



## **ANALÝZA BYTŮ ZAPOJENÝCH DO PROJEKTU HOUSING LED V LOUNSKÉM OKRESE**

( reg. číslo CZ.03.02.01/00/22\_007/0000087)

Do projektu bylo v lounském okrese **zapojeno** v období od 1. 9. 2022 do 31. 8. 2025 **celkem 43 bytů**. **13 bytů** jsme měli zaslavně formou Garanční smlouvy a zůstaly zde **domácnosti, které byly zabydlené v předchozím projektu ve výzvě č. 108** a i nadále vyžadovaly podporu realizačního týmu k tomu, aby si bydlení dlouhodobě udržely. Analýza se těmito byty dále nezabývá, protože informace o těchto bytech byly již popsány v analýze při ukončení projektu Housing First pro rodiny s dětmi v lounském okrese (výzva č. 108).

**30 bytů bylo zapojeno díky výzvě č. 007** a nastěhovaly se do nich nově zabydlené domácnosti, resp. do 27 bytů byly zabydlené domácnosti nové a 3 byty byly využity k tomu, aby mohly zabydlené domácnosti změnit aktuálně zabydlený byt (změna vždy proběhla z důvodů na straně pronajímatele). Těchto 30 bytů je podrobněji analyzováno níže. V těchto bytech bylo zabydleno celkem 27 domácností.

**Původní závazek v žádosti byl definován na získání 20 nových bytů do projektu, tzn. svůj závazek jsme splnili na 150 %.**

Za koordinaci bytového fondu a zajištění bytů zodpovídá pracovník pro správu bytů a bytový specialista.

### **NAPLNĚNÍ ZÁKLADNÍCH POŽADAVKŮ NA BYTY DLE PRAVIDEL VÝZVY**

Do projektu byly zapojeny pouze byty, které splňovaly základní standard pro bydlení dle pravidel projektu, tj.:

- nacházely se v lounském okrese,
- nacházely se v lokalitách s bezproblémovou dostupností občanské vybavenosti,
- splňovaly pravidla segregace vycházející z pravidel, které jsme v souladu s výzvou definovaly v příloze č. 1 projektové žádosti – Definice sociálně vyloučených lokalit
  - o budeme-li byty posuzovat dle pravidel výše uvedené přílohy, pak všechny byty splnily podmínku segregace
  - o budeme-li byty posuzovat samostatně pouze dle pravidel SVL dle Sýkory, pak pouze 2 byty byly umístěny ve žluté lokalitě, v červené zóně nebyl využit žádný byt (splněn limit segregace, že ve žluté zóně nebude zabydleno více než 6 bytů),
- bydlení bylo nekoncentrované, tzn. v 1 čísle popisném byl po celou dobu realizace projektu sledován a dodržován limit zabydlených domácností,
- velikost bytu vždy odpovídala počtu osob v domácnosti,
- byty splňovaly minimální technická kritéria:
  - o byty uzavíratelné, uzamykatelné, funkční okna i dveře,
  - o byty vybavené funkčním hygienickým zařízením, vč. WC,
  - o měly vyčleněny funkční prostor na vaření a přípravu jídla,
  - o byty připojeny na funkční distribuční síť pitné vody,
  - o byl v nich možný odběr elektrické energie,
  - o měly funkční vytápění s možností regulace tepla,



- nebyly v nich žádné závady ohrožující život nebo zdraví osob,
- byly bez plísní a vlhkých skvrn na omítce,
- byly bez hmyzu a škůdců.

Všichni účastníci projektu mohli projevit svobodnou vůli a nabízený byt nepřijmout, tj. byla respektována volba lokality, volba bytu a volba vybavení bytu.

### ROZMÍSTĚNÍ BYTŮ V LOUNSKÉM OKRESE

V průběhu realizace projektu jsme oslovovali pronajímatele napříč celým lounským okresem. Museli jsme odmítat byty, které se nacházely ve venkovských lokalitách se ztíženým přístupem k občanské vybavenosti (dojíždění za občanskou vybaveností by zabydlené domácnosti finančně nezvládly).

Rozmístění bytů, které byly využity pro zabydlení nových domácností bylo následující:

- Libořice 1 byt
- Žiželice 1 byt
- Postoloprty 2 byty
- Louny 8 bytů
- Žatec 18 bytů

### VELIKOST BYTŮ ZAPOJENÝCH DO PROJEKTU

Do projektu byly zapojeny byty různých velikostí:

- 1+1 8 bytů
- 1kk 3 byty
- 2+1 9 bytů
- 2kk 4 byty
- 3+1 4 byty
- 4+1 2 byty

Nejvíce bylo na realitním trhu dostupných bytů 2+1. Jedná se výhodnou velikost investičních bytů, které pak majitelé dále pronajímají.

### MAJITELÉ BYTŮ

Do projektu byly zapojené městské i soukromé byty. Vlastními byty spolek stále nedisponuje, zároveň žádné byty spolek nepřevzal do správy od třetích osob.

**Využití soukromých bytů** převažovalo, bylo jich zapojeno celkem **23**. Celkem **7 bytů bylo městských – 3 byty od Města Žatce a 4 byty od Města Loun.**

Města v okrese mají pouze omezený bytový fond, proto jsme se snažili získávat byty spíše u komerčních pronajímatelů. Menší obce v okrese buď obecní byty nemají nebo jich mají pouze několik a přidělují je osobám s trvalým bydlištěm v obci.



V průběhu projektu se podařilo dojednat upuštění od podmínky trvalého bydliště žadatelů o městský byt, kritérium bylo pro naše klienty upraveno na doložení dlouhodobé vazby na konkrétní město.

Spolupráce s realitními kancelářemi se neosvědčila, realitní kanceláře spolupráci odmítají. Ve druhé polovině projektu se podařilo navázat spolupráci s jedním z místních správců soukromých bytů.

Překážky na straně majitelů bytů pro zapojení bytu do projektu:

- odmítání nepracujících osob, osob zatížených exekucemi a dluhy, romského etnika,
- odmítání početných domácností (více dětí, obava z hluku a problémů se sousedy).

### VÝŠE KAUCE PŘI VSTUPU DO BYTU V MĚSÍCÍCH

Při vstupu do bytu požadovali pronajímatelé standardně kauci ve výši 3měsíčních nájmů (bez služeb). Díky výborné spolupráci s Úřadem práce v Žatci a v Lounech dostaly zabydlené domácnosti vždy dávku mimořádné okamžité pomoci na úhradu kauce ve výši 2/3 celé částky. Zbylou část sociální pracovníce pomohly získat od nadací, popř. byly domácnostem chybějící finanční prostředky zapůjčeny z Garančního a krizového fondu spolku Vavřinec.

### VÝŠE NÁJMŮ A PRODLEVA V ÚHRADÁCH NÁJMŮ

Do projektu byly zapojeny pouze ty byty, ve kterých pronajímatel požadoval místně obvyklou výši nájmu. Výše nájmu se odvíjela od velikosti bytu.

Při úhradě nájmů zabydlené domácnosti podporoval sociální pracovník, zodpovědnost za úhradu měl bytový specialista. Díky důsledné komunikaci napříč projektovým týmem a komunikací s klienty a pronajímateli, byly **nájmy hrazeny u 18 domácností zcela bez prodlevy po celou dobu projektu**. U ostatních domácností byly nájmy hrazeny s výkyvy dle životní situace, ve které se právě nacházely.

### PODPORA Z GARANČNÍHO A KRIZOVÉHO FONDU

Podpora Garančního a krizového fondu zvýšila zájem pronajímatelů o spolupráci a poskytovala zabydleným domácnostem podporu při zvládnutí náročných životních situací v průběhu spolupráce s realizačním týmem. Z GKF byly podporovány nově zabydlené domácnosti i domácnosti, které přešly z projektu č. 108.

**Podporu využilo 31 domácností. Formou garance 31 domácností (průměrná částka 37 100 Kč), na řešení krizové situace 12 domácností (průměrná částka 1 890 Kč).**

### ZAPOJENÍ PODPOŘENÝCH DOMÁCNOSTÍ DO ZAJIŠTĚNÍ ZÁKLADNÍHO VYBAVENÍ BYTŮ

Realizační tým připravil byt pro vstup domácnosti vždy tak, aby byl vybaven základním vybavením pro možnost okamžitého nastěhování, s ohledem na počet osob v domácnosti a jejich specifika.

Do přípravu bytu byla zapojena Nábytková banka Ústeckého kraje, z.s..



Domácnosti měly dále možnost ve spolupráci s Nábytkovou bankou pokračovat a poptat vybavení, které jim chybělo, popř. předměty, kterými dotvořily svůj domov.

### SOUSEDSKÉ SPORY A JEJICH ŘEŠENÍ

Sousedské spory vznikaly pouze z jediného důvodu, a to vysoké hlučnosti zabydlených domácností. Situace byly řešeny individuálně domluvou konkrétním rodinám, zvýšenou frekvencí schůzek v bytě, komunikací se sousedy a pronajímateli. Dále opatřeními technické povahy, např. kobercem v bytě s malými dětmi, odhlučněním stěny, atd..

Se sousedy mělo po dobu realizace projektu potíže celkem 8 domácností, přičemž u jedné domácnosti byla hlučnost důvodem pro neprodloužení nájemní smlouvy ze strany pronajímatele a pro rodinu jsme museli zajistit jiný byt.

### MOŽNOST ZMĚNY BYTU

Pokud žadatel odmítl nabízený byt, byla mu nabídnuta další možnost podpory až v okamžiku, kdy se nám podařilo získat jiný vhodný byt.

Možnost změny bytu měly zabydlené domácnosti i v průběhu bydlení. Celkem došlo za období realizace ke změně **u 3 domácností**, a to z následujících důvodů:

- 1) hlučné rodině majitel neprodloužil nájemní smlouvu a bylo třeba změnit byt
- 2) matka s malými dětmi v bytě 2 km od města nevládala dopravovat se k lékařům, na úřady, apod., našli jsme jí proto byt ve městě a blíže k její matce, která jí podporovala při výchově dětí
- 3) rodina, v jejíž bytě se po několika měsících bydlení objevila vlhkost (ukázalo se, že majitelka byt opravila těsně před nastěhováním tak, aby vlhkost nebyla poznat), rodině jsme zajistili městský byt v témže domě, ale ve vyšším patře

### SPOKOJENOST PRONAJÍMATELŮ

Při ukončení spolupráce s daným pronajímatelem (ukončení nájemní smlouvy v průběhu projektu nebo na konci projektu) vždy bytová specialista spolu s majitelem bytu navštívila byt a byly zmonitorovány škody, které byly vždy smířčí cestou (dohodou) vyřešeny. Škody byly uhrazeny z kauce, popř. z Garančního a krizového fondu spolku Vavřinec. Vzhledem k tomu, že škody byly vždy srovnány a byt byl dán do původního stavu, byli majitelé bytů velmi spokojeni.

V rámci interní evaluace byl s pronajímateli proveden ještě telefonický polostrukturovaný rozhovor, ve kterém bylo pracovníci HL ověřováno následující:

- byl byt předán ve stavu dle domluvy s realizačním týmem,
- byly škody řádně uhrazeny a nevznikl žádný dluh, za který by byl realizační tým zodpovědný,
- probíhala komunikace ze strany realizačního týmu s pronajímatelem korektním způsobem,
- má pronajímatel ke spolupráci nějaké připomínky?



Výsledkem šetření je zjištění, že pronajímatelé byly s prací realizačního týmu velmi spokojeni, nemají ke spolupráci žádnou připomínku. Veškeré finanční závazky byly vyrovnány a byty byly při vrácení ve stavu, který byl dohodnutý s bytovou specialistkou, škody byly uhrazeny.

Díky otevřenosti našich spolupracujících pronajímatelů se nám podařilo vytvořit seznam s kontakty na pronajímatele, kteří jsou ochotni předat novým pronajímatelům své zkušenosti s projektem Housing Led. Noví pronajímatelé si tento seznam mohou poptat u bytové specialistky a s pronajímateli se zkontaktovat.