

Bydlet, či nebydlet - to je, oč tu běží

20.12.2023 - Kornélie Peterková, Michaela Šormová, Monika Rejnartová, Pavel Veleman | Městská část Praha 7

Popularita Prahy 7 v posledních letech roste. V oblasti bydlení však můžeme sledovat stále se zvyšující ceny nájmu, gentrifikaci a narůstající počet lidí, kteří si již nemohou dovolit v Praze 7 bydlet, i když zde mají vazby a zázemí - chodí zde do práce a jejich děti do školy nebo se zde starají o své příbuzné. Obzvláště pro jednotlivce s nízkou mzdou či osamělé seniory závislé na starobním důchodu může být tržní bydlení zcela nedostupné. Bytová politika MČ Praha 7 odráží přesvědčení, že skladba obyvatel městské části má být pestrá, mají zde být zastoupeny různé sociální vrstvy. V dlouhodobé perspektivě je ovšem tento cíl s aktuálními možnostmi městské části nedosažitelný. Zásadním limitem je především omezený počet bytů spravovaných Prahou 7. Proto se městská část rozhodla vyzkoušet i další možnosti - připravuje výstavbu městských bytů a spolupráci se soukromým sektorem v rámci programu Garantované bydlení.

Na následujících řádcích budou představeny některé základní nástroje řešení bytové nouze na území Prahy 7. Garantované bydlení poskytne majitelům bytů potřebné záruky za účelem pronájmu bytu potřebným domácnostem. Byty zvláštního určení ve vlastnictví městské části jsou vyhrazené pro seniory s omezenou pohyblivostí a osoby se zdravotním postižením, kteří nevyžadují komplexní a celodenní péči. Radnice Prahy 7 se navíc rozhodla rozšířit řady svých zaměstnanců o dluhovou poradkyni. Jejím úkolem je pomoci obyvatelům Prahy 7 řešit jejich exekuce.

JAK SMYSLUPLNĚ VYUŽÍT SVŮJ BYT

Text - Jana Mydlilová, Kateřina Zadáková

Vlastníte v Praze 7 byt? Potom by vás tento text mohl zajímat. Úřad městské části Praha 7 přichází v novém roce se zajímavou nabídkou pro místní majitele bytů. Všem, kteří v městské části pronajímají nebo by rádi pronajímali svůj byt, nabízí program Garantované bydlení.

V čem program Garantované bydlení spočívá?

Praha 7 vám pomůže pronajmout váš byt a vás to bude stát minimální úsilí. Konkrétně se jedná o to, že:

- MČ vám pomůže najít vhodného nájemníka, se kterým bude pravidelně v kontaktu,
- pomůže vám se správou bytu včetně zajištění drobných oprav,
- garantuje vám včasnou a pravidelnou úhradu nájemného,
- garantuje vám náhradu škody, nájemníci mají uzavřeno pojištění odpovědnosti.

A co za to Praha 7 chce? Pouze ochotu poskytnout byt za rozumné nájemné, které si bude moci nájemník dovolit bez toho, aby se dostal do finančních problémů.

Proč se Praha 7 rozhodla pro tento model Garantovaného bydlení? Podobný model Garantovaného bydlení úspěšně realizuje několik obcí a neziskových organizací po celé ČR. Jako příklad může posloužit organizace Mezi proudy v Českých Budějovicích nebo město Most. V Praze již několik let funguje Městská nájemní agentura. Sociální nájemní agentury jsou běžné v celé řadě evropských zemí.

A jak spolupráce konkrétně vypadá?

Pro lepší představu spolupráce v rámci Garantovaného bydlení použijeme hypotetický příklad: Od

roku 2014 jsem majitelkou malometrážního bytu. Tenkrát jsem využila výhodnou nabídku jeho prodeje do osobního vlastnictví a řádně jej splatila v roce 2018. Dlouhodobě jsem žila v zahraničí a byt zůstal neobydlený, i když plně vybavený a funkční. Občas jej využívala a využívá moje rodina. Krátce po mém návratu zpět do České republiky zemřel můj bývalý manžel a otec mých dospělých dětí. Byt, ve kterém bydlel, je nyní ve vlastnictví syna a ten jej nepotřebuje, tudíž mám o bydlení dlouhodobě postaráno a výhodou je i místnost navíc. Přemýšlela jsem, jak nejlépe využít garsonku, která by mohla být zatím útočištěm někomu, kdo to nutně potřebuje a na vysoké ceny současných nájmu nedosáhne. Z této myšlenky vyvstalo i mnoho otázek, na něž reaguje přípravný tým programu Garantované bydlení:

1. Jak a kde budu hledat takovou osobu/domácnost? Vy ji hledat nebudete. Městská část najde nájemníka, který se k danému bytu nejvíce hodí. Zároveň vás však nezbavuje možnosti se na výběru nájemníka podílet, pokud o to máte zájem.
2. Jak si ověřím, že byl výběr nájemníka správný? Nájemníka vám vybere tým zkušených lidí, kteří se s ním nejprve několikrát setkají a ověří si, že je správnou volbou právě pro váš byt.
3. Jak se ujistím, že bude vždy zaplacen nájem, služby a energie? Za to vám ručí městská část. V případě výpadku platby začne zaměstnanec radnice situaci okamžitě řešit.
4. Jak se ujistím, že byt zůstane nepoškozený? Tým odborníků z MČ je v pravidelném kontaktu s nájemníkem a bude také pravidelně kontrolovat stav bytu.
5. Jak bych případně zajišťovala a hradila časté opravy? O technický stav bytu se postará technik městské části. Případné větší poškození bytu, dojde-li k němu vinou nájemníka, pokryjeme z našich nákladů. Bude také sjednáno pojištění odpovědnosti nájemníka.
6. Co budu dělat v momentě, kdy nastane problém? Nahlásíte ho městské části a ta ho v co nejkratší době vyřeší.
7. Jak budu řešit nastalé sousedské spory? Sousedským sporům městská část aktivně předchází. Pokud k nim i přesto dojde, má městská část k dispozici profesionální poradce. Samozřejmostí je seznámení nájemníka s domovním řádem a zvyklostmi v domě.
8. Kde najdu dostupnou právní ochranu a podporu? Právník městské části je vám k dispozici v rámci širokého týmu programu Garantované bydlení.
9. Kde najdu čas a prostor na řešení všeho, na co se ptám? S Garantovaným bydlením ho budete potřebovat minimum.

Svěřením svého bytu profesionálům ušetříte čas i starosti a navíc pomůžete někomu, kdo to nutně potřebuje. Pokud byste se rádi podíleli na Garantovaném bydlení v Praze 7, kontaktujte prosím Kontaktní místo pro bydlení (KMB). Rádi vám vysvětlíme všechny detaily. KMB naleznete ve 2. patře Úřadu MČ Praha 7 (U Průhonu 38) č. dveří 2.11 nebo se spojte s navigátorkou KMB Kateřinou Zadákovou na tel. 778 966 213 či e-mailu ZadakovaK@Praha7.cz nebo s navigátorkou KMB Marynou Smerekou na tel. 603 466 352, e-mail SmerekaM@Praha7.cz.

BYTY ZVLÁŠTNÍHO URČENÍ

Co jsou to byty zvláštního určení a pro koho jsou vhodné

Dům s byty zvláštního určení (BZU) je druh bydlení, ve kterém má nájemník stejná práva a povinnosti jako v běžném nájemním domě. Platí nájem, energie i údržbu společných prostor. BZU ve vlastnictví městské části jsou určeny pro seniory s omezenou pohyblivostí a osoby se zdravotním

postižením ve III. stupni invalidity, kteří nevyžadují komplexní a celodenní péči, avšak z důvodu věku či zdravotního stavu jsou v určitém rozsahu odkázáni na pomoc jiné osoby nebo sociální služby. Ve výjimečných případech jsou tyto byty poskytovány seniorům a osobám se zdravotním postižením, kteří nepotřebují žádnou pomoc ani péči, avšak ocitli se v závažné bytové nouzi či potřebují bezbariérový typ bydlení.

Jak to v domech s byty zvláštního určení funguje

Každý byt má vlastní hygienické zázemí, většina z nich kuchyňskou linku s dvojvaříčem a vestavěnou skříň. V bytech není pečicí trouba, lednice ani pračka, protože se předpokládá, že lidé především využívají dovoz jídla od komerčních firem zajišťujících rozvážku obědů a praní prádla. Byty mají rozměr od 18 do 36 m².

V BZU lze jako kdekoliv jinde na území Prahy 7 požádat o sjednání pečovatelské služby. Nejčastěji poskytuje v domech s byty zvláštního určení sociální službu Pečovatelské centrum Prahy 7 (PCP7). Tato služba se sjednává na základě nepříznivé sociální situace žadatele.

Pečovatelská služba je poskytována v předem domluveném čase (v denních hodinách), místě a rozsahu a je zpoplatněna (155 Kč/hod.). Zpravidla je hrazena z příspěvku na péči, o který je třeba požádat na Úřadu práce. Poskytuje pomoc při osobní hygieně, oblékání, při pohybu doma i venku, při nákupech, zajištění oběda a s údržbou bytu.

Domácí mazlíček (pes, kočka či jiné domácí zvíře) vzhledem k charakteru domu není do bytu vhodný. V případě, že se nájemce přesto rozhodne stěhovat s mazlíčkem, je třeba dodržovat určitá pravidla a před nástupem do domu je nutné vytvořit si krizový plán, ve kterém bude popsáno, kdo se o jeho domácí zvíře postará v případě nájemníkovy nemoci či hospitalizace.

Specifika jednotlivých domů

MČ Praha 7 zajišťuje BZU na čtyřech adresách. Tři tyto domy jsou na Letné a jeden v Holešovicích. Byty v Kamenické a U Studánky jsou ve čtyřpatrových domech v relativní blízkosti nákupního centra Stromovka a disponují zahradou nebo dvorkem s posezením. Byty v Bubenské jsou ve dvou patrech běžného nájemního domu v dosahu supermarketu Albert. Dům v Holešovicích je svou kapacitou největší, nachází se zde 72 bytů. Tento dům disponuje prostory pro společenská setkávání, jídelnou, zahradou a v jeho suterénu se nachází prádelna.

Komunitní práce v domě Tusarova

V domě působí dvě komunitní pracovnice, které zde organizují různé kulturní aktivity: cestovatelské besedy, setkání se známými osobnostmi, trénink paměti, návštěvy dětí ze základní školy, výtvarné dílny, vzdělávací přednášky, vzpomínkové povídání nebo návštěvu psího společníka. Obyvatelé domu se s nimi vydávají také na seniorské projekce do Bio Oko nebo na komentované vycházky Prahou.

Rozdíl mezi životem v domě s BZU a v domově pro seniory

Domov pro seniory je sociální zařízení, ve kterém jsou stále přítomny pečovatelky a mnohdy i zdravotnický personál, a dům má svou vlastní vrátnici. Lidé často bydlí v pokojích po dvou. Tyto pokoje jsou vybaveny polohovacími postelemi, zařízením na přivolání péče a nemají vlastní kuchyňku. Disponují ale vlastním hygienickým zařízením a je zde zajištěn každodenní úklid. Klienti mají stravu zajištěnou 5x denně a probíhají zde různé aktivizační programy. Domov pro seniory se však v Praze 7 nenachází.

Domy s BZU naproti tomu nabízejí samostatné malé byty, garsonky nebo dvoupokojové byty pro páry. Vybavení nábytkem si obyvatelé zařizují sami, mohou si ohřát nebo připravit jednoduché jídlo na vařiči nebo si objednat dovoz obědů u komerčního poskytovatele rozvozu jídla. Úklid bytu si obstarávají sami nebo ho řeší pomocí placené služby. Do těchto bytů mohou po sjednání služby

docházet pečovatelky i několikrát denně (jako kdekoliv jinde na území Prahy 7), ale nejsou v domě přítomny pořád a v pozdních večerních nebo nočních hodinách již službu neposkytují. Pokud obyvatelé domu chtějí využít tísňové péče – pomoci na zavolání třeba při náhlé nevolnosti nebo pádu, mohou si sjednat pronájem zařízení (náramek, hodinky nebo přívěsek s tísňovým tlačítkem) u komerčního poskytovatele (jako kdekoliv jinde na území Prahy 7). Domy nemají žádnou vrátnici.

Kde a jak lze požádat o byt zvláštního určení

O BZU lze požádat na Kontaktním místě pro bydlení, specializovaném pracovišti ÚMČ P7, které se zabývá poradenstvím ohledně bytové problematiky a shromažďuje žádosti o městské byty. Je vhodné se na Kontaktním místě nejprve poradit, jelikož jeho pracovníci mohou znát nástroje, jak zabránit stěhování, které se zdá být nutné, a zůstat v domácím prostředí, jež je často pro cílovou skupinu BZU nejvhodnějším místem k žití. Pokud ale takové nástroje nejsou, je možné podat o byt žádost, a i s tím pracovníci Kontaktního místa mohou pomoci. Žádat mohou osoby, které mají minimálně dva roky trvalý pobyt v MČ P7 a splňují jednu z následujících podmínek: věk 65 let a více či invalidní důchod III. stupně. Žádost obsahuje základní informace o žadateli, doklad o příjmech, potvrzení o trvalém pobytu v MČ P7 a potvrzení lékaře.

Co se posuzuje

Poté, co je žádost podána, následuje tzv. místní sociální šetření. Pracovníci sociálního odboru ÚMČ P7 navštíví zájemce o BZU u něj doma. Na základě šetření se žádost hodnotí určitým počtem bodů. Přednost mají lidé vyššího věku, hůře pohybliví, žijící v domě bez výtahu, s končící nájemní smlouvou, bez blízkých příbuzných nebo ve špatné finanční situaci. Principy posuzování jsou veřejné a dostupné na: www.praha7.cz/kontaktmi-misto.

Průměrná doba do umístění

O BZU je vhodné žádat až ve chvíli, kdy je osoba schopná se do BZU přestěhovat, nemá smysl podávat žádost dříve. Poradní sbor pro posouzení žádostí o byty zvláštního určení se snaží rychle reagovat na akutní situace a v případě, že má žádost dostatek bodů, je reálné přestěhovat se do BZU i v řádu několika týdnů. Vše závisí na počtu uvolněných bytů, který se mění na základě mnoha faktorů. Jsou období, kdy je volných bytů více, a období, kdy je z důvodu většího množství žádostí potřeba více trpělivosti.

DLUHY A EXEKUCE JAKO PŘEKÁŽKA UDRŽENÍ BYDLENÍ

Praha 7 je počtem obyvatel stejně velká asi jako Prostějov nebo Mladá Boleslav. Každé z těchto měst je v jiném regionu, a přece mají něco společného. Řeší zadluženost svých občanů. V roce 2022 bylo na Sedmičce 64 lidí, kteří řešili svoje dluhy insolvenční pomocí splátkového kalendáře. V Mladé Boleslavi to bylo 76 lidí a v Prostějově 86 lidí. V roce 2023 ke konci listopadu vstoupilo do insolvence pomocí splátkového kalendáře 65 lidí, v Mladé Boleslavi 58 a v Prostějově 88 lidí. Z Exekutorské komory jsme získali údaj, že v Praze 7 je v exekuci 3229 fyzických osob. Počet exekucí na fyzické osoby je 21 895, což je na každého 6,7 exekuce.

Vzhledem k tomu, že přes 3000 lidí má nějakou exekuci a pouze 64 lidí řešilo svoji situaci oddlužením, rozhodla se Praha 7 rozšířit řady svých zaměstnanců o dluhovou poradkyni, která poskytuje bezplatnou odbornou pomoc těm, již mohou být ohroženi finančními problémy, a zároveň hledá řešení pro ty, kteří se již ve finanční krizi ocitli.

Jak konkrétně probíhá dluhové poradenství?

První věc, jež je pro analýzu dluhů nejdůležitější, je vědět, kde dluhy mám. K tomu slouží centrální výpis exekucí. Po rozklíčování exekucí je možné je zaplatit, odložit nebo exekuci zastavit. Zpravidla společně kontaktujeme věřitele nebo exekutora a nalézáme konstruktivní řešení pro obě strany. Většinou se jedná o nastavení splátkového kalendáře. Exekuci lze též zastavit, a to pro nemajetnost

dlužníka, promlčení, neplatný rozhodčí nález nebo postižení věcí vyloučených z exekuce. Jestliže má člověk více exekucí, pomáháme mu s přípravou vstupu do insolvenčního řízení. V dnešní době se problémy s dluhy již netýkají pouze těch nejchudších, přibývá i příslušníků střední třídy a celkově exekucím čelí v České republice statisíce lidí.

Na konzultaci s dluhovou poradkyní je nutno se předem objednat na Kontaktním místě pro bydlení, které naleznete ve 2. patře Úřadu MČ Praha 7 (U Průhonu 1338/38, č. dveří 2.11).

SOCIÁLNÍ BYDLENÍ, PROSPERITA STŘEDNÍ TŘÍDY A SOLIDARITA

Nebudu příliš akademický a zahlcovat vás čísly, statistikami a výkazy. V projektu Strategie a rozvoj Kontaktního místa pro bydlení na území Prahy 7 jsem jako klíčový pracovník zaměřen na přímou podporu tzv. v terénu a dnes a denně řeším problémy a těžké životní situace lidí v opravdu závažných bytových problémech, a jsem proto zvyklý hovořit a psát jazykem lidským a lehce srozumitelným. Každý životní příběh člověka je pro mne tak unikátní, že se mi přičí vidět ho pouze v technokratickém rozměru. Pokusím se ukázat jinou rovinu celého tohoto „velkého sociálního zázraku“.

České bytové zoufalství

Projekt, který byl podrobně představen v říjnovém Hobuletu, vychází z opravdu zoufalé bytové situace zejména v Praze, kde jsou ceny bytů tzv. do vlastnictví mimo možnosti velké většiny obyvatel, pokud nedědí jinou nemovitost třeba po rodičích. Z průměrné mzdy nebo platu není možné našetřit tyto obrovské peníze (hypotéka je také nedostupná). Bytová výstavba soukromých společností se tak stává většinou pouze ekonomickou nabídkou pro investiční podnikání ekonomicky dobře zajištěnému jedinci nebo celým investičním skupinám. Tato česká cesta řeší dostupnost bydlení jen pro zlomek obyvatel samospráv. A když se k tomu přičte zatím stále neexistující zákon o dostupném bydlení, velmi špatná ochrana nájemníka a děsivá úroveň soukromých ubytoven, jsme statisticky úplně na konci z celé EU, pokud jde o dostupnost bydlení vzhledem k našim platům a mzdám.

Tržní produkt, nebo ontologická jistota?

Bydlení bude vždy rozdělovat společnost – jedni v něm vidí klasický tržní produkt, který je obchodovatelný stejně jako třeba koupě a prodej auta. Druhá skupina obyvatel (a zde opravdu nechci stavět jedny proti druhým) se domnívá, že pojem domov má širší, hlubší, ontologický význam pro sociální život člověka a je i určitým sociálním právem, jež má následně jak etické, tak i ekonomické výhody pro celou společnost. Přínosy stabilního bydlení jsou jednoznačně prokázány: pomáhá snižovat kriminalitu na ulicích, lidé nemusí cestou do práce překračovat deklasované spoluobčany, což je každému empatickému člověku (Praha 7 jich má velkou část) velmi nepříjemné. Ve své sociální práci se také setkávám v důsledku špatné dostupnosti bydlení u všech sociálních skupin obyvatel s pády do patologických závislostí. Tento problém stále více postihuje seniory, kteří ubytovávají třeba syna v exekucích, ale i vyšší střední třídu, kdy celková patologie závadových skupin mladých lidí zasahuje i děti z těchto rodin. A obrovský sociální problém je na světě.

Vyspělá společnost je sociální

Praha 7 složením obyvatel (jedná se ve velké většině o ekonomicky spíše nadprůměrně produktivní osoby) nabourává zaběhlou představu, že aktivní, vzdělaná a úspěšná municipalita nepodporuje sociální projekty. Tato naše v rámci Prahy tak trochu anomálie je pro nás v projektu asi největší nadějí na úspěch. Ukazuje se, že zde žijí lidé správně sebevědomí a se svým životem spokojení, což jim umožňuje pochopit, porozumět a hlavně podpořit myšlenky moderní sociální práce se skutečným pochopením pro občany, kteří neměli v životě takové štěstí na rodinné zázemí jako oni (často se například jedná o klienty, již žili v dětských domovech). Držme při sobě v pochopení problémů druhých a věřme mi, že podpora našeho projektu je nejkrásnější vizitka vyspělé občanské společnosti. Solidarita občanů Prahy 7 k jejich ekonomicky a sociálně slabším spoluobčanům

ohroženým bytovou nouzí mi ve své intenzitě, empatii a hloubce lidského soucitu připomíná sociální vyspělost obyvatel Vídně nebo Kodaně (obě dvě města patří dlouhodobě k nejlepším místům pro život). Jen tak dál.

<https://www.praha7.cz/bydlet-ci-nebydlet-to-je-oc-tu-bezi>