

Výstupy z Analýzy bydlení v Trutnově

Bytový potenciál

- město Trutnov vlastní **celkem 650 bytů**, z nichž **261 je v domech s pečovatelskou službou (DPS)** a **11 holobytů** je v objektu v městské části Horní Staré Město (holobyty jsou aktuálně obsazeny z 23 %, v roce 2017 byla jejich obsazenost dokonce pouze z 15 %),
- všechny byty (s výjimkou holobytů) jsou kategorie I a II, nejčastěji o velikosti 1+kk či 1+1,
- v roce 2017 bylo uvolněno a mohlo být nově obsazeno **9,6 % bytů** (tj. **62 bytů** – 38 bytů v DPS, 9 holobytů, 15 městských bytů), v roce 2018 pak **10,5% bytů** (tj. **68 bytů** – 38 bytů v DPS, 6 holobytů, 24 městských bytů), nejčastěji jsou uvolňovány byty o velikosti 1+1,
- nájemné v městských bytech činí 61,92 Kč/m², u bytů přidělených jako sociálních je nájemné stanoveno ve výši 57,50 Kč/m² a u bytů v rámci DPS pouhých 29,48 Kč/m²,
- oproti tomu se tržní nájemné dle cenových map pohybuje v rozmezí od 58,- Kč/m² do 74,- Kč/m² (ve skutečnosti je však daleko vyšší, tj. až 200,- Kč/m²),
- kupní cena bytů se dle cenových map pohybuje v rozmezí od 15.011,- Kč/m² do 20.000,- Kč/m² (ve skutečnosti však jedná o 25.000,- Kč/m² – 30.000,- Kč/m²),
- město Trutnov nezřizuje ani neprovozuje žádnou ubytovnu,
- bytový fond ve vlastnictví města Trutnova je průběžně opravován a jeho technický stav je dobrý (do oprav jsou zpět investovány 2/3 příjmů získaných z pronájmů),
- dostupné bytové kapacity bez nutných velkých investic jsou k dispozici v rámci DPS,
- v době zjišťování bylo v objektech DPS 12 volných bytů, přičemž pro 1. fázi systémového řešení bytové nouze se plánuje využít 5 bytů (předpoklad v objektu DPS Dělnická 161) + 1 bytu pro řešení krizových situací.

Vyhodnocení analýzy bydlení (hlavní zjištění)

- v Trutnově je aktuálně **230 domácností v bytové nouzi** (v **95 případech se jedná o rodiny s nezletilým dítětem či dětmi**),
- pro pronájem bytu ve vlastnictví města platí zásady, které však „**nepřihlížejí**“ k bytové nouzi, a proto ji také „**neřeší**“ (nevychází z potřeby řešení bytové nouze),
- kategorie sociálního¹ a dostupného² bydlení dle definic uvedených níže prakticky neexistuje a bude zavedena až s úpravou výše uvedených zásad,
- současný systém umožňuje získat relativně snadným způsobem bydlení v městském bytě se sníženým nájemným pouze seniorům (tj. bydlení v městském nájemním bytě v rámci DPS), kteří však ve velké míře nejsou v bytové nouzi, často nejsou ani občany Trutnova (postačuje, aby byl některý z rodinných příslušníků občanem Trutnova),
- pro jiné skupiny obyvatel je tato možnost prakticky nedostupná,
- městské byty jsou uvolňovány v omezeném rozsahu a jde především o byty malé velikosti (1+1)
- město vlastní malý počet bytů, z nichž 40 % je v DPS (tento fakt nemusí být nutně problémem),
- neexistuje koncepce bytové politiky, není zřízena bytová komise, ani není rozpracován místní systém sociálního a dostupného bydlení.

Prioritní cílová skupina

- z pohledu skupin jsou nejčastěji bytovou nouzí ohroženy osoby závislé na návykových látkách a jejich rodiny (25%), mladí dospělí (18%), osoby navracející se z výkonu trestu odnětí svobody (12%) a dále pak samoživitelky a samoživitelé s dětmi (10%),

¹ Sociální bydlení – bydlení poskytované osobám v bytové nouzi nebo bytovou nouzí bezprostředně ohroženým, včetně lidí, kteří vynakládají na bydlení nepřiměřenou výši svých příjmů. Sociální bydlení je poskytováno za specifických smluvních podmínek nájmu a v souladu s určitými principy. Uživatelům sociálního bydlení je v případě potřeby poskytována podpora formou sociální práce. Je poskytováno v bytech, přičemž může být navázáno na sociální služby.

Sociální byt – standardní zkolaudovaný byt, který je přidělován na základě posouzení bytové nouze. Poskytování bydlení je doprovázeno sociální prací, jejíž míra závisí na potřebách klienta a výsledku sociálního šetření, míra sociální práce je určována individuálně s ohledem na konkrétní situaci v domácnosti a posouzení sociální, zdravotní či ekonomické situace jejích členů.

<http://socialnibydleni.mpsv.cz/cs/co-je-socialni-bydleni/zakladni-informace-o-sb>

² Dostupné bydlení – sociální bydlení bez podpory sociální práce, tj. v případě obyvatel sociálních bytů, kteří podporu sociální práce nepotřebují nebo přestali potřebovat.

<http://socialnibydleni.mpsv.cz/cs/co-je-socialni-bydleni/zakladni-informace-o-sb>

- s ohledem na výše uvedená zjištění se v 1. fázi systémového řešení bytové nouze předpokládá preferování rodin s dětmi a samoživitelek či samoživitelů s dětmi.

Vytváření místního systému sociálního a dostupného bydlení (koncepce)

Bezdomovectví, respektive bytová nouze, není pouze problémem lidí fakticky žijících na ulici, ale úzce souvisí s řešením různých úrovní bytové nouze, která se týká řady jednotlivců a rodin. V bezdomovectví se tak nacházejí lidé, kteří žijí bez střechy, bez bytu (např. v azylových domech, na ubytovnách), v nejistých nebo nevyhovujících podmínkách (viz typologie ETHOS – Evropská typologie bezdomovectví a vyloučení z bydlení v prostředí ČR). Ti se mnohdy bez vlastního zavinění dostávají do situací, kdy o bydlení přicházejí, přičemž náhradní řešení v podobě komerčních pronájmů jejich tíživou životní situací nezdědka dále prohlubuje.

Pro systémové řešení bytové problematiky je nezbytná spolupráce řady aktérů. Na tvorbě koncepce proto budou spolupracovat zástupci Odboru sociálních věcí, školství a zdravotnictví a Odboru majetku Městského úřadu Trutnov, MEBYS s.r.o., Platformy pro sociální bydlení, z.s. a případně další relevantní aktéři.

Základní pilíře koncepce

- vymezení obecného rámce a definování pravidel pro získání sociálního a dostupného bydlení,
- nastavení koordinovaného systému spolupráce a kompetencí jednotlivých aktérů (např. způsob výměny informací, nastavení personálních kapacit a výkon sociální práce s uživateli sociálního bydlení, proškolení a zajištění jednotného postupu všech zapojených aktérů, nastavení způsobu a četnosti opakovaného sběru dat apod.),
- stanovení rizik a případných nástrojů, kterými lze rizikům předcházet,
- úpravy stávajících zásad v oblasti bydlení (pronájem obecních bytů, umístění do DPS),
- úzká spolupráce s konzultantkou Platformy pro sociální bydlení.

Nástroje pro dotváření koncepce

- široké spektrum sociálních služeb (sociálně-aktivizační služby pro rodiny s dětmi, občanská poradna, azylový dům pro matky či otce s dětmi, terénní programy, manželská a rodinná poradna apod.),
- existence návazných služeb a nástrojů (adiktologické služby, Centrum duševního zdraví, potravinová pomoc, nábytková banka, sociální šatníky, možnost dobrovolné úschovy peněz na depozitním účtu města apod.)
- hledání dalších možných forem sociálního a dostupného bydlení (spolupráce s veřejností, ostatními vlastníky bytů).

Podklady pro zpracování Analýzy bydlení v Trutnově poskytl:

- Odbor sociálních věcí, školství a zdravotnictví a Odbor majetku Městského úřadu v Trutnově, Úřad práce Trutnov, MEBYS s.r.o., Most k životu, o.p.s. RIAPS Trutnov, Stacionář mezi mosty Trutnov, Oblastní charita Trutnov, Barevné domky Hajnice, PFERDA, z.s., Aupor, Domov pro seniory Trutnov

Datum: 21. 10. 2019

Vypracoval:

Mgr. Dušan Rejl – vedoucí Odboru sociálních věcí, školství a zdravotnictví MěÚ Trutnov

Mgr. Adéla Cupáková, DiS. – koordinátor plánování sociálních služeb