

Program 4: Základy politiky sociálního a dostupného bydlení

Anotace: Program reaguje na problém nedostupnosti bydlení, přičemž osoby sociálně vyloučené nebo sociálním vyloučením ohrožené, jsou tímto problémem výrazně ovlivněny. Zásadním problémem jsou nerovnosti v přístupu ke standardnímu stabilnímu bydlení pro osoby se ztíženým přístupem na trh s bydlením. V rámci mapování potřeb OSZ ve spolupráci s ÚC program identifikuje místní bariéry na trhu s bydlením, analyzuje a popisuje bytovou nouzi tak, aby podpora byla směřována efektivně a bránila vzniku sociálního vyloučení a prohlubování krize v bydlení, a dále popisuje cílové skupiny, které jsou vyčleňovány z trhu s bydlením. OSZ ve spolupráci s ÚC vytvoří základní systém podpory v oblasti bydlení ohroženým skupinám obyvatel, který bude obsahovat opatření směřující k vytvoření systému, ale také nastavení preventivních opatření ztráty bydlení. Dále OSZ přinese inspiraci z různých způsobů designu programů v bydlení, které budou určeny pro CS.

Mezi základní systémová opatření patří:

- revize systému přidělování bytů,
- nastavení komunikace mezi aktéry,
- hledání cest k posílení personálních i bytových kapacit obce,
- včasný reporting dluhů,
- kontrola stavu budov,
- tvorba garančních a krizových fondů atd.

Program 5: Vznik a reprodukce bytového fondu pro realizaci politiky dostupného bydlení

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

Ve spolupráci s ÚC bude OSZ především:

- připravovat koncepční a strategickou rozvahu,
- zavádět systémové postupy a zásady ad hoc rozhodnutí,
- zaškolovat pracovníky územního celku při implementaci bytové politiky a podporovat je při uplatňování systematických nástrojů a implementaci dílčích opatření,
- poskytovat odborné poradenství obcím v možnostech konzultací věcných záměrů a opatření, které by vedly k získání zajištění financování rozvoje bytového fondu z evropských i národních zdrojů.

Tematicky se bude OSZ zaměřovat zejména na:

- podporu při nastavování odpovídající výše nájemného pro různé cílové skupiny nájemníků, tj. např. při zjišťování skutečné výše nákladového nájemného, rozvaze o potřebné míře finanční podpory u různých CS, rozvaze o celkové skladbě CS v rámci bytového fondu, podporu při využívání běžných nástrojů financování bytového fondu, tj. při rozvaze o financování pomocí úvěrů, rozvaze o optimálním nastavení fondu oprav, rozvaze o optimální právní formě správy bytového fondu,
- podporu při plánování rekonstrukcí a výstavby, tj. při plánování akcí v horizontu životního cyklu staveb, plánování přístaveb a nové výstavby v rámci nemovitého majetku obce, stanovování požadavků na podobu a vlastnosti staveb,
- podporu při spolupráci se soukromým sektorem, zejména při facilitaci pronajímání soukromých bytů, vyjednávání o kontribucích soukromých stavebníků, vyjednávání podmínek projektů s účastí obce, facilitaci projektů participativního bydlení.

Program 6: Rozvoj a adaptace politiky sociálního a dostupného bydlení

Anotace: Jde o podporu územního celku při komplexní adaptaci komunální politiky bydlení (a případně dalších relevantních politik, procesů či ad hoc záměrů) na globální trendy ohrožující dostupnost bydlení a rozvoj nástrojů politiky bydlení ve spolupráci s dalšími místními aktéry.

Ve spolupráci s ÚC bude OSZ především:

- zavádět monitoring projevů aktuálních trendů v lokalitě,
- připravovat koncepční a strategickou rozvahu směřující k udržitelnosti sociální bytové politiky do budoucna,
- zavádět systémové postupy a zásady ad hoc rozhodnutí,
- zaškolovat pracovníky územního celku při implementaci inovací bytové politiky a podporovat je při uplatňování systematických nástrojů a implementaci dílčích opatření,
- podporovat územní celek při adaptaci na případné změny v legislativě směřující k dostupnému bydlení.

Spolupráce s ÚC bude tematicky zaměřena na řešení vybraných výzev současnosti:

- podpora při plánování řízení směřování obce,
- podpora při ochraně trhu s bydlením proti spekulaci a financionalizaci,
- podpora při zavádění aktuálních nástrojů směřujících k ukončování bytové nouze,
- zavádění a rozvoj nástrojů prevence ztráty bydlení,
- podpora při plánování spravedlivé adaptace na změnu klimatu,
- podpora při řešení energetické chudoby.

Kritéria/ ukazatele	Popis plnění ukazatele	Nástroje obce	Popis výchozí situace v lokalitě (obec)	Vyhodnocení závěrečného posunu v lokalitě
I. Bytový fond je využíván pro řešení sociálního vyloučení.	Obec přiděluje obecní byty transparentně a konzistentně, přitom dodržuje zákonné požadavky (zejm. nediskriminační přístup).	Platná pravidla přidělování obecních bytů.		
	Obec umožňuje přidělení obecního bytu domácnostem ze zranitelných cílových skupin (zejm. požadavky související se zadlužením). Obec má zpracován postup pro řešení krizových situací ztráty bydlení.	Platná pravidla přidělování obecních bytů.		
	Obec zabydluje ohrožené domácnosti do obecního bytového fondu v nesegregovaných lokalitách, případně facilituje jejich zabydlování do soukromých bytů prostřednictvím garančních mechanismů (např. garanční fond, sociálně realitní zprostředkování aj.).	Minimálně 10 (5 v obcích do 10. tis obyvatel.) zabydlených domácností spadajících do některé z kategorií ETHOS za poslední 3 roky.		
	Obec umí zabydlovat různorodé cílové skupiny dle typologie ETHOS do obecního bytového fondu v nesegregovaných lokalitách nebo garantovaného bydlení na soukromém trhu s byty. Využívá různé přístupy podpory nájemníků testované v prostředí ČR, mj. Housing Led či více náročný Housing First. Obec dále provádí evaluaci systému zabydlování nebo má sjednanou třetí stranu k evaluaci systému zabydlování a udržení si bydlení prostřednictvím kvalitativních a kvantitativních výzkumných metod.	Minimálně 10 zabydlených domácností spadajících do minimálně 3 z koncepčních kategorií ETHOS za poslední tři roky. Evaluační zpráva systému zabydlování včetně reflexe systému jeho obyvateli.		
	Obec má pro podporu nejzranitelnějších nájemníků vybudován multidisciplinární tým zajišťující např. psychologické, adiktologické, zdravotnické služby, či podporu peerů. Obec implementuje doporučení z evaluačních zpráv systému.	Nájemníci využívají multidisciplinární tým. Minimálně 5 zabydlených domácností metodou Housing First.		

	Obec umí zabydlovat všechny potřebné cílové skupiny dle typologie ETHOS do obecního bytového fondu nebo garantovaného bydlení na soukromém trhu s byty. Využívá různé přístupy zabydlování a individualizovanou podporu dle potřebnosti cílových skupin.	Minimálně 20 (40 pro obce nad 50 000 obyvatel, 80 pro obce nad 100 000 obyvatel) zabydlených domácností napříč koncepčními kategoriemi ETHOS za poslední tři roky, z toho minimálně 10 metodou Housing First.		
II. Obec zajišťuje systém prevence ztráty bydlení.	Obec umí předávat informace o možnostech čerpání dávek na bydlení všem zranitelným cílovým skupinám. Má zaveden včasný reporting dluhů v obecním bydlení provázaný na poskytování sociální práce.	Informační kampaň o dostupných dávkách na bydlení. Písemně zpracovaná pravidla reportingu dluhů v obecním bydlení.		
	Obec rozvíjí segment prevence ztráty bydlení. Analyzuje příležitosti a bariéry při udržování domácností v bydlení, zavádí komplexní organizační procesy a zajišťuje personální kapacity s cílem udržení co nejvíce domácností ve standardním bydlení.	Systém prevence ztráty je implementován do agendy pracovníků orgánů samosprávy a jimi řízených a podporovaných organizací.		
	Obec aktivně vykovává procesy prevence ztráty bydlení a metodicky prevenci ztráty bydlení řídí na základě domluvených postupů s dalšími aktéry. Tyto postupy jsou ukotveny v metodice prevence ztráty bydlení.	Existence Metodiky zajišťování prevence ztráty bydlení, která je tvořena všemi aktéry a je schválena Radou města.		
	Pro ty, kdo potřebují komplexní a dlouhodobou podporu, zajišťuje obec efektivní případovou koordinaci (case management), který vykonávají obecní sociální pracovníci nebo pracovníci neziskových organizací dle svých kapacit (po domluvě s obcí).	Existence pozice case managera ve struktuře úřadu, případně zajištění case managementu prostřednictvím neziskové organizace v území. Popis spolupráce je součástí Metodiky zajišťování prevence ztráty bydlení.		
	Obec umí reagovat na krizové situace domácností a má vytvořen krizový fond, ze kterého může poskytnout finanční podporu ohrožené domácnosti bez dlouhé prodlevy (prostřednictvím třetí strany tak, aby byl akceptován jako půjčka nebo dar).	Vznik krizového fondu a pravidla poskytnutí podpory.		
	Obec má nastaven systém prevence ztráty bydlení dle potřeb a možností obce. Prevence ztráty bydlení je realizována nejen v obecním bytovém fondu, ale také na soukromém trhu s bydlením.	Existence mechanismů prevence ztráty bydlení i na soukromém trhu.		
	Systém prevence ztráty bydlení umí reagovat na potřeby osob ohrožených ztrátou bydlení rychle a bezodkladně. Jsou nastaveny podmínky udržitelnosti systému včetně finančního a personálního zajištění.	Existuje Plán udržitelnosti systému prevence ztráty bydlení.		
III. Na systému podpory v bydlení se koordinovaně podílejí relevantní aktéři v území.	Obec pro oblast bydlení organizuje pracovní skupinu s cílem nastavení dohod o spolupráci v území.	Ustavení pracovní skupiny, v níž jsou zastoupeni klíčoví aktéři ovlivňující podpůrné a řídicí procesy ukončování bytové nouze v obci. Zápisy ze zasedání min. 4x ročně.		
	Obec systematicky spolupracuje s partnerskými organizacemi na PS bydlení a facilituje předávání informací. Zejm. koordinuje spolupráci specializovaných služeb podpory v obci, které motivuje k těsnějšímu propojení, např. pomocí tvorby společných procesů case managementu.	Metodický popis aktuální spolupráce aktérů v území jako reakce na současné výzvy bez dlouhodobé vize Zápisy ze setkávání PS bydlení/ řídicího týmu s cílem finalizace strategického dokumentu (stupeň 3).		
	Pracovní skupina má pravidelný plán setkávání a je profesionálně facilitována. Koordinace jednotlivých aktérů je popsána v metodice spolupráce v území v oblasti bydlení (může být součástí Strategického dokumentu viz bod 4). S metodikou jsou seznámeni všichni aktéři v území. Je zajištěna reflexe systému ze strany CS.	Metodika upravující spolupráci všech klíčových aktérů v území v oblasti zajišťování podpory v bydlení, kterou orgány města schválily.		
	Obce s rozšířenou působností dále zřizují kontaktní místo pro bydlení, které obyvatelům nabízí odborné poradenství s bydlením.	Je zřízeno kontaktní místo pro bydlení a obsazena pozice navigátora.		

	Obce s rozšířenou působností dále zřizují kontaktní místo pro bydlení, které obyvatelům nabízí odborné poradenství s bydlením.	Existence funkčního systému spolupráce aktérů (např. ve formě metodiky) v oblasti sociální práce, prevence ztráty bydlení (aktualizace, zefektivnění, zkonkretizování stávajících dokumentů nebo jejich vytvoření).		
	Obec má vyhotovený akční plán řešení bytové nouze rodin a jednotlivců, tedy promyšlený postup, jak pomocí přenastavení místní spolupráce s cílem ukončovat bytovou nouzi.	Plán setkávání pracovní skupiny bydlení s cílem plnění cílů a opatření ze strategických dokumentů k oblasti bydlení (zápisy z jednání pracovní skupiny) Účast na vzdělávacích aktivitách místních aktérů.		
IV. Obec mapuje bytovou nouzi na svém území.	Obec umí základně mapovat bytovou nouzi, zná odhad počtu osob v bytové nouzi dle kvalifikovaného odhadu např. místních aktérů.	Zpráva o mapování bytové nouze.		
	Obec umí základně mapovat bytovou nouzi. Informace získává z vlastních i dalších zdrojů (vyšší území celky, orgány státní správy, veřejnoprávní subjekty) a je schopna je interpretovat ve vztahu k potřebám svých obyvatel. Obec umí pracovat s relevantními daty. Má vytvořen systém kvalitativního i kvantitativního sběru dat o potřebách osob v bytové nouzi.	Zpráva o mapování bytové nouze.		
	Obec průběžně mapuje bytovou nouzi v kvalitě popsané na nižších úrovních. Obec aktualizuje data o stavu bytové nouze v rámci pracovních skupin. Informace o osobách v bytové nouzi jsou zohledněny v rámci prioritizace žadatelů o obecní bydlení.	Je nastaven systém pravidelného monitorování bytové nouze alespoň 1x ročně.		
	Obec průběžně mapuje bytovou nouzi a sdílí informace o bytové nouzi mezi místní aktéry. Dále má přehled o aktuálním stavu a způsobu využití bytového fondu. Data se pravidelně aktualizují.	Existence systému průběžného monitorování bytové nouze, který je přístupný pro relevantní aktéry. Existence živé databáze obecních bytů (např. pasporty aj.).		
	Obec vedle průběžného mapování bytové nouze a fungování živé databáze o lidech v bytové nouzi periodicky provádí výzkum podmínek bydlení. Pro správu bytového fondu využívá také živou databázi. Obě tyto databáze slouží pro účely mj. přidělování obecního bydlení. Dále z hlediska strategického plánování jsou využity při analýze metody předvídání budoucích potřeb a zdrojů.	Zprávy o stavu bytové nouze odpovídající parametrům v popisu kritéria. Existence živých databází.		
	Obec otevírá interní diskusi ohledně budoucího postupu při zvyšování možnosti bydlení pro lidi v bytové nouzi.	Ustavení řídicího týmu procesu. Zápisy z jeho zasedání obsahující formulaci vize, změny, které chce obec dosáhnout.		
V. Obec koncepčně plánuje rozvoj bytové politiky.	Obec má zpracované zadání (vize, teze a principy, předpokládané limity a zdroje) strategického dokumentu (ev. dokumentů) formulujícího lokální politiku bydlení směřující k ukončování bytové nouze.	Záznamy o účasti na školení pracovníků.		
	Obec má strategii řešení základních problémů bydlení, tj. (i) situace domácností v bytové nouzi, (ii) vysokých nákladů na bydlení a (iii) diskriminace v přístupu k bydlení a rezidenční segregace.	Platné usnesení Zastupitelstva nebo Rady deklarující krátkodobé, střednědobé a dlouhodobé záměry obce v oblasti bydlení.		
	Obec má schválenou komplexní politiku bydlení, která vedle řešení problémů dostupnosti bydlení a bytové nouze rovněž reaguje na nové výzvy zejm. z oblasti financionalizace bydlení, změny klimatu nebo stárnutí populace. Obec tuto politiku formuluje s důrazem na udržitelné hospodaření s vnitřními zdroji obce.	Platné usnesení Zastupitelstva schvalující strategický dokument (ev. dokumenty) navrhuující způsob (i) dosažení funkční nuly bytové nouze, (ii) snížení podílu domácností vynakládajících za bydlení více než 30 % příjmů pod 15% a (iii) desegregace (ev. prevence rezidenční segregace) a prevence diskriminace v přístupu k bydlení.		

	Obec umí navrhnout komplexní politiku bydlení (viz popis strategických dokumentů úrovně 5), kterou je zároveň schopna úspěšně implementovat. Dále obec sleduje emergentní trendy a inovativní postupy.	Platné usnesení Zastupitelstva schvalující strategický dokument (ev. dokumenty) navrhuující způsob (i) dosažení funkční nuly bytové nouze, (ii) snížení podílu domácností vynakládajících za bydlení více než 30 % příjmů pod 15% a (iii) desegregace (ev. prevence rezidenční segregace) a prevence diskriminace v přístupu k bydlení, (iv) dosažení ekonomické soběstačnosti obecního bytového fondu (v) dosažení minimálně jednoho cíle za každou z následujících oblastí: financionalizace a rentierizace bydlení, změna klimatu a environmentální spravedlnost, stárnutí populace.		
VI. Obec dokáže zajistit zdroje pro financování bytové politiky.	Obec zná dotační možnosti v oblasti bydlení (měkké i investiční).	Účast na vzdělávání.		
	Obec umí realizovat ad hoc projekty na podporu bydlení (měkké i investiční) podle momentálních možností financování.	Minimálně jeden projekt podpory bydlení (v souladu s obsahem výzvy OPZ+) v libovolné fázi přípravy/ realizace. Minimálně jeden investiční projekt navyšující počet obecních sociálních bytů v libovolné fázi přípravy/ realizace.		
	Obec umí realizovat ad hoc projekty na podporu bydlení (měkké i investiční) podle momentálních možností financování, na přechodnou dobu ale tyto aktivity zvládá financovat z vlastních zdrojů.	Minimálně jeden projekt podpory bydlení (v souladu s obsahem výzvy OPZ+) včetně návrhu plánu udržitelnosti v libovolné fázi přípravy/ realizace. Minimálně jeden investiční projekt navyšující počet obecních sociálních bytů v libovolné fázi přípravy/ realizace.		
	Obec dokáže zajistit průběžné financování kmenových aktivit obecní politiky bydlení s využitím příležitostné dotační podpory.	Minimálně jeden stávající projekt podpory bydlení (v souladu s obsahem výzvy OPZ+) financovaný déle než 2 roky z běžných příjmů obce. Minimálně jeden realizovaný investiční projekt navyšující počet obecních sociálních bytů financovaný pomocí úvěru či jiných zdrojů mimo dotační tituly.		
	Obec dokáže zajistit financování kmenových aktivit obecní politiky bydlení nezávisle na dotacích, které využívá k pilotování nových aktivit. Obec je (coby pronajímatel, facilitátor a garant) klíčový aktér lokálního trhu s bydlením.	Realizace (vlastní nebo ve spolupráci) minimálně jednoho inovačního projektu podpory bydlení. Minimálně čtvrtina obyvatel obce bydlí v obecním bytě, v nájmu u neziskové organizace nebo nájmu zajištěném sociálně-reálním zprostředkováním.		

Kategorie ETHOS
nezohledňují diskriminaci na
trhu s bydlením, ani bydlení v
sociálně vyloučené lokalitě.
Pro potřeby tohoto materiálu
vnímáme takto dotčené
osoby coby součást kategorie
NEJISTÉ BYDLENÍ.

- Obligatorní
- Fakultativní