

# Zpráva o bytové politice MČ Praha 10

**1. ledna – 31. prosince 2021**

## 1. Kontext

**MČ Praha 10 si jako jeden z cílů pro volební období 2018–2022 vytyčila reformu bytové politiky a vytvoření systému dostupného a sociálního bydlení.**

**Za tímto účelem podepsala na začátku roku 2019 starostka Renata Chmelová memorandum s realizátory projektu Posílení znalostní základny samospráv pro snižování a ukončování bezdomovectví (R-Mosty, Sociologický ústav AV ČR a Platforma pro sociální bydlení). Po skončení projektu v červnu 2020 pokračuje MČ Prahy 10 ve spolupráci s Platformou pro sociální bydlení a zároveň se zapojila do systémových změn prováděných vedením hlavního města Prahy.**

Tato zpráva má za cíl shrnout klíčové události a posuny v oblasti bydlení za rok 2021, analyzovat vývoj základních ukazatelů, podrobněji zkoumat dluhy na nájemném a úspěšnost cílových skupin v zabydlování. Zároveň v závěru nabízí doporučení, jak systém dostupného a sociálního bydlení zlepšovat v dalším období.

## 2. Hlavní události v bytové politice MČ Praha 10 v roce 2021

V průběhu roku 2021 byla Praha 10 stále zasažena pandemií covid, přesto nedošlo v rámci systému dostupného a sociálního bydlení k žádným výraznějším omezením.

Díky bytovému fondu a koncepční práci se systémem žádostí pomohla Praha 10 i v roce 2021 mnoha rodinám, seniorům i jednotlivcům znevýhodněným na trhu s bydlením. Současně nadále probíhaly práce na rekonstrukci dlouhodobě prázdných bytů. Díky spolupráci s hl. m. Prahou se podařilo Praze 10 získat na obnovu městského bytového fondu dotace v řádech desítek milionů korun.

Schválení ukončení mandátních smluv se správními firmami Centra, Austis a PMC – RMČ schválila návrh na ukončení dosavadních mandátních smluv na správu nemovitého majetku. Po vypovězení smluv bude správu vykonávat od 1. 7. 2022 napřímo společnost Praha 10 - Majetková a.s.

Komise bytové politiky se sešla celkem 11x. Nad rámec standardního projednávání programu jednání se zabývala následujícími událostmi (chronologicky):

**Podílový dům Ruská 225/4** – MČ měla zájem podíl v domě prodat. Proto byla nájemníkům nabídnuta možnost poskytnutí náhradního bytu. Tuto nabídku využili téměř všichni a celý proces proběhl bez komplikací.

**Nové vzorové smlouvy na dobu určitou a neurčitou** – V souvislosti s úpravou některých právních předpisů a zákonů přistoupilo OBN k aktualizaci vzoru smluv.

**Situační zprávy k ubytovněm BD Malešice, Sedmidomky a Brigádníků** – KBP si nechala zaslat aktualizované informace o obsazenosti a kapacitě městských ubytoven od společnosti Praha 10 - Majetková a.s., která je spravuje. Zároveň byl proces obsazování ubytoven upřesněn ve spolupráci s Odborem sociálním. Komise bytové politiky doporučila aktualizaci domovního řádu Bytového domu Malešice a navrhla některé konkrétní úpravy.

**Prohlídka domů Na Míčáncích 13 a Pod Altánem 85** – Členové KBP provedli místní šetření (za doprovodu zástupce správní firmy) ve dvou domech ve správě MČ Praha 10 z důvodu špatného technického stavu. Výsledky místního šetření byly rozeslány a vedení RMČ řeší situaci obou nemovitostí.

**Plánované uzavření ubytovny Nad Slávií** – Od konce roku 2020 probíhala komunikace mezi MČ Praha 10, MHMP a SŽDC o možném uzavření ubytovny Nad Slávií. Během prvních měsíců roku 2021 se všichni zúčastnění intenzivně připravovali na uzavření ubytovny ke konci března, z čehož ovšem sešlo. Na podzim roku 2021 byla iniciována jednání Prahy 10 s MHMP ohledně budoucnosti ubytovny Nad Slávií. Po sérii dalších jednání došlo k prodloužení smlouvy provozovateli do roku 2023 za podmínky, že zde nebudou ubytovány rodiny s dětmi. Pro děti se jedná o nevhodné prostředí.

## Platforma pro sociální bydlení

**Spolupráce s MHMP** – Celoročně probíhá spolupráce s Magistrátem hl. m. Prahy na tématech bydlení. Zástupci Prahy 10 se účastní schůzek Řídící pracovní skupiny, jednají s metodikem Kontaktních míst pro bydlení, účastní se akcí pořádaných MHMP a v neposlední řadě jsou v blízkém kontaktu pro řešení běžných otázek týkajících se bydlení.

## 3. Nově schválené dokumenty a nová zjištění

### 3.1 Zpětná vazba sociálních služeb

Koncem roku 2021 jsme udělali základní přehled o zapojení jednotlivých sociálních služeb do práce s nájemci v bytech městské části Praha 10 (dále jen MČ). Mezi nejvýznamnější poskytovatele podpory patří Naděje, Farní charita Praha 1, K srdci klíč, Maltéžská pomoc a Armáda spásy. Alespoň dle dat těchto poskytovatelů sociálních služeb vyplývá, že nájemci, s nimiž pracují, si zvládají bydlení udržet.

Poskytovatelům sociálních služeb jsme dali též prostor pro zpětnou vazbu k podmínkám v bytech MČ. Část připomínek směřovala k **technickému řešení bytu** (např. nemožnost umístit pračku, pouze dvouvařič, absence kuchyňské linky a svítidel – napraveno). Kriticky je též vnímána **povinnost přímé úhrady dávek** na bydlení na účet pronajímatele – zejména kvůli chybějící infrastruktuře pro rozúčtování záloh na energie. Zazněla též stížnost na **dlouhý proces mezi podáním žádosti a přidělením bytu**. U některých klientů s vysokou potřebou podpory investují sociální služby mnoho práce do přípravy a motivace klienta. Pokud dojde k přidělení a předání bytu s odstupem několika měsíců, může tato práce přijít vniveč. Další část připomínek se vztahovala k problémům s výplatou dávek z místního kontaktního pracoviště úřadu práce, což ovšem nespadá do kompetencí MČ.

Vliv získání stabilního a plnohodnotného bydlení na stav svých klientů obvykle služby hodnotí jako výrazný. Zmiňují **ochotu klientů** řešit problémy, které dříve řešit odmítali, **zlepšení zdravotního stavu, zklidnění atmosféry** v rodinách.

## 4. Vývoj základních ukazatelů

### 4.1 Míra bytové nouze

Odhadovaný počet osob bez střechy (přežívajících na ulici či v noclehárnách) je pravděpodobně stabilní. Sociální kurátoři evidují **25 jednotlivců** – občanů Prahy 10 (nárůst oproti loňským 22 nemusí vůbec reflektovat změnu reálné situace v terénu). OSPOD oproti předchozím rokům již neviduje **žádné rodiny s dětmi bez střechy**.

Již třetí rok v řadě **se snižuje odhadovaný počet rodin s dětmi žijících v ubytovnách** – alespoň co do odhadů uváděných sociálním odborem. Z 80 rodin (118 dětí) začátkem roku 2019 na 21 rodin s 33 dětmi začátkem roku 2022. Tato čísla ovšem nevycházejí z žádného podrobného sčítání v terénu – to proběhlo za celé sledované období jen jednou, a to na podzim 2019, kdy bylo sečteno 37 rodin se 73 dětmi. Ani tehdy však patrně nebyly sečteny všechny rodiny v ubytovnách (část nebyla zastižena, část vyplnila dotazník). Všechna uvedená čísla jsou tak spíše orientační a stejně tak je třeba vnímat i deklarovaný pokles celkového počtu rodin.

Co se týče evidovaných žádostí (kterým zatím nebylo vyhověno), těch bylo k 31. 12. 2021 celkem 317, z toho 20 rodin s dětmi v závažné bytové nouzi a 72 jednotlivců či párů v závažné bytové nouzi. Žadatelů v závažné bytové nouzi za poslední rok přibýlo nadproporčně vzhledem k celkovému nárůstu žádostí.

### 4.2 Celkový stav bytového fondu MČ Praha 10

Bytový fond svěřený MČ Praha 10 představuje stále jeden z větších obecních bytových fondů, tvoří cca 6 % všech bytů na území Prahy 10. Doproděj jednotlivých bytů v SVJ stále pokračuje. Za rok 2021 bylo prodáno 19 bytů (v roce 2020 to bylo 11 bytů). Absolutní počet bytů tak klesl z 3304 na 3285.

Z těchto 3285 je 230 bytů (tj. 7 %), které jsou dlouhodobě neobsazeny a jejichž využití je podmíněno rekonstrukcí. Oproti předchozímu roku se absolutní počet takových bytů snížil o 30 jednotek, procentuálně podíl na celkovém bytovém fondu klesl ze 7,9 %, tj. o necelé 1 %.

Dále 26 bytů (tj. 0,8 %) je určeno k demolici a dva byty jsou vyhrazeny jako krizové (nikoli ovšem ve smyslu sociálního bydlení). Průběžně je cca 20 volných bytů připraveno k pronajmutí.

MČ Praha 10 pokračovala v roce 2021 v rekonstrukci bytového fondu. Byla naplánována rekonstrukce 151 bytů (120 z vlastních prostředků MČ, 31 z dotace MHMP), **zrekonstruováno reálně bylo 173 bytů** (20 z dotace FRDB, 153 z vlastních zdrojů). V roce 2020 se jednalo o 139 bytů z vlastních prostředků a 35 bytů z dotace MHMP.

Co se týče fluktuace nájemců v bytech MČ Praha 10, napoví nám počty uvolněných bytů. Těch bylo v roce 2021 celkem 156 (o rok dříve jich bylo 111).

## 4.3 Využívání bytového fondu pro účely dostupného a sociálního bydlení

Za rok 2021 byla uzavřena nájemní smlouva k **83 bytům** v kategorii dostupné a sociální bydlení a 20 bytů v zájmu obce (většina učitelům, policistům a zdravotníkům). Zároveň také Rada MČ schválila 309 žádostí o prodloužení smlouvy na dobu určitou.

Nově MČ Praha 10 pronajala v roce 2021:

- 7 bytů rodinám s dětmi, které byly na ubytovně nebo v azylovém domě
- 8 bytů rodinám v lehčích formách bytové nouze
- 3 byty seniorům v závažné bytové nouzi
- 22 bytů seniorům v lehčích formách bytové nouze či v jinak definované sociálně tíživé situaci
- 8 bytů sociálních (tj. bytů pro osoby v závažné bytové nouzi, které nespádají do kategorie rodina s dětmi nebo senior)
- 35 bytů pro osoby v dalších kategoriích (3 ostatním osobám v lehčích formách bytové nouze a 32 lidem, kteří nesplňují definici bytové nouze dle ETHOS, ale trpí např. kombinací zdravotních problémů a nízkých příjmů)

## 5. Dluhy na nájemném – vymezení předmětu analýzy a základních pojmů

Tato kapitola obsahuje souhrnné informace za rok 2021 o vývoji dluhů na nájemném v bytech městské části Praha 10 pronajatých v režimu dostupného a sociálního bydlení. Zaměřuje se zejména na výskyt a vývoj závažných dluhů (nad 10 000 Kč) u různých cílových skupin dostupného a sociálního bydlení. Detailněji zkoumá výskyt a povahu dluhů u rodin s dětmi, které do bytů přišly ze situace závažné bytové nouze (typicky z ubytovny či azylového domu), a u seniorů v obdobné situaci.

Základním zdrojem dat, ze kterého tento dokument vychází, jsou měsíční přehledy dlužníků, které má k dispozici komise bytové politiky a sociální odbor, a evidence úspěšných žadatelů o dostupný či sociální byt, kterou vede odbor bytů a nebytových prostor.

Pro účel této analýzy byly dluhy na nájemném rozděleny do pěti kategorií, s nimiž se nadále v textu pracuje. (Vhodnější by bylo pracovat místo s absolutními částkami s násobky měsíčního nájmu. Tuto částku se však u části domácností pro účely této zprávy nepodařilo zjistit.) Kategorie jsou následující:

1. **Zvlášť závažné dluhy:** Nájemce dluží alespoň trojnásobek částky měsíčního nájemného, resp. dluh se hromadí po dobu delší než tři měsíce a není nijak řešen. Takový dluh je i dle občanského zákoníku klasifikován jako zvlášť závažné porušení nájemcových povinností a je důvodem pro ukončení nájemního vztahu bez výpovědní doby.
2. **Závažné stabilizované či splácené dluhy:** Nájemce dluží či dlužil částku přesahující 10 000 Kč, ale aktuálně dluh klesá (dlužník má např. splátkový kalendář) či je stabilní.
3. **Závažné vyřešené dluhy:** Nájemce dluží či dlužil částku přesahující 10 000 Kč, ale aktuálně je dluh buď zcela splacený, či je bagatelní (do 500 Kč).
4. **Počínající závažné dluhy:** Dluhy, které překročily částku 10 000 Kč, ale kumulují se po dobu kratší než tři měsíce.
5. **Marginální dluhy:** Nájemce dluží či dlužil částku nepřesahující v úhrnu 10 000 Kč.

### 5.1 Základní údaje o vývoji dluhů v roce 2020

Pro kontext uvádíme některá čísla za bytový fond jako celek, tedy nejen za dostupné a sociální byty.

V průběhu roku 2021 **klesl celkový počet (bydlících) dlužníků** s dluhem nad 10 000 Kč ze 175 na 172. Pokles není ovšem tak výrazný jako v roce 2020 (z 205 na 175). Takto vysoké dluhy se týkají necelých 6 % bydlících nájemců. Klesl i celkový počet bydlících dlužníků, z 329 na 298 (na konci roku 2019 jich bylo ovšem jen 220).

Počet nově uzavřených splátkových kalendářů v roce 2021 je téměř stejný jako v roce 2020 – oproti tehdejší 125 dohodám o splátkách jich bylo v roce 2021 124. Touto cestou se tedy daří řešit nezanedbatelnou část dluhů.



Celková výše částky, kterou dlužili nájemci na nájemném, nicméně vzrostla. Ke konci roku 2021 byl celkový dluh 210 334 441, z toho jistina 73 570 716 Kč. Oproti předchozímu roku to znamená nárůst o 1,47 % v případě celkové částky a o 1,38 % v případě jistiny. Za rok 2020 narostl dluh o 1,64 % v případě celkové částky a o 1,92 % v případě jistiny. **Tempo zadlužování bytového fondu se tedy zpomalilo.**

Co se týče dluhů specificky v bytech dostupného a sociálního bydlení, bylo k 31. 12. 2021 dlužníků s dluhem nad 10 000 Kč celkem 45, jednalo se o 20 % z 221 nájemců těchto bytů. Pouze v 16 případech (7 %) se ale jednalo o dluhy zvláště závažné (tedy dluhy ve výši trojnásobku měsíčního nájemného, které se dále zvětšují a dlužník je neřeší, např. uzavřením a splácením splátkového kalendáře). Ve 12 případech byla od počátku fungování dostupného a sociálního bydlení v roce 2019 ze strany MČ vypovězena nájemní smlouva a ve dvou případech byl byt již předán zpět. Dlužníků s dluhem nad 10 000 Kč, kteří jsou evidováni jako bydlicí, je tak mezi nájemci sociálních a dostupných bytů jen 33 (19 % z celkového množství bydlicích dlužníků s dluhem nad 10 000 Kč).

Dluhy nad 10 000 Kč se ve většině případů týkají rodin s dětmi (to je do značné míry dáno skutečností, že rodiny obývají obvykle větší byty a přiměřeně tomu platí vyšší měsíční nájemné – absolutní výše dluhu tak u nich roste rychleji).

## 5.2 Dluhy v bytech přidělených dle nového systému – struktura dlužníků

Ke konci roku 2021 bylo podle nových pravidel pronajato 196 bytů dostupného a sociálního bydlení. Z toho 112 domácnostem byl byt pronajat již v letech 2019 a 2020, k 31. 12. 2020 bydlely tedy již déle než rok. Dle typologie ETHOS byla skladba nových nájemců v bytech MČ Praha 10 následující:

	Rodiny s dětmi			Senioři			Ostatní			Celkem
	2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021	
<b>Bez střechy</b>	0	0	0	1	0	0	1	1	1	4
<b>Bez bytu</b>	<b>Ubytovna</b>	5	7	4	2	2	2	7	4	35
	<b>Azylový dům</b>	3	3	3	0	1	1	0	3	14
	<b>Jiná závažná BN</b>	0	0	0	0	0	0	0	3	3
<b>Nejisté bydlení</b>	2	8	4	2	4	3	1	8	1	33
<b>Nevyhovující bydlení</b>	2	0	4	1	3	1	1	0	2	14
<b>Nespadající do ETHOS*</b>	6	17	18	3	6	18	2	9	14	93
<b>Celkem</b>	18	35	33	9	16	25	7	28	25	196

Dlužníků s dluhem nad 10 000 Kč bylo k 31. 12. 2021 mezi nájemci dostupných a sociálních bytů 38, tedy 19 %. Pouze v 17 případech (9 %) se ale jednalo o dluhy zvláště závažné.<sup>1</sup>

Jednotlivé skupiny dlužníků lze rozdělit do samostatných cílových skupin. V následujících odstavcích je zvláště věnována pozornost rodinám s dětmi, seniorům a ostatním.

## 5.3 Dluhy rodin s dětmi

	Závažná bytová nouze			Lehčí formy bytové nouze			Nespadající do ETHOS			Celkem
	2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021	
<b>Zvláště závažné</b>	4 (3)	2 (2)	2 (1)	0	1 (1)	0	1 (1)	1 (1)	0	11
<b>Závažné stabilizované</b>	1	2	2	1	2	0	0	2	2	12
<b>Vyřešené závažné</b>	2	1	0	0	1	0	1	1	1	7
<b>Počínající závažné</b>	0	1	0	1	0	0	0	1	1	4
<b>Marginální</b>	1	1	3	0	2	2	0	3	2	14
<b>Bez dluhů</b>	0	3	0	2	2	6	4	9	12	38
<b>Celkem</b>	8	10	7	4	8	8	6	17	18	86

Rodiny představují 27 z 38 dlužníků s dluhem nad 10 000 Kč (ve čtyřech případech se ale podařilo zjistit, že tento dluh nepřevyšuje dva měsíční nájemy).

Mezi osmnácti rodinami přicházejícími ze situace závažné bytové nouze (ubytovny a azylové domy), které bydlely k 31. 12. 2021 déle než rok, bylo šest se zvláště závažnými dluhy (pět již dostalo výpověď). Další tři rodiny měly závažné, ale stabilizované dluhy. Pět rodin mělo dluhy do 10 000 Kč či splacené. Tři rodiny byly zcela bez dluhů. Po zahrnutí rodin, které se nastěhovaly teprve v roce 2021, můžeme konstatovat, že zcela bez dluhů byly jen tři z 25 rodin, zvláště závažné dluhy mělo osm rodin.

Rodiny z lehčích forem bytové nouze (nejisté a nevyhovující bydlení) jsou na tom z hlediska dluhů lépe. Z 12 rodin bydlících ke konci roku 2020 déle než rok mělo dluh šest. Z celkového počtu 20 rodin (roky 2019–2021) mělo dluh 10 rodin.

Rodiny, kterým byl byt pronajat na základě jiných skutečností, než je bytová nouze dle ETHOS (zdravotní důvody, finanční situace, rodinná situace, výměny bytů), byly bez dluhů v 25 z 41 případů.

<sup>1</sup> Výše dluhu 10 000 Kč jako hranice závažného dluhu je více méně arbitrární a pro důkladnou analýzu je nevhodná. Částku měsíčního nájmu, která by umožnila pracovat s násobky nájmu jako relevantnějším ukazatelem, známe však jen u části domácností. Minimálně čtyři rodiny, jejichž dluh je v této zprávě zařazen jako závažný, dluží městské části ve skutečnosti méně než dva měsíční nájemy. Naopak z dostupných dat nevyplývá případ opačný, kdy by byl jako marginální zařazen dluh ve výši dvou a více měsíčních nájmu, byť je to teoreticky možné, a to v případě malých bytů obývaných jednotlivci či bezdětnými páry.

Devět z jedenácti rodin se zvláště závažným dluhem dostalo výpověď z nájmu bytu (počty výpovědí jsou uvedeny v tabulce v závorkách). Pouze ve dvou případech se byt již vrátil pronajímateli, tedy MČ Praha 10.

## 5.4 Ostatní dlužníci

Zastoupení dlužníků v ostatních kategoriích je malé, částečně i proto, že některým cílovým skupinám bylo pronajato velmi málo bytů.

Seniorům přicházejícím ze závažné bytové nouze (ubytovna, azylový dům, ulice) byl byt pronajat od roku 2019 do konce roku 2021 v devíti případech. Sedm z těchto domácností je zcela bez dluhů. V jediném případě se jedná o zvláště závažný dluh a dlužník je již ve výpovědi.

Ostatní nájemci (tedy mimo rodiny a seniory), kteří byli před nastěhováním do bytu MČ v závažné bytové nouzi, dluží na nájemném v sedmi případech. Pouze v jediném případě se jedná o zvláště závažný dluh. Celkově bylo v této kategorii přitom přiděleno 22 bytů.

## 5.5 Dynamika vývoje závažných dluhů

Po dalším roce se víceméně potvrzuje, že dlužníci, kteří měli zvláště závažné dluhy (a většina z nich v jejich důsledku dostala výpověď z nájmu), se s problémy začali potýkat již krátce po nastěhování. Z 16 domácností se zvláště závažnými dluhy, pro které máme dostatečná data, mělo problémy s placením nájmu již v prvních pěti měsících 15 domácností. Z toho 9 domácností se s problémy potýkalo již v prvních třech měsících. Podobně je to ovšem i u domácností, které mají vůči MČ dluh nad 10 000 Kč, který se jim ovšem daří splácet nebo alespoň nezvyšovat (nejsou tedy ohroženy výpovědí) – 10 z 16 takovýchto domácností mělo potíže s placením nájmu už v prvních 5 měsících.

Z porovnání domácností zabydlených v roce 2019 a 2020 vyplývá, že **procentuální úspěšnost předcházení vzniku zvláště závažných dluhů stoupla**. Zatímco z 34 domácností zabydlených v roce 2019 vznikly zvláště závažné dluhy 6 domácnostem (18 %), ze 79 domácností zabydlených v roce 2020 se to týkalo 8 (tedy 10 %). Pokud se zaměříme jen na rodiny s dětmi ze závažné bytové nouze (ubytovny a azylové domy), je tento posun ještě patrnější. Z osmi zabydlených v roce 2019 způsobil zvláště závažný dluh čtyři rodiny (50 %), z desíti zabydlených v roce 2020 to byly jen 2 (20 %). Vysoká počáteční míra neúspěchu u této cílové skupiny může být patrně způsobena problémy s navazováním sociální práce, které provázely počátky programu právě na podzim 2019.

## 5.6 Řešení dluhů

Dluhy nájemců dostupných a sociálních bytů jsou řešeny ve spolupráci se sociálním odborem ÚMČ Praha 10. Informace o dlužích těchto nájemců jsou reportovány sociálnímu odboru a komisi bytové politiky měsíčně, sociální pracovníci tedy mají možnost včas intervenovat buď sami, nebo upozornit na rizika dalšího růstu dluhů pracovníky sociálních služeb, kteří s některými nájemci pracují.

## Platforma pro sociální bydlení

V případě potřeby jsou sjednávány splátkové kalendáře. Právě díky splátkovým kalendářům se daří alespoň částečně snižovat některé závažné dluhy. Splátkové kalendáře jsou jedním z klíčových nástrojů, které pomáhají předejít tomu, aby se ze závažného dluhu stal dluh zvláště závažný, který je výpovědním důvodem. V některých případech byl dluh díky splátkovému kalendáři zcela splacen.

V některých případech zvláště závažných dluhů lze zpětně konstatovat, že **nebyla úspěšně navázána potřebná sociální služba**, případně že tato služba předčasně ukončila s domácností spolupráci. Část těchto případů navíc spadá do doby, kdy informování o dluzích nebylo tak pravidelné jako dnes. S rozvojem spolupráce klíčových aktérů bytové politiky MČ Praha 10 a s rozvojem metodického vedení sociálních služeb zařazených v doplňkové síti MHMP těchto situací patrně ubývá.

## 6. Úspěšnost jednotlivých cílových skupin

Tato kapitola představuje informace o struktuře žadatelů o dostupné a sociální byty MČ Praha 10 v letech 2019 – 2021. Primárním zdrojem informací je evidence žadatelů vedená úřadem MČ Praha 10, včetně žádostí kladně vyřízených a žádostí vyřazených. Cílové skupiny jsou rozděleny dle typologie bytové nouze ETHOS, se specifickým zaměřením na rodiny s dětmi a seniory jakožto zvláště zranitelné skupiny.

### 6.1 Struktura žadatelů v pořadníku

K 31. 12. 2021 obsahoval pořadník žadatelů o dostupný či sociální byt MČ Praha 10 celkem 335 žádostí, kterým nebylo zatím vyhověno (komise bytové politiky je zatím nevybrala k uzavření nájemní smlouvy) a které nebyly vyřazeny.

V pořadníku bylo 47 žádostí **rodin s dětmi** v bytové nouzi (dle ETHOS) a 13 žádostí **seniorů** v bytové nouzi (oproti loňskému roku neuspokojených žádostí v obou kategoriích **ubýlo!**). Domácnosti **v závažné bytové nouzi** (rodiny, senioři i ostatní – bez střechy a bez bytu) měly podáno 90 zatím neúspěšných žádostí (takto vymezených žádostí naopak **přibýlo**).

Z hlediska rozložení v čase je patrné, že relativně úspěšnější jsou žádosti, které jsou v evidenci delší dobu. Z 224 žádostí podaných v roce 2019 bylo úspěšných 133, tj. 59 %. Žádosti z roku 2020 byly úspěšné jen v 35 %, žádosti z roku 2021 dokonce jen z 23 %. Z toho lze usuzovat, že ač dochází k přednostnímu uspokojení potřeb osob v krizových situacích, neuzavírá to cestu k bydlení osob, jejichž situace je dlouhodobě nepříznivá, ale nikoliv akutně kritická.

Žadatelé v evidenci dle typů bytové nouze a dle data podání žádosti (počet žádostí celkem/počet uspokojených žádostí):

		2019	2020	2021	Celkem	Procento úspěšnosti
<b>Bez střechy</b>		5/2	6/1	3/0	14/3	21,4 %
<b>Ubytovna</b>	<b>rodiny</b>	16/13	7/3	4/0	27/16	59,3 %
	<b>senioři</b>	7/5	4/1	1/0	12/6	50 %
	<b>ostatní</b>	23/12	17/1	13/0	53/13	24,5 %
<b>Azylový dům</b>	<b>rodiny</b>	9/6	6/3	3/1	18/10	55,6 %
	<b>senioři</b>	2/2	0/0	2/1	4/3	75 %
	<b>ostatní</b>	6/3	2/0	1/0	9/3	33,3 %
<b>Jiná závažná bytová nouze</b>	<b>rodiny</b>	0/0	1/0	0/0	1/0	0 %
	<b>senioři</b>	0/0	0/0	0/0	0/0	-
	<b>ostatní</b>	3/1	2/1	6/1	11/3	27,3 %
<b>Nejisté bydlení</b>	<b>rodiny</b>	15/9	17/7	7/2	39/18	46,2 %
	<b>senioři</b>	7/7	0/0	6/2	13/9	69,2 %
	<b>ostatní</b>	12/8	11/2	3/0	26/10	38,5 %
<b>Nevyhovující bydlení</b>	<b>rodiny</b>	5/4	4/1	3/1	12/6	50 %
	<b>senioři</b>	4/4	1/1	2/1	7/6	85,7 %

	ostatní	2/1	3/1	7/2	12/4	33,3 %
Mimo ETHOS*	108/56	108/46	74/20	290/122		42 %
Celkem	224/133	189/67	135/31	548/231		42 %
	59 %	35 %	23 %			

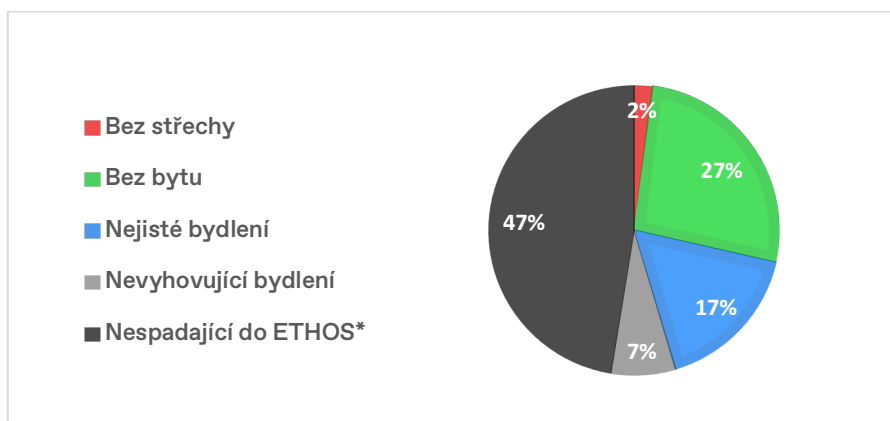
\* Žadatelé, jejichž situace neodpovídá definici bytové nouze dle ETHOS, obvykle řeší nepříznivou finanční situaci (nízký příjem v kombinaci s vysokým nájemným), velmi často v kombinaci se zhoršeným zdravotním stavem.

## 6.2 Struktura úspěšných žadatelů

Ke konci roku 2021 bylo podle nových pravidel pronajato 196 bytů dostupného a sociálního bydlení. Dle typologie ETHOS byla skladba nových nájemců v bytech MČ Praha 10 následující:

	Rodiny s dětmi			Senioři			Ostatní			Celkem
	2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021	
<b>Bez střechy</b>	0	0	0	1	0	0	1	1	1	4
<b>Bez bytu</b>	Ubytovna	5	7	4	2	2	2	7	4	35
	Azylový dům	3	3	3	0	1	1	0	3	14
	Jiná závažná BN	0	0	0	0	0	0	0	3	3
<b>Nejisté bydlení</b>	2	8	4	2	4	3	1	8	1	33
<b>Nevyhovující bydlení</b>	2	0	4	1	3	1	1	0	2	14
<b>Nespadající do ETHOS*</b>	6	17	18	3	6	18	2	9	14	93
<b>Celkem</b>	<b>18</b>	<b>35</b>	<b>33</b>	<b>9</b>	<b>16</b>	<b>25</b>	<b>7</b>	<b>28</b>	<b>25</b>	<b>196</b>

Celkovou skladbu nájemců v bytech dostupného a sociálního bydlení MČ Praha 10 dle typologie ETHOS vyjadřuje graf níže. Oproti loňskému roku došlo k mírnému zvýšení podílu domácností přicházejících do bytů MČ ze situace, která neodpovídá bytové nouzi dle typologie ETHOS.



## 6.3 Úspěšnost jednotlivých cílových skupin

Pokud spočítáme poměr žadatelů, s nimiž bytová komise doporučila uzavřít nájemní smlouvu, a žadatelů, jejichž žádosti zůstávají v pořadníku, zjistíme, že **průměrná úspěšnost žadatelů o dostupné a sociální byty je 42 %**. To je poměrně razantní zvýšení oproti loňskému roku, kdy šlo jen o 32,2 %. To lze nejpravděpodobněji vysvětlit nízkým počtem bytů přidělených v roce 2019 (v letech 2020 a 2021 bylo množství přidělených bytů srovnatelné) a naopak snižujícím se počtem nových žádostí (2019: 224 žádostí; 2020: 189 žádostí; 2021: 135 žádostí).

K neúspěšnějším cílovým skupinám patří zejména senioři. Senioři z nevyhovujícího bydlení (85,7 %), senioři z azylových domů (75 %) a senioři z nejistého bydlení (69,2 %). Mezi úspěšnější cílové skupiny patří též rodiny s dětmi z ubytoven (59,3 %) a rodiny z azylových domů (55,6 %).

Málo úspěšní jsou naopak žadatelé, kteří jsou v závažné bytové nouzi, ale nejedná se o rodiny s dětmi ani seniory – žadatelé z azylových domů (33,4 %), žadatelé z ubytoven (24,5 %) a žadatelé z jiných typů závažné bytové nouze (vesměs se jedná o žadatele opouštějící instituce) (27,3 %). **Nejméně úspěšní jsou žadatelé z řad lidí bez střechy (pouze 21,4 %).**

Nízká úspěšnost těchto skupin žadatelů v závažné bytové nouzi může mít specifické důvody. Těmi může být např. neúplnost žádostí či dočasná nemožnost nastěhovat se do bytu – o byt žádají i osoby ve výkonu trestu odnětí svobody pro případ svého propuštění.

## 7. Závěry.

Program dostupného a sociálního bydlení od roku 2019 pomáhá ukončovat bytovou nouzi nejrůznějších domácností – od osob přežívajících na ulici bez jakéhokoliv zázemí, přes rodiny žijící v ubytovných a azylových domech až po domácnosti v méně závažné bytové nouzi (bydlení špatné kvality, přelidněné byty, nejisté bydlení). Vedle toho pomáhá velké skupině osob, které nesplňují definici bytové nouze dle evropské typologie ETHOS, ale čelí jiným problémům – typicky kombinaci zdravotních a finančních potíží.

Od roku 2019 poskytla MČ Praha 10 nájem obecního bytu **57 jednotlivcům či rodinám žijícím do té doby v závažné bytové nouzi**. Rodiny s dětmi v závažné bytové nouzi (typicky ubytovny a azylové domy) byly se svými žádostmi úspěšné v 57 % případů (průměrná úspěšnost všech žadatelů byla jen 42 %). Podobně úspěšní (56 %) jsou senioři v závažné bytové nouzi. I přes poměrně velkou úspěšnost těchto zranitelných skupin je třeba mít na paměti, že velká část z nich na vyhovění své žádosti nadále **čeká v krajně nevyhovujících podmínkách**, případně si žádost o nájem bytu vůbec nepodala.

Domácnosti přicházející do obecního nájemního bytu ze závažné bytové nouze mají poměrně velkou úspěšnost při udržení bydlení po roce a více (tzn. nemají vysoké dluhy a nezavdávají jiné příčiny k vypovězení nájemní smlouvy). **Bydlení si udrželo 83 % z nich**. Relativně méně úspěšnou skupinou jsou v tomto ohledu rodiny s dětmi, z nichž si bydlení po roce a více udrželo jen 72 %. Domácnosti v dostupném a sociálním bydlení jako celek jsou v tomto ohledu úspěšné z 94,5 %.

Trajektorie dluhů u domácností, jimž byla nakonec vypovězena nájemní smlouva, začala většinou v prvních měsících po nastěhování do bytu. Je navíc patrné, že tyto neúspěšné začátky jsou z větší části kumulovány v roce 2019, kdy několik rodin nebylo zpočátku dobře navázáno na sociální práci. Pozdější čísla tak představují jistou naději, že se míra úspěšnosti rodin ze závažné bytové nouze při udržení bydlení bude postupně spíše zvyšovat.



## 8. Doporučení

### **Udržování a posilování vazeb se sociálními službami**

MČ Praha 10 spolupracuje se sociálními službami intenzivně již dnes, a to nejen v oblasti sociálního bydlení. Pokračování a další rozvoj této spolupráce je klíčový pro úspěšnost nově zabydlených domácností. Je třeba poskytovatele služeb detailně seznamovat s relevantními procesy v rámci ÚMČ (sjednávání splátkových kalendářů, včasná výměna informací, plánování exit strategií pro vystěhovávané domácnosti atd.).

Pro případná konkrétní doporučení v nastavení spolupráce se sociálními službami by bylo vhodné podrobně prozkoumat jednotlivé případy domácností, s nimiž sociální služby spolupracovaly či spolupracují, a zároveň těch, které nebyly v minulosti indikovány k podpoře sociální prací, ačkoli být měly. Taková analýza by mohla ověřit zde jen předpokládanou hypotézu, že část neúspěšných domácností selhala právě kvůli absenci včasného navázání sociální služby, ale mohla by odhalit i další konkrétní příčiny selhání. Provedení takové analýzy by obnášelo zapojení sociálních pracovníků sociálních služeb i sociálního odboru.

### **Včasné intervence a splátkové kalendáře**

Základním předpokladem včasné intervence je dostatečně rychlá výměna informací. Ta aktuálně funguje, přesto je třeba tento systém pravidelně kontrolovat a případně zlepšovat. Využívání splátkových kalendářů jako nejběžnějšího nástroje snížení, a nakonec splacení dluhu, je v rámci bytů MČ Praha 10 na dobré úrovni a patrně se zlepšuje. Je třeba tento nástroj zachovat jako dostupný pro nejrůznější kategorie dlužníků.

### **Zaměření na opomíjené cílové skupiny**

Výraznou skupinou osob v Praze 10 v závažné bytové nouzi jsou lidé bez střechy. Jen zlomek těch, kteří se dlouhodobě zdržují na území Prahy 10, má podanou žádost o sociální byt. Ti, kteří si žádost podali, jsou pak většinou neúspěšní. Bezdětné domácnosti přitom mají podle dosavadních statistik větší úspěšnost při udržení bydlení a jejich dluhy jsou nižší.

### **Zkrácení čekací doby u vybraných žadatelů**

Ze statistik vyplývá, že některé domácnosti v závažné bytové nouzi čekají na přidělení bytu poměrně dlouho od podání žádosti. U některých z nich přitom může být právě délka čekání zásadním faktorem ohrožujícím jejich úspěšnost při udržení bydlení, které posléze získají. Sociální pracovník s takovými lidmi pracuje na jejich motivaci a přípravě, přičemž udržet klienta dlouhodobě motivovaného a připraveného na zásadní životní změnu nelze. Ztráta této motivace se poté může projevit buď odmítnutím bytu nebo selháním po nastěhování. U vybraných žadatelů by po konzultaci se sociální službou proto mohl být brán zvláštní zřetel na urychlené vyřízení žádosti.

## Přímé platby

Během roku 2022 sice začala MČ Praha 10 požadovat po některých nájemcích zřízení přímé platby na účet pronajímatele, ukázalo se ale, že tento požadavek není dostatečně procesně ošetřen. Bylo by proto vhodné se opět zabývat vytvořením potřebného systému, který by dokázal ošetřit v případě potřeby rozdělení došlé platby na nájem a zálohy na energie.

## Exit strategie a druhé šance

Pro domácnosti, které v bytech setrvávají i přes vysoký a nadále rostoucí dluh, který hrozí stát se výpovědním důvodem, je vhodné promyslet různé scénáře, které mohou jejich bydlení udržet. V případě, že to není možné, bylo by vhodné promyslet podporu těchto domácností pro bezproblémové vyklizení bytu (opakované asertivní nabídky podpory, nabídky alternativy po vystěhování – azylový dům, obecní ubytovna, nabídka asistence se stěhováním apod.). U domácností, u nichž se problémy teprve začínají projevovat, je třeba zvážit včas nabídnutí druhé šance v jiném bytě.