

MHMP – Sociální bydlení

Integrovaný systém řešení bytové nouze

Vojtěch Sigmund, manažer projektu

PRA HA
PRA GUE
PRA GA
PRA G



Evropská unie
Evropský sociální fond
Operační program Zaměstnanost

Obsah prezentace

1. Základní informace
2. Spolupráce MHMP a zapojených MČ
3. Personální zajištění
4. Zavádění inovativních nástrojů podpory dostupnosti bydlení
 - a. Kontaktní místo bydlení (KMB)
 - b. Poradce pro nájemníky
 - c. Městská nájemní agentura (MNA)
 - d. Sociální nadační fond (SNF) hlavního města Praha

1. Základní informace



Evropská unie
Evropský sociální fond
Operační program Zaměstnanost

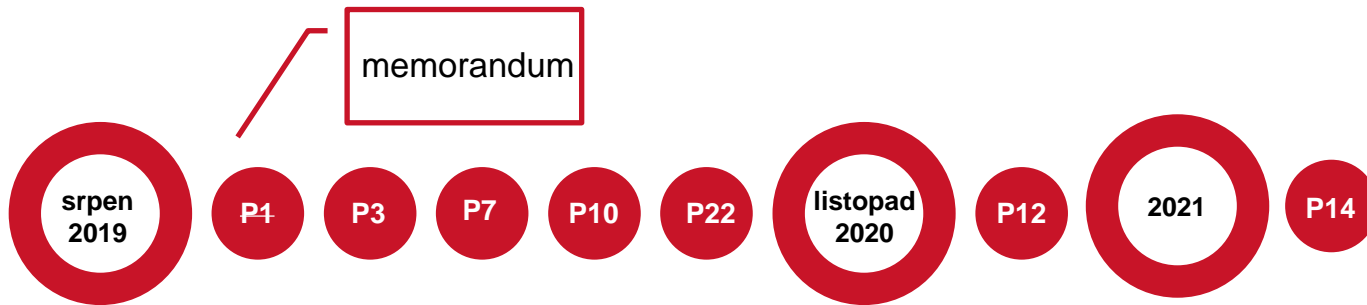
- Název projektu: MHMP - sociální bydlení
- Datum zahájení: 1. 1. 2020
- Datum ukončení: 31. 12. 2022
- Klíčové aktivity projektu:
 - Ustavení a provoz centrálního koordinačního místa v rámci MHMP
 - Výběr rámcových nástrojů a jejich inovace ve spolupráci s MČ
 - Pilotní testování praktického fungování inovovaných nástrojů řešení bytové nouze
 - Procesní evaluace a evaluace dopadu inovativních metod
 - Tvorba koncepčních dokumentů HMP pro dlouhodobou udržitelnost integrovaného systému řešení bytové nouze

podpořeno Operačním programem
Zaměstnanost, Evropský sociální fond,
Registrační číslo projektu
CZ.03.3.X/0.0/0.0/15_018/0015473)

2. Spolupráce MHMP a zapojených MČ

- Magistrát hlavního města Prahy
 - Sekretariát radního hl. m. Prahy Adama Záborského pro oblast bydlení a transparentnosti (SE9)
 - Odbor bytového fondu (OBF) – oddělení přípravy a realizace projektů v oblasti bydlení - Centrální koordinační místo pro integrovaný systém řešení bytové nouze
- Zapojené městské části:
 - MČ Praha 3, MČ Praha 7, MČ Praha 10, MČ Praha 12, MČ Praha 14, MČ Praha 22

Spolupracující MČ



2. Personální zajištění projektu

- OBF MHMP
 - Hlavní řešitel (manažer projektu)
 - Inovátorka nástrojů
 - Koordinátorka zavádění nástrojů na MČ
 - Metodik kontaktních míst pro bydlení
 - Metodička poradců pro bydlení
 - 2 navigátorky kontaktního místa pro bydlení
 - 2 poradci pro bydlení

2. Personální zajištění projektu

- MČ Praha 3: 2 navigátoři KMB, poradce pro nájemníky
- MČ Praha 7: navigátor KMB, poradce pro nájemníky
- MČ Praha 10: navigátor KMB, poradce pro nájemníky
- MČ Praha 12: navigátor KMB
- MČ Praha 14: navigátor KMB
- MČ Praha 22: navigátor KMB

Kontaktní místo pro bydlení (KMB)

PRA HA
PRA GUE
PRA GA
PRA G

PRA HA
PRA GUE
PRA GA
PRA G

Kontaktní místa pro bydlení v Praze

určeno všem obyvatelům hlavního města Prahy, kteří potřebují pomoci či poradit při řešení své bytové situace s cílem udržet jejich stávající bydlení či hledat nejúčinnějších řešení bytové nouze

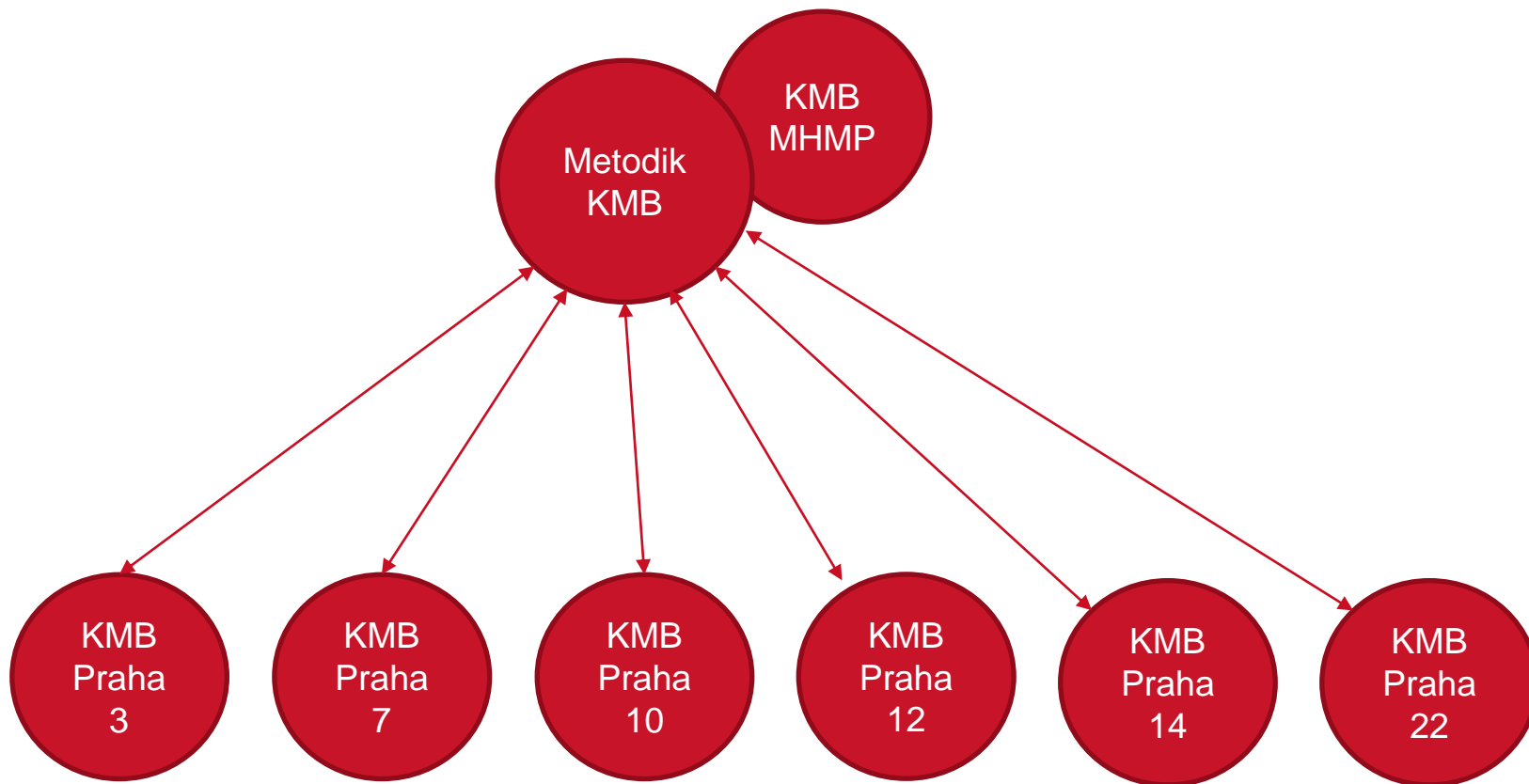
https://www.praha.eu/jnp/cz/o_meste/zivot_v_praze/bydleni/kontakty/kontaktni_misto_pro_bydleni_pri.html

Kontaktní místo pro bydlení

Na kontaktní místo pro bydlení se může obrátit kdokoliv, kdo:

- dostal výpověď z nájmu či má nejasnosti ohledně podmínek nájemní smlouvy a uvítal by právní konzultaci
- bydlí v nevyhovujících podmínkách a hledá standardní bydlení
- má špatné rodinné, sousedské vztahy nebo vztahy s majitelem bytu a potřebuje zprostředkovat adekvátní podporu
- je zadlužený a potřeboval by konzultaci v dluhové poradně
- má nedostatečný příjem a rád by znal, zda může mít nárok na některou dávku ze státních sociálních pomoci
- má zdravotní či sociální problémy a potřebuje zajistit adekvátní službu
- má jakýkoliv jiný problém související s bydlením

3a. Kontaktní místo pro bydlení (KMB)



Kontaktní místa pro bydlení MHMP a MČ

Aktuální návštěvnost KMB	týdně	měsíčně
MHMP	12	48
Praha 3	15	60
Praha 7	10	40
Praha 10	20	80
Praha 12	5	20
Praha 14	10	40
Praha 22	5	20
CELKEM	77	308

Kontaktní místo pro bydlení

Nízkoprahovost

- umožňuje odchytit lidi, kteří by jinak na úřad nepřišli (sociální odbor – jako trochu stigmatizující prostředí – např. samoživitelky se bojí odebrání dětí z důvodu špatného bydlení, i když to OSPOD nedělá), umožňuje odhalit rizika a pomoci je řešit – spektrum doporučení: zvýšení příjmu, právní poradenství, podpora soc. pracovníka, hledání komerčního bydlení...

Odhalení krizové situace (mezilidské vztahy / domácí násilí)

- prvotní kontakt i pro lidi, kteří sice přijdou se zakázkou bydlení, ale ukáže se, že řeší krizovou situaci či potřebují **sociální či zdravotní podporu** (např. psychiatričtí klienti)

Kontaktní místo pro bydlení

Udržení stávajícího bydlení

- zprostředkování nástrojů podpory: nasměrování na úřad práce – podání žádosti o některou ze soc. dávek, příspěvek nadačního fondu, vyjednávání / mediace s vlastníkem bytu)

Opakované návštěvy klienta na KMB

- snaha o „provázení“ klienta od prvního kontaktu až k získání standardního bydlení (nájemní smlouvě v bytě MČ, azyl. dům, DPS, ...) – aktuálně se opakované návštěvy dějí jen v několika případech

Ulehčení sociálnímu, bytovému odboru a NNO + zlepšení vzájemné spolupráce

- KMB filtruje klienty, koho kam odkázat
- předávání klientů

Kontaktní místo pro bydlení

Koncentrace informací a kontaktů na jednom místě

občan se dozví informace související s řešením problémů v oblasti bydlení a není nucen obcházet jednotlivé úřady a organizace (zorientování v jinak v mnohdy nepřehledném systému podpor)

- obecní byty – přehled o nabídce bytů pro různé cílové skupiny na MHMP a na MČ – byty pro osoby v soc. tísní, byty pro seniory, profese, byty zvláštního určení,) vč. dražeb nájmu
- komerční trh s byty - přehled o nabídkách volných bytů, přehledy o výši nájmu, obecních podmínkách pronajímání

Kontaktní místo pro bydlení

Koncentrace informací na jednom místě

- přehled pobytových služeb (azyl. domy, DPS, ...) a jiných sociálních zařízení vč. podmínek žádostí + nabídky „ověřených“ ubytoven
- spektrum nástrojů podpory - přehled poskytovatelů soc. služeb pro různé cílové skupiny vč. kontaktů na dluhové poradny, právní poradny, specializované služby, ...
- informace a konzultace k vyplnění žádosti o příspěvek nadačního fondu či možnosti žádání o soc. dávky na úřadu práce

Kontaktní místo pro bydlení

Generování dat o osobách v bytové nouzi – e- dotazník KMB MHMP i na MČ (pilotováno, ostrý provoz leden/únor 2022 – statistiky + příprava tvorby databáze v propojení s dalšími subjekty (sledování trajektorie klientů).

bytový odbor - seznam žadatelů o byt

sociální odbor – různé zakázky, nevede si přehled o osobách v bytové nouzi

Předpoklad zapojení KMB do výběru vhodných žadatelů o bydlení zprostředkované městskou nájemní agenturou a příspěvku od sociálního nadačního fondu

Poradce pro nájemníky

PRA HA
PRA GUE
PRA GA
PRA G

PRA HA
PRA GUE
PRA GA
PRA G

TROJLÍSTEK PODPORY

Práce s
dlužníky

Řešení stížností
a sousedských
sporů

Podpora v
zabydlování

PRÁCE S DLUŽNÍKY

Monitoring dlužníků

Komunikace s dlužníky

Snaha zachytit
dlužníky už s jedním
dlužným nájemem

Poskytování
intervence dle
potřeby

Komunikace s právním
oddělením, správními
firmami, neziskovými
organizacemi,
městskými částmi

Řešení „EXIT
STRATEGIÍ“

STÍŽNOSTI A SOUSEDSKÉ SPORY

Mapování terénu

Provádění šetření

Hledání kreativních i optimálních řešení

Propojení s NNO a správními firmami

Cílem je

→ předejít sousedským sporům

→ mít spokojené nájemce

PODPORA V ZABYDLOVÁNÍ

- Bude poskytovat podporu stávajícím i budoucím nájemcům
- Bude v kontaktu s nájemcem, ověří, jestli se nájemci dobře bydlí a nepotřebuje zajistit další služby – pokud je potřeba, pomůže navázat na další organizace
- Poskytne srozumitelné informace – vysvětlí nájemní smlouvu, domovní řád, podmínky hrazení nájmu, doprovodí při prohlídce bytu (tam kde není NNO)
- Podporu bude poskytovat v místě bydliště, telefonicky nebo i v kanceláři
- Podílí se na tvorbě pomocných materiálů pro nájemce

Městská nájemní agentura (MNA)

PRA HA
PRA GUE
PRA GA
PRA G

PRA HA
PRA GUE
PRA GA
PRA G

Městská nájemní agentura

**Městská nájemní agentura = MNA = činnost realizovaná
CSSP**

Městská nájemní agentura (MNA) je nová **služba bytové politiky hlavního města Prahy**, která díky **spolupráci s majiteli bytů** poskytuje dostupné bydlení Pražanům a která je provozována Centrem sociálních služeb Praha (CSSP).

Hlavním úkolem MNA je navazovat **spolupráci s majiteli bytů a poskytnuté byty následně pronajmout svým klientům**, a to prostřednictvím zvýšených záruk majitelům na jedné straně a prvků sociálních služeb potřebným klientům na straně druhé.

<https://www.najemniagentura.cz/home>



Cíle MNA

- Zvýšit **dostupnost bydlení pro osoby v bytové nouzi či bytovou nouzí ohrožené využitím realitního trhu**, a tím zmenšit převis poptávky po městských bytech.
- **Snížit vnímaná rizika ze strany majitelů bytů.**
- Zajistit **stabilitu, zázemí a jistotu dlouhodobé spolupráce oběma stranám.**
- Snižovat riziko segregace a tvorby vyloučených lokalit.

- Řešení závislé na legislativě, v ČR **dvě zásadní omezení**:
 - nemožnost vyplácet příspěvek na bydlení osobě, která nemá nájemní, ale pouze podnájemní smlouvu **ZMĚNA !!!**
(<https://www.mpsv.cz/-/prispevek-na-bydleni>)
 - zákaz ručení stanovený v § 35 odst. 6 zákona o hlavním městě Praze
- MNA realizovaná prostřednictvím příspěvkové organizace CSSP
- podpora pro nájemníky, pilotování na 50 bytech

Popis fungování MNA

Zákon umožňuje, aby v pozici pronajímatele byla i jiná osoba než **vlastník**, a to např. v těchto situacích:

- Smlouva o výpůjčce a následná nájemní smlouva
- Věcné břemeno (služebnost užívání bytu) a následná nájemní smlouva
- Svěření majetku HMP městské části a následná nájemní smlouva
- Inominátní (nepojmenovaná) smlouva a následná nájemní smlouva

Pozor- **nejde o zastoupení** vlastníka, jako je to při realitním zprostředkování nebo při správě majetku, protože smlouvu uzavírá pronajímatel (CSSP) svým jménem a na svůj účet; není tedy třeba plná moc

- **CSSP je tedy smlouvou vázáno napřímo a je v pozici pronajímatele**

Klient nemá podnájemní, ale **NÁJEMNÍ SMLOUVU**

- vyšší ochrana právního vztahu než u podnájemní smlouvy
- nájemci budou žádat o příspěvek na bydlení, na který mají díky nájemní smlouvě možnost dosáhnout

Městská nájemní agentura- nový model



↑
Zapsaný v katastru

↑
Pronajímatel; jeho oprávnění smlouvu uzavřít vyplývá z inominátní smlouvy; toto je v nájemní smlouvě uvedeno; v katastru uveden není

Nájemní smlouva a cílové skupiny

Nájemní smlouva i smlouva o poskytnutí bytu projednány s GŘ UP a MPSV

Nájemní smlouva:

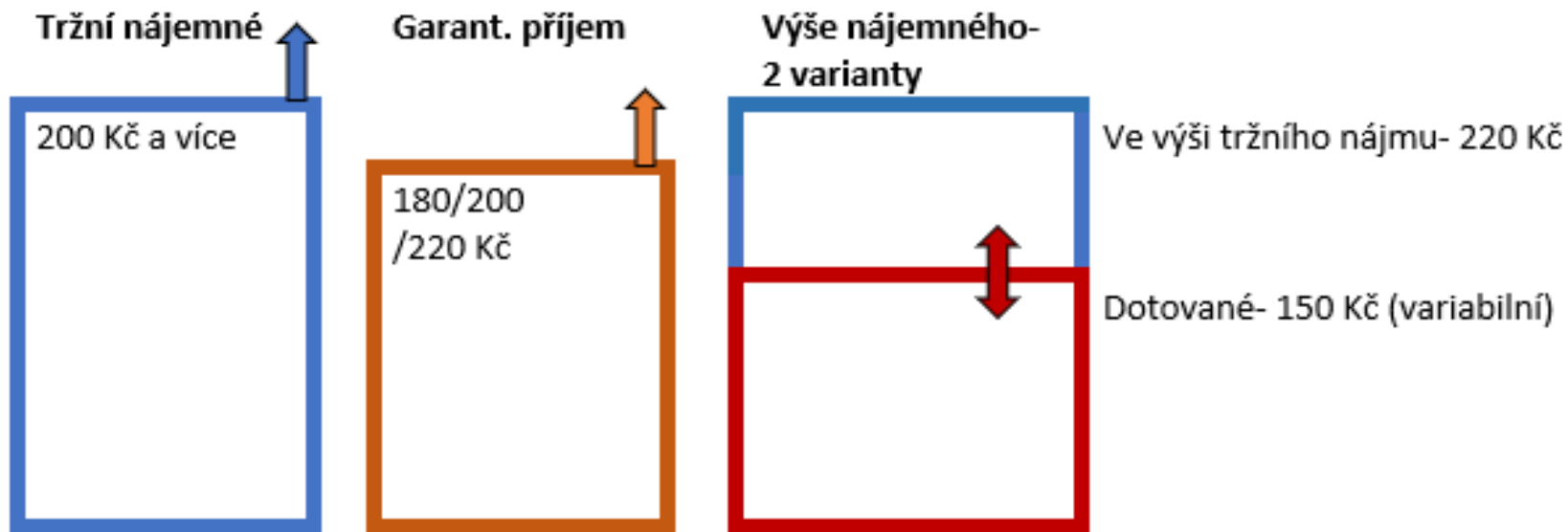
- Standardní- vzor odsouhlasen GŘ ÚP

*„Z článku I. přiložené nájemní smlouvy plyne, že se jedná o nájemní smlouvu k bytu a že **pronajímatel (ač není vlastníkem bytu) je oprávněn nájemní smlouvu uzavřít. Smlouva je koncipována standardně, jsou v ní upraveny práva a povinnosti smluvních stran.**“*

- NS na **nejméně 1 rok**
- riziko neplacení nájmu či poškození bytu nenese vlastník bytu, ale pronajímatel (MNA)
- **Cílové skupiny:** žadatelé o BOST byty na MHMP, klienti azylových domů a CSSP obecně

Nájemné

- nastavení výše nájemného pro nájemce a garantovaného příjmu pro vlastníky (odstupňované dle lokality a stavu bytu)



Nástroje MNA

Cíl/Cílová skupina	Majitelé bytů	Klienti
Zvýšit dostupnost bydlení	Nabídka spolupráce se společenským přesahem Nebude kauce X možnost předplacení příjmu až na rok	Asistence se zabydlením. Krytí vstupních nákladů.
Snížit vnímaná rizika	Pojištění bytu ze strany MNA Správa bytu a zajištění oprav Garantovaný příjem Smluvní vztah s MNA	Pojištění odpovědnosti za škodu Spolupráce s MNA Smluvní vztah s MNA
Stabilita a zázemí	Smlouva s MNA minimálně na 2 roky Pomoc s řešením podnětů či sousedských sporů	Zprostředkování poskytnutí sociálních služeb dle potřeb klienta Pomoc s řešením podnětů či sousedských sporů
Snížovat riziko segregace	Poptání a výběr vhodných bytů na základě předem stanovených kritérií Vytvoření systému spolupráce soukromých vlastníků na zajištění bytové potřeby obyvatel obcí	



MĚSTSKÁ NÁJEMNÍ AGENTURA

SPOLEČNĚ ZA DOSTUPNÝM BYDLENÍM V PRAZE

24

Bytů

MÁM VOLNÝ BYT

13

Zabýdlených domácností

CHCI BYDLET

45

Počet čekatelů na byt

CHCI VĚDĚT VÍCE





Sociální nadační fond hlavního města Prahy (SNF)



Proč vzniká Sociální nadační fond

Hlavní město chce vytvářet nové nástroje k řešení konkrétních **potřeb Pražanů**, které **není možné naplnit** neformální pomocí **a stávající nástroje** státní a obecní (MČ) pomoci jsou nedostupné (= terciární pomoc)

Vychází ze závazků v **programovém prohlášení**:

- rozšíření pomoci pěstounům
- vznik fondu na podporu nezávislého života lidí s těžkým zdravotním znevýhodněním;
- vznik sociálních fondů, z nichž bude možné v individuálních případech přispět na zaplacení komerčního nájemného;
- vznik fondu solidarity pro podporu sociálně slabých studentů;

Co fond nabízí

- Pomoc **obyvatelům hlavního města Prahy**, kteří se z různých důvodů ocitli v tíživé životní situaci a k překonání této situace nepostačuje využití jiných k tomu určených druhů pomoci, nebo jiná pomoc není dostupná.
- Příspěvky budou poskytovány **přímo obyvatelům**, nebo prostřednictvím **právnických osob** vykonávajících činnosti sociální práce nebo pověřených k výkonu sociálně-právní ochrany dětí na území HMP, a osobám spolupracujícím s **městskou nájemní agenturou**
- **4 programy podpory-** ve Statutu
 - 1. Podpora pěstounské péče**
 - 2. Podpora nezávislého života osob s postižením**
 - 3. Podpora bydlení**
 - 4. Podpora řešení jiné tíživé životní situace**

Fungování fondu I.

Zakladatel:

- hlavní město Praha
- Připravena zakládací listina (tisk) a statut (schvaluje správní rada po předchozím schválení RHMP)

Forma příspěvků:

- **dar i bezúročná zápůjčka**
- správní rada může rozhodnout o pozastavení příjmu žádostí

Financování:

- první vklad HMP - návrh **20 milionů Kč** na dílčí potřeby
- donoři, cílený fundraising (skrze osobu ředitele)

Fungování fondu II.

Správní rada fondu:

- **Pětičlenná rada** složená z expertů v oblastech zastoupených v programech
- **návrh** expertů pro první radu: PhDr. Monika Janíková, Mgr. Jan Lorman, Karel A. Novák, Pavel Novák, PhDr. Hana Pazlarová Ph.D

Výkonný aparát fondu:

- **výkonný ředitel**
- **sbor hodnotitelů** – odborníci v sociální oblasti, v oblasti bydlení, osoby s osobní zkušeností se sociálním vyloučením; posuzují žádosti

Dokumenty navazující na Zakládací listinu:

- **Statut** specifikuje fungování fondu (důraz kladen na rychlé a efektivní posouzení žádostí o příspěvku) a programy podpory
- **Pravidla** pro podání žádosti o poskytnutí nadačního příspěvku- příjmová hranice, jaké možnosti musí žadatel využít před podáním žádosti

Program podpory bydlení- podprogramy:

Příspěvky na získání bydlení a náklady s tím spojené

- na jistotu (kauci)
- na **první** platbu nájemného a zálohy za služby a energie; analogicky podnájemné a ubytování
- na úhradu **provize za realitní zprostředkování** uzavření nájemní smlouvy
- na úhradu pojištění odpovědnosti nájemce za škodu
- náklady spojené s **přestěhováním** z pobytového zařízení do bytu, náklady na nastěhování do bytu

Příspěvky na udržení si bydlení - Návaznost na Výbor dobré vůle Nadace Olgy Havlové

- na dorovnání vzniklých **nedoplatků** nebo dluhů v situaci, kdy nejsou žadateli vypláceny dávky na bydlení nebo jiné příjmy a žadatel nemá dostatek dostupných zdrojů pro jejich úhradu
- na **úhradu nákladů na bydlení** ve chvíli neočekávatelné a krizové neschopnosti žadatele hradit tyto náklady (např. z důvodu úmrtí v rodině, nemoci či hospitalizace)



Děkuji za pozornost

vojtech.sigmund@praha.eu



PRA HA
PRA GUE
PRA GA
PRA G

PRA HA
PRA GUE
PRA GA
PRA G