a komunitní formy bydlení a určuje pravidla developerům, kteří musí dle městských regulačních plánů stavět dostupné bydlení a podílet se i na výstavbě občanské vybavenosti, infrastruktury a veřejného prostoru.[103]

Město Vídeň má však jiné pravomoci než Brno, neboť jde o město, které je zároveň spolkovou republikou. I město Brno však může vyjednávat se soukromými developery podmínky jejich výstavby a tím dosáhnout většího počtu bytů, které budou využitelné například na účely sociálního bydlení. Zároveň může také fungovat jako garant při jednání s majiteli nemovitostí o možnosti pronájmu pro vytipované skupiny (seniory, matky samoživitelky, nízkopříjmové rodiny).

[103] Orcígr, V., J. Nakládal, V. Zahumenská (2019): *Analýza bytové situace v Praze: Co stojí za krizí řešení a jaká jsou řešení?* Praha: Arnika. Dostupné na adrese: https://arnika.org/analyza-bytove-situace-v-praze-co-stoji-za-krizi-bydleni-a-jaka-jsou-reseni-27

10. Analýza prostorové segregace[104]

Analýza prostorové segregace v Brně byla, na základě certifikované metodiky MPSV ČR, vyhotovena pro účely přípravy této koncepce v srpnu 2018. Cílem bylo, prostřednictvím „Metodiky identifikace lokalit rezidenční segregace“[105], identifikovat lokality rezidenční segregace a doporučit lokality vhodné pro umístění sociálního bydlení, které poslouží jako podklad pro plánování rozmístění sociálního bydlení na území města tak, aby bylo v souladu s principem nesegregace obsaženém ve vládou schválené *Koncepci sociálního bydlení*. Údaje za město Brno byly zařazeny do online dostupné internetové mapové a datové aplikace: https://bit.ly/2TdGQqo, která v současnosti v jednoduché a přístupné formě prezentuje výsledky i vstupní data za 11 dalších měst v Česku.

10.1 Zaměření, struktura a postup analýzy

Identifikace lokalit rezidenční segregace postupuje ve třech základních krocích. Prvním je identifikace sociálních skupin v nerovném postavení. Druhým krokem je identifikace lokalit koncentrace sociálních skupin v nerovném postavení, a to při kombinovaném využití statistických dat a informací o percepci (rozhovorů) a reprezentaci (z tisku) lokalit koncentrace. Třetím krokem je vyhodnocení lokalit koncentrace z hlediska segregace, tj. zjištění, zda je obyvatelstvo, které žije v lokalitách koncentrace sociálních skupin v nerovném postavení, segregováno. Pro identifikaci lokalit koncentrace a znaků segregace je využívána analýza statistických dat, analýza reprezentací segregace v médiích a dalších zdrojích a analýza percepce segregace, a to při využití rozhovorů s klíčovými informátory. Existence segregace je ověřována prostřednictvím terénního šetření v identifikovaných lokalitách koncentrace.

Analýzy a šetření sloužící k identifikaci **lokalit rezidenční segregace a lokalit vhodných pro umístnění sociálního bydlení** zahrnovaly identifikaci prostorové koncentrace osob ohrožených sociálním vyloučením prostřednictvím:

- **statistických dat** – z hlediska velikosti populace, zastoupení (podílu) populace a nadprůměrného výskytu populace;
- **rozhovorů s klíčovými aktéry** – z hlediska vnímání (percepce) územních koncentrací a segregace osob ohrožených sociálním vyloučením;
- **analýzy mediálního diskurzu** – z hlediska reprezentace územních koncentrací a segregace osob ohrožených sociálním vyloučením;
- **terénního šetření** – s cílem ověření územních koncentrací a segregace osob ohrožených sociálním vyloučením.

10.2 Identifikace a hodnocení lokalit koncentrace osob ohrožených sociálním vyloučením na základě analýzy statistických dat

Za nejvhodnější indikátor vymezení cílové skupiny, která je ohrožena sociálním vyloučením, charakterizována obtížemi při pořízení bydlení a jejíž koncentrace v prostoru měst a obcí může vést k nežádoucí segregaci, používá metodika příspěvek na živobytí, respektive společně posuzované osoby (dále SPO) pro poskytnutí příspěvku na živobytí jako ukazatel. Jde o jednoduchý ukazatel, který integrálně zachycuje sociální nerovnost pro široké spektrum obyvatel v nerovném sociálním postavení (nezaměstnané, velké rodiny s dětmi, zranitelné seniory). Je pravidelně monitorován MPSV ČR a umožňuje zachytit jak aktuální situaci, tak dlouhodobější vývoj. Je plošně dostupný pro celé Česko a zároveň umožňuje postihnout velký územní detail. Analýza pracuje s údaji o počtech SPO v malých územích, tzv. základních sídelních jednotkách (ZSJ), které poskytuje MPSV ČR pro měsíce červen a prosinec, počínaje rokem 2015. Identifikace lokalit koncentrace obyvatel ohrožených sociálním vyloučením využívá statistická data o počtech SPO (osob společně posuzovaných pro poskytnutí příspěvku na živobytí) za ZSJ.

[104] Kapitola vychází z *Analýzy prostorové segregace v Brně*, kterou v rámci projektu Pilotního testování koncepce sociálního bydlení nechal vyhotovit Odbor sociální péče MMB, řešitelem byl Prof. RNDr. Luděk Sýkora, Ph.D. (Přírodovědecká fakulta Univerzity Karlovy).

[105] Sýkora, L. a kol. (2015): *Metodika identifikace lokalit rezidenční segregace.*

Analýza používá tři základní typy ukazatelů zohledňující tři odlišné formy územních koncentrací:

- **velikost populace** (tj. počet SPO, pro které je vyplácen příspěvek na živobytí a mají skutečný pobyt v dané základní sídelní jednotce),
- **zastoupení (podíl) populace v sociálně nerovném postavení** (tj. podíl SPO na celkovém počtu obyvatel ZSJ),
- **nadprůměrný výskyt populace.**

Celkový počet obyvatel v ZSJ je přitom přebírán z údajů SLDB 2011, jelikož aktuálnější údaje nejsou za ZSJ dostupné. Každý ukazatel rozlišuje tři úrovně koncentrace: vysokou, střední a nízkou. Aby územní jednotka byla považována za lokalitu koncentrace, musí pro všechny tři ukazatele splňovat vysokou nebo střední úroveň koncentrace. Lokality, které byť v jednom aspektu alespoň střední úroveň koncentrace nesplňují, nejsou považovány za lokalitu koncentrace. Na základě kombinace tří ukazatelů jsou územní jednotky (ZSJ) rozděleny na lokality s extrémní, vysokou, střední a nízkou koncentrací. Hodnocení je provedeno za průměr posledních dvou let a zároveň poslední známý stav. Každé lokalitě je přiřazena vyšší dosažená hodnota.

Z hlediska hodnocení lokalit pro plánování a realizaci sociálního bydlení jsou všechna území ZSJ, které byly identifikované jako lokality koncentrace extrémní, vysoké a střední úrovně, považovány za lokality koncentrace obyvatel ohrožených sociálním vyloučením, a tudíž identifikovány jako lokality nevhodné pro pořizování sociálního bydlení.

10.3 Identifikace lokalit koncentrace osob ohrožených sociálním vyloučením na základě analýzy statistických dat

V analýze města Brna byl využit údaj o průměrném počtu SPO za čtyři časové horizonty, který považujeme za průměrný stav v letech 2016 a 2017, a zároveň údaj k prosinci 2017, který považujeme za konečný stav v analyzovaném období. **V Brně se, podobně jako ve městech Kladno, Most, Ostrava nebo Ústí nad Labem, vyskytují ZSJ s vysokými podíly SPO nad 50 %.** Nejde nicméně o rezidenční čtvrtě, ale o lokality primárně nesloužící k bydlení, ale s přítomností ubytoven. Jde o ZSJ Maloměřické nádraží, a Akáty, Vídeňská sever a Střelecký stadion (v případě posledně dvě jmenovaných ZSJ se ale počet SPO pohybuje pod 25 a nelze je tak považovat za lokality koncentrace SPO. V rezidenčních oblastech najdeme vysoký podíl (30-40 %) a počet SPO (400-500) ve třech ZSJ Hvězdová, Bratislavská a Spolková a částečně i Špitálka, kde je ale podíl SPO na počtu obyvatel pětinový. Mezi další ZSJ s vysokým počtem SPO (100 a více) a podílem mezi 10-20 % patří Staňkova, Skořepka, Markéty Kuncové, Vranovská, Soudní, Masná, Svitavská, Náměstí republiky, Příční, Stavební a Klíny. Dvě ZSJ s počtem SPO nad 100 mají podíl nižší, mezi 7 a 10 % (Zelný trh a Václavská).

Identifikace lokalit koncentrace na základě analýzy statistických dat a jejich roztřídění podle míry koncentrace se provádí na základě kombinace tří výše popsaných dílčích ukazatelů. V případě, že ZSJ vykazuje vysokou úroveň koncentrace pro všechny ukazatele, tj. počet a podíl SPO v ZSJ a lokalizační kvocient dané ZSJ, považujeme koncentraci za **extrémní**, v případě, že splňuje vysokou úroveň koncentrace pro dva ukazatele, zatímco třetí má míru koncentrace **střední**, považujeme koncentraci za vysokou, v případě, že je koncentrace alespoň na střední úrovni u všech tří ukazatelů, považujeme koncentraci za střední. Ostatní situace představují **nízkou** úroveň koncentrace.

Z hlediska hodnocení lokalit pro plánování a realizaci sociálního bydlení jsou všechna území ZSJ, která byla identifikována buď k prosinci 2017 nebo za průměr let 2016-2017 jako lokality koncentrace extrémní, vysoké a střední úrovně, považovány za lokality koncentrace obyvatel ohrožených sociálním vyloučením (zde koncentrace obyvatel pobírajících příspěvek na živobytí), a tudíž identifikovány jako lokality nevhodné pro pořizování sociálního bydlení. **V Brně bylo identifikováno 27 lokalit koncentrace, z toho 4 lokality (ZSJ) s extrémní koncentrací** (Maloměřické nádraží, Hvězdová, Bratislavská a Spolková) **a 6 lokalit s vysokou koncentrací** (Akáty, Tkalcovská, Špitálka, Staňkova, Skořepka a Markéty Kuncové), zbylé lokality jsou spojeny se střední koncentrací.

Tabulka č. 32: Území nevhodná pro pořizování sociálního bydlení[106]

Kód ZSJ	Název ZSJ	Část obce	Seznam ulic
11151	Akáty	Židenice (Brno-Židenice)	Údolíček, Rokytova (č.p. 26 a), Kulkova, Komprdova (č.p. 20)
12505	Maloměřické nádraží	Maloměřice (Brno-Maloměřice a Obřany)	Kulkova, Jarní, Podzimní
10715	Hvězdová	Zábrdovice (Brno-střed)	Hvězdová, Francouzská, Stará, Bratislavská
10707	Bratislavská	Zábrdovice (Brno-střed)	Bratislavská, Cejl, Soudní, Körnerova
318531	Spolková	Zábrdovice (Brno-sever)	navíc Spolková, Přadlácká, Cejl
10723	Tkalcovská	Zábrdovice (Brno-sever)	Tkalcovská, Cejl
10910	Špitálka	Zábrdovice (Brno-střed)	Koliště (č.p. 53-67a, pouze lichá), Vlhká, Špitálka, Plynárenská, Valcha, Cejl, Radlas, Tkalcovská
12157	Vídeňská-jih	Přízřenice	Vídeňská (č.p. 114a – 142), Moravanská,
12327	Tuřanka	Slatina	Olomoucká, Hviezdoslavova, Řípská,
10952	Skořepka	Trnitá (Brno-střed)	Křenová, Mlýnská, Rumiště, Štěpánská, Skořepka, Koliště
10731	Vranovská	Zábrdovice (Brno-sever)	Francouzská, Černopolní, Merhautova (č.p. 2–68, pouze sudá), Jugoslávská, Přadlácká, Vranovská, Sýpka (č.p. 26–32, pouze sudá), Zubatého, Jana Svobody, Trávníčkova, Auerswaldova
10995	Přízová	Trnitá (Brno-střed)	Dornych, Spálená, Přízová, Mlýnská, Cyrilská, Čechyňská, Zvonařka, Opuštěná, Úzká, Uhelná, Plotní, Trnitá
10979	Masná	Trnitá (Brno-střed)	Křenová, Cyrilská, Čechyňská, Mlýnská, Štěpánská, Kolískova, Šujanovo náměstí, Zvonařka, Masná, Zderadova, Hladíkova, Dornych
318523	Soudní	Zábrdovice (Brno-sever)	Soudní, Cejl, Bratislavská
11371	Staňkova	Ponava	Staňkova, Dělostřelecká, U červeného mlýna, Střední, Rybníček
11185	Markéty Kuncové	Židenice (Brno-Židenice)	Markéty Kuncové, Slívova, Svatoplukova (č.p. 59-77), Skopalíkova (čp. 13-46), Čejkova (č.p. 6-80, pouze sudá), Taussigova (č. p. 19-28)
10839	Svitavská	Husovice	Svitavské nábřeží, Dačického, Lieberzeitova (č.p. 5-29, pouze lichá), Musilova, Jilemnického, Sekaninova, Husovická, Mostecká, Svitavská, Vranovská, Nováčkova, Rotalova
10693	Příční	Zábrdovice (Brno-střed)	Příční, Příkop, Bratislavská (č.p. 1-34), Milady Horákové (č.p. 8-44, pouze sudá), Ponávka, Koliště, Cejl
10847	Náměstí Republiky	Husovice	Provazníkova (č.p. 59, 82-94c), Kohoutova (č.p. 5-11, pouze lichá), Hálkova, Elgartova, Vranovská, Rotalova, Venhudova, Třebízského, Lieberzeitova, nám. Republiky, Nováčkova,

[106] Tabulka byla pro účely koncepce doplněna o konkrétní adresy, které tvoří uvedené ZSJ a které jsou dostupné na: https://apl.czso.cz/irso4/mproj2.jsp?pid=2&kodcis=47&next=Dal%9A%ED

			Netušilova, Dukelská třída, Dačického
10961	Stavební	Trnitá (Brno-střed)	Stavební, Špitálka, Podnásepní, Křenová, Koželužská
10855	Bratří Mrštíků	Husovice	Valchařská, Tomkovo náměstí, Kaloudova, Dukelská třída, Gargulákova
11096	Klíny	Židenice (Brno-Židenice)	Porhajmova, Táborská, Geislerova, Šámalova, Stejskalova, Jeronýmova, Nezamyslova (č.p. 1-20), Letní, Eimova, Slévačská, Čelakovského, Petrůvky, Jílkova, Filipínského, Na Lukách, Zengrova, Klíny
10022	Zelný trh	Brno-město	Dominikánská (č.p. 1-19, pouze lichá), Nádražní, Bašty, Josefská, Muzejní, Starobrněnská, Peroutková, Mečová, Radnická, Zelný trh, Masarykova (č.p. 1-9, 11-12, 14, 16-19, 22-23, 25-28, 30-34, 37, 39), Josefská, Novobranská, Měnínská, Jánská, Panská, Orlí, Benešova, Divadelní, Malinovského náměstí, Koliště
11053	Komárovská	Komárov	Komárovské nábřeží, Komárovská, Konopná, U vlečky, Železniční, Hradlová, Sazenice
11223	Tržní	Černovice	Olomoucká (č.p. 4-14, pouze sudá), Zderadova, Tržní, Zvěřinova
11479	Křižíkova	Královo Pole	Křižíkova, Kociánka, Sladkovského,
10065	Václavská	Staré Brno	Křížová (č.p. 3-15, pouze lichá), Křídlovická, Václavská, Ypsilantiho, Zahradnická, Nádvorní, Náplavka, Poříčí (č.p. 7-25, 29-41, pouze lichá), Leitnerova (č.p. 2-18, pouze sudá), Bezručova (č.p. 4-22, pouze sudá), Hybešova (č.p. 35-43, 45-71), Mendlovo náměstí (č.p. 8-15),

10.4 Analýza reprezentace a percepce a terénního šetření

Metodika pro identifikace lokalit segregace používá kromě příspěvku na živobytí analýzu percepce. Cílem analýzy percepce je zjistit lokality, které jsou vnímány jako segregované, segregací ohrožené, sociálně vyloučené anebo se zvýšenou koncentrací sociálně vyloučených a sociálně zranitelných osob. Zásadním vstupem jsou rozhovory s klíčovými informátory z veřejného sektoru, akademické a neziskové sféry, kteří se zabývají otázkami sociální práce a sociálních služeb, bydlení a rozvoje města.

Další částí je analýza reprezentace, která je založená především na analýze mediálního diskurzu a dalších zdrojů. Informace z hlediska reprezentace je vhodné čerpat z online verzí vybraných celostátních i regionálních deníků a místních novin a zpravodajů. Kromě toho je zejména v případě velkých měst vhodné analyzovat i významné strategické rozvojové dokumenty a politiky, výzkumné zprávy a další zdroje.

Další součástí analýzy je terénní šetření, které vstupy z předchozích analýz ověřuje a doplňuje a vede k souhrnnému hodnocení lokalit z hlediska segregace a ohrožení segregací. Terénní šetření v prvé řadě ověří existenci lokality koncentrace obyvatel ohrožených sociálním vyloučením a slouží k přesnějšímu územnímu vymezení lokality v rámci základních sídelních jednotek. Nicméně, hlavním úkolem terénního šetření je nejen ověření charakteristik lokalit, jež byly získané z analýzy dat, rozhovorů a analýzou reprezentací v mediích, ale především zjištění dalších charakteristik lokality a jejích obyvatel, které slouží pro vyhodnocení existence a míry závažnosti segregace.

Kromě výše uvedených vstupů je vhodné při přípravě terénních šetření lokalit využít dalších informačních zdrojů, jakými jsou pro celé území Česka například *Analýza sociálně vyloučených lokalit v ČR* (GAC 2015) nebo *Seznam ubytoven se schváleným provozním řádem*, které zachycují celé území Česka.

Z hlediska sociálního vyloučení jsou přitom sledovány tři dimenze: 1) velikost, zastoupení, koncentrace a dominance populace, 2) geografická izolace a začlenění, 3) sociální interakce.

V případě první dimenze, tj. **velikosti, zastoupení, koncentrace a dominance populace** ohrožené sociálním vyloučením se ověřuje aktuální počet a podíl skupiny obyvatel ohrožených sociálním vyloučením na celkové populaci lokality.

V hodnocení druhé dimenze, tj. **geografická izolace a začlenění**, se sleduje, zda je lokalita prostorově začleněná nebo naopak izolovaná, jaký přístup mají obyvatelé k občanské vybavenosti, obchodům, školám, a jak dobré nebo naopak nedostatečné je dopravní napojení včetně pěší dostupnosti zastávek hromadné dopravy. Kromě toho se v obecné rovině posoudí kvalita životního prostředí a bydlení.

Ve třetí dimenzi hodnocení **sociální interakce** se zjišťuje, zda obyvatelé lokality využívají standardní bydlení nebo jiné formy ubytování (ubytovny, azylové domy apod.), zda jsou v lokalitě dlouhodobě stabilní nebo spíše fluktuují a často se stěhují. Specifickou pozornost je potřeba zaměřit na každodenní interakci v lokalitě a s obyvateli mimo lokalitu, která může poukázat na vyčlenění nebo naopak zapojení do společnosti, rizika segregace či existenci segregace, anebo naopak vazeb posilujících integraci do společnosti.

Mediální diskurz se skládá z různých typů mediálních zdrojů (rozhlas, televize, internet, tisk atd.). Pro potřeby této analýzy jsme využili tisk, který je dostupný online. Cílem analýzy bylo zachytit lokality města Brna, které jsou vnímány, popisovány a diskutovány v souvislosti s tematikou sociálního vyloučení a segregace.

Informace pro Brno byly čerpány ze 12 zdrojů, jimiž byly online verze vybraných celostátních deníků, regionálního tisku a místních novin a zpravodajů:

- celostátní: Mladá fronta Dnes (www.idnes.cz),
- regionální: Brněnský deník (www.brnensky.denik.cz),
- místní: Brněnský Metropolitan (www.brno.cz) a devět novin a zpravodajů z vybraných městských částí Brna (Brno-střed, Brno-sever, Brno-jih, Brno-Židenice, Brno-Maloměřice a Obřany, Brno-Medlánky, Brno-Královo pole, Brno-Bystrc a Brno-Slatina).

Pro vyhledávání článků tematicky souvisejících s problematikou, kterou zkoumáme v analýze, jsme využili následující klíčová slova: Brno, sociální vyloučení, sociálně vyloučená lokalita, sociální bydlení, problémová lokalita, vyloučená lokalita, ubytovna, ghetto, problémový dům, dům hrůzy, nepřizpůsobiví, Romové, cizinci. Vyhledávali jsme články v časovém rozpětí od roku 2015 do roku 2018. Celkem bylo nalezeno 40 článků, které buď přímo pojednávaly o sociálně vyloučených lokalitách anebo poukazovaly na problémy spojené se zvýšenou koncentrací osob ohrožených sociálním vyloučením v konkrétních lokalitách města Brna (např. konfliktní soužití, zvýšená kriminalita, pocit nebezpečí apod.). Většina nalezených článků (23) pocházela z národních a regionálních deníků. V místním a lokálním tisku jsme dohledali 17 článků. Sedm bylo zveřejněno na stránkách Brněnského Metropolitanu a na ostatních deseti článcích se podílely zpravodaje tří městských částí, jimiž jsou Brno-střed (6), Brno-sever (3) a Brno-Židenice (1).

Analýza tisku poukázala na další problémová místa v Brně. Tak například mezi oblasti se zvýšenou kriminalitou patří Mendlovo náměstí a Stará osada, kde nejčastěji dochází ke krádežím a přepadením. Kvůli osobám závislým na drogách byly za problémové v tisku označeny ulice Husovická, Svitavská, Svitavské nábřeží a Mendlovo náměstí. Mediální diskurz upozorňoval také na jednotlivé adresy v ulicích Masná, Zderadova, Dukelská, Porhajmova a Markéty Kuncové, kde se většinou buď nachází problémový dům anebo ubytovna se zvýšenou koncentrací obyvatel ohrožených sociálním vyloučením (často se píše o sociálně nepřizpůsobivých obyvatelích).

Analýza odhalila také případy **segregace ve školách** s vysokým podílem romských žáků. Školy se nacházejí na území sociálně vyloučených lokalit nebo v jejich okolí. Jedná se o ZŠ Křenová, ZŠ Merhautova – Vranovská, ZŠ Sekaninova, ZŠ 28. října a ZŠ Lidická. Nárůst počtu žáků romské národnosti byl také zaznamenán u ZŠ Rašínova či ZŠ nám. Republiky.

Pro identifikaci lokalit zvýšené koncentrace osob ohrožených sociálním vyloučením na základě percepce se využívají **rozhovory s klíčovými informátory**. Byl uskutečněn skupinový rozhovor se zástupci z Oddělení sociálního začleňování a Koordinačního centra prevence Odboru sociální péče Magistrátu města Brna, Oddělení dat, analýz a evaluací Kanceláře náměstka primátora pro oblast

Smart city Magistrátu města Brna, Městské policie Brno a Sociálního odboru městského úřadu Šlapanice.

V průběhu skupinové diskuze její účastníci vymezili **čtyři typy problémových lokalit**. První je rozsáhlá lokalita v těsném sousedství centra města zahrnující čtvrtě Zábrdovice, Husovice i jejich přilehlé okolí. Lokalitu známou jako **„Cejl“** charakterizuje koncentrace obyvatel ohrožených sociálním vyloučením, zejména Romů ve vybraných ulicích, respektive nemovitostech v těchto ulicích. Zejména jde o ulice Bratislavská, Cejl, Příční, Francouzská, Vranovská, Masná, Vlhká, Křenova, Dukelská třída, Markéty Kuncové, Mostecká. Účastníci diskuse poukazovali na jistou polaritu ve vývoji území. Na jednou stranu jde, vzhledem k poloze v sousedství centra města, o lákavé prostředí pro investory a developery, kteří zde v poslední době intenzivně investují do nemovitostí a dochází k pomalé gentrifikaci, na druhou stranu většinu svého bytového fondu město Brno vlastní právě v této oblasti a stěhuje právě sem sociálně slabší obyvatele.

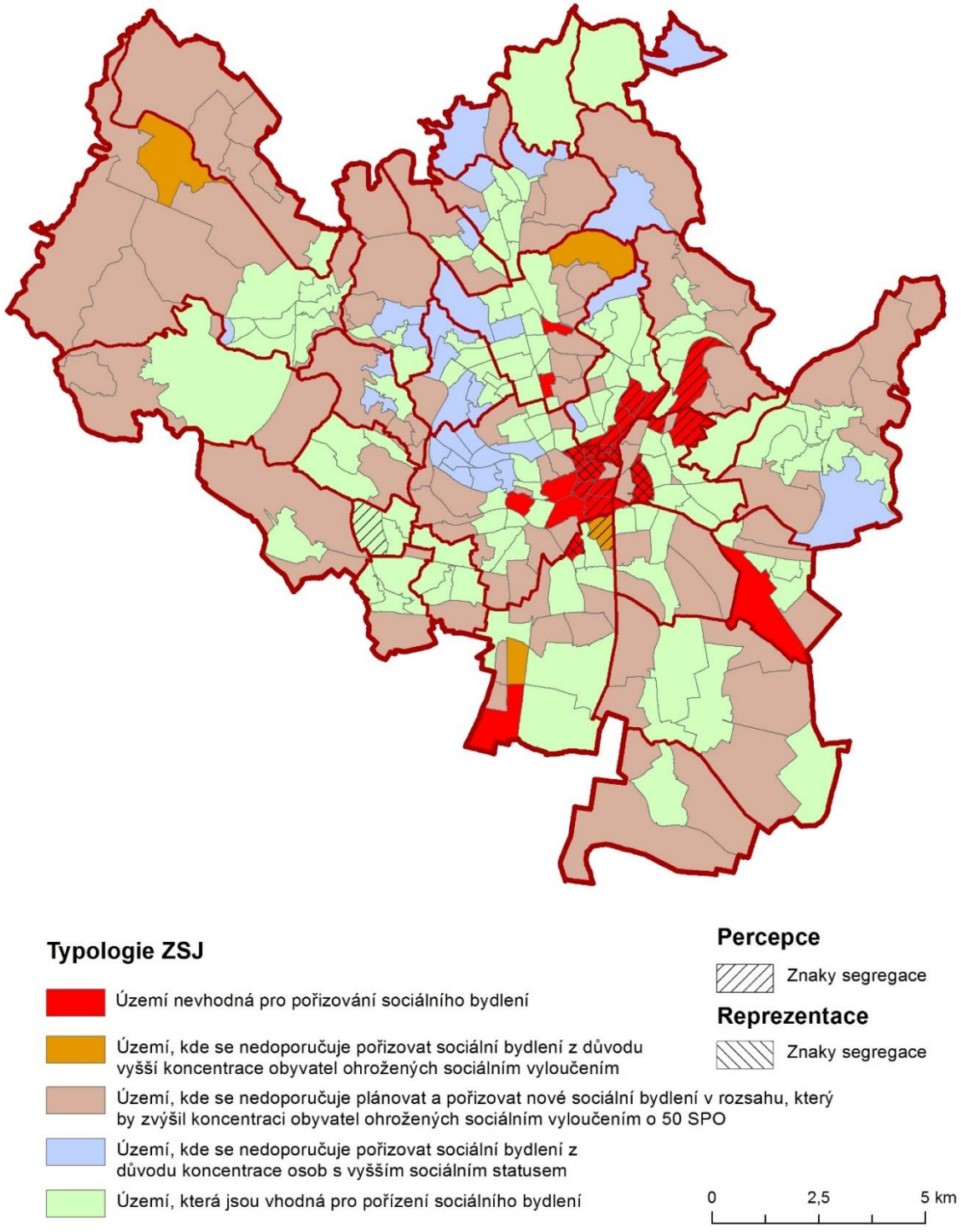
Během skupinové diskuze klíčoví informátoři zmínili i druhý typ lokalit. Jde o **nově vznikající problémové lokality menšího rozsahu,** jež jsou vzdálené od centra města, přičemž se o nich zatím moc nemluví. Účastníci diskuse je však považovali za potenciální problém do budoucna, kdy zvýšená koncentrace osob ohrožených sociálním vyloučením může vést ke vzniku nových segregovaných či sociálně vyloučených lokalit.

Za třetí typ problémových lokalit byly považovány místa, kde se nacházejí **ubytovny**. V centru města nebo v jeho blízkosti zazněly adresy ubytoven v ulicích Cejl, Dukelská třída, Hybešova, Šámalova, Železniční, Markéty Kuncové a Staňkova. Větší problém však představují ubytovny na okraji města nebo v prostorově odříznutých lokalitách. Jednalo se o ubytovnu v ulici Jarní, kde podle výpovědí klíčových informátorů jsou velmi špatné podmínky pro bydlení a často dochází ke konfliktům v soužití. Dalšími zmíněnými adresami byly ubytovny v ulicích Vídeňská a Moravanská v Brně-Slatině, ubytovna Saidova v Brně-Tuřanech, ubytovny v ulicích Olomoucká a Hviezdoslavova. Bylo poukázáno také na dvě ubytovny v Brněnské ulici, které se nacházejí na rozhraní Brna a Modřic.

Posledním čtvrtým typem problémových lokalit jsou, dle klíčových informátorů, **místa zvýšené koncentrace pracovních migrantů** převážně z Ukrajiny a Moldavska. Respondenty byl zaznamenán narůstající zájem o byty ze strany migrantů vietnamské národnosti v Černovicích, kde se nachází vietnamská tržnice. Klíčoví informátoři poukázali na zvyšující se počet zahraničních studentů, zejména z Ruska a Ukrajiny, kteří také poptávají bydlení.

Klíčoví informátoři také upozornili na **problémy se segregací ve školách**, zejména těch, jež se nacházejí v problémových lokalitách.

Mapa č. 1: Brno: vyhodnocení ZSJ z hlediska vhodnosti pořízení sociálního bydlení na základě vyhodnocení koncentrace SPO (2017) a analýzy percepce a reprezentace (2018)



10.5 Území vhodná pro pořízení sociálního bydlení

Území, která výše uvedené nenaplňují, metodika vyhodnocuje jako oblasti vhodné pro pořízení sociálního bydlení z hlediska prevence segregace a podpory snižování segregace. Území, která jsou vhodná pro plánování a pořízení sociálního bydlení zahrnují **všechny ostatní lokality**. Jde o takové ZSJ, které nebyly v hodnoceních za průměr posledních dvou let a zároveň ani v hodnocení posledního známého stavu, identifikovány jako lokality koncentrace, které se nestanou lokalitami koncentrace v případě zvýšení o 50 SPO, které nespadaly do koncentračních areálů SPO a zároveň nebyly vyhodnoceny ani jako součást areálu koncentrace vysokoškolsky vzdělaných obyvatel. **Jedná se o 117 ZSJ.**

Jedná se o 33,14 % území města, které je vyhodnoceno jako území pro sociální bydlení vhodné. **Současně zde žije 76 % obyvatel města.** Oproti tomu oblasti nevhodné tvoří pouze 4,11 % rozlohy města. Zbylá území jsou obydlená jen v malé míře a nejsou ke zřízení sociálního bydlení doporučená. Seznam ZSJ vhodných pro sociální bydlení zde pro jejich rozsah neuvádíme, ale je k dispozici na http://rozjezdybrno.cz/dokumenty/bydleni/pilotni-testovani-koncepce-socialniho-bydleni/analyza-prostorove-segregace-v-brne.

11. Návrhová část

K naplňování Koncepce sociálního bydlení v Brně bude docházet prostřednictvím akčních plánů, pro jejichž přípravu bude ustanovena pracovní skupina. Jedním z jejich hlavních úkolů bude stanovení počtu bytů pro jednotlivé „vlny stěhování“, a to v souladu s principy uvedenými dále v návrhové části Koncepce. Zajištěním bytů bude pověřen Bytový odbor MMB, v příslušné kapitole jsou uvedeny možné zdroje pro rozšíření sociálního bytového fondu. Na harmonogram přidělování bytů a intenzitu zabydlování je navázána potřeba sociálních a dalších služeb, za jejich plán a zajištění zodpovídá Odbor sociální péče MMB. Sociální podpora zasahuje do mnoha oblastí a druhů sociálních služeb, největší kapacita sociálních pracovníků by měla být spojena s přímou podporou v bydlení, tedy se sociální prací poskytovanou metodou Housing first. Je třeba hledat nejen zdroje sociální podpory, tj. jak vhodně využít silné základny poskytovatelů sociálních služeb, ale také zajistit vzdělávání ve stěžejních metodách sociální práce, předávat informace a zkušenosti, formou komunitní práce motivovat klienty k participaci, zaangažovat další kompetentní subjekty.

Pro množství nezbytně zapojených klíčových aktérů má koncepce ambici přinést návrhy opatření, která povedou k vytvoření městského integrovaného systému řešení bytové nouze. To znamená více provázat existující spolupráci mezi jednotlivými odbory, sociálními pracovníky a dalšími aktéry tak, že se na úrovni obce vytvoří integrovaný obecní systém řešení bytové nouze. Obnáší to nastavení efektivní spolupráce mezi řadou partnerů z řad samosprávy, veřejné správy, sociálních služeb a dalších relevantních aktérů (např. poskytovateli energií, techniků bytových správ a OSM MMB, úřadu práce…), jednotném mechanismu zajišťování a řízení zdrojů bydlení a podpory v bydlení (včetně prevence bezdomovectví), jednotném kontaktním mechanismu, který obsahuje jednotné kontaktní místo a metodiku přijímání a posuzování žádostí řešení bytové nouze, koordinovaném mechanismu alokace bydlení a adekvátní podpory, a nastavení efektivního mechanismu řízení celého systému, který zajistí navyšování zdrojů bydlení a podpory, průběžné monitorování efektivity celého systému – tj. snižování bezdomovectví a orientaci na prevenci ztráty bydlení. Snižování bezdomovectví v Brně vyžaduje více než multiplikaci jednotlivých programů na území města. To by nebylo efektivní, úsporné ani proveditelné. Pro takovýto cíl je nutné přejít od kombinace programů k systémovému řešení - tedy pod koordinací města propojit různé zdroje nabídky bytů na straně jedné a spektrum poskytovatelů sociální podpory rodinám na straně druhé.

Vzhledem k počtu zapojených aktérů je třeba věnovat zvláštní pozornost zajištění účinné koordinace, proto jí bude věnována samostatná kapitola. Jako stěžejní pro celý systém sociálního bydlení se jeví vytvoření pozic tří koordinátorů sociálního bydlení, neméně důležitá je jejich organizační zařízení v rámci MMB a komunikace s MČ.

Pozornost bude třeba věnovat také dynamice bytové nouze, tedy vývoji počtu lidí v bytové nouzi v čase, při níž je nutné zohlednit faktory růstu bytové nouze (např. v důsledku legislativních změn, růstu cen nájemného či ukončování nájmů ze strany soukromých pronajímatelů), a faktory poklesu přidělováním sociálních bytů a aktivitami spojenými s prevencí ztráty bydlení (právní poradenství, podpora při zvýšení příjmů, podpora žáků vyšších ročníků ZŠ a SŠ formou rozšíření předmětů na finanční gramotnost o téma zvýšení kompetence v bydlení apod.). Cílem pravidelného monitoringu bude stanovit potřebný počet bytů, rozsah sociální podpory a efektivitu preventivních opatření. V neposlední řadě je třeba také pamatovat na širokou veřejnost a vhodné způsoby informování.

12. Soulad se Strategií bydlení města Brna 2018–2030

Strategický dokument[107] (schváleno Zastupitelstvem města Brna dne 19. 6. 2018) deklaruje primární cíl, kdy se město Brno má stát městem s variabilní nabídkou bydlení dostupného všem obyvatelům.

V prioritní oblasti C: Podpora bydlení pro obyvatele se specifickými potřebami jsou dále odsouhlaseny mj. také tyto cíle:

„Cíl C1: Nastavit systém sociálního bydlení.

Cíl C2: Zajistit dostatečné množství bydlení pro skupiny obyvatel se specifickými potřebami (startovací byty, byty pro mladé, byty pro seniory, byty pro hendikepované a dostupné bydlení pro nízkopříjmové skupiny obyvatel) a sociálního bydlení.“

Akční plán pro naplňování zmíněné strategie byl zpracován na dvouleté období (do konce roku 2020) a jednou z hlavních aktivit je tvorba Koncepce sociálního bydlení pro město Brno a další opatření, např.:

„A2.2 Zlepšení správy obecního bytového fondu se zaměřením na efektivní hospodaření.

A2.4 Snižování dluhů na nájemném obecních bytů a nebytových prostor v bytových domech.

B1.1 Vytvoření systému podpory výstavby finančně dostupného bydlení.

B1.2 Rozvoj spolupráce města se soukromým sektorem orientovaným na výstavbu.

B1.3 Podpora nové bytové výstavby v rámci revitalizace a regenerace stávajícího zastavěného území s důrazem na zachování pohody bydlení (brownfieldy, proluky).

B2.1 Budovat ročně dostatečný počet obecních bytů.

B2.2 Podpora nové výstavby obecních bytů pro vybrané skupiny obyvatel se specifickými potřebami.

C1.1 Zavedení efektivního systému řešení bezdomovectví a zpřístupnění bytového fondu domácnostem s nízkými příjmy vzhledem k nákladům na bydlení (včetně zajištění krizového bydlení na přechodné období).

C1.2 Zavedení systému prevence ztráty bydlení v rámci bytové správy v součinnosti se sociální službou.

C1.3 Strategické plánování sociálního bydlení na základě průběžného vyhodnocování potřeb.

C2.1 Zřizování obecních sociálních bytů formou vyčleňování části stávajícího bytového fondu, v rámci rekonstrukcí stávajících objektů a nové výstavby a jejich začlenění do přirozeného prostředí města.

C2.6 Vznik sociálních bytů v nové výstavbě nebo rekonstrukcí stávajícího bytového fondu.

C2.8 Aktivní spolupráce se soukromými investory a s bytovými družstvy s cílem využít všechny možnosti výstavby pro ostatní osoby se specifickými potřebami včetně nastavení podmínek výstavby...“

…a další opatření, která se týkají zlepšení informovanosti veřejnosti v oblasti bydlení, komunikace s veřejností, rozšíření spolupráce s neziskovými organizacemi apod. Tvorba Koncepce sociálního bydlení a implementace jednotlivých aktivit odpovídá celé řadě opatření Strategie bydlení města Brna 2018–2030 a je plně v souladu s dlouhodobou strategií města #brno2050 (www.brno2050.cz).

[107] https://www.brno.cz/sprava-mesta/magistrat-mesta-brna/usek-skolstvi-a-prorodinne-politiky/bytovy-odbor/strategie-bydleni-mesta-brna

13. Naplňování koncepce

K jejímu naplňování bude docházet formou dvouletých akčních plánů (celkem 5 akčních plánů v období 2021-2030). Pro jejich tvorbu a naplňování je potřeba z úrovně Rady města Brna stanovit garanta/garanty pro naplňování koncepce, ustanovit pracovní skupinu pro tvorbu akčních plánů a vytvořit pozici koordinátora sociálního bydlení, který bude zařazen pod úsek náměstka pro oblast bydlení. Jejím úkolem pak bude určení plánovacích období pro tvorbu a naplňování jednotlivých akčních plánů, rozpracování jednotlivých nástrojů včetně závazných termínů plnění, finanční plán a pověření zodpovědných osob.

Koncept sociálního bydlení v praxi znamená úzké propojení agendy přidělovaných sociálních bytů se sociální prací a službami. Vzhledem k tomu, že se jedná o mezioborovou činnost, vyžaduje naplňování koncepce „institut" zastřešující a spojující oba rezorty (odbory). Činnost obou hlavních aktérů by měla být ve své složitosti a náročnosti koordinovaně vedena prostřednictvím koordinátora celého systému a dále koordinátorů příslušejících ke dvěma klíčovým odborům, na nichž realizace sociálního bydlení závisí.

Schéma koordinace hlavních činnosti směřující k naplňování opatření přijatých v Koncepci:

Koordinátoři ve své činnosti budou podléhat garantům pro naplňování Koncepce sociálního bydlení a jejich hlavním úkolem bude dohled nad naplňováním akčních plánů, na jejichž tvorbě se budou rovněž podílet, jako jedni z členů Pracovní skupiny. Na každém ze dvou zainteresovaných odborů bude naplňování jednotlivých opatření zadaných koordinátorem koncepce řídit zodpovědný pracovník, na BO MMB koordinátor přípravy bytů a na OSP MMB koordinátor sociální práce v bytech. Koordinátor sociálního bydlení bude podporovat součinnost BO MMB s OSM MMB, součinnost OSP MMB se SPOD MČ a s poskytovateli sociálních služeb. Především pak součinnost obou pro sociální bydlení klíčových odborů. V rámci organizačních struktur se nabízí využití stávajících rolí pracovníků do sociálního bydlení již na obou odborech zapojených, pro zřízení pozice hl. koordinátora se nabízí např. organizační zařazení k pozici bytové ombudsmanky, jejíž agendou jsou stížnosti v obecních bytech s přesahem na BO MMB, OSP MMB a MČ.

Cíl	Zajistit naplňování Koncepce sociálního bydlení v Brně
Opatření	Stanovení odpovědností a pověření odpovědných osob
Aktivita	1. jmenování garanta/ů naplňování koncepce: náměstek/náměstci za bytovou a sociální oblast 2. pověření realizací: vedoucí úředníci příslušných odborů a koordinátoři 3. ustavení mezioborové pracovní skupiny pro tvorbu akčních plánů: náměstci pro bytovou a sociální oblast, vedoucí příslušných odborů, koordinátoři,

	zástupci MČ, poskytovatelů sociálních služeb, ÚP ČR, JMK, OSZ MMR ČR, MPSV ČR atd.) 4. tvorba akčních plánů 5. naplňování akčních plánů – koordinátor sociálního bydlení, koordinátor bytů a koordinátor sociální práce v bytech
Termín	Srpen 2020

14. Vize

Fungující systém sociálního bydlení ve městě Brně, který směřuje ke zlepšení kvality života všech jeho obyvatel.

15. Cíl

Snižování bytové nouze je cestou k odstranění negativních jevů, které provázejí sociální vyloučení. Kdo získá bezpečný domov, může začít řešit svůj zdravotní stav, zaměstnání, vzdělávání a narušené sociální vztahy. Jedině tak může být člověk prospěšný sám sobě i celé společnosti.

16. Legislativní rámec a spolupráce s Ministerstvem práce a sociálních věcí

Koncepce sociálního bydlení v Brně (dále jen Koncepce) je výstupem projektu *Pilotní testování koncepce sociálního bydlení v Brně*, hrazeného z prostředků OPZ MPSV ČR. Brno je tak spolu s 15 dalšími obcemi zapojeno do užší spolupráce s MPSV ČR a do testování vládní Koncepce sociálního bydlení 2015-2025. Tato koncepce, resp. její připravovaná revize z úrovně MPSV ČR zůstává při absenci zákona o sociálním bydlení jedinou oporou na legislativní úrovni. Současně MPSV ČR svým návazným projektem může i po skončení pilotního projektu poskytovat obci metodickou a právní podporu.

Dlouhodobým problémem v legislativní oblasti je zejména absence zákona o sociálním bydlení, který by nastavil jasné podmínky a prostředky pro realizaci sociálního bydlení na úrovni obecních samospráv. Toto je úkolem pro ústřední orgány státní správy, které by měly nastavit a následně v legislativním procesu na úrovni Parlamentu ČR zajistit prosazení tohoto normativně právního aktu. Je nutné zdůraznit, že pro úspěšnou realizaci sociálního bydlení musí stát uložit obecním samosprávám nejen případnou povinnost sociální bydlení realizovat s cílem zajištění plošné aplikace na území celé ČR, ale i poskytnout dostatečné finanční prostředky na tuto realizaci.

Cíl	Získat pro sociální bydlení legislativní oporu
Opatření	Formulace potřeby zákona o sociálním bydlení
Aktivita	Vedení města vyjádří potřebnost legislativní opory prostřednictvím SMOČR/JMK
Termín	2020
Zodpovědnost	Politické vedení

17. Cílová skupina sociálního bydlení

Koncepce se věnuje bytové nouzi podle evropské typologie ETHOS, vytvořené Evropskou federací národních sdružení pracujících s bezdomovci (FEANTSA)[108].

Z této typologie vychází také vládní Koncepce sociálního bydlení v ČR 2015–2025. Analytická část lokální Koncepce se zaměřuje především na 2 nejzávažnější kategorie bytové nouze, a to: 1) bez střechy a za 2) bez bytu (podrobněji viz analytická část).

Zastupitelstvem města Brna již byly schváleny dva návazné projekty sociálního bydlení (hrazené z dotace OPZ), které počítají s přidělením 45 bytů v roce 2020 a 25 bytů v roce 2021. Pro uspokojivé řešení bytové nouze v Brně však bude nutné vyčlenit i jiné zdroje než ty na úrovni evropských fondů (a to zejména další náklady spojené s personálními výdaji, rekonstrukcemi a údržbou bytů a domů, vyčleněním bytů, které může město pro sociální účely využít).

V závislosti na tom je třeba stanovit cíl koncepce tak, aby zohledňoval nejen reálné možnosti města v oblasti vyčleňování bytů, ale i dynamiku bytové nouze a směřoval k jejímu uspokojivému

[108] https://www.feantsa.org/download/cz___8621229557703714801.pdf

a dlouhodobému snižování a to prostřednictvím akčních plánů. První akční plán by tak měl stanovit počet přidělovaných bytů v prvních dvou letech realizace koncepce s tím, že se na jeho konci (v druhé půli roku 2022) vyhodnotí, jak se počet přidělených bytů ročně promítl do řešení a zda bytová nouze a) se snižuje, b) stagnuje, c) nadále roste a na stálou situaci reagovat v návazném akčním plánu.

Cíl	Snižovat bytovou nouzi na území města Brna
Opatření	Přidělení sociálních bytů preferovaným skupinám domácností v bytové nouzi tak, aby se postupně snižoval jejich počet
Aktivita	1. Vyčlenění a postupné přidělení předem stanoveného počtu bytů v letech 2021 a 2022 2. Vyhodnocení, zda počet bytů vede ke snížení bytové nouze (na konci 1. akčního plánu) 3. Nastavení počtu bytů pro další roky tak, aby docházelo ke snižování bytové nouze 4. Zajištění dostatečné sociální podpory (při zachování principů housing first 10 domácností/1 sociální pracovník) 5. Realizace dalších opatření Koncepce
Termín	2020-2022
Zodpovědnost	PS pro tvorbu akčních plánů

Druhou skupinu tvoří dvě zbylé kategorie ETHOS: 3) v nejistém bydlení a 4) v nevyhovujícím bydlení, kde jsou zahrnuty osoby a domácnosti ohrožené vystěhováním, dočasně žijící u příbuzných, bez právního nároku či s krátkodobými nájemními vztahy, osoby ve výpovědi z nájmu, žijící v bytech nesplňujících běžné standardy, osoby v přelidněných a předražených bytech, oběti domácího násilí apod. Počet příjemců příspěvku na bydlení, který se na rozdíl od doplatku na bydlení váže přímo na nájemní smlouvu, v Brně pobírá 10 tisíc domácností. Z toho lze usuzovat, že se jedná o skupinu tvořenou několikanásobně větším počtem osob, nežli je tomu u skupiny první (viz Analytická část). Pro další upřesnění této potřeby bytů bude nutné zpracování výzkumné analýzy počtu a struktury domácností. Nejčastěji se bude jednat o lidi ohrožené nízkými příjmy (tedy osaměle žijící senioři, samoživitelé, lidé s invalidním důchodem, kteří jsou vzhledem k nižším příjmům závislí na dávkách na bydlení, lidé z nízkokvalifikovaných profesí atd.).

Mezi navržená řešení tak nemohou spadat jen sociální byty, ale také běžné obecní byty, byty na soukromém trhu a podpůrné aktivity jako je narovnání právního vztahu, mediace rodinných vztahů apod.

Při postupném přidělování bytů, a to zvláště v případech, že bude bydlení poskytnuto jen části cílové skupiny, je vhodné specifikovat zvláště zranitelné cílové skupiny, které budou upřednostněny a to např. oběti domácího násilí, lidé zdravotně znevýhodnění, rodiny s malými dětmi atd. Specifikací těchto kategorií v Pravidlech pronájmu je možné případnou úpravu nastavit na celoměstské úrovni. Nad rámec výše jmenovaného mohou být příkladem takové skupiny mohou mladí dospělí opouštějící ústavní péči, u nichž je možné zajištěním návazného bydlení předcházet ohrožení bytovou nouzí a podporou ze strany sociálního pracovníka jim pomoci i v dalších oblastech. Podobně lze prioritizovat i další ohrožené skupiny.

Cíl	Předejít bytové nouzi u dětí a mladých dospělých opouštějících ústavní péči
Opatření	Zajistit sociální byty přednostně pro tuto cílovou skupinu na každý rok
Aktivita	1. Zjistit počtu klientů, kteří v daném roce opouštějí ústavní péči, a kteří nemají návazné bydlení 2. Vyčlenit odpovídající počet bytů 3. Zavést tuto CS jako jednu z prioritních do Pravidel pronájmu
Termín	2020-2021
Zodpovědnost	BO MMB + OSP MMB

18. Status sociálního bytu

Na nájemní smlouvy v sociálních bytech se kromě sociální práce váže podmínka splnit příjmový limit. Při zvýšení příjmů nájemce v sociálním bytě nad Pravidly stanovený limit by se měl zvýšit nájem a prostřednictvím volených orgánů města změnit statut bytu. Na výši příjmů jsou taktéž vázány některé dotační tituly využívané pro rekonstrukce sociálních bytů, např. IROP, které zvýšení nájmu znemožňují. Nájemce tak nemá žádnou záruku, že při zvýšení příjmů o bydlení zase nepřijde.

Zvýšený příjmový limit se může za půl roku opět snížit. Jeví se proto jako vhodné přijmout opatření, které bude pro domácnost motivační z hlediska zvyšování příjmů, a to zejména prostřednictvím zaměstnání (např. v nájemní smlouvě bude ustanovení o zajištění jiného obecního bytu v případě zvýšení příjmů). Návrh je však nutné diskutovat do důsledků a posléze promítnout do Pravidel pronájmu bytů v majetku města. Co se týká limitů uvedených v Pravidlech, je třeba je také pravidelně aktualizovat a zformulovat správný postup pro výpočet limitů.

Cíl	Nastavení příjmového limitu motivačním způsobem
Opatření	Změna nastavení příjmového limitu ve vztahu k sociálnímu bytu
Aktivita	1. Ustanovení Pracovní skupiny pro revizi Pravidel 2. Návrh systémové změny (zvýšení limitů, nebo opatření v nájemní smlouvě o bytové náhradě a ošetření případů dočasného zvýšení příjmů domácnosti zařazené v soc. bydlení apod.) 3. Změna Pravidel
Termín	2021
Zodpovědnost	BO MMB + OSP MMB

19. Principy sociálního bydlení a výběr bytů

Níže uvedené principy by se měly týkat nejen všech sociálních bytů poskytovaných městem Brnem, ale též sociálních bytů v nové bytové výstavbě, bytů provozovaných neziskovými nevládními organizacemi apod. Tyto principy by měly být zohledněny i při překonávání bytové nouze za využití bytů na soukromém trhu, a to zejména v otázce délky nájemní smlouvy a jejího prodlužování, principu desegregace a standardu bytů. Sociální byty s měsíčními nájemními smlouvami, ve špatném technickém stavu apod. nelze považovat za adekvátní řešení bytové nouze.

19.1 Jednotný postup při prodlužování nájemních smluv

Na Magistrátu města Brna byly pro sociální byty stanoveny roční nájemní smlouvy, které jsou při plnění povinností vyplývajících z nájemního vztahu neomezeně prodlužovány. Pokud se, jako v případě prostupného bydlení, jedná o nájemní vztah, který je omezený maximální dobou pobytu (v případě Francouzské 42 se jedná o tři roky), pak je třeba z úrovně města deklarovat návazné bydlení pro ty z nájemců, kteří na něj za předem známých podmínek, dosáhnou (v případě Francouzské 42 je to řádné plnění nájemní smlouvy a pracovní zařazení pro nájemce bez omezení k práci).

V zájmu zjednodušení postupů a snížení nejistoty nájemců se při opakovaných prodlouženích nájemních smluv nabízí využití automatické prolongace, a to v případech, kdy u nájemce nedochází k porušování nájemního vztahu nebo překročení příjmového limitu.

Cíl	Snížit administrativní zátěž při prodlužování nájemních smluv v sociálním bydlení
Opatření	Zavedení ověřování podkladů jen na jednom z úřadů + automatická prolongace při řádném plnění nájemní smlouvy
Aktivita	1. Rozhodnutí, zda kontrola plnění NS u obyvatel sociálních bytů probíhá na úrovni MMB či MČ 2. Zavedení automatické prolongace také při schvalování na MČ 3. Změna Pravidel
Termín	2020-2021
Zodpovědnost	BO MMB + MČ

19.2 Princip desegregace

Během pilotního testování koncepce, a na základě důrazného doporučení MPSV se město zavázalo v návrhové části koncepce přijmout závazek, že v lokalitách rezidenční segregace bude max. 30 % sociálních bytů, zatímco min. 70 % sociálních bytů bude v lokalitách pro zřízení sociálního bydlení vhodných.

Je třeba dodržet i další hledisko, tedy to, že princip desegregace není naplněn jen umístěním sociálních bytů mimo místa rezidenční segregace. Současně je třeba naplňovat článek 2 Přílohy čísla 1 Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku města Brna, který říká, že: „*Rada města Brna se při*

určování sociálního bytu bude řídit pravidlem, že v rámci bytového domu by počet sociálních bytů neměl tvořit více než 20 % bytových jednotek, nejvíce však 8 bytů.“

Cíl	Podporovat sociální integraci
Opatření	Zřizování sociálního bydlení na vhodných adresách
Aktivita	1. Rozšíření Pravidel o ustanovení, že max. 30 % v každém roce bude v lokalitách rezidenční segregace 2. Dodržování spolu se současným ustanovením o max. počtu bytů v jednotlivých domech při přípravě akčních plánů
Termín	2021
Zodpovědnost	BO MMB + OSP MMB

19.3 Specifické parametry bytů

Při plánování vhodných bytových kapacit je třeba brát v úvahu též nároky na velikost bytů vzhledem k cílovým skupinám a jejich zdravotnímu stavu (viz Analytická část). Část vyčleněných bytů by měla mít bezbariérový přístup, tedy nacházet se v přízemí či v domě s výtahem.

Cíl	Poskytovat byty odpovídající velikosti a specifickým potřebám domácností
Opatření	Výběr a přidělování adekvátních bytů
Aktivita	1. Vyčlenění bytů v odpovídající velikosti – dostatečný počet malých bytů (do 2+kk), větších (2+1 a 3+1) + jednotky bytů velkých (4+1 a 5+1) 2. Stanovení potřeby počtu bytů s bezbariérovým přístupem a jejich následné přidělení lidem s omezenou mobilitou
Termín	Průběžně po dobu naplňování koncepce
Zodpovědnost	OSP MMB + BO MMB

20. Součinnost města a městských částí

V této kapitole se budeme zabývat těmito tématy:

a) prevence ztráty bydlení;

b) správa sociálních bytů.

20.1 Prevence ztráty bydlení

„Z dosavadního plnění projektu Prevence ztráty bydlení je zřejmé, že výběr nájemného se zvýšil pouze u těch MČ, které jsou do projektu zapojeny.“ Ukazuje se, že počet lidí v bytové nouzi a dluhy v obecních bytech se neustále zvyšují. Zkušenosti s projektem ukazují na potřebu rozšířit prevenci na všechny MČ disponující bytovým fondem a současně pozice dluhových poradců zachovat, pokud možno, i po skončení projektu.

Cíl	Předcházet ztrátě bydlení nájemců obecních bytů
Opatření	Rozšíření prevence ztráty bydlení na všechny svěřené/nesvěřené byty
Aktivita	1. Příprava návazného projektu za současného zapojení více MČ 2. Efektivní kontrola výběru nájemného a provázání se sociální službou v případě výpadků plateb nájmu
Termín	2021-2022
Zodpovědnost	BO MMB + MČ + poskytovatel sociálních služeb
Náklady	Nejdříve ESF, 5% spoluúčast MMB/příp. MČ
Indikátor	Snížení zadluženosti v obecních bytech OSM MMB a dle jednotlivých MČ

20.2 Správa sociálních bytů

Správa sociálních bytů je nezbytná součást systému sociálního bydlení, přičemž tato má několik rovin: připravenost bytů před nastěhováním, úkony spojené s uzavřením nájemní smlouvy, výběr nájemného, agenda stížností a technické opravy a údržbu bytů/domů. Dokument se tedy zabývá problematikou v tomto pořadí:

- právní stránka;

- monitoring plateb;
- agenda stížností;
- technická správa.

Cíl	Nastavit lepší provázanost správy sociálních bytů
Opatření	Rozdělení odpovědností v souvislosti se sociálním bydlením a přijetí metodiky pro zvýšení plynulosti procesů
Aktivita	1. Rozdělit odpovědnosti mezi OSP, BO, OSM MMB a MČ 2. Zajistit předávání informací v souvislosti se správou sociálních bytů (právní stránka, monitoring plateb, agenda stížností, technická správa) 3. Zajistit přijetí a implementaci metodiky procesů sociálního bydlení (zpracovatel OSP MMB)
Termín	2020-2021
Zodpovědnost	Koordinátor bytů ve spolupráci s OSM + OSP MMB + MČ
Náklady	0 Kč, pokud se bude realizovat za stávajících funkčních míst

20.2.1 Právní stránka

V současnosti k procesu přidělení bytů vzniká metodika s cílem zjednodušit postup tak, aby celý proces od prohlídky bytu po nastěhování netrval déle než 4 měsíce. Tato agenda obnáší uzavírání nájemních smluv a náležitostí s tím spojených (notářská doložka, ověřování příjmů, prodlužování nájemních smluv).

20.2.2 Monitoring plateb

Nyní zajišťují koordinátoři na OSP MMB, kteří každý měsíc žádají BO MČ či SNMČ o výpis plateb nájmů. Komunikace by však měla probíhat v prvé řadě mezi jednotlivými správci bytů. OSP MMB by do procesu měla vstupovat až ve chvíli, kdy je zaznamenán výpadek v placení nájmu.

Jako preventivní opatření v této oblasti se dá využít institut nastavení přímých plateb s následným zasíláním finančních prostředků na účet pronajímatele a distributorů energií (v případě hrazení prostřednictvím dávkového systému Úřadu práce ČR).

20.2.3 Agenda stížností

Předpokladem efektivního řešení případných sousedských sporů je důsledné informování ze strany správy domů (technik, SNMČ, BO MČ) směrem ke koordinátorovi na OSP MMB, který zajistí adekvátní sociální intervenci. Z důvodu zajištění nestrannosti je do agendy též zapojena bytová ombudsmanka, příp. i romská poradkyně.

Cíl	Předcházet a úspěšně řešit sousedské spory
Opatření	Nastavení standardizovaných postupů při řešení stížností
Aktivita	1. Schválení Metodiky řešení stížností (zpracovatel bytová ombudsmanka a kol.) 2. Seznámení bytových odborů a správ nemovitostí MMB a MČ s metodikou a implementace postupů v praxi 3. Zajištění jednotného postupu při řešení stížností dle této metodiky a předkládání do volených orgánů v souladu s ní
Termín	2020
Zodpovědnost	Koordinátor bytů ve spolupráci s bytovou ombudsmankou, OSM MMB + OSP MMB + MČ

20.2.4 Technická správa

Zajištění odpovídajícího technického stavu bytů a domů a následná údržba (v případech, kdy byt po odstěhování nájemce sociálního bytu vyžaduje opravy nebo při technických závadách). Přestože se jedná o zásadní otázku, nebylo dosud jednoznačně nastaveno, zda jsou opravy zajišťovány prostřednictvím města, či městské části, a tedy zda li následné finanční závazky bude po nájemci vymáhat město, či městská část.

Cíl	Údržba a mimořádné opravy sociálních bytů
Opatření	Zajištění finančních zdrojů na zabezpečení úpravy, nezbytných oprav a rekonstrukcí
Aktivita	1. Domluvit, zda údržbu/opravy sociálních bytů financuje MMB, nebo MČ 2. Domluva, kdo realizuje vlastní opravu
Termín	průběžně
Zodpovědnost	BO MMB + OSM MMB + MČ

Doporučení: Byty by měly být způsobilé k užívání. Jako vhodné se proto jeví přijmout obdobné standardy, jako schválené Standardy rekonstrukce sociálních bytů, které současně definují nezbytné vybavení. Ve stavu vhodném k nastěhování musí být byty připraveny nejpozději v den nabytí platnosti nájemní smlouvy, a to včetně možnosti bezodkladného připojení elektřiny. Nebývá to pravidlem, proto je třeba synchronizovat postupy mezi BO MMB, OSM MMB a MČ.

Cíl	Připravit sociální byty v odpovídajícím technickém stav bytů a následná údržba vč. mimořádných oprav
Opatření	Přijetí standardů sociálních bytů a příprava v daném stavu k nastěhování nejpozději v den platnosti nájemní smlouvy
Aktivita	1. Domluvit, kdo realizuje/financuje rekonstrukce bytů (MMB, či MČ) 2. Přijetí dokumentu po vzoru Standardů pro rekonstrukci i pro byty, které rekonstrukcí neprošly 3. Synchronizace postupů mezi OSP, BO, OSM MMB a MČ za účelem přípravy bytů v den platnosti nájemní smlouvy vč. možnosti okamžitého připojení elektřiny
Termín	2020-2021
Zodpovědnost	OSM MMB (+ BO MMB + OSP MMB + MČ)

Cíl	Zvýšit kvalitu bydlení včetně příp. rekonstrukce ostatních bytů a společných prostor
Opatření	Investiční plán oprav
Aktivita	1. Vytipování domů se sociálními byty, které potřebují celkovou rekonstrukci 2. Zajištění dočasného bydlení pro stávající nájemce domu 3. Vyčlenění finančních prostředků na investice 4. Kompletní rekonstrukce domu a všech bytů
Termín	průběžně
Zodpovědnost	BO MMB + OSM MMB + MČ
Náklady	
Indikátor	Počet domů se sociálními byty, které prošly kompletní rekonstrukcí ročně

Pozn.: V souladu se Strategií bydlení: *„Opatření A1.3: Regenerace obytných souborů v kontextu všech faktorů, které ovlivňují pohodu bydlení.“*

21. Zdroje bytů

Město Brno v českém i evropském srovnání disponuje poměrně velkým bytovým fondem. Dosud jsou pro sociální bydlení využívány právě byty ve vlastnictví obce, a i když je možné tento zdroj využívat i nadále, je vhodné zdroje bytů diverzifikovat, přičemž k dispozici je poměrně široká paleta možností:

a) uvolněné byty,

b) neobsazené byty,

c) motivace pro zapojení MČ do sociálního bydlení,

d) nová bytová výstavba,

e) byty z dalších zdrojů,

f) sociálně nájemní agentura,

g) spolupráce s developery.

21.1 Uvolněné byty

V závislosti na průměrném ročním uvolnění bytů (viz Analytická část) tak lze v celoměstském zájmu ročně využít pro účely sociálního bydlení jejich určitou část. Sociální účel však není jediným, pro který se celoměstský zájem využívá. Využití tohoto nástroje daného Pravidly města by však mohlo napomoci širšímu zapojení MČ a umožnit větší flexibilitu v reagování na specifické potřeby (potřeba velkého bytu, přízemí pro žadatele s pohybovým omezením, byt bez dotačních omezení pro seniory apod.).

Cíl	Zvýšit počet sociálních bytů širším zapojením MČ
Opatření	Využití části uvolněných bytů MČ pro účely sociálního bydlení
Aktivita	1. Využití celoměstského zájmu 2. Domluva s MČ na poskytnutí bytů
Termín	průběžně
Zodpovědnost	BO MMB + OSP MMB + MČ
Náklady	
Indikátor	Počet využitých uvolněných bytů pro sociální účely ročně

21.2 Neobsazené byty

Cíl	Zvýšit počet sociálních bytů využitím neobsazených bytů
Opatření	Investiční plán rekonstrukcí nevyužívaných a zanedbaných bytů
Aktivita	1. Vytipování vhodných bytů 2. Domluva mezi MMB a MČ ve věci procesu zajištění oprav 3. Vyčlenění finančních prostředků 4. Realizace oprav 5. Určení statutu sociálního bytu
Termín	průběžně
Zodpovědnost	BO MMB + OSP MMB + MČ
Náklady	ITI, IROP, Výstavba, Fond rozvoje bydlení + MMB
Indikátor	Počet využitých neobsazených bytů pro sociální účely ročně

21.3 Motivace pro zapojení MČ do sociálního bydlení

Spolu s rozšířením portfolia bytů se objevuje potřeba stanovit kompenzační a motivační nástroje pro zapojené MČ, např.:

- mimořádné investice;
- investice do opravy bytu/domu/okolí;
- finanční kompenzace (doplatek rozdílu částky mezi sociálním bydlením a běžným nájemným atd.) ze strany MMB;
- převzetí agendy správy bytů/domů pod město, vč. administrativy spojené s nájemními smlouvami, technické zajištění, stížnosti atd.;
- další dle potřeb MČ.

Cíl	Rozšířit a prohloubit spolupráci se všemi MČ disponujícími byty
Opatření	Dohoda mezi městem a MČ
Aktivita	1. Domluva mezi městem a MČ na kompenzačních nástrojích pro poskytnutí sociálních bytů 2. Realizace pravidelných metodických setkání za účelem sdílení zkušeností a zlepšení spolupráce
Termín	2020-2021
Zodpovědnost	BO MMB + OSP MMB + MČ
Náklady	Dle domluvených kompenzací pro MČ
Indikátor	Počet sociálních bytů dle jednotlivých MČ

21.4 Nová bytová výstavba

Strategie bydlení stanovuje, že: *„10 % bytových jednotek v rámci nové výstavby městských bytů bude využito jako byty sociální.*

U tří z devíti rozvojových lokalit je zpracovaný stavební záměr. U dvou z nich bude pro sociální bydlení vyčleněno 70 bytů. U první dokončené obecní výstavby, v Novém Lískovci, je již nyní schválená výjimka a sociální byty zde zřízeny nebudou. Vzniká tak vážné riziko, že by se situace mohla opakovat a sociální bydlení se součástí nové bytové výstavby nestane. Nová bytová výstavba je přitom zásadní z hlediska dostupnosti bytů, rozšíření počtu sociálních bytů a dodržení principů desegregace.

Strategie bydlení představuje ještě dalších 6 rozvojových lokalit, ty však ještě nejsou v realizaci pro existující překážky. Současně přes 63 % rozvojového potenciálu je nevyužito. Důvodem nepřipravenosti je například chybějící dopravní infrastruktura, technická infrastruktura, nerealizovaná protipovodňová opatření nebo neuspořádané vlastnické vztahy.“

21.5 Sociálně nájemní agentura

Kromě bytů ve vlastnictví města se mohou využít i další zdroje a připravit další projektové a inovativní aktivity tak, že se rozšíří počet sociálních bytů a zapojí více aktérů. Efektem může být to, že vzniklý mix různých zdrojů napomůže překonávat nerovnosti mezi jednotlivými lokalitami, sníží závislost na jednom zdroji poskytování bytů a pomůže šířit myšlenku sociálního bydlení mezi různé subjekty, jako jsou soukromí pronajímatelé, developeři apod.

Směrem k soukromým pronajímatelům se ukazuje vhodné nastavovat vyšší práh vstupu, bez potřeby tak intenzivní sociální podpory. Naopak veřejná správa bytů může podstoupit jistou míru rizika, protože nad výpadkem v placení nájmu převládá zájem pomáhat obyvatelům města překonávat bytovou nouzi a strategie města snižovat bezdomovectví ve městě.

Již zmíněné plánované projekty města v oblasti bydlení počítají se zřízením kontaktního místa pro bydlení, na které jde velmi dobře napojit a tím i možnosti nabídky kanceláře rozšířit prostřednictvím sociálně nájemní agentury.

Cíl	Zvýšit počet bytů pro cílovou skupinu využitím bytů na soukromém trhu
Opatření	Realizace projektu Sociálně nájemní agentury
Aktivita	1. příprava projektu Sociálně nájemní agentury 2. propojení realizace projektu s činností kontaktního místa pro bydlení 3. zprostředkování bytů na soukromém trhu těm z CS, kteří nepotřebují podporu sociálního pracovníka
Termín	2021-2022
Zodpovědnost	OSP MMB
Náklady	Dle zvoleného rámce (projekt financovaný z ESF/aktivita financovaná z prostředků města)
Indikátor	Počet zprostředkovaných bytů na soukromém trhu ročně

Na straně pronajímatelů mohou vznikat bariéry, jejichž odstraněním je možné pronajmout byty i lidem, kteří jsou běžně na soukromém trhu znevýhodněni. Při realizaci obdobných projektů v jiných obcích a zemích se proto ukazuje jako efektivní propojení činnosti sociálně nájemní agentury s vytvořením systému garancí pro pronajímatele. Cílovou skupinou budou lidé v bytové nouzi či bytovou nouzí ohrožení, jejichž příjmy jsou však dostačující pro vyšší ceny nájmů na soukromém trhu a nevykazují potřebu sociální podpory.

Cíl	Podpořit fungování Sociálně nájemní agentury
Opatření	Využití stávajících soukromých i veřejných fondů pro účely plateb kaucí a případných přednájemních plateb
Termín	průběžně

21.6 Spolupráce s developery a soukromým sektorem

Užší spolupráce se soukromými developery je též součástí opatření Strategie bydlení: „*Opatření B1.2: Rozvoj spolupráce města se soukromým sektorem orientovaným na výstavbu bytů.“*

Spolupráce se soukromým sektorem v oblasti sociálního bydlení musí být výsledkem oboustranně akceptované dohody, kdy budou tomuto nabídnuty dostatečné motivační prvky (např. poskytnutí pozemků pro výstavbu, jejich zasíťování, výjimky oproti územnímu plánu, určité úlevy apod.).

Cíl	Zvýšit počet sociálních bytů prostřednictvím soukromé bytové výstavby
Opatření	Využití části bytů v soukromé bytové výstavbě na základě domluvy s developery
Aktivita	1. Příprava motivační strategie směrem k developerům 2. Domluva s developery na podmínkách využití části bytů v nové bytové výstavbě pro sociální účely 3. Využití části bytů soukromé bytové výstavby pro sociální účely
Termín	2022
Zodpovědnost	Kancelář architekta města + OSP MMB
Náklady	
Indikátor	Počet využitých bytů pro sociální účely ročně

Další možností zapojení soukromého sektoru je např. typ Joint Venture, přístup PPP (veřejno-soukromý vztah), ve kterém veřejný sektor spolupracuje se soukromým a projekt realizují ve společném podniku (zdroj: Agentura FDB), další možností je výkup nevyužívaných nemovitostí, ubytoven apod.

22. Návazné bydlení pro klienty azylových domů a dalších pobytových služeb a sociální byty pro poskytovatele sociálních služeb

Kromě realizace sociálního bydlení ze strany města Brna mají některé MČ samostatné dohody s neziskovými a příspěvkovými organizacemi o poskytování bytů pro jejich klienty (viz Analytická část).

MČ byty poskytovatelům sociálních služeb, dle rozhodnutí RMB, přidělují na základě celoměstského zájmu. Při předkládání analytické části bylo dále zjištěno, že některé MČ (př. Žabovřesky či Kr. Pole) spolupracují i s dalšími subjekty, jako jsou např. dětské domovy nebo zařízení pro zdravotně handicapované. Pro lepší informovanost by bylo vhodné evidovat takto přidělené sociální byty na úrovni magistrátu a rovnou i určit, zda přidělené byty jsou v souladu s principy Koncepce, a je tak možno je zařadit do systému sociálního bydlení realizovaného z úrovně města.

Cíl	Rozšířit možnosti bydlení pro klienty sociálních služeb v souladu s Koncepcí
Opatření	Zvýšit počty bytů poskytovaných neziskovým a příspěvkovým organizacím pro potřeby bydlení jejich klientů za současného dodržení principů Koncepce
Aktivita	1. MČ hlásí na BO MMB přidělení bytu pro sociální účely 2. OSP MMB posoudí, zda je poskytované sociální bydlení v souladu s koncepcí (princip dlouhodobosti, sociální podpora, …) 3. Zvýšení počtu MČ poskytujících sociální byty do správy NNO 4. Jednotná evidence počtu sociálních bytů provozovaných NNO 5. Metodická setkání s poskytovateli sociální služby/provozovateli bytu
Termín	2022
Zodpovědnost	OSP MMB + BO MMB + MČ + NNO
Indikátor	Počet bytů vyčleněných pro klienty NNO ročně + počet zapojených MČ

Kromě systematizace spolupráce na úrovni města a vyčlenění bytů by bylo vhodné stanovit parametry spolupráce mezi vlastníkem bytů a NNO (typ a délka smlouvy, zda se jedná o bydlení dlouhodobé, nebo tréninkové apod.).

Další důležitou otázkou je správa daných bytů. Když má poskytovatel sociální služby plnit současně správu bytu, vystavuje se tím konfliktu rolí sociální služby (ze zákona dobrovolná) a pronajímatele

(více role kontrolní směrem k úhradám nájmu a provozu). Bylo by proto užitečné najít způsob, jak správu bytů od sociální služby zajistit.

Cíl	Systematizovat spolupráci mezi městem/MČ a NNO v oblasti sociálního bydlení
Opatření	Memorandum o spolupráci mezi pronajímatelem a NNO
Aktivita	1. BO MMB zajistí oddělení správy bytů od sociální služby NNO 2. Realizace sociálního bydlení NNO 3. Pravidelná metodická setkání s NNO pro sdílení zkušeností a optimalizaci procesů a nastavení
Termín	2020
Zodpovědnost	BO MMB + MČ + NNO

Co však v Brně podle analytické části zcela chybí, je propojení s návazným sociálním bydlením u azylových domů. U klientů prostupného bydlení Francouzská 42 se osvědčil model navržený ve Strategii bydlení: *„C. 1.1.2. Návazné bydlení pro klienty zařazené do programu prostupného bydlení v počtu min. 1/3 domácností ročně z obsazených bytových jednotek, za předpokladu získání osvědčení o schopnosti udržení bydlení.“* Cílem je stanovení návazného bydlení pro uživatele pobytových služeb tak, aby se tito dostávali do sociálního bydlení a nebyli odkázání jen na pobytové služby a ubytovny.

Cíl	Zajistit návazné bydlení pro klienty azylových domů a domů pro přechodný pobyt (např. Koniklecová 5)
Opatření	Vyčlenění části bytů ročně pro klienty těchto pobytových zařízení
Aktivita	1. Domluva na podmínkách zajištění „prostupu“ s provozovateli zařízení (např. dle Francouzské 42) 2. Vyčlenění části bytů pro klienty jednotlivých zařízení 3. Stanovení kategorie bytů pro tyto klienty v závislosti na poskytované sociální podpoře
Termín	2022
Zodpovědnost	OSP MMB + BO MMB + provozovatelé pobytových služeb

23. Sociální práce

OSP MMB bude jako doposud hlavním pilířem řešení, zátěž však bude rozložena na více aktérů a město vynaloží své zdroje mnohem efektivněji. Za tímto účelem pověřený koordinátor sociální práce, na základě harmonogramu přidělování bytů, naplánuje objem potřebných kapacit a portfolio zdrojů (OSP, NNO, nákup služeb tzv. outsourcing). Proto je potřeba propojení sociálního bydlení s procesem komunitního plánování sociálních služeb.

Cíl	Zajistit potřebné kapacity sociálních pracovníků
Opatření	Formulování potřebných kapacit sociálních pracovníků v souladu s harmonogramem přidělení bytů
Aktivita	1. Stanovení potřeb na kapacity sociálních pracovníků v souladu s ročním harmonogramem přidělení bytů 2. Případné zvýšení počtu sociálních pracovníků prostřednictvím projektů ESF či ze zdrojů města
Termín	průběžně dle platného akčního plánu a harmonogramu
Zodpovědnost	OSP MMB + NNO
Náklady	Dle zvoleného rámce (projekt financovaný z ESF/financování z prostředků města)

Sociální práce na obci je realizovaná jako výkon státní správy v přenesené působnosti, případně formou projektů (samostatná působnost). MPSV ČR stanovuje Úřadu práce ČR a obci povinnost spolupracovat u klienta, který pobírá doplatek na bydlení, a to na jiný než obytný prostor nebo ubytovací zařízení. Znamená to tedy, že OSP MMB je informován o domácnostech v bytové nouzi v Brně a zajišťuje u nich sociální práci. Počet pracovníků na obci je dán tzv. normativy pro sociální práci (tj. 140-160 klientů na pracovníka), kapacita sociálních služeb je dána základní sítí služeb JMK, proto je při plánování lidských zdrojů s tímto třeba počítat a nastavit mix možných služeb a zdrojů pro jednotlivé roky.

23.1 Stávající a plánované služby

Kromě využití stávajících kapacit OSP MMB se počítá s využitím silné základny poskytovatelů sociálních služeb v obci. Při zjišťování v roce 2018 pro účely podpory rodin uvedly zájem zapojit se do řešení bytové nouze v Brně následující organizace: Armáda spásy, DROM, Diecézní charita Brno, Společnost Podané ruce, Ratolest, In Iusticia, Magdalenium, ÚMČ Brno-Žabovřesky, Triada-Poradenské centrum, Dětské centrum Teen Challenge Brno, IQ Roma servis.

Z přehledu je zřejmé, že se problematiky bydlení dotýká činnost celé řady poskytovatelů sociálních služeb, a že se jedná o problém, s nímž se potýkají snad všechny cílové skupiny sociálních služeb. Pro účely tvorby systému sociálního bydlení je vhodné služby vzájemně propojit, sjednotit postupy a metody podpory.

V následujícím období budou postupně doplňovány potřebné kapacity služeb, které město poptává. Mezi nimi další jako třeba mediace, komunitní práce apod. Součástí přehledu budou i dva návazné projekty na OSP MMB (celkem 70 bytů), ve kterých se počítá se zřízením tzv. kontaktního místa pro bydlení, sloužícího k zajištění jednodušší orientace občanů a návazných služeb pro ně.

Cíl	Zvýšit informovanost občanů v bytové nouzi směrem k adekvátnímu řešení jejich situace
Opatření	Kontaktní místo pro bydlení (KMB)
Aktivita	Zřízení KMB
Termín	Červen 2020
Zodpovědnost	OSP + BO MMB
Náklady	ESF, 5 % spoluúčast MMB

23.2 Vzdělávání sociálních pracovníků

OSP MMB zajistí vytvoření manuálu jednotného metodického vedení pro pracovníky zapojené do realizace sociálního bydlení. Cílem je, aby lidé v bytové nouzi nebo jí ohrožení dostali adekvátní podporu. Nad rámec vzdělávání sociálních pracovníků dle patřičného zákona bude dále nabízena a zajišťována možnost školení a stáží u stávajících týmů HF, které již získaly praktické zkušenosti (tým HF na OSP MMB, metodická podpora MPSV ČR, školení Platformy sociálního bydlení, IQRS atd.).

23.3 Typ sociální podpory

Důležitým opatřením pro celou skupinu osob v bytové nouzi je při přechodu do sociálního bydlení **v případě potřeby** zajištění klíčového pracovníka pro každého z nich (NNO, OSP MMB – např. při podání žádosti o sociální byt), to napomůže monitoringu situace lidí v bytové nouzi (správa pořadníku) a zajištění účinné podpory ohroženým skupinám obyvatel. Cílem je překonat „zacyklenost“ podstatné části osob v pobytových službách.

Podpora před bydlením (či hrozící ztrátě bydlení)

Očekává se, že podporu (alespoň tu prvotní) poskytne lidem v bytové nouzi nově připravovaný projekt *Kontaktní místo pro bydlení*. Pracovníci kanceláře budou zajišťovat a) právní a sociální poradenství, b) informovanost lidí v bytové nouzi o jejich možnostech a c) monitoring vývoje bytové nouze a situace na ubytovnách. Kromě aktivit spojených s kanceláří sem bude spadat:

- základní sociální poradenství při zajištění vhodné formy bydlení či dočasného ubytování (podpora při podání žádosti o byt, nasměrování na vhodný typ bydlení či pobytové služby),
- hrozí-li ztráta bydlení, patří sem i preventivní opatření pro jeho udržení (mediace při narušených rodinných či sousedských vztazích, právní poradenství, podpora při zvýšení příjmů atd.),
- sociální šetření u žadatelů s potřebou komplexní sociální podpory (OSP MMB),
- depistáž (OSP MMB a další organizace pracující s lidmi v bytové nouzi) formou terénních programů,
- „sčítání rodin a jednotlivců v bytové nouzi“,
- krizový management u mimořádných událostí (havárie, končící či zákon porušující komerční ubytovny/soukromí pronajímatelé).

Speciální typ podpory pro lidi v bytové nouzi představují azylové domy a další přechodné formy bydlení (např. městská ubytovna pro přechodný pobyt). Jedná se o dočasnou alternativu pro lidi v bytové nouzi – a to jak předtím, než získají stabilní bydlení, tak případně i poté, co si bydlení neudrží a musí byt opustit.

Z analytické části vyplývají následující návrhy:

- *„snížení prahu azylových domů směrem k ubytování pro: celé rodiny, páry, pro osoby se psy a jinými domácími zvířaty,*
- *zřízení AD pro osoby, které současným systémem propadají – matky i jednotlivce s mentálním postižením, osoby s duálními a psychiatrickými diagnózami, osoby zdravotně postižené,*
- *využití komunitní práce, zřízení dětských skupin přímo v AD apod.,*
- *rozvoj psychoterapeutických služeb apod.,*
- *intenzivní sociální podpora směrem k bydlení a monitoring odchodu uživatelů.“*

Cíl	Zvýšit připravenost klientů AD pro přechod do návazného bydlení
Opatření	Rozvoj podpůrných aktivit v AD
Aktivita	1. Komunitní práce, dětské skupiny v AD 2. Rozvoj psychoterapeutických služeb 3. Intenzivnější sociální podpora 4. Monitoring odchodu uživatelů
Termín	2021
Zodpovědnost	OSP MMB + provozovatelé pobytových zařízení + další zapojené organizace a služby
Náklady	

Intenzivní podpora v bydlení

O přidělení bytu konkrétnímu žadateli rozhoduje Rada města Brna na základě návrhu pověřené pracovní skupiny, která žadatele vybírá podle stanovených kritérií prioritizace.

Sociální práce pro ty nejohroženější (lidé se zkušeností dlouhodobého bezdomovectví a potřebou vysoké míry sociální podpory) je velmi intenzivní. Zakládá se na principech Housing first a spočívá v docházení do domácnosti klienta min. 1 x týdně za účelem udržení bydlení a pomoci při řešení dalších potřeb.

Vhodné se ukazuje zavedení flexibilní pracovní doby a nastavení individuálních pravidel spolupráce. Takto intenzivní podpora znamená 10 domácností na 1 pracovníka. Tento údaj je orientační, závisí na individuálních potřebách klienta, míře jeho osamostatňování a rychlosti jeho integrace. Současně je poskytovaná podpora nejintenzivněji v době během stěhování a zahájení spolupráce a postupem času se může snižovat.

Vzdálená podpora v bydlení a krizová intervence

Jak ukázala analytická část, řada lidí v bytové nouzi podporu vůbec nepotřebuje, další potřebují menší či nárazovou podporu a patří sem i klienti předchozího programu, u kterých byla spolupráce ukončena po období bezproblémového bydlení. Vzdálená podpora je důležitá zejména s ohledem na prevenci ztráty bydlení. Lze ji zajistit v rámci stávajících sociálních služeb a v rámci aktivit zaměřených na prevenci ztráty bydlení. Běžně tato podpora znamená pravidelné sledování plnění podmínek nájemní smlouvy, kdy v případě vzniku problémů je třeba včas reagovat.

Krizová intervence je zahájena v případě, že se vyskytnou nenadálé komplikace vedoucí k ohrožení života, zdraví, bydlení či dětí. Tyto informace přitom mohou pocházet i z jiných zdrojů než přímo od nájemce – příbuzní, lékaři, SPOD, výstup monitoringu plateb atd. Jedná se o případy, kde dojde k ohrožení života, zdraví, dětí či bydlení, v takovém případě je informováno vedení a stanoven odpovídající způsob intervence a následného sledování situace.

Komunitní práce a participace

Komunitní práce jako nástroj participace cílové skupiny je dosud opomíjena, přestože se často klade důraz na její důležitost. Cílem této metody je dosáhnout určité pozitivní změny ve fungování komunity, přičemž je nutné zaměřit se na změny vztahů uvnitř komunity. Důležitým znakem je aktivizace členů komunity, jejich zapojení do řešení problému a do rozhodování o životě komunity, tedy participace

na plnění úkolů. Komunitní práce vede k rozvíjení schopností a dovedností obyvatel komunity a v tomto kontextu také k vyřešení vzniklých problémů.

V bydlení se nabízí možnost navázat komunitní práci na domy, kde je větší počet sociálních bytů či zaznamenané problémy, ať už v podobě stížností na konkrétního nájemce (třeba formou mediace) či se celkově jedná o dům se znaky „vyloučenosti". Komunitní práci je též možno vztáhnout na případy etnické segregace za zapojení sociálních pracovníků příslušných organizací, asistentů prevence kriminality apod.

Za komunitní práci lze považovat také institut domovníka. Do budoucna by bylo vhodné tuto funkci (spojenou s pronájmem služebního bytu) rozšířit o další byty a domy a zároveň provázat na vzdělávací cyklus, realizovaný brněnskou městskou policií (akademie domovník). Tak by domovník kromě úklidu zajišťoval menší údržbu a částečně i komunitní a preventivní činnost. Jeho role by byla propojena jak na bytovou správu domu, tak i na klíčové poskytovatele sociálních služeb. Mělo by se jednat o „prestižní" a důstojnou funkci, která je patřičně ohodnocena. Přenastavení výkonu této služby by nicméně mělo vycházet z vyhodnocení dosavadních zkušeností. Tyto dosud nejsou přesně popsány. Zůstává totiž nejednoznačná odpověď na otázku, zda by pozice měla být vázána na domovnický byt, či vykonávána externě. Je třeba rozhodnout na základě rozhovoru s domovníky a důkladným nastavením služby (popis pracovní role, zajištění napojení na úřad).

Cíl	Zvýšení kvality bydlení v domech svěřených MČ i ve správě OSM
Opatření	Změna nastavení pozic domovníků a jeho rozšíření do dalších domů/MČ
Aktivita	1. Vytvořit přehled domovnických bytů v bytech MMB a svěřených MČ 2. Nastavit roli domovníka tak, aby se zvýšila motivace k výkonu funkce 3. Rozšířit počet domovníků ve vytipovaných domech
Termín	2021
Zodpovědnost	OSP MMB + BO MMB
Náklady	
Indikátor	Přírůstek domovnických bytů ročně

Další podpůrné aktivity

Pro klienty sociálních služeb bývají kromě přímé podpory využívány i nadační fondy, mezi nimi např. Sociální nadační fond města Brna a Jihomoravského kraje. Stejně tak jsou využívány dávky mimořádné okamžité pomoci ÚP ČR a další nadace a nadační fondy. Mohou být využívány na věci spojené s bydlením (náklady stěhování, vybavení domácnosti, elektrospotřebiče), ale také na zdravotní pomůcky, vzdělávací potřeby aj. Stejně tak je na městě využívána nábytková banka, v případě potřeby potravinová banka (např. když je nájemce nucen zaplatit bydlení z příspěvku na živobytí a už by mu nezbylo na jídlo).

Výstupem jednotlivých aktivit představených v kapitole věnující se sociální práci, je následující přehled všech aktivit, z nichž většina již existuje, ale pro účely Koncepce bude dobré je rozvíjet, stanovit odpovědnosti, a v některých případech i zvýšit kapacity potřebných služeb.

Mozaika oblastí sociální práce a návazných aktivit pro podporu klientů v bydlení

Podpora formou sociální práce	Realizátor	Fáze v rámci bydlení
Odborné sociální poradenství pro lidi v bytové nouzi	Kontaktní místo pro bydlení (dále KMB), OSP MMB, poskytovatelé soc. služeb	Před bydlením
Prevence ztráty bydlení	Právní poradenství: OSP MMB, KMB, poskytovatelé	Při hrozící ztrátě bydlení
Sociální šetření u žadatelů	OSP MMB	Před bydlením
Depistáž a sčítání	Sociální pracovníci OSP MMB, NNO a příspěvkových org.	Před bydlením
Krizový management (v případě změn na straně pronajímatelů)	OSP MMB, příspěvkové org.	Při hrozící ztrátě bydlení
Intenzivní podpora Housing first	Sociální pracovníci OSP MMB, NNO, příspěvkových organizací	Při stěhování a další min. 6 měsíců po nastěhování
Vzdálená sociální podpora	OSP MMB, klíčový pracovník	Po ukončení intenzivní podpory v soc. bytech a od začátku u ostatních bytů
Krizová intervence (u klientů)	OSP MMB, klíčový pracovník –příp.	V případě vzniku potřeby

	svolána krizová porada, případová konference atd.	
Komunitní práce v domech s výskytem stížností či ve špatném stavu	NNO, nový projekt MMB	V případě vzniku potřeby
Participace lidí v bytové nouzi, obyvatel sociálních bytů, jejich sousedů, apod.	Externí organizace/mediátor	V případě vzniku potřeby
Podpora formou dalších podpůrných aktivit	**Realizátor**	**Fáze v rámci bydlení**
Finanční podpora klientů sociálního bydlení	Sociální nadační fond města Brna a Jihomoravského kraje a další fondy	V případě vzniku potřeby
Potravinová banka	Potravinová banka pro Brno a Jihomoravský kraj, z. S.	V případě vzniku potřeby
Rozvoj nábytkové banky	OŽP MMB	V případě vzniku potřeby
Podpora vzdělání	**Realizátor**	**Fáze v rámci bydlení**
Pravidelná metodická setkání	OSP MMB se zapojenými poskytovateli	Průběžně
Vzdělávání soc. pracovníků v metodě HF	OSP MMB a externí školitelé	Průběžně
Další vzdělávání soc. pracovníků (práce s traumatem, krizová intervence, motivační rozhovory, …)	Externí školitelé	Průběžně
Vzdělávání úředníků (komunikace se specifickými CS, podpora v bydlení)	OSP MMB a externí školitelé	Průběžně

24. Akční plán jako nástroj naplňování Koncepce

Zpracování prvního akčního plánu se předpokládá v roce 2020-2021. Naplňování koncepce bude vyžadovat spolupráci aktérů, kteří se podíleli na její přípravě a rovněž efektivní spolupráci dalších aktérů a úřadů, jež mají k dané tematice specifický vztah. Hlavní role v implementaci však náleží městu a jeho kapacitě téma komunikovat.

Tato Koncepce představuje rámec, principy, parametry a způsob práce spojené se sociálním bydlením v Brně. Ze zjištění v analytické části jsou v návrhové části stanoveny cíle a nástroje pro jejich dosažení. Akční plán přinese jejich rozpracování do konkrétní podoby. Mezi nejdůležitější úkoly mezioborové pracovní skupiny pověřené tvorbou akčního plánu, bude patřit tvorba harmonogramu pro přidělování bytů na jednotlivé roky, návrh finančního plnění a portfolia zdrojů, stejně jako kontrola jeho plnění.

Zdroje bytů by se měly zohlednit také při přípravě harmonogramu. Ten by měl odrážet, kolik bytů je pro daný rok potřeba (dle akčního plánu), v jakém období (praxe ukazuje, že je lepší držet se „vln přidělování bytů“, než přidělovat byty po jednotkách nahodile), jaké mají parametry (např. velikost), kdo je má ve správě a k čemu nás váže dotace (podle toho, zda se jedná o IROP, ITI, Výstavba). Poslední bod je důležitý pro nastavení cílové skupiny.

25. Koordinace

Činnost obou hlavních aktérů (sociální a bytový odbor) propojuje funkce koordinátora sociálního bydlení. Na každém ze dvou zainteresovaných odborů bude naplňování jednotlivých opatření zadaných koordinátorem koncepce řídit zodpovědný pracovník, na BO MMB koordinátor bytů a na OSP MMB koordinátor sociální práce v bytech. Na činnost koordinátora sociální práce navazuje role koordinátora síťování služeb, jehož hlavní funkce spočívá v navázání na další služby, zdravotnická zařízení a další instituce tak, aby klient dostal podporu i v dalších svých potřebách a byl vytvářen integrovaný systém služeb.

Koordinátor sociálního bydlení nese zodpovědnost za provázanost celého systému, jeho role je v procesu naplňování Koncepce zásadní, je zodpovědný např. za tyto úkoly:

- Pravidelně informuje garanty naplňování Koncepce (náměstky primátora).
- Monitoruje naplňování harmonogramu.
- Propojuje činnost koordinátorů pro byty i sociální práci, svolává pravidelné schůzky.

- Komunikuje s vedením obou zainteresovaných odborů.
- Podporuje předávání informací.
- Iniciuje uzavírání standardizovaných dohod o spolupráci s vnějšími subjekty (OSPOD, ÚP ČR, sociálně nájemní agentura, nábytková banka, zdravotnické a vzdělávací instituce atd.) a memorand se zapojenými MČ.
- Propojuje metody práce.
- Orientuje se v postupech a metodách jak na BO MMB, tak na OSP MMB, sleduje efektivitu práce.
- Řeší neprodleně vzniklé problémy.
- Podílí se na PR a komunikaci s veřejností.
- Monitoruje činnosti kontaktního místa pro bydlení.
- Podílí se na plánování objemu kapacit lidských zdrojů i financování.

Zavedení provázaného systému podpory řešení bytové nouze vyžaduje přesně nastavit spolupráci mezi řadou partnerů z řad samosprávy, veřejné správy, sociálních služeb a dalších relevantních aktérů. V rámci dané spolupráce je si každý z partnerů vědom své role a přijímá odpovědnost za plnění svěřeného úkolu v dané fázi harmonogramu. Přidělování bytů s návaznou sociální podporou je totiž proces, v jehož rámci je možné přesně určit místo danému aktérovi a nedodržení každé jednotlivosti může výrazně posunout přidělení bytu (jedná se např. o podporu při vyřízení občanského průkazu před nastěhováním, zajištění platnosti revizních zpráv pro přepis energie před podpisem nájemní smlouvy, vyřízení dávek na bydlení v prvním měsíci po nastěhování apod.). Výsledkem koordinace by mělo být vytvoření městského integrovaného systému řešení bytové nouze.

Koordinátor bytů:

- Příprava bytů dle navrženého harmonogramu z různých zdrojů vč. plánu na rekonstrukce.
- Předkládaní materiálů do volených orgánů (určení bytu jako sociálního, návrh na uzavření nájemní smlouvy).
- Zajištění právních náležitostí nájemního vztahu.
- Komunikace s OSM MMB a MČ ve věci technické správy bytů, domů a přípravy k nastěhování.
- Kontrola příjmů domácnosti, monitoring plateb a stížností.
- Vyjednávání bytů na soukromém trhu.

= 1 koordinátor/200 bytů (ve fázi přidělení bytů)

Koordinátor sociální práce:

- Plán a zajištění sociální práce v souladu s navrženým harmonogramem přidělení bytů.
- Zajištění výběru nájemců.
- Součinnost s BO MMB při uzavírání nájemních smluv.
- Zajištění sociální práce u nájemců sociálních bytů.
- Zajištění sociální práce v individuálních případech i pro další kategorie bytů.
- Součinnost s BO MMB při vzniku stížností a prodlev v hrazení nájmu.
- Vzdělávání sociálních pracovníků.
- Jednotné metodické vedení sociální práce v bytech.
- Komunikace s koordinátorem síťování služeb.
- Komunikace s ÚP a CSS ve věci plateb.
- Zajištění krizové intervence (jedná se o případy, kde dojde k ohrožení života, zdraví, dětí či bydlení, v takovém případě je informováno vedení a stanoven odpovídající způsob intervence)
- Pravidelné reporty k sociální práci v bytech a udržení bydlení.

= 1 koordinátor/200 bytů (v režimu intenzivní podpory)

Klienti (v sociálním bydlení, ale i před přidělením bytu) mohou mít různé potřeby zasahující do rozličných oblastí, které si vyžádají odbornou pomoc. Zprostředkování této pomoci lze nazvat síťování a jedná se o navázání na další služby vzhledem ke specifikům cílové skupiny (např. zdravotně postižení jedinci, cizinci, lidé s duševním onemocněním, oběti domácího násilí apod.) a individuálním potřebám klienta (dluhová poradna, vzdělávací potřeby dětí, léčba závislostí, psychoterapie). Síťování probíhá na základě dostupných informací o kapacitách a možnostech služeb. Vhodným nositelem informací o klientech v oblasti jeho potřeb/síťování je kompetentní sociální pracovník. Proces síťování služeb a práce na obci pak na úrovni OSP MMB koordinuje KPSS.

Koordinátor síťování služeb/koordinátor KPSS:

- Propojení na komunitní plánování sociálních služeb.
- Užší spolupráce s Odborem zdraví MMB, Odborem školství, mládeže a tělovýchovy MMB, JMK a další.
- Nositel informací pro zajištění další podpory (dostupné služby, kapacity, podmínky vstupu).
- Zprostředkování služeb v oblasti zdravotní péče a psychoterapie, vzdělávání, domácí násilí, zaměstnanost a dluhová problematika, právní služby.
- Zapojení dalších pracovníků do přímé podpory klienta (multidisciplinární tým, mediátoři, peeři).
- Zajištění hmotné podpory (nábytková banka, potravinová banka a další materiální podpora, nadační fondy).
- Propojení jednotlivých pracovníků poskytujících služby stejnému klientovi.
- Spolupracuje *a priori* se sociálními pracovníky, ale ověřuje, s jakým výsledkem byla zakázka řešena a případně hledá další řešení při odhalení systémových/klientových limitů.

Pozn. Lze realizovat v rámci stávajících kapacit OSP MMB - Oddělení koncepce a plánování služeb.

Prostřednictvím procesu komunitního plánování má obec dostupné a aktualizované informace o poskytovatelích sociálních služeb a může toho využít k propojení jednotlivých subjektů. Není výjimkou situace, kdy klient současně spolupracuje s více sociálními pracovníky, je pod dohledem SPOD, probační mediační služby apod. Správnou koordinací je možné dosáhnout, že s jednou rodinou nebudou nezávisle a neprovázaně pracovat tři různí sociální pracovníci, kteří současně a neprovázaně pomáhají s vyplněním žádostí o byt u několika MČ a bez podpory marně vyjednávají se soukromými majiteli a doufají v dávku na kauci, kterou ÚP ČR většinou zamítne. Takové fungování je neefektivní, vykazuje řadu duplicit, pracovníci často neuplatňují svou specializaci a úřady a organizace o sobě vzájemně nevědí. Tuto informační základnu je třeba rozšířit o další dostupné služby, je třeba nastavit úzkou spolupráci s OŠMT MMB, OZ MMB, JMK a dalšími.

Již od počátku, v práci s lidmi v bytové nouzi, se bude podporovat synergie a specializace: kamkoliv se rodina obrátí o pomoc, dostane stejný (jednotný) formulář, který se následně dostane na jednotné kontaktní místo města do společné databáze (pořadníku). Tam se žádost zaeviduje a metodik kontaktního místa vyhodnotí, co nejvíc rodině chybí nebo jaká cesta k bydlení je pro rodinu nejvhodnější.

26. Monitoring

Cílem je nejen sledování situace bytové nouze a efektivity sociálního bydlení, ale také navržení systémových opatření a možností precizace systému sociálního bydlení na obci. Sledované informace a získané statistiky slouží též k pravidelnému informování volených orgánů a šíření informací směrem k veřejnosti.

Monitoring vývoje bytové nouze

Je třeba každoročně vyhodnocovat (příp. skrze velká sčítání realizována jednou za 4 roky) vývoj počtu lidí v bytové nouzi, příp. i další jevy s tím spojené (gentrifikace, příchod mimobrněnských obyvatel do SVL, vývoj nájemních vztahů v Brně). Pro tyto účely je třeba vhodně nastavit monitorovací systém (souvisí se správou pořadníku žadatelů), ale též se dívat na problematiku v širším kontextu – pomáhá sociální bydlení počet lidí v bytové nouzi snižovat? Nebo se stále zvyšuje dalšími vlivy?

Hodnocení úspěšnosti sociálního bydlení

Je důležité nastavit indikátory úspěšnosti a pravidelně je vyhodnocovat (prostřednictvím metodiky pro vyhodnocení úspěšnosti sociálního bydlení a její uvedení do praxe), to se týká zejména udržení bydlení a s tím související každoměsíční monitoring plateb a stížností. Průběžně také vyvstává potřeba dalších analýz a výzkumů – např. cost-benefit analýza.

Dále je dobré sledovat celkovou situaci klienta, tzn. na OSP MMB by měly být sbírány informace ohledně úspěšně ukončených zakázek v dalších oblastech (zdravotní stav, zaměstnanost, školní výsledky, finanční situace a snižování zadluženosti, integrace), u poskytovatelů sociální služby je tak třeba počítat se součinností v této oblasti (formou pravidelných reportů a kazuistik jako příkladů dobré praxe). U rodin s dětmi se tedy bude též sledovat školní docházka a v případě absencí bude zajištěna sociálně aktivizační služba.

Mozaika aktivit v rámci monitoringu a evaluace

Aktivity v rámci monitoringu a evaluace	Realizátor	Termín
Metodika vyhodnocení úspěšnosti sociálního bydlení	OSP MMB	2020
Monitoring vývoje bytové nouze	OSP MMB + KMB	Průběžně
Hodnocení úspěšnosti sociálního bydlení	OSP MMB dle nastavených indikátorů úspěšnosti	Průběžně
Výzkum a evaluace	Externí realizátor	Průběžně
Příklady dobré praxe	Poskytovatelé pravidelně informují o úspěšných zakázkách/systémových překážkách	Průběžně
Sledování školní docházky	SPOD MČ + OŠMT MMB	Průběžně

27. PR a komunikace s veřejností

Pro úspěch sociálního bydlení je důležitá podpora veřejnosti. Také Strategie bydlení města Brna 2018-2030, věnující se tématu bydlení v obecné rovině, si předsevzala zlepšení komunikace s veřejností a klade si za cíl aktivnější roli města. Plánuje uspořádání participačních setkání za účasti odborníků, jako jsou např.: Kancelář architekta města (KAM), Odbor strategického rozvoje a spolupráce MMB a další zástupci odborné veřejnosti (FSS MU, Asociace brněnských architektů a stavitelů (ABRAST) a další).

Téma sociálního bydlení je širokou veřejností vnímáno citlivě. Ze zkušeností z již realizovaných projektů sociálního bydlení je potřeba zmínit, že propagace projektů, komunikace s veřejností a MČ nebyla dostatečně ošetřena. Důsledkem byly i negativní reakce veřejnosti a negativní postoj MČ k tématu sociálního bydlení. Pro naplňování koncepce tedy bude vhodné PR nepodceňovat a věnovat tématu zvýšenou pozornost.

Bude třeba zlepšit informovanost veřejnosti a MČ o jednotlivých projektech a o možnostech získat obecní bydlení (i sociální) a předcházet tak desinformacím. Také se ukazuje, že je vhodné zajistit informovanost obyvatel bytových domů, ve kterých se budou sociální byty nacházet, informovat poskytovatele sociálních služeb, aby jejich odborné sociální poradenství odpovídalo potřebám klientů v bydlení a potřebám města. Důležitým cílem informačních kampaní je také podpora destigmatizace cílových skupin sociálního bydlení aj.

Kromě toho, že Koncepci sociálního bydlení bude navenek reprezentovat Koordinátor sociálního bydlení, je třeba nastavit strategii pro komunikaci s veřejností s využitím různých informačních kanálů a sociálních sítí. Roli PR specialisty by měla zastávat externí odborná společnost, která má v oboru zkušenosti.

Mozaika aktivit v rámci monitoringu a evaluace

Aktivity v rámci PR	Realizátor	Termín
PR strategie pro informování veřejnosti	Externí PR specialista	2020
Participace odborné veřejnosti	Externí organizace	2022

28. Možné zdroje financování

a) Finanční prostředky statutárního města Brna a Jihomoravského kraje.
b) Návazné projekty financované z dotačních výzev MPSV ČR a MMR ČR.
c) ITI, FRB.
d) Výzva k dotačnímu řízení na výkon sociální práce pro rok 2020 a následující roky.
e) Další zdroje.

30. Seznam použitých zkratek

AD = azylový dům

BO = Bytový odbor

CEBY = Centrální evidence žadatelů o byt

CS = cílová skupina

CSS = Centrum sociálních služeb

DnB = doplatek na bydlení

DPČ = dohoda o pracovní činnosti

DPP = dohoda o provedení práce

DPS = dům s pečovatelskou službou

ETHOS = Evropská typologie bezdomovectví a vyloučení z bydlení

FEANTSA = Evropská asociace národních organizací pracujících s lidmi bez domova

Fr. 42 = Francouzská 42 (bytový dům, kde je realizován Program prostupného bydlení)

HF = housing first

HN = hmotná nouze

IQRS = IQ Roma servis

IROP = Integrovaný regionální operační program

MČ = městská část

MMB = magistrát města Brna

MPSV ČR = Ministerstvo práce a sociálních věcí ČR

NKÚ = Nejvyšší kontrolní úřad

NNO = nestátní nezisková organizace

OPZ = Operační program Zaměstnanost

OSP = Odbor sociální péče

OSVČ = osoba samostatně výdělečně činná

OSZ = Odbor sociálního začleňování (Agentura) Ministerstva pro místní rozvoj ČR

PB = prostupné bydlení

PZB = Prevence ztráty bydlení

RMB = Rada města Brna

RMČ = Rada městské části

RRH = Rapid Re-housing

SLDB = sčítání lidu, domů a bytů

SPO = společně posuzované osoby

SSP = státní sociální podpora

SVL = sociálně vyloučená lokalita

ÚP ČR = úřad práce ČR

VTOS = výkon trestu odnětí svobody

ZSJ = základní sídelní jednotka

31. Seznam tabulek, grafů a map

31.1 Seznam tabulek

1. Počet sociálních bytů celkem na území MČ / z toho svěřených do správy MČ
2. Přehled sociálního bydlení provozovaného v Brně neziskovými organizacemi
3. Srovnání velikosti problému a potenciálu pro řešení v deseti městech s nejvyšším počtem rodin s dětmi v závažné bytové nouzi
4. Základní struktura domácností a osob v závažné bytové nouzi
5. Ubytovny se schváleným provozním řádem a počty vyplacených dopl. na bydlení (06/2019)
6. Počet osob v domácnosti žadatelů s nejvyšším počtem bodů
7. Počet nezletilých dětí v domácnosti žadatelů s nejvyšším počtem bodů
8. Forma bytové nouze žadatelů s nejvyšším počtem bodů
9. Délka bytové nouze žadatelů s nejvyšším počtem bodů
10. Věk žadatelů s nejvyšším počtem bodů
11. Zdravotní problémy žadatelů s nejvyšším počtem bodů
12. Struktura žadatelů o běžné obecní byty podle věku žadatelů
13. Struktura žadatelů o běžné obecní byty podle zdroje příjmů
14. Struktura žadatelů o běžné obecní byty podle typu bytové nouze
15. Struktura žadatelů o běžné obecní byty podle složení domácnosti
16. Odhad počtu domácností vybraných zvlášť ohrožených skupin, jež jsou v bytové nouzi
17. Přehled azylových domů v Brně
18. Cena za lůžkoden pobytu v azylovém domě v období 2015-2017 (v Kč)
19. Personální kapacity azylových domů
20. Základní parametry a odlišnosti programů/projektů sociálního bydlení
21. Základní výsledky a programů/projektů sociálního bydlení
22. Plusy a mínusy programů/projektů sociálního bydlení
23. Předepsané a vybrané nájemné v obecních bytech dle MČ v roce 2016
24. Struktura ukončených zakázek
25. Výběr nájemného v letech 2017/2018 – Městské části zapojené v projektu PZB
26. Výběr nájemného v letech 2017/2018 – ostatní městské části
27. Počet bytů a domů svěřených městským částem k 31. 12. 2018
28. Počet uvolněných bytů a jejich poměr k velikosti bytového fondu
29. Uvolněné byty z hlediska prostorové segregace
30. Rozvojové lokality se zpracovaným stavebním záměrem
31. Další rozvojové lokality nepřipravené zatím k realizaci
32. Území nevhodná pro pořizování sociálního bydlení

31.2 Seznam grafů

1. Struktura sociálních bytů podle počtu místností
2. Struktura domácností žadatelů o sociální byt podle počtu dětí
3. Struktura domácností žadatelů o sociální byt podle počtu členů
4. Věková struktura žadatelů
5. Forma bytové nouze u žadatelů o sociální byty s komplexní podporou
6. Délka bytové nouze u žadatelů o sociální byty s komplexní podporou
7. Dosažené vzdělání bez rozdílu pohlaví (n = 161)
8. Ekonomický status respondentů (n = 161)
9. Rozdíly v ekonomickém statusu dle druhu AD (n = 161)
10. Důvody odchodu do AD (n = 127)
11. Délka pobytu uživatelů v AD pro jednotlivce (n = 418)
12. Délka pobytu uživatelů v AD pro matky s dětmi (n = 146)
13. Místa odchodů klientů z azylových domů pro jednotlivce
14. Místa odchodu z azylového domu
15. Původní zakázky klientů AD pro matky s dětmi v roce 2017 (n = 146)
16. Vývoj celkové výše dluhů v jednotlivých programech/projektech sociálního bydlení
17. Vývoj výše průměrného dluhu v jednotlivých programech/projektech sociálního bydlení (v Kč)
18. Struktura domácností dle výše dluhu v jednotlivých programech/projektech sociálního bydlení
19. Dynamika růstu dluhu dle výměry bytů v různých projektech/programech
20. Výběr nájemného – srovnání projektu a ostatních MČ v letech 2017–2018
21. Uvolňované byty v letech 2016-2018
22. Uvolňované byty v roce 2018 rozdělené dle velikosti
23. Struktura základních sídelních jednotek z hlediska vhodnosti zřizovat sociální bydlení
24. Uvolňované byty v roce 2018 rozdělené dle kategorií rezidenční segregace
25. Aktuálně neobsazené byty a důvody jejich neobsazenosti
26. Aktuálně neobsazené byty dle městských částí

31.3 Seznam map

Mapa č. 1.: Brno: vyhodnocení ZSJ z hlediska vhodnosti pořízení sociálního bydlení na základě vyhodnocení koncentrace SPO (2017) a analýza percepce a reprezentace (2018) Mapa lokalit koncentrace k prosinci 2017.

32. Použité zdroje

FEANTSA (2007): *ETHOS – Evropská typologie bezdomovství a vyloučení z bydlení v prostředí ČR*. Nepublikovaný dokument. Dostupné na adrese: https://www.feantsa.org/download/cz__8621229557703714801.pdf

Fialík, A. – D. Sedláčková (2018): *Analýza krizových forem ubytování.* Nepublikovaný dokument. Dostupné na adrese: http://rozjezdybrno.cz/dokumenty/bydleni/pilotni-testovani-koncepce-socialniho-bydleni/kvantitativni-analyza-krizovych

Fialík, A. – D. Sedláčková (2018): *Kvalitativní analýza krizových forem bydlení v Brně.* Praha: Agentura pro sociální začleňování. Dostupné na adrese: http://rozjezdybrno.cz/dokumenty/bydleni/pilotni-testovani-koncepce-socialniho-bydleni/kvalitativni-analyza-krizovych-forem

GAC (2015): *Analýza sociálně vyloučených lokalit v ČR.* Praha: MPSV. Dostupné na adrese: https://www.esfcr.cz/mapa-svl-2015/www/index.html

Kocman, D., J. Klepal (2016): *Prostupné bydlení: Evaluace.* Praha: Úřad vlády ČR – Agentura pro sociální začleňování. Dostupné na adrese: https://www.soc.cas.cz/sites/default/files/publikace/kocman_a_klepal_2016_evaluace-prostupne-bydleni_fin_print.pdf

Matysová, B. (2019): *Analýzy potřebnosti sociálního bydlení (analýza počtu a struktury osob v bytové nouzi)*. Nepublikovaný dokument. Dostupné na adrese: http://rozjezdybrno.cz/dokumenty/bydleni/pilotni-testovani-koncepce-socialniho-bydleni/analyza-potrebnosti-socialniho

Mikeszová, M. (2017): *Sociální realitní agentury – zahraniční zkušenosti a možnosti inspirace.* Prezentace. Dostupné na adrese: https://www.mpsv.cz/files/clanky/31790/Prezentace_-_Socialni_realitni_agentury_-_zahranicni_zkusenosti_a_moznosti_inspirace.pdf

Mikeszová, M. a kol. (2018): *Metodika identifikace tržních selhání v oblasti bydlení.* Praha: Sociologický ústav AV ČR a Fakulta architektury ČVUT. Dostupné na adrese: https://www.mmr.cz/getmedia/9e13284e-de37-4cf1-88eb-aaa56cbd8d36/2-3_Metodika-TSB_komplet.pdf

Ministerstvo práce a sociálních věcí (2015): *Koncepce sociálního bydlení České republiky2015 -2025.* Praha: MPSV. Dostupné na adrese: http://www.socialnibydleni.mpsv.cz/images/soubory/Koncepce_socialniho_bydleni_CR_2015-2025.pdf

Orcígr, V., J. Nakládal, V. Zahumenská (2019): *Analýza bytové situace v Praze: Co stojí za krizí řešení a jaká jsou řešení?* Praha: Arnika. Dostupné na adrese: https://arnika.org/analyza-bytove-situace-v-praze-co-stoji-za-krizi-bydleni-a-jaka-jsou-reseni-27

Pirátská strana a kol. (2018): *Programové prohlášení Pirátské strany, hnutí Praha sobě a koalice TOP 09 a Starostové a nezávislí ve spolupráci s KDU-ČSL*. Nepublikovaný dokument. Dostupné na adrese: http://www.praha.eu/file/2892031/programove_prohlaseni.pdf

Platforma pro sociální bydlení a LUMOS (2019): *Zpráva o vyloučení z bydlení za rok 2018.* Praha: Platforma pro sociální bydlení. Dostupné na adrese: https://socialnibydleni.org/wp-content/uploads/2019/04/Zpr%C3%A1va-o-vylou%C4%8Den%C3%AD-z-bydlen%C3%AD-za-rok-2018.pdf

PROCES (2018): *Strategie bydlení města Brna 2018 – 2030 (Analytická část).* Nepublikovaný dokument. Dostupné na adrese: https://www.brno.cz/fileadmin/user_upload/sprava_mesta/magistrat_mesta_brna/BO/dokumenty/2_2018Navrh__Strategie_bydleni_-_analyticka_cast.pdf

PROCES (2018): *Strategie bydlení města Brna 2018 – 2030 (Návrhová část).* Nepublikovaný dokument. Dostupné na adrese: https://www.brno.cz/sprava-mesta/magistrat-mesta-brna/usek-3-namestka-primatorky/bytovy-odbor/strategicke-dokumenty/strategie-bydleni-mesta-brna/

Ripka, Š., E. Černá, P. Kubala (2018): *Pilotní testování rychlého zabydlení rodin s dětmi (Rapid Re-Housing). Závěrečná evaluační zpráva / Analýza cílového stavu: Dopady zabydlení po 12 měsících od*

nastěhování. Ostrava: Ostravská univerzita. Dostupné na adrese: https://dokumenty.osu.cz/fss/publikace/zaverecna-zprava-zabydleni-rodin.pdf

SocioFaktor (2019): *Evaluace projektu Návazná podpora zabydlených rodin programu Rapid Re-Housing: Průběžná evaluační zpráva.* Olomouc: Nepublikovaný dokument.

Statutární město Brno a Agentura pro sociální začleňování (2016): *Strategický plán sociálního začleňování města Brna pro období 2016 – 2019.* Brno: Nepublikovaný dokument. Dostupné na adrese: https://www.brno.cz/sprava-mesta/magistrat-mesta-brna/usek-4-namestka-primatorky/odbor-socialni-pece/strategicky-plan-socialniho-zaclenovani-mesta-brna-pro-obdobi-2016-2019/

Statutární město Brno (2017): *Pravidla pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna.* Dostupné na adrese: https://www.brno.cz/sprava-mesta/magistrat-mesta-brna/usek-3-namestka-primatorky/bytovy-odbor/pronajem-bytoveho-fondu/

Statutární město Brno (2018): *Zjišťování počtu lidí bez domova v Brně: Zpráva o výsledcích z projektu.* Nepublikovaný dokument. Dostupné na adrese: https://www.brno.cz/fileadmin/user_upload/sprava_mesta/magistrat_mesta_brna/KPMB/032018/180328_zprava_bezdomovectvi.pdf

Statutární město Brno (2019): *Komunitního plánu sociálních služeb města Brna pro období 2020 – 2022.* Nepublikovaný dokument. Dostupné na adrese: https://www.brno.cz/brno-aktualne/aktuality-a-oznameni/a/pripominkovaci-rizeni-podkladu-pro-navrh-6-komunitniho-planu-socialnich-sluzeb/

Statutární město Ostrava (2019): *Akční plán koncepce sociálního bydlení statutárního města Ostravy.* Ostrava: Nepublikovaný dokument**,** str. 50. Dostupné na adrese: https://socialnizaclenovani.ostrava.cz/wp-content/uploads/2019/06/Ak%C4%8Dn%C3%AD-pl%C3%A1n-KS-SB-SMO_FIN.pdf

Sýkora, L. a kol. (2015): *Metodika identifikace lokalit rezidenční segregace.* Praha: Přírodovědecká fakulta Univerzity Karlovy. Dostupné na adrese: http://www.socialnibydleni.mpsv.cz/images/soubory/Metodika_identifikace_lokalit_rezidencni_segregace_2014_fin_update2015.pdf

Sýkora, L. (2018): *Analýza prostorové segregace v Brně (na základě certifikované metodiky MPSV).* Nepublikovaný dokument. Dostupné na adrese: http://rozjezdybrno.cz/dokumenty/bydleni/pilotni-testovani-koncepce-socialniho-bydleni/analyza-prostorove-segregace-v-brne

Zázvorková, P. (2016): *Závěrečná zpráva z registračního týdne pro rodiny s dětmi v Brně.* Nepublikovaný dokument.