Tvorba plánu podpory stávajících nájemců bytů v rámci programu Dostupné nájemní bydlení

Cílem textu je seznámit klienty žádající o podporu v programu Dostupné nájemní bydlení s možnostmi a nástroji podpory současných nájemníků vedoucí k ošetření rizik případných sociálních propadů, které mohou s realizací projektu souviset.

V případě, kdy je účelem podpory rekonstrukce více než 10 bytů nebo nákup více než 10 bytů, a tyto byty jsou ke dni podání Žádosti o poskytnutí podpory obývané, je klient povinen zpracovat tzv. Plán podpory stávajících nájemců, který je součástí Žádosti o poskytnutí podpory (jedná se o textové pole přímo ve formuláři žádosti, nemusí tak být dokládáno jako samostatná příloha).

Zejména se jedná o situace, kdy nájemci např. v důsledku přestavby bytového domu přijdou o stávající bydlení bez zajištění návazných alternativ, případně si nájemci nebudou schopni návazné bydlení vlivem absence adekvátní podpory např. sociální práce udržet. Tato rizika a procesy mohou být ukotveny právě ve zmíněném Plánu podpory stávajících nájemců.

Plán podpory stávajících nájemníků a jeho cíle

Plán podpory sleduje dva cíle:

1. zachování dostupnosti a stability bydlení pro stávající obyvatele domů, zejména pro zranitelné domácnosti,
2. posílení komunikace a zapojení nájemců do samotné tvorby Plánu podpory stávajících nájemců.

Z Plánu podpory stávajících nájemců by pak mělo být zřejmé:

1. kolika domácností, včetně celkového počtu osob, se realizace projektu dotkne,
2. kolik osob se z objektu bude muset odstěhovat, případně kolik se jich po dokončení realizace projektu do domu vrátí,
3. kolika domácnostem a osobám zamýšlí klient poskytnout podporu, jakou formou a důvody pro zvolené řešení,
4. jací další partneři jsou do procesu zapojeni,
5. předběžný harmonogram.

Informování o investičním záměru

Před zpracováním plánu je třeba komunikovat záměr směrem ke:

1. Stávajícím obyvatelům

   Klient by měl oslovit jednotlivé domácnosti se záměrem a nastínit možný průběh (včetně časové rámce) či dopady pro stávající nájemce, zejména ukončení nájemních smluv (případně přerušení po dobu realizace). **Preferovaný**

způsob informování je individuálně a osobně, případně je možné zorganizovat společné setkání. Také je vhodné využít další informační materiály, letáky apod.

2. Samosprávě

   Je doporučeno seznámit se záměrem sociální odbor obce, případně gesčně příslušné radní. Klient (pakliže se nejedná o obec) by měl vysvětlit, jaký vliv bude mít investiční akce na stávající obyvatele domu a **požádat o součinnost ohledně vytipování domácností s potřebou podpory**. Obec může doporučit další partnery, například poskytovatele sociálních služeb. Pokud se na dané adrese zdržují nájemci, kteří jsou klienty sociálních pracovníků, budou to tito vědět. V každém případě je ale vhodné, aby v domě proběhla tzv. depistáž – mapování obyvatel a jejich potřeb.

Mapování situace v domě

O sociální situaci stávajících obyvatel může napovědět technický stav domu a vybavení, podmínky nájemní smluv apod, nicméně osobní kontakt je nenahraditelný. Během šetření se doporučujeme zaměřit zejména na:

- celkový počet domácností,
- seniory/osoby starší 65 let,
- rodiny s dětmi (zejména vícečetné),
- domácnosti s nízkými příjmy/nezaměstnané,
- domácnosti, jejichž členové mají zdravotní znevýhodnění, či duševní nemoc,
- domácnosti, jejich členové mohou čelit diskriminaci na trhu s bydlením.

Výsledkem šetření by mělo být zmapování počtu obyvatel domu, jejich životní situace, případně jejich specifických potřeb, překážek, ale i zdrojů při zajišťování náhradního bydlení. Zejména by šetření mělo pomoci vyhodnotit, jaké domácnosti by měly dostat podporu při zajištění náhradního bydlení. Je samozřejmě možné, že si domácnosti zvládnou poradit samy.

Podpůrná opatření

Plánovaná opatření by měla napomoci zranitelným domácnostem předejít propadu do situace bytové nouze a podpořit je při hledáním návazného či přechodného bydlení. Vhodnost opatření je třeba vyhodnocovat v dialogu se sociálním odborem, nájemníky a dalšími zapojenými partnery. Co se týče konkrétních opatření, klient by měl zvážit např. tato (či jejich kombinaci):

- Nabídka náhradního bytu

  Tato možnost je nasnadě, pokud je klientem obec. Může se jednat i o přechodné řešení, pakliže se počítá s tím, že se nájemník po skončení prací

do domu vrátí. Jako příklad takového postupu lze uvést revitalizaci lokality Zátiší v Plzni.

- Zprostředkování na trhu bytu

  Sociální pracovníci jsou zvyklí svým klientům nabízet asistenci při obvolávání inzerátů. Za zvážení však stojí zaangažovat profesionálního realitního zprostředkovatele, který dokáže vyhledat vhodné byty i pro cílové skupiny, které jsou na trhu s bydlením znevýhodněny.

- Odstupné

  Odstupné může pomoci domácnostem s nízkými příjmy uhradit jistinu, či lépe zvládnout celý proces stěhování. V případě, že jsou nájemníci předlužení, či byli dokonce odkázáni na služby lichvářů, využití tohoto opatření nedoporučujeme.

- „Individuální rozpočty"

  Podobně jako v předchozím bodě, individuální rozpočty slouží k úhradě plateb nezbytných pro přestěhování. Rozdíl spočívá v tom, že s financemi disponuje vybraná organizace (např. Poskytovatel sociální služeb), která je uvolňuje ve prospěch svého klienta pro určený záměr. Záleží na domluvě mezi touto organizací a klientem, jestli nespotřebované peníze organizace vrátí, anebo si je může ponechat jako odměnu za asistenci. Jako příklad tohoto opatření mohou sloužit např. „flexibilní rozpočty" Pražského Sociálního nadačního fondu, či programy nadačního fondu Abakus během covidové pandemie.

- Sociální práce

  U obzvlášť zranitelných domácností je vhodné, aby měly k dispozici sociálního pracovníka, který je provede rizikovým obdobím stěhování a pomůže jim s udržením bydlení na nové adrese. Sociální pracovníci mohou svým klientům pomoci využívat různé finanční zdroje (dávky ÚP ČR, nadační fondy apod.), které mohou být využity pro zajištění části nákladů.