Plnění Akčního plánu za rok 2017 ke Koncepci sociálního a dostupného bydlení statutárního města Plzně na roky 2016 – 2020

Shrnutí plnění Akčního plánu 2017

Zastupitelstvo města Plzně usnesením č. 15 ze dne 28. ledna 2016 schválilo Koncepci sociálního a dostupného bydlení statutárního města Plzně na roky 2016 – 2020 (dále jen Koncepce). Součástí Koncepce jsou i jednotlivá opatření, vážící se ke zjištěným skutečnostem, které jsou dále rozpracovávány do akčních plánů na jednotlivé roky. Rada města Plzně usnesením č. 191 ze dne 2. března 2017 schválila Akční plán pro rok 2017. Jedná se již o druhý plán, na jehož realizaci se podílel zejména Odbor sociálních služeb MMP (OSS) a Bytový odbor MMP (BYT). Dílčí opatření, týkající se domovníků a kamerového systému, bylo v gesci Odboru bezpečnosti a prevence kriminality MMP (BEZP). Zmíněný akční plán obsahoval celou řadu níže uvedených opatření schválené Koncepce, jejichž naplňování je obsahem této informativní zprávy. Mnoho opatření má přesah - ať už z předchozích nebo do dalších let.

Opatření 6.2 Zajištění dostupného bydlení pro seniory
S realizací tohoto opatření se počítá zejména ve dvou lokalitách:

1. Domy v ul. Plachého 44, 46 budou kompletně zrekonstruovány, včetně přístavby výtahu. Byty v těchto domech budou nabízeny zejména seniorům, kteří bydlí v nevyhovujících bytových podmínkách, ale jsou schopni samostatného života v komunitě.

2. Lokalita Zátiší - kompletní revitalizace, zahrnující území Línská – Kreuzmannova. V roce 2016 byla vyhotovena dokumentace pro územní rozhodnutí. Vzhledem k tomu, že v rámci dosud vyhlášených dotačních výzev nelze žádat o dotace na výstavbu nových bytů - a navíc častou podmínkou je poskytnutí dotace v režimu de minimis - plánuje město výstavbu z vlastních zdrojů. Pokud by došlo ke změně podmínek čerpání dotací, bude městem podána žádost o spolufinancování záměru ze státních zdrojů.
V roce 2017 bude BYT pokračovat v přípravě projektové dokumentace pro stavební povolení revitalizace Zátiší, kde je počítáno v rámci tří etap s výstavbou 18 bytových domů až se 195 byty o velikostech 1+kk a 2+kk. Zároveň je zde záměr pokusit se realizovat **koncept Cohousingu 55 +**.

Plnění:
V rámci realizované rekonstrukce bytových domů v Plachého ulici bude u objektů č. or. 44 a 46 zbudován výtah a byty v těchto domech budou nabízeny především seniorům, kteří se ocitli v bytové nouzi. Začátkem roku 2017 byla vysoutěžena zakázka na rekonstrukci domu Plachého 44, 46 a 48 v celkovém finančním objemu 26 939 tis. Kč bez DPH. K realizaci byla uzavřena smlouva o dílo s vybraným dodavatelem firmou MIRAS – stavitelství a sanace s.r.o. Předpokládaný termín dokončení rekonstrukce je konec srpna 2018. Na stavbě probíhají pravidelné kontrolní dny.
Na základě zpracované dokumentace k územnímu řízení na lokalitu Zátiší byl příslušným stavebním úřadem v září 2017 vydán územní souhlas. V průběhu roku 2017 byla připravena dokumentace pro výběrové řízení na zhotovení projektové dokumentace pro stavební povolení a realizaci stavby. Z výběrového řízení vzešel jako vítěz "Projektový ateliér ASSA, spol.s r.o.", se kterým byla uzavřena dne 5. 10. 2017 smlouva o dílo. Celkové náklady na zhotovení dokumentace jsou ve výši 3 950 tis. Kč bez DPH. Výstavba bude rozdělena do tří etap. Pro první etapu byla vyčleněna z rozpočtu města Plzně částka 30 mil. Kč a 144 mil. Kč pro OI MMP. V lokalitě Zátiší je předpokládáno, že zde kromě seniorů budou bydlet i další cílové skupiny (samoživitelé a samoživitelky, oběti domácího násilí, osoby zdravotně postižené, nebo osoby, které se o osoby zdravotně postižené starají, osoby odcházející z dětských domovů či pěstounské péče). Uvolněné byty z první etapy se již neobsazují. Postupně se počítá s uvolněním ostatních bytů v rámci 1. etapy.

Opatření 6.2.3 Vybudovat komunitní bydlení pro seniory, komunitní byty

Komunitní byty budou sloužit k poskytování sociálního bydlení pro seniory a pro osoby, které mají ztížený přístup k bydlení v důsledku zvláštních potřeb vyplývajících z jejich nepříznivé sociální situace – věk, zdravotní stav nebo sociální okolnosti jejich života. V současné době již město realizuje projekt na výstavbu bytů – Komunitního domu seniorů formou nástavby objektu U Jam 23, kde vznikne 11 bytů a 1 sdílený prostor – společný prostor.

Pro komunitní bydlení se dále jeví jako vhodné vytipovat např. **velkometrážní byty, popřípadě nebytové prostory**, a vybudovat zde komunitní byt pro seniory. Každý obyvatel by měl mít vlastní obytnou místnost, společné sdílení kuchyně, jídelny a obývacího pokoje.

Plnění:

Vlastní práce na výstavbě komunitního domu seniorů U Jam 23 byly zahájeny s účinností od 1. 7. 2016. Stavba byla dokončena k 30. 6. 2017. Kolaudace proběhla v srpnu 2017. Nástavbou části východního traktu objektu U Jam 23 v Plzni - Bolevci vzniklo 11 nových komunitních bytů pro seniory a zdravotně znevýhodněné. Vybudována byla také společenská místnost pro volnočasové aktivity nájemců. Byty o velikosti 1+1 a výměře 36 metrů čtverečních jsou bezbariérové a kdykoliv upravitelné dle požadavku obyvatel. Celkové náklady na výstavbu činily 21 023 tis. Kč.

Ke konci roku 2017 bylo uzavřeno 10 nájemních smluv s vybranými žadateli. Z těchto bytů byly tři byty vyčleněny jako byty sociální s podporou sociálního pracovníka. Tyto byty byly poskytnuty osobám se zdravotním postižením, které zároveň potřebují podporu sociálního pracovníka.

Pro komunitní bydlení seniorů byl vytipován jako vhodný prostor po PMDP na Palackého 16. V roce 2017 bylo zadáno vypracování studie možnosti přestavby těchto kancelářských prostor.

Opatření 6.3 Zajištění dostupného bydlení pro osoby se zdravotním postižením, rodiny pečující o postižené dítě

Upravit směrnice/instrukce pro poskytnutí slevy na nájemném pro cílové sociální skupiny a zvážit zvýhodněné nájemné pro handicapované jednotlivce.

Plnění:

Do směrnice QS 63-05 Nakládání s byty a nebytovými prostory v domech ve vlastnictví města Plzně bylo doplněno, že Rada města Plzně může na základě písemného návrhu vedoucího sociálního odboru příslušného městského obvodu, OSSP MMP nebo OSS a doporučení KB RMP schválit nájemci dočasné snížení nájemného – maximálně na jeden rok z důvodu změny jeho životní situace (prevence ztráty bydlení). Výsledná výše smluvního nájemného bude odpovídat součinu velikosti podlahové plochy bytu započitatelné pro nájemné a výši 70 % (57,47 Kč) základního nájemného na 1 m^2/podlahové plochy/měsíc stanoveného RMP. Celková částka bude vynásobena koeficientem kvality domu.

Kromě toho může Rada města Plzně u bytů pro organizace nebo žadatele (zájemce), kteří spadají do programu chráněného nebo podporovaného bydlení po písemném návrhu vedoucího BYT, po doporučení KB RMP a po doporučení OSS schválit nájemci snížení nájemného.

Během roku 2017 OSS požádal o přednostní uzavření nájemní smlouvy pro čtyři rodiny, ve kterých se nachází se osoby zdravotním postižením. Dále se v sociálních bytech nachází 6 rodin, kde jeden z členů rodiny je zdravotně postižený (přičemž nejčastěji jde o dítě) a 6 osob se zdravotním postižením, včetně jedné nevidomé osoby a osoby s duševním onemocněním.

Opatření 6.3.3 Zajistit adekvátní bydlení osobám, u kterých sociální pracovníci vykonávají opatrovnictví

Vytipovat vhodné byty z bytového fondu města Plzně za účelem jejich nabídky potřebných žadatelům prostřednictvím sociálních odborů jednotlivých městských obvodů.

Plnění:

Spolupráce se sociálními odbory jednotlivých městských obvodů byla nastavena. V případě vzneseného požadavku je BYT vytipován vhodný byt a po schválení v orgánech města Plzně uzavřena nájemní smlouva. V průběhu roku 2017 byly uzavřeny dvě nájemní smlouvy s nájemci zastoupenými opatrovníky na byty zvláštního určení (DPS). Konkrétně se jednalo o žadatele z obvodu Plzeň 2 a Plzeň 3. Pro rok 2018 je zatím předložen 1 návrh, který bude řešen po vyhledání vhodného bytu.

Pilotní testování koncepce sociálního bydlení v Plzni

Statutární město Plzeň podalo žádost o podporu do uzavřené výzvy ESF Operační program Zaměstnanost s názvem **„Pilotní testování koncepce sociálního bydlení v Plzni“.** Cílem projektu je zajištění dostupnosti nesegregovaného bydlení pro osoby z cílových skupin na území statutárního města Plzně a vytvořit fungující systém sociálního bydlení a metodiku sociální práce s klienty, s předpokladem evaluace.

Pro rok 2017 byly stanoveny tyto úkoly:

1. Vyhlásit výběrové řízení na nové sociální pracovníky na dobu realizace projektu.

Plnění:

OSS byl posílen o 4 sociální pracovnice zařazené do nově vzniklého oddělení Sociální práce a metodiky sociálního bydlení. Nástup sociálních pracovníků byl zpožděn - první nástup v červenci a poslední v září 2017.

2. Vytipovat a připravit k užívání 35 bytů, které budou sloužit pro potřeby sociálního a dostupného bydlení.

Plnění:

BYT vytipoval celkem 48 bytů pro účely sociální bydlení. 15 z těchto bytů je rekonstruováno za přispění finančních prostředků z dotačních programů v rámci výzev IROP. Rekonstrukce 5 bytů byla dokončena k 30. 11. 2017. Zbývajících 10 bytů bude realizováno do 30. 6. 2018. 13 sociálních bytů bylo poskytnuto v nově zrekonstruovaném bytovém domě Plachého 42 v Plzni. 3 sociální byty se nachází v nově vystavěném komunitním domě U Jam 23. Ostatní byty se nachází v městských domech tak, aby nedocházelo k segregaci. Ke konci roku 2017 bylo uzavřeno celkem 24 nájemních smluv s vybranými uchazeči, kde je jim současně OSS poskytována sociální práce. Další 3 nájemní smlouvy byly ke konci roku 2017 schváleny Radou města Plzně. Tyto nájemní smlouvy budou uzavřeny v lednu 2018.

U všech sociálních bytů je nájemní smlouva uzavírána na dobu 1 roku s doložkou se svolením k přímé vykonavatelnosti formou notářského zápisu.

3. Aktualizace Koncepce sociálního a dostupného bydlení statutárního města Plzně na roky 2016 – 2020, doplněná o metodiky.

Plnění:

S ohledem na zpoždění projektu o tři měsíce (plánovaný začátek leden 2017, skutečný začátek březen 2017 – důvodem bylo zpožděné schvalování projektu ze strany řídícího orgánu) a vytíženost vybraných zpracovatelů, se podařilo některé studie dokončit až ke konci roku 2017 a jedna bude realizována začátkem roku 2018.

Analýza prostorové segregace na území města Plzně - zpracovatel Univerzita Karlova, Přírodovědecká fakulta, katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, Centrum pro výzkum měst a regionů, Autoři: Luděk Sýkora, Ekaterina Ignatyeva, Tomáš Brabec. Studie byla odevzdána 30. 11. 2017.

Cenová mapa stanovení nájemného z bytů na území statutárního města Plzně v místě a čase obvyklém. Vybraným znalcem Kamilem Němečkem byla vypracována cenová mapa nájemného (nájemné v čase a místě obvyklé). Nájemné je zpracováno na 4 velikostní kategorie bytů, a to do 45 m^2, do 65 m^2, do 85 m^2 a nad 85 m^2 podlahové plochy bytu. Zároveň je zohledněn typ výstavby v závislosti na regeneraci domu. Mapa je zpracována na jednotlivé územní celky vycházející z GIS. Důvodem zpracování mapy je skutečnost, že nájemné v bytech využívaných pro sociální a dostupné bydlení nesmí být vyšší než nájemné obvyklé. Ze získaných dat je zřejmé, že město Plzeň nabízí pro tyto účely výrazně nižší nájemné než je obvyklé. Výše obvyklého nájemného je proměnlivá v čase a je předpoklad postupné aktualizace mapy.

Návazná analýza specifikující poznatky ze studie „Latentní bezdomovectví“ bude zpracována v období leden – březen 2018. Následně dojde k aktualizaci Koncepce sociálního a dostupného bydlení statutárního města Plzně na roky 2016 - 2020.

4. Na základě vzniklých metodik aktualizovat směrnice a instrukce vztahující se k výběru zájemců o sociální a dostupné bydlení a k úpravě podmínek nájemních smluv (doložka o přímé vykonavatelnosti, splátkové kalendáře apod.).

Plnění:
Se začátkem projektu došlo k úpravě nájemních smluv. Do smluv byla zapracována doložka se svolením k přímé vykonavatelnosti a dohoda o poskytování sociální práce. Nájemní smlouvy jsou uzavírány na dobu jednoho roku.
Během plnění projektu byly rozpracovány následující metodiky:
Metodika sociální práce v rámci sociálního bydlení
Hodnocení bytové nouze
Metodika prevence ztráty bydlení
Pro výběr nájemců do sociálních bytů byly využívány stávající platné směrnice. OSS doporučoval BYT nájemce do sociálních bytů na základě detailního sociálního šetření, s použitím metodiky hodnocení bytové nouze. Sociální pracovníci OSS MMP v rámci sociálního šetření vyhodnocovali potřebnost sociální práce. Uzavření nájemních smluv bylo schvalováno Radou města Plzně.
Samostatná instrukce pro výběr nájemců prozatím není. Doložky o přímé vykonavatelnosti a splátkové kalendáře jsou součástí usnesení RMP.

6.4 Zajištění dostupného bydlení pro samoživitelky, samoživitele s nízkými příjmy

6.4.1 Ze současného bytového fondu vyčlenit až 50 bytů, které budou označeny jako dostupné bydlení.

Zahájit rekonstrukci 3 vchodů v Plachého 44, 46 a 48. Provést kompletní úpravy těchto vybraných domů a v domech Plachého 44 a 46 zřídit navíc výtah. Domy Plachého 44 a 46 budou sloužit k zajištění bydlení pro seniory – opatření 6.2. Dům Plachého 48 bude vyčleněn pro dostupné bydlení.

Plnění:
S realizací dostupného bydlení je počítáno v nově zrekonstruovaném bytovém domě Plachého 48. Zakázka na rekonstrukci byla pro bytové domy Plachého 42, 44, 46 a 48 zadána jako společná. Dokončení je plánováno na srpen 2018 – viz Plnění 6.2.
5 samoživitelek získalo na doporučení OSS byt s podporou sociálního pracovníka – sociální bydlení.

6.5 Vytvoření systému prostupného bydlení

6.5.1 Změna fungování ubytovny Plachého 52

Ubytovna Plachého 52 je zahrnuta do projektu – záměrem je realizace krizového bydlení. Krizové bydlení představuje nouzový a záchytný systém pro osoby a domácnosti, kde je nutné akutně řešit bytovou nouzi (stav bez bydlení). Podstatou záměru je umožnit lidem, kteří se právě ocitli na ulici, okamžité bydlení, které bude doprovázeno intenzivní sociální prací, s cílem zajistit následné adekvátní bydlení. Cílovou skupinu (dle Koncepce MPSV) představují osoby, u kterých je výrazné riziko újmy na zdraví či životě. Bude se jednat o osoby bez střechy nad hlavou a o osoby, které se ocitnou v krizové životní situaci – např. výpověď z bytu, domácí násilí, život na ulici nebo o osoby využívající služeb noclehárny apod. S klienty bude probíhat intenzivní sociální práce.

Plnění:
V rámci plnění bylo na základě usnesení Rady města Plzně č. 512 ze dne 11. 5. 2017 schváleno využití ubytovacích jednotek v domě v Plzni, Plachého č. or. 52 tak, že obsazování lůžek v ubytovacích jednotkách bude prováděno na základě žádosti podané na OSS, který prostřednictvím sociálního pracovníka oddělení sociální práce a metodiky sociálního bydlení žádost posoudí a doporučí k ubytování. O ubytování občanů v ubytovacích jednotkách rozhoduje BYT. S účinností od 1. 6. 2017 také Rada města

Plzně schválila upravený Provozní a ubytovací řád ubytovny. Ke konci roku 2017 bylo z 29 lůžek obsazeno 13 lůžek. Během roku 2017 ubytovnou „prošlo“ 34 osob. Jedna ubytovací jednotka je vyblokována pro účely „havarijní náhrady“ a dvě ubytovací jednotky nebylo možné dlouhodobě obsazovat z důvodu jejich znečištění.
4 bytové jednotky v domě Plachého 52 budou využity pro potřeby sociálního bydlení. Na jeden byt již byla uzavřena nájemní smlouva v rámci Pilotního testování koncepce sociální bydlení v Plzni. Tři byty jsou aktuálně v řešení zajištění náhradních bytů pro jejich nájemce. Jeden z nájemců již nabídnutý náhradní byt přijal - bude projednáno v orgánech města. Další 2 nájemci jsou v řešení.

6.5.2 Tréninkové bydlení Plachého 42

V roce 2017 se bude pokračovat v **rekonstrukci** bytového domu. Oproti původnímu záměru, ubytování formou ubytovacích smluv, budou byty použity pro pilotní testování koncepce sociálního bydlení v Plzni, jako **sociální byty s nájemní smlouvou, která bude obsahovat doložku přímé vymahatelnosti**.

Plnění:
Ke konci září 2017 byla Plzní dokončena kompletní rekonstrukce bytového domu v Plachého ulici č.or. 42. V domě vzniklo celkem 13 bytových jednotek 1+1 a 1+kk, o podlahové ploše od 22 m^2 do 44 m^2. Kromě bytů zde byly vybudovány v přízemí domu 2 kancelářské prostory. Vlastní rekonstrukce započala v prosinci 2016 na základě provedeného výběrového řízení. Celkové náklady na rekonstrukci činily 10,5 mil Kč a kompletně je uhradilo ze svého rozpočtu město Plzeň. K realizaci stavebních prací podle zhotovené projektové dokumentace byla vybrána firma AVS STAV s.r.o. Dům Plachého 42 je určen pro lidi, kteří se nemohou za tržních podmínek dostat ke standardnímu nájemnímu bytu. Byty v domě jsou zahrnuty v celkovém počtu sociálních bytů, které se město zavázalo poskytnout v rámci projektu Pilotní testování koncepce sociálních bydlení v Plzni. Z celkového počtu 13 bytových jednotek bylo ke konci roku 2017 schváleno 12 nájemců těchto bytů. Nájemci byli OSS doporučováni na základě sociálního šetření a hodnocení bytové nouze. Při výběru bylo přihlíženo i k velikosti bytů, ve vztahu k počtu uživatelů, lokalitě, potřebnosti a rozsahu sociální práce a také k dluhům vůči statutárnímu městu Plzni.
Jeden z kancelářských prostorů bude využit přímo pracovníky OSS, kteří sem budou za klienty docházet a poskytovat jim sociální služby. Druhý nebytový prostor bude nabídnut pro komerční využití. Vhodné by bylo tyto kanceláře využít např. pro organizace poskytující poradenství nebo různé služby. Jeden z bytů byl vyčleněn jako krizový byt. O zřízení krizového bytu bylo uvažováno i na základě zkušeností z jiných měst. Diecézní charita Plzeň – krizová služba a intervenční centrum taktéž projevily zájem, aby v Plzni byl zřízen a provozován krizový byt. Pro krizové ubytování je využívána ubytovna Plachého 52, Plzeň, ale pro oběti domácího násilí nebo pro matky s dětmi není ubytovna vhodné místo.

Opatření 6.6 Zřízení pozice domovníka

Ve vytipovaných domech Korandova 7, 9 a 11 byla v roce 2016 zřízena pozice „domovníka“. Domovník se podílí na zvyšování pocitu bezpečí, zajištění pořádku, dodržování zákonných norem a pravidel chování ve vybraných lokalitách města Plzně. Úkolem domovníků je v součinnosti s asistenty prevence kriminality vést ostatní nájemníky k dodržování ustanovení domovního řádu a spolupráce se správcem ve vybraných oblastech

Plnění:
V průběhu roku 2017 bylo pokračováno ve spolupráci s domovníky v domech Korandova 7, 9 a 11. V první polovině roku 2017 se uskutečnila domovní schůze se zástupci nájemců, pracovníků správce, BYT a BEZP. V polovině roku 2017 skončil na vlastní žádost domovník v domě Korandova 9. I přes usilovnou snahu se nepodařilo za něj sehnat náhradu. V průběhu roku se uskutečnily dvě supervize projektu. Pro rok 2018 je počítáno s pokračováním projektu v bytových domech Korandova 7 a 11.

Opatření 6.7 Instalace kamerového systému v městských domech

Z důvodu legislativních problémů byl pro realizaci instalace kamerového systému vytipován dům Plachého 52, kde bude realizováno krizové bydlení formou ubytování. Při jeho vybudování bude ze strany města dbáno na dodržování Metodiky Úřadu pro ochranu osobních údajů pro splnění základních povinností ukládaných zákonem o ochraně osobních údajů.

Plnění

V průběhu roku 2017 zadal BEZP studii proveditelnosti instalace kamerové systému na ubytovnu Plachého 52. V listopadu 2017 zadal správce Obytná zóna Sylván a.s. realizaci tohoto systému. Dokončeno bude v prvním čtvrtletí 2018.