



Spolufinancováno
Evropskou unií



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

Podkladová analýza pro sociální bytovou politiku města Budišov nad Budišovkou

Tematický výzkum

Adam Duffek
Červen 2024



Agentura
pro sociální začleňování

Dokument vznikl v rámci realizace projektu OPZ+ „Rozvoj systémů pro sociální začleňování“ registrační číslo projektu CZ.03.02.02/00/22_004/0000366.

Terénní šetření realizovali: Adam Duffek, Lenka Navrátilová

Na formulaci doporučení se podílela: Veronika Aresta

Kontakt:

Adam Duffek, Oddělení výzkumů a evaluace (adam.duffek@mmr.gov.cz)

Odbor pro sociální začleňování (Agentura) MMR ČR

www.socialni-zaclenovani.cz

Text neprošel jazykovou korekturou.

Obsah

Seznam tabulek.....	3
Seznam grafů.....	3
Seznam obrázků	3
Seznam zkratk.....	4
Manažerské shrnutí	5
1 Cíle výzkumu.....	6
2 Metodologie výzkumu	6
3 Rozsah sociálního vyloučení v Budišově nad Budišovkou dle ISV.....	7
4 Popis bytového fondu na území města a informace o sociálně vyloučených objektech ..	7
5 Přehledová sonda do nabídky realitních kanceláří.....	9
6 Počty obyvatel v městských bytech a kategorizace městského bytového fondu	11
7 Procesy přidělování městských bytů a další činnosti spojené s bydlením	13
7.1 Přidělování bytů ve vlastnictví města.....	13
7.2 Správa městských bytů	15
7.3 Délky nájemních smluv	16
7.4 Prodlužování nájemních smluv.....	16
7.5 Platby spojené s náklady za bydlení.....	17
7.5.1 Vyúčtování, přeplatky a nedoplatky	17
7.5.2 Přepis elektřiny.....	18
7.6 Dluhy v městském bydlení.....	18
7.7 Stížnosti a postupy při jejich řešení	19
7.8 Ukončení nájemní smlouvy, opuštění městského bydlení	19
8 Obecná doporučení	20
9 Lokální doporučení k systému prevence ztráty bydlení.....	22
10 Bibliografie.....	23

Seznam tabulek

Tabulka 1 Přehled respondentů.....	6
Tabulka 2 Přehled využitých dokumentů	6
Tabulka 3 Hodnota ISV v Budišově nad Budišovkou v letech 2016–2023	7
Tabulka 4 Obydlené byty podle vlastníka domu v Budišově nad Budišovkou	8

Seznam grafů

Graf 1 Počty bytů v Budišově nad Budišovkou podle typů vlastnictví (n = 1132)	8
---	---

Seznam obrázků

Obrázek 1 Pronájem bytu z webu Sreality.cz (5/2024)	10
---	----

Seznam zkratk

Agentura, ASZ – Odbor (Agentura) pro sociální začleňování MMR ČR

ČEZ – České energetické závody, a.s.

ČR – Česká republika

ČSÚ – Český statistický úřad ČR

DnB – Doplatek na bydlení

HN – Hmotná nouze

ISV – Index sociálního vyloučení

KoP – Kontaktní pracoviště Úřadu práce

MMR ČR – Ministerstvo pro místní rozvoj ČR

MPSV ČR – Ministerstvo práce a sociálních věcí ČR

MV ČR – Ministerstvo vnitra ČR

PnB – Příspěvek na bydlení

PnŽ – Příspěvek na živobytí

SLDB – Sčítání lidu, domů a bytů

SIPO – Soustředěné inkaso plateb obyvatelstva

ÚP ČR – Úřad práce České republiky

Manažerské shrnutí

Realizace výzkumného šetření vyplynula z dosavadní spolupráce města Budišova nad Budišovkou s Odborem pro sociální začleňování MMR ČR (Agenturou) a reagovala na aktivity poradenského programu č. 4 *Základy politiky sociálního a dostupného bydlení*.

Výzkumná zpráva popisuje současnou bytovou situaci v Budišově nad Budišovkou s důrazem na prevenci ztráty bydlení v městském bytovém fondu. Ve zprávě je popsán postup přidělování městských bytů, kategorizace bytového fondu, počty obyvatel v městských bytech a způsob placení nájmu a dalších plateb spojených s bydlením v městských bytech. Zvláštní pozornost je věnována také popisu vyúčtování, přeplatkům, nedoplatkům a přepisům elektřiny na nájemníky. V dalších částech jsou analyzována dostupná data o dlužích souvisejících s bydlením, stížnosti a postupy jejich řešení a také správa městských bytů. Součástí zprávy jsou také vybraná data o bytovém fondu na území města.

K 25. 1. 2024 žilo ve 138 městských bytech v Budišově nad Budišovkou celkem 291 osob. Přidělování městských bytů probíhá individuálním posuzováním žádostí. Žádosti eviduje a zpracovává Odbor bytového hospodářství, vhodné uchazeče o městské bydlení vybírá sociální a bytová komise. O přidělení rozhoduje rada města, která přihlíží ke stanoviskům obou komisí. Nájemní smlouvy jsou na počátku bydlení vydány vždy na tři měsíce a následně prodlouženy do konce roku. Roční smlouvy jsou u nájemníků v městských bytech standardem.

Neprodloužení nájemní smlouvy kvůli potížím s placením nájmu bylo spíše zřídka. Pracovníci Odboru bytového hospodářství, služeb, životního prostředí, výstavby a územního plánování se snažili dlužící nájemníky motivovat ke splácení, bylo možné splácet dluhy i v malých částkách.

Naprostá většina stížností souvisejících s bydlením v městských bytech přichází ústní formou. Stěžovatelé se osobně dostaví nebo zatelefonují do kanceláře Odboru bytového hospodářství a svou stížnost vyjádří pracovníci odboru. Nezřídka své stížnosti předávají také přes starostu nebo místostarostu města. Formalizovaných písemných stížností bylo minimum. Řešení problémů nájemníků se zabývá Odbor bytového hospodářství, služeb, životního prostředí, výstavby a územního plánování.

1 Cíle výzkumu

Cílem je přinést aktuální informace o situaci bydlení ve městě Budišov nad Budišovkou z hlediska fungování procesů prevence ztráty bydlení nájemců bytů ve vlastnictví města. Podkladová analýza bude sloužit k možné aktualizaci koncepce bytové politiky. Zaměření tematického výzkumu bylo zvoleno s ohledem na zapojení Budišova nad Budišovkou do poradenského programu č. 4 *Základy politiky sociálního a dostupného bydlení*. Ve výzkumné zprávě se nachází přehled o situaci bytového fondu města, včetně kategorizace bytů.

Prevence ztráty bydlení je přínosem nejen pro domácnosti, které zůstávají ve standardním bydlení, ale i pro obce a stát. Šetří finanční prostředky včetně externalit na zajišťování nákladného systému krizového ubytování, azylových domů a jiné péče o osoby bez domova či přístřeší. Zároveň dokáže v mnoha případech zabránit těžko řešitelné krizové situaci a možné traumatizaci nájemce a členů jeho domácnosti.

Mezi **základní principy** prevence ztráty bydlení patří mimo jiné:

- **včasná detekce** situací ohrožujících stabilitu bydlení domácnosti;
- návazná **včasná reakce** všech relevantních aktérů.

To předpokládá efektivní systém sdílení informací a dostatečnou kapacitu zapojených aktérů. Bezprostřední reakce je postavena na efektivní podpůrné síti, nastavení vhodných opatření a průběžném vyhodnocování postupů.

2 Metodologie výzkumu

Výzkum má kvantitativní i kvalitativní charakter. Pro zachycení postupů a procesů byly použity polostrukturované rozhovory s vybranými aktéry s ohledem na jejich zapojení do (systému) prevence ztráty bydlení. Kromě rozhovorů výstup vychází z veřejně dostupných či poskytnutých dokumentů.

Tabulka 1 Přehled respondentů

	Počet respondentů
Městský úřad Budišov nad Budišovkou	2
Kontaktní pracoviště Úřadu práce ČR Vítkov	1
Centrum inkluze o.p.s.	1
Občanská poradna, Charita Odry	1
CELKEM	5

Zdroj: šetření ASZ

Tabulka 2 Přehled využitých dokumentů

Směrnice o přidělování městských bytů v Budišově nad Budišovkou
Budišov nad Budišovkou – Koncepce bytové politiky
Plán sociálního začleňování - Město Vítkov, Budišov nad Budišovkou a Černá ve Slezsku 2021 - 2027

3 Rozsah sociálního vyloučení v Budišově nad Budišovkou dle ISV

Jedním z nástrojů, který umožňuje posoudit míru zatížení sociálním vyloučením jednotlivých obcí je **index sociálního vyloučení**¹. Index sleduje stav, resp. rozsah sociálního vyloučení prostřednictvím indikátorů pokrývajících dimenze chudoby, vyloučení z bydlení, vyloučení z oficiálního trhu práce, vyloučení ze vzdělávání a dimenzi zadluženosti (Lang & Matoušek, 2020).

Škála indexu nabývá hodnot od 0 do 30 bodů, přičemž hodnota 0 znamená absenci nebo minimální rozsah sociálního vyloučení a hodnota 30 bodů nejvyšší míru zatížení sociálním vyloučením. Z Tabulky 3 je zřejmé, že **Budišov nad Budišovkou spadá v celém sledovaném období do kategorie obcí s nejvyšší mírou sociálního vyloučení** (kategorie 12 až 30 bodů).

Tabulka 3 Hodnota ISV v Budišově nad Budišovkou v letech 2016–2023

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Hodnota ISV	22	21	18	23	25	23	23	24

Zdroj: ASZ

Za zvýšením hodnoty indexu v roce 2019 stojí především vyšší počet bodů v dimenzi vyloučení ze vzdělávání (jde o podíl žáků ukončujících povinnou školní docházku v 7. nebo 8. ročníku běžné třídy základní školy, tzv. předčasné odchody ze vzdělávání). Vzhledem k velikosti obce a malému počtu žáků se tak tento podíl v průběhu sledovaného období výrazně měnil a s ním i hodnota indexu sociálního vyloučení. Vždy, když se zvýšila celková hodnota indexu, bylo zaznamenáno vyšší bodové hodnocení v dimenzi vyloučení ze vzdělávání. Celkem se v roce 2019 jednalo o čtyři předčasné odchody. K mírnému zvýšení došlo i v dalších dimenzích. Podobně významný vliv měly předčasné odchody z běžných tříd základní školy i na hodnotu indexu v roce 2020, kdy se jednalo o celkem sedm předčasných odchodů.

4 Popis bytového fondu na území města a informace o sociálně vyloučených objektech

Podle dat SLDB z roku 2021 bylo k 26. 3. 2021 v katastrálním území města Budišova nad Budišovkou celkem 702 domů, z toho 570 bylo obydlených (81 %) a 132 bylo neobydlených (19 %). Metodika, podle které ČSÚ stanovuje obydlenost a neobydlenost obydlí, má i podle svých tvůrců výrazné limity a výsledné hodnoty lze považovat spíše za odhady.² Ve zmíněných domech bylo ve stejném období a dle totožných zdrojů identifikováno celkem 1 356 bytů,

¹ Index sociálního vyloučení vyvinula Agentura pro sociální začleňování v rámci projektu Systémové zajištění sociálního začleňování jako jednotný nástroj, který v sobě zahrnuje klíčové ukazatele z různých oblastí sociálního vyloučení a umožňuje tedy v celorepublikovém rozsahu míru zatížení sociálním vyloučením posoudit. Více k indexu viz Index sociálního vyloučení – Agentura pro sociální začleňování (socialni-zaclenovani.cz)

² Stručně vysvětlení limitů metodiky pro určování obydlenosti a neobydlenosti bytů dle SLDB, viz online: <https://www.czso.cz/csu/czso/neobydleny-byt-nemusi-byt-prazdny> (navštíveno 7. 5. 2023) Jako neobydlený může být definován např. objekt určený pro rekreaci (chaty, chalupy apod.).

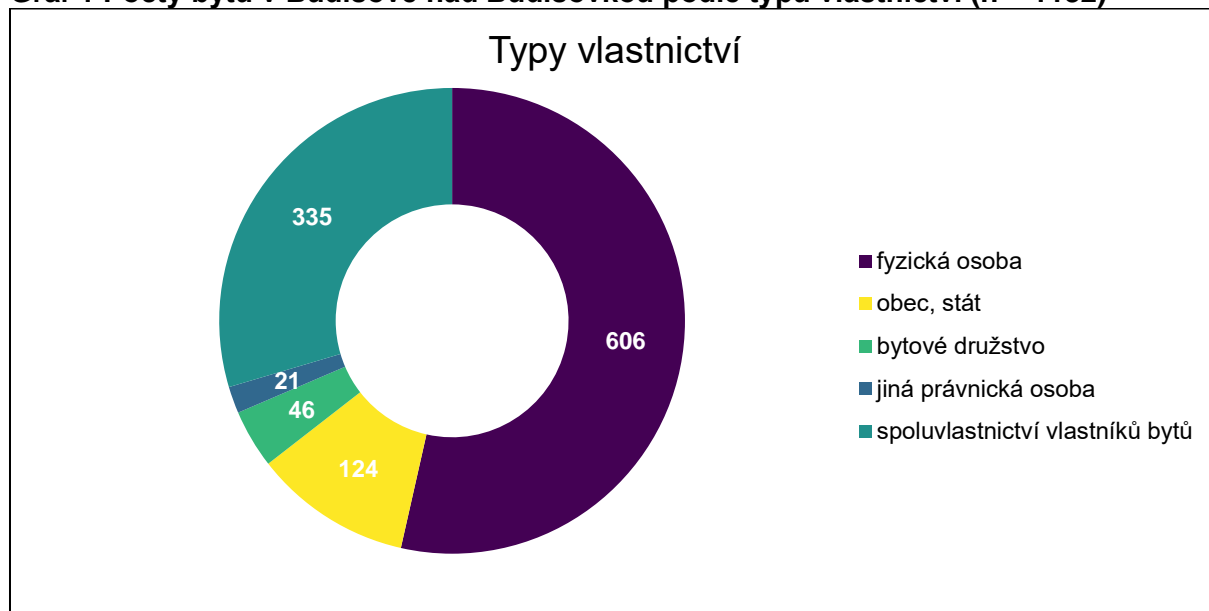
z toho 1132 bylo obydlených (84 %) a 224 bylo neobydlených (16 %). Z celkového počtu 1132 obydlených bytů bylo 606 v domech ve vlastnictví fyzických osob, 124 v domech v obecním nebo státním vlastnictví, 46 v domech bytových družstev, 21 v domech jiných právnických osob a celkem 335 ve spoluvlastnictví vlastníků bytů.

Tabulka 4 Obydlené byty podle vlastníka domu v Budišově nad Budišovkou

Obydlené byty celkem	1 132	
	fyzická osoba	606
	obec, stát	124
v tom podle vlastníka domu	bytové družstvo	46
	jiná právnická osoba	21
	spoluvlastnictví vlastníků bytů	335

Zdroj: SLDB, 2021

Graf 1 Počty bytů v Budišově nad Budišovkou podle typů vlastnictví (n = 1132)



Zdroj: SLDB, 2021

Podle tematického výzkumu pro oblast bydlení (Stanoev & Duffek, 2019, stránky 17-26) se na území města v roce 2019 nacházelo celkem jedenáct objektů, které nepatřily do domovního fondu města Budišova nad Budišovkou, a které byly ohroženy vyšší mírou sociálního vyloučení nebo byly sociálně vyloučené. Byly to domy na těchto adresách:

- 9. května 143
- 9. května 501
- 9. května 53
- Berounská 209
- Československé armády 320
- Československé armády 381
- Generála Svobody 387 (v době terénního šetření byl dům neobydlený, ale i přesto byl zanesen do návrhu na bezdoplatkovou zónu)
- Halaškovo náměstí 32

Halaškovo náměstí 33
Havlíčkova 363
Na Sídlišti 52

Lidé ohrožení sociálním vyloučením se podle analýzy z roku 2019 (Stanoev & Duffek, str. 26) nacházely také alespoň v sedmi bytových domech ve vlastnictví města Budišova nad Budišovkou. Byly to zejména domy na adresách:

Berounská 665
Berounská 666
Berounská 667
Náměstí Republiky 158
Náměstí Republiky 159
Partyzánská 160
Pivovarská 435

V sedmi uvedených městských bytových domech bydlelo v době terénního šetření na začátku roku 2019 celkem 165 osob.

Sociální vyloučení je dynamický jev. Je proto velmi pravděpodobné, že koncentrace sociálně vyloučených osob na uvedených adresách již může být minulostí a nemusí korespondovat se současnou situací.

5 Přehledová sonda do nabídky realitních kanceláří

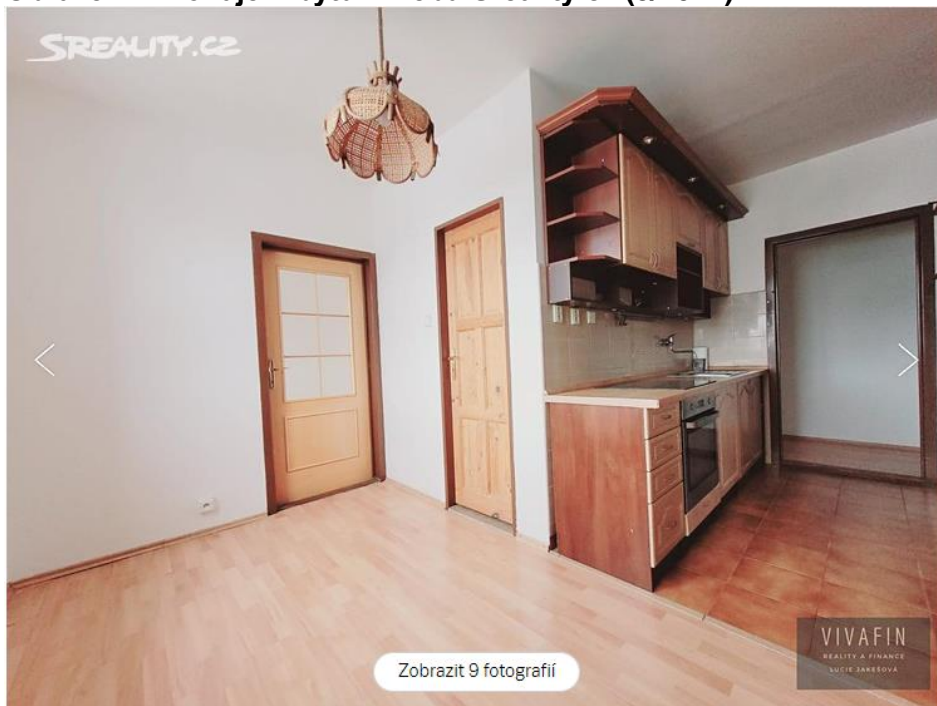
Na začátku května roku 2024 bylo na portálu Sreality.cz inzerováno celkem pět bytových jednotek k prodeji. Ve stejném období se na portálu Českereality.cz nabízely celkem tři bytové jednotky k prodeji.³ Na obou portálech se jednalo o jednotky o různých dispozicích i metráži.

Portál Sreality.cz ve stejném období inzeroval jeden byt k pronájmu. Podle popisu a fotografií se jednalo o byt v dobrém technickém stavu. Za byt o dispozici 3+1 a velikosti 78 m² v cihlovém bytovém domě pronajímatel požadoval měsíční nájemné ve výši 9 000 Kč, kauce činila 18 000 Kč a provize realitní kanceláři 10 000 Kč. Nájemné nezahrnuje poplatky za služby spojené s užíváním bytu, nejsou zahrnuty zálohy na energie. Portál Českereality.cz obsahoval jinou nabídku, jednalo se o pronájem bytu o dispozici 2+1 a velikosti 54 m². Byt se nacházel na centrálním náměstí v Budišově nad Budišovkou. Z inzerátu nebyla jasně zřejmá cena nájmu, kauce nebyla zmíněna.

V okruhu pěti kilometrů okolo Budišova nad Budišovkou bylo k nalezení celkem pět dalších pronájmů.

³ Výběr portálů byl arbitrání, nicméně oba patří k největším na českém trhu.

Obrázek 1 Pronájem bytu z webu Sreality.cz (5/2024)



Pronájem bytu 3+1 78 m²

Na Sídlišti, Budišov nad Budišovkou [👁️ Panorama](#)

9 000 Kč za měsíc

Zdroj: Sreality.cz

6 Počty obyvatel v městských bytech a kategorizace městského bytového fondu

Na internetových stránkách městského úřadu Budišov nad Budišovkou jsou zveřejněny Směrnice o pronájmu obecních bytů⁴, které rozdělují byty do celkem třech kategorií na:

- Byty určené k trvalému nájmu (byty nájemní);
- Byty postavené se státní dotací určené k nájmu;
- Byty se zvláštním režimem nakládání (byt v domě s pečovatelskou službou, bezbariérové byty).

Zároveň jsou byty rozděleny také podle standardů kvality bydlení do čtyřech kategorií (uvedené parametry slouží jen jako příklady běžných bytů v dané kategorii):

- Kategorie A: Nejvyšší standard. Dům je po celkové rekonstrukci, má ústřední plynové vytápění. Nájemné činí 77 Kč/m²;
- Kategorie B: Má například zateplení a nová okna, ale vytápění má lokální elektrické. Nájemné činí 63 Kč/m²;
- Kategorie C: Nezateplený dům, byt má stará okna a lokální topení na tuhá paliva (např. městské byty na Berounské). Nájemné činí 50 Kč/m²;
- Kategorie N: V nedávné době byl zrekonstruován dům, pro který byla vytvořena nová kategorie N. Nájemné činí 105 Kč/m².

K žádným bytům není vybírána kauce. Všechny byty jsou základně vybaveny, tzn. je v nich kuchyňská linka, podlahová krytina, vybavení koupelny a toalety apod.

Od Odboru bytového hospodářství, služeb, životního prostředí, výstavby a územního plánování (dále jen Odbor bytového hospodářství) byla poptána data o městském bytovém fondu. Podle těchto dat bylo k 25. 1. 2024 obsazených celkem 138 bytů. Údaje o celkovém počtu bytů, tzn. obsazených i neobsazených, se lišily podle jednotlivých kategorií. Některé údaje nebyly vygenerovány, příp. byly dodány nekompletní.

V obecním bytovém fondu žilo k 25. 1. 2024 celkem 291 osob, z toho bylo 77 dětí. Tito lidé žili v celkem 138 bytech. Počty bytů a počty dětí v jednotlivých kategoriích dle bytového standardu uvádí následující výčet:

- Kategorie A: Celkem 44 bytů, z toho 15 bytů je v DPS (Pivovarská 317), v těchto bytech bydlí celkem 25 dětí;
- Kategorie B: Celkem 34 bytů, v těchto bytech bydlí celkem 13 dětí;
- Kategorie C: Celkem 49 bytů, v těchto bytech bydlí celkem 50 dětí;
- Kategorie N: Celkem 4 byty, v těchto bytech bydlí celkem 9 osob, z toho 4 děti.

⁴ Směrnice byla schválena Radou města 14.11.2022. Viz online: <https://www.budisov.eu/mestsky-urad/dokumenty-mu/bytove-hospodarstvi/> (navštíveno 2.1.2024)

Následující výčet uvádí počty bytů a počty dětí v jednotlivých kategoriích dle směrnice o přidělování bytů:

- Byty určené k trvalému nájmu (byty nájemní): Celkem 138 bytů, v těchto bytech bydlí celkem 77 dětí;
- Byty se zvláštním režimem nakládání (byt v domě s pečovatelskou službou, bezbariérové byty): Celkem 19 bytů, bydlí v nich 1 dítě.

Poptávka po městských bytech dlouhodobě převyšuje nabídku volných bytů v městském bytovém fondu. Žádosti o městské byty v Budišově nad Budišovkou podávají i lidé z blízkého okolí, např. z Vítkova.

Nejčastějším důvodem uvolnění bytu je úmrtí.

Budišov nad Budišovkou má schválenou Koncepti bytové politiky. Tento dokument je dostupný na webových stránkách města Budišova nad Budišovkou.⁵

⁵ Viz online: <https://www.budisov.eu/mestsky-urad/dokumenty-mu/bytove-hospodarstvi/> (navštíveno 7.5.2024)

7 Procesy přidělování městských bytů a další činnosti spojené s bydlením

Kapitola je zaměřená na popis stávající praxe v oblasti prevence ztráty bydlení nájemců bytů ve vlastnictví města Budišov nad Budišovkou. Šlo především o dosledování praxí lokálních aktérů, které jsou s to podchytit ohrožené domácnosti v různých fázích vývoje situace, kdy již došlo k porušení povinností nájemce. Jde zejména o situace, kdy byly naplněny důvody, umožňující podání výpovědi nájmu ze strany pronajímatele dle § 2288, odd. 3 Občanského zákoníku, 89/2012 Sb. ve znění pozdějších předpisů, odstavce 1 a) „*poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu*“; a § 2291, tamtéž, odstavec 1) „*poruší-li nájemce svou povinnost zvláště závažným způsobem*“.

V praxi se jedná nejčastěji o neuhrazení nájemného a služeb spojených s užíváním bytu⁶, narušování klidu a pořádku v domě závadovými jednáními (sousedské stížnosti), dále nesplnění ohlašovací povinnosti nájemce a využívání bytu či společných prostor domu v rozporu s řádným užíváním. Uvedené situace se také řadí mezi nejčastější důvody (sankčního) neprodloužení nájemních smluv ze strany pronajímatele.

7.1 Přidělování bytů ve vlastnictví města

Směrnice o pronájmu obecních bytů zmíněná v kap. 6 určuje i způsoby přidělování bytů.⁷ Postup přidělování, o který se ve výpovědích podělili respondenti, se neliší od postupu uvedeného ve směrnici. Směrnice odkazuje také na žádost o pronájem bytu, která je též snadno dohledatelná na webové stránce obce. Tato žádost obsahuje základní identifikační údaje a několik dalších charakteristik žadatele, jejichž váha při následné prioritizaci žádostí není známá. V žádosti musí zájemce vyplnit trvalé bydliště, zaměstnavatele, vlastnictví či spoluvlastnictví domu s byty, pobírání sociálních dávek. Součástí žádosti je také čestné prohlášení o neexistenci dluhu vůči městu, což vylučuje dlužníky vůči městu z možnosti podat žádost. Tato praxe by mohla být při kontrole vytknuta MV ČR, který každý rok dělá mj. namátkové kontroly těchto pravidel.

V této podkapitole uvádíme postup přidělování tak, jak byl představen ve výpovědích respondentů.

Pokud se uvolní městský byt, pracovník Odboru bytového hospodářství zhodnotí jeho stav a rozhodne, zdali může být vytvořena a zveřejněna nabídka k pronájmu, nebo zdali budou nutné opravy a rekonstrukce (viz kap. 7.2). O uvolnění bytu je informována Rada města.

Referentka Odboru bytového hospodářství vytvoří inzerát s nabídkou uvolněného bytu, kde jsou uvedeny jeho parametry a podmínky způsobu přidělení. Inzerát zašle pracovníci

⁶ Zvláště definovaných např. § 3 Zákona 67/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů, kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty.

⁷ Směrnice o pronájmu obecních bytů určuje také postup přechodu nájmu bytu po smrti nájemce na jiného bydlícího člena společné domácnosti a výměny městských bytů mezi občany.

Finančního a správního odboru, která nabídku zveřejní na fyzické i online úřední desce města a na Facebooku městského úřadu. Cílem je, aby nabídku vidělo co možná nejvíce lidí.

Inzerát je zveřejněn po dobu 15 dnů, kdy je také možné podat žádost a příp. se ještě předtím také domluvit se zaměstnankyní Odboru bytového hospodářství na termínu prohlídky bytu.⁸ Na zveřejněné nabídky zájemci reagují písemnými žádostmi (prostřednictvím datové schránky, dopisem nebo osobně; žádosti jsou dostupné online na webových stránkách městského úřadu⁹). Společně se zveřejněním inzerátu a s ohledem na 15denní lhůtu jsou naplánována setkání sociální a bytové komise, viz níže.¹⁰

Po 15 dnech je nabídka bytu stažena z úřední desky a pracovnice Odboru bytového hospodářství vyhotoví seznam zájemců. Pokud je v nabídce více bytů, lidé se hlásí ke konkrétním bytům, rovněž i seznamy zájemců jsou vždy vytvořeny ke každému bytu zvlášť. Městský úřad nevede žádný pořadník ani seznam dlouhodobých žadatelů. Všechny žádosti se vždy vztahují pouze ke konkrétním nabídkám a posuzují se individuálně, není nastaven žádný interní postup, k jakým skutečnostem se v žádostech přihlíží. Během výzkumného šetření se nepodařilo zjistit, jaký je průměrný počet zájemců na jeden vypsaný byt.

Žadatel o městský byt musí mít ke dni podání žádosti minimálně 18 let a musí mít na území České republiky trvalý pobyt. Zároveň nesmí být žadatel ani další osoby, které s ním žijí ve společné domácnosti, dlužníky města (tuto skutečnost ověřuje pracovnice Odboru bytového hospodářství a připojuje ji k seznamu zájemců, který jde do komisí) a nesmělo u nich v minulosti dojít k soudnímu vystěhování po nabytí právní moci žaloby o vyklizení bytu. Tyto podmínky jsou uvedeny ve zmíněné Směrnici o pronájmu obecních bytů, která je dostupná na oficiálním webu města Budišova nad Budišovkou (viz kap. 6). Informace jsou relativně jednoduše dohledatelné v kategorii „Dokumenty městského úřadu“. Není zřejmé, jaký je uplatňován postup v případě neúplné žádosti, zda je vyřazena z výběrového řízení, či je kontaktován zájemce o doplnění skutečností.

Seznamy zájemců společně s jejich žádostmi jsou předány Odborem bytového hospodářství oběma komisím. Členové komisí mají seznamy k náhledu dopředu ještě před jednáním komise. Pokud je v nabídce pouze jeden byt, jednání komisí často probíhá pouze prostřednictvím emailů. Načasování komisí musí přihlížet ke zmíněným 15 dnům, kdy přichází žádosti o byty a k datu zasedání Rady města, kam budou závěry komisí předloženy.

Komise zkoumají důvody, kvůli kterým žadatel o byt žádá, a které uvedl v žádosti, dále k tomu, zda žadatel nevlastní jinou nemovitost vhodnou bydlení nebo její část a také k tomu, zdali se žadatel o byt nepřipravil o bydlení svou vlastní aktivitou, např. prodejem bytu apod. V bytové komisi je místostarosta, ředitelka základní školy, zástupce městské policie a dva zástupce má také Odbor bytového hospodářství. V sociální komisi jsou členy zástupce Odboru bytového hospodářství, zástupce matriky, zdravotní sestra, ředitelka příspěvkové organizace Domov

⁸ Není pravidlem, že všichni zájemci vyžadují prohlídku bytu. Někteří lidé byty znají dopředu, např. se znali s předchozím nájemcem a byt v minulosti navštívili apod.

⁹ Viz online: https://www.budisov.eu/e_download.php?file=data/multipage/editor/editor-26-256-cs_4.pdf&original=P%C5%99%C3%ADloha%20%20%C5%BE%C3%A1dost%20o%20pron%C3%A1jem%20bytu.pdf (navštíveno 2.1.2024)

¹⁰ Bytová komise se neschází pravidelně každý měsíc.

Letokruhy a vedoucí služby chráněné bydlení z téže organizace. Obě komise jsou na sobě nezávislé. Pracovnice Odboru bytového hospodářství, která z obou komisí vytváří shrnutí pro Radu města, je členkou bytové komise a zároveň se účastní sociální komise, kde ale nemá hlasovací právo.

Výsledkem jednání obou komisí je výběr jednoho uchazeče za každou komisi, který se má podle nich stát nájemcem bytu. Případně vybrání jednoho vítězného uchazeče a jednoho náhradníka. Závěry komisí jsou ve formě souhrnného dokumentu, který vytvoří pracovnice Odboru bytového hospodářství, distribuovány společně s materiály pro komise do Rady města.¹¹ Je také vytvořen bod na jednání Rady města.

O přidělení bytu rozhoduje Rada města.¹² Ta podle směrnice přihlíží ke stanoviskům obou komisí. Rada města je oprávněna přidělit byt nezávisle na Směrnici o pronájmu obecních bytů právníkům nebo fyzickým osobám, které zastávají významnou funkci v systému veřejného života města a institucích státní správy (např. pracovníci ve zdravotnictví, školství, Policie ČR apod.; nájem musí být v takovém případě vázán na výkon konkrétní funkce). Výjimečně rozhodně Rada města v nesouladu s komisemi a vybere zcela jiného uchazeče.

V následujících dnech po jednání Rady je s výsledkem obeznámen úspěšný uchazeč, nejčastěji telefonicky. Je vyzván, aby dorazil k podpisu nájemní smlouvy. Zároveň je jemu a zbylým uchazečům oznámen výsledek doporučeným psaním na adresy uvedené v žádostech.

Při podpisu nájemní smlouvy jsou budoucímu nájemníkovi pracovníci Odboru bytového hospodářství představena práva a povinnosti související s bydlením v městském bytě. Zároveň je zdůrazněno, aby ji kontaktoval s případnými závadami v bytě, problémy s placením nájmu apod. Je mu také předáno její telefonní číslo, na které se má v případě potíží obracet.

Nájemní smlouvy k městským bytům uzavírá jménem pronajímatele Odbor bytového hospodářství. Podpisem nájemních smluv je pověřena vedoucí tohoto odboru. Obvykle uběhne mezi vyhlášením výběrového řízení a předáním bytu vítěznému uchazeči více než jeden měsíc (podle výpovědí respondentů to bývají i dva měsíce). Rychlost celého procesu je závislá zejména na souladu termínů jednotlivých úkonů – termín veřejného vystavení nabídky, setkání sociální a bytové komise a zasedání Rady města.

S nájemní smlouvou si potom může již zřídit osobní spojovací číslo na SIPO a požádat o připojení k elektrické energii v ČEZ, viz kap. 7.5.2.

7.2 Správa městských bytů

Údržbu bytů organizuje Odbor bytového hospodářství. Nájemníci zpravidla dochází přímo na úřad, kde osobně jednají o potřebných opravách ve svých bytech se zaměstnankyní Odboru bytového hospodářství. Ta rozhoduje o oprávněnosti požadavků a případně oslovuje příslušné techniky (instalatéry, elektrikáře apod.).

¹¹ Tzn. Rada města dostane i žádosti uchazečů, kteří nebyli vybráni komisemi.

¹² Rada města se schází pravidelně jednou za měsíc, někdy i dvakrát do měsíce. Rada města se schází i v letních měsících.

V případě uvolnění bytu se kontroluje jeho stav a uskutečňují se potřebné rekonstrukce, při odchodu dlouhodobých nájemníků se často přistupuje i k celkovým rekonstrukcím.

7.3 Délky nájemních smluv

K 25. lednu 2024 mělo celkem 30 nájemců smlouvu na dobu neurčitou, všichni ostatní, tj. 108 nájemců, měli smlouvy na dobu určitou. V bytech kategorie A bylo celkem 12 nájemců s nájemní smlouvou na dobu neurčitou, v kategorii B celkem 11 nájemců se smlouvou na dobu neurčitou a v kategorii C celkem 7 nájemců se smlouvou na dobu neurčitou. Vydávání nájemních smluv v městských bytech v Budišově nad Budišovkou na dobu určitou je v současnosti standardem. Zpravidla se novému nájemci vydává smlouva na tři měsíce¹³ a pakliže nejsou problémy s platbami apod., je mu smlouva prodloužena do konce roku, tj. do 31. 12. daného roku. Dále jsou smlouvy vydávány vždy na celý rok, tj. od 1. 1. do 31. 12.

Ke konci listopadu 2024 byly v městských bytech pouze dva nájemníci, kteří měli nájemní smlouvy kratší než jeden rok. Důvodem bylo jejich nedávné nastěhování, od ledna se počítalo s prodloužením smluv do konce roku (tzn. měli nájemní smlouvy na tři měsíce). Několika nájemcům končily smlouvy v jiném termínu než 31. 12., i přesto jejich smlouvy měly dobu trvání minimálně jeden rok. I u těchto nájemců bylo v plánu po skončení stávajících nájemních smluv vydat nové smlouvy takovým způsobem, aby končily 31. 12.

V minulosti bylo ustálenou praxí vydávat kratší nájemní smlouvy nájemcům, kteří měli problémy s pravidelnou platbou nájmů. Takovým lidem se vydávaly smlouvy např. na jeden až tři měsíce. V současné době se tento způsob vydávání nájemních smluv nevyužívá. Nájemníkům, kteří mají problém s řádným placením nájmů, jsou nabízeny splátkové kalendáře nebo jiné možnosti splácení. V případě dlouhodobých problémů s placením není prodloužována nájemní smlouva. Více o ukončování nájemních smluv v případě neplacení nájemného v kap. 7.6 a 7.8.

7.4 Prodlužování nájemních smluv

Odbor bytového hospodářství vede evidenci nájemních smluv. V případě, že se nájemce před koncem nájemní smlouvy sám neozve, je kontaktován referentkou odboru, aby se dostavil k podpisu nové nájemní smlouvy. Kontakt probíhá různými cestami, např. telefonicky, přes aplikaci Whatsapp, při náhodném setkání ve městě apod. Podle pracovnice se chce úřad vyhnout zbytečnému zasílání doporučených psaní a dalších poštovních zásilek zejména kvůli jejich vysoké ceně. Nájemní smlouvu podepisuje nájemce a za městský úřad vedoucí Odboru bytového hospodářství (v případě nepřítomnosti vedoucí odboru ji zastupuje místostarosta). Evidenční list k bytu podepisuje referentka.

V případě, kdy je u nájemce evidován dluh, je pracovníci Odboru bytového hospodářství vyslán nájemci doporučený dopis. V něm je nájemce informován o zjištěném dluhu a o skutečnosti, že pokud nebude dluh uhrazen, nebude prodloužena nájemní smlouva. Takový

¹³ První nájemní smlouva obvykle začíná platit prvním dnem v měsíci, před kterým byl Radou města odsouhlasen pronájem bytu. Nastěhování je obvykle možné i několik dní před začátkem platnosti nájemní smlouvy (po oficiálním předání bytu).

postup nastává v krajním případě, kdy nájemce nereaguje na předchozí výzvy a nespolupracuje.

Počítačový program pro správu bytového fondu neumožňuje zasílání notifikací a je proto nutné, aby pověřená pracovnice vždy prošla seznam a ověřila, zdali některá z nájemních smluv nebude brzy končit. Přestože je program pro správu bytů staršího data, pracovnice Odboru hospodářství si ho pochvalovala. Je ale zřejmé, že současné programy umožňují více možností ovládání, nastavování notifikací, přívětivější uživatelské prostředí, tvorbu pokročilejších datových sestav apod.

7.5 Platby spojené s náklady za bydlení

Platba nájmů probíhá v naprosté většině případů přes SIPO prostřednictvím České pošty. Nájemci tak uhradí všechny poplatky vč. elektřiny složenkou. Několik nájemců platí nájemné přímo v kanceláři Odboru bytového hospodářství (cca 5 osob). Platby za elektřinu v bytech jsou řešeny přepsáním smlouvy o odběru elektrické energie na nájemce bytu.

S částí osob je vytvořena domluva, že jejich sociální dávky na bydlení jsou vypláceny přímo na bankovní účet obce. Nájemce požádá KoP ÚP ve Vítkově o změnu účtu, kam mají být peníze zaslány. Jedná se zejména o nájemce, kteří měli v minulosti problémy s pravidelným placením nájmů. Na bankovní účet města přichází také některé sociální dávky od Úřadu práce spojené s bydlením opatrovanců města.

Pracovnice Odboru bytového hospodářství obdrží na začátku měsíce výpis plateb nájemců, kteří platí prostřednictvím SIPO (data o platbách SIPO se automaticky nahrají do počítačového programu), později dorazí také výpis z účtu, z kterého lze identifikovat nájemce platící přímo z bankovního účtu nebo na pokladně městského úřadu (tato data musí pracovnice do počítačového programu ručně vložit). Jedná se o platby za předchozí měsíc. Počítačová aplikace vytvoří přehled o případných dlužích jednotlivých nájemců.

7.5.1 Vyúčtování, přeplatky a nedoplatky

Odbor bytového hospodářství vytváří od 1. ledna vyúčtování nájemcům. V roce 2024 by měly všichni nájemci mít vyúčtování vyhotovené a zasláné do 30. dubna. Vyúčtování se nezasílá poštou kvůli vysokým nákladům za poštovní služby, místo toho si roznos zajišťuje Odbor bytového hospodářství ve spolupráci s Městskou policií. Vyúčtování se nájemcům předává oproti podpisu. Následující měsíc mají lidé na vznášení případných reklamací. Začátkem června jsou nájemcům vypláceny případné přeplatky (často přímo na bankovní účty, část je vyplacena složenkami).

Nedoplatky by měly být splaceny nejpozději do 30. září daného roku. Pakliže někdo nemá dostatek peněz, je možné domluvit se na postupném splácení. Podobně je možné se s Odborem bytového hospodářství domluvit na případném splácení předchozích dluhů prostřednictvím přeplatku, tzn. přeplatek se nevyšle nájemci, ale využije se na umoření dluhu (případně se umoří dluh a zbytek přeplatku se zašle nájemci).

7.5.2 Přepis elektřiny

Uvolněním bytu odstěhováním nebo úmrtím nájemníka dochází k přepsání odběru elektrické energie na městský úřad. Ten platí elektřinu v bytě po dobu, kdy je byt neobsazený nebo v něm probíhají rekonstrukce. Přepis odběru elektrických energií se uskutečňuje ve chvíli, kdy je byt předán novému nájemníkovi do užívání.

V době covidu se vytvořila užší spolupráce mezi městským úřadem a lokálním distributorem elektrické energie společností ČEZ při přepisech elektrické energie na dálku. Zatímco předtím bylo nutné, aby nový nájemce dorazil kvůli přepisu na pobočku distributora do Opavy, v době covidu bylo možné vyřídit vše online s pomocí městského úřadu. Tato praxe přetrvala do současnosti.

Při předávání bytu je vyhotoven evidenční list, v kterém jsou zapsány mj. aktuální stavy vodoměrů i měřičů elektrické energie. Údaj z evidenčního listu a kopie nájemní smlouvy jsou pracovníci Odboru bytového hospodářství elektronicky zaslány distributorovi elektrické energie. Ten začíná obratem pracovat na přepisu. Obvykle trvá přepsání delší dobu (maximální lhůta je až 30 dnů), avšak nový nájemník může již po vyslání dokumentů v bytě využívat elektřinu.

7.6 Dluhy v městském bydlení

Počet dlužníků vůči městu s dluhy souvisejícími s bydlením se podle vyjádření pracovníce Odboru bytového hospodářství dlouhodobě snižuje. K 25. 1. 2024 mělo dluh na nájemném a službách celkem osm nájemců. Odboru bytového hospodářství poskytl pro potřeby analýzy pouze celkovou dlužnou částku za nájemné a služby související s bydlením včetně historických a nedobytných dluhů, činila 1 001 415,33 Kč (jedná se o jistinu, jelikož městský úřad nevymáhá úroky z dluhů). Historické a nedobytné dluhy by měly tvořit cca 850 000 Kč z předchozí částky. Oslovení zástupci městského úřadu shodně tvrdili, že se město snaží propojovat dlužníky s dluhovou poradnou umístěnou v jedné z budov městského úřadu. Dluhová poradna je součástí Občanské poradny, kterou provozuje Charita Odry.¹⁴

Jak bylo uvedeno v kapitole 7.5, na začátku každého měsíce má pracovníce Odboru bytového hospodářství k dispozici přehled plateb za nájmy a služby související s bydlením. Z těchto plateb, tj. plateb přes SIPO, plateb z bankovních účtů a plateb na pokladně městského úřadu (v hotovosti nebo kartou), si pracovníce vytvoří přehled, z kterého zjistí, zdali dorazily platby od všech nájemníků. Pokud eviduje dluh a jedná se o první nezaplacený nájem, telefonicky nájemce upozorní a zeptá se na důvody nezaplacení.¹⁵ Telefonicky se ho snaží motivovat k zaplacení a ke komunikaci ohledně dluhu. Dvě hlavní řešení jsou vytvoření splátkového

¹⁴ Viz online: <https://odry.charita.cz/kontakty/> (navštíveno 7.5.2024)

¹⁵ Pracovníce Odboru bytového hospodářství by měla ke konci každého měsíce (do kdy mají dlužníci možnost zaslat peníze a umořit svůj dluh) vytvořit jednoduchý přehled aktuálních dlužníků a zaslat ho starostovi, místostarostovi a členům bytové komise. Přehled obsahuje jména dlužníků, částky za jednotlivé neuhrazené měsíce, průběžné úhrady dluhů a celkovou dlužnou částku. Podle respondentů je přehled zasílán spíše nepravidelně.

kalendáře nebo domluva a zaplacení části dluhu ve formě mimořádné splátky. Domluva může také spočívat v souhlasu se zasíláním dávek na bydlení přímo na bankovní účet obce.

Pakliže nedojde k nápravě, pracovnice Odboru bytového hospodářství se snaží nájemce motivovat k zaplacení společně s platbou za následující měsíc. Pokud nedorazí ani následující platba za nájemné, pracovnice Odboru bytového hospodářství vytvoří dopis, ve kterém nájemce vyzve k zaplacení. Dopis je zaslán doporučeně. Pokud nedojde k navázání komunikace a snahy o řešení ze strany dlužníka, je vyslán další dopis, který podepisuje starosta obce. Pokud nedochází k zaplacení ani po druhé dopisní upomínce, je vyslán třetí vzor dopisu, který má výrazně více alarmující charakter. V dopise je zmiňována i možnost soudního vystěhování v případě nezaplacení. Je třeba zmínit, že zmíněné kroky i jejich posloupnost se mohou v jednotlivých případech neplacení nájmu výrazně lišit, a proto je zmíněný postup spíše modelovým příkladem. Jak poukazoval jeden z respondentů, je značný rozdíl mezi výší nezaplaceného nájemného od samostatně bydlící osoby v garsonce a od pětičlenné rodiny bydlící ve velkém bytě s několika pokoji. I k tomu jsou přizpůsobeny jednotlivé kroky, které mají vždy individuální charakter a nemají jednotná formální pravidla.

Pokud má dluh výši dvou nebo třech nájmů, je tento případ řešen na bytové komisi. Ta rozhodne o dalším postupu vůči dlužníkovi. Pokud jsou známé důvody neplacení, komise se jimi zabývá a na základě všech dostupných informací o vzniku dluhu určuje další postup. Nejčastěji se jedná o vytvoření splátkového kalendáře nebo vyslání dalšího doporučeného dopisu s upozorněním na nezaplacení. Přihlíží se k tomu, zdali je nájemce ochotný spolupracovat, a zdali vykazuje snahu svůj dluh splácet. Pokud se dlužnímu nájemci blíží konec nájemní smlouvy, komise může řešit případné neprodloužení smlouvy.

Nábytková banka není k dispozici.

7.7 Stížnosti a postupy při jejich řešení

Naprostá většina stížností souvisejících s bydlením v městských bytech přichází ústní formou. Stěžovatelé osobně dorazí nebo zatelefonují do kanceláře Odboru bytového hospodářství a svou stížnost vyjádří pracovníci odboru. Lidé se svými stížnostmi konfrontují také starostu nebo místostarostu obce. Ti potom delegují řešení na Odbor bytového hospodářství, příp. na městskou policii nebo problém řeší sami. Nejvíce stížností se schází u pracovnice Bytového hospodářství.

Poštou nebo emailem nechodí žádné stížnosti. Oficiálně zaevidované stížnosti jsou výjimkou. V souvislosti s bydlením se nejčastěji jedná o technické problémy s bytem, mezilidské neshody, např. znečišťování společných prostor, hluk apod. Respondenti také zmiňovali např. zakouření společných prostor domu pálením mokrého dřeva nebo nevhodné chování dětí.

7.8 Ukončení nájemní smlouvy, opuštění městského bydlení

V případě ukončení nájemní smlouvy ze strany nájemce je třeba podat výpověď včas a počítat s tříměsíční výpovědní lhůtou. Při podání výpovědi je do bytu vyslán pracovník Odboru bytového hospodářství, který zhodnotí stav bytu a navrhne případné opravy po uvolnění bytu. Pokud nejsou opravy nutné, byt může být okamžitě zveřejněn jako volný k pronájmu. Za celý rok 2023 bylo uvolněno celkem osm bytů. Jednalo se o tři byty v kategorii A, jeden byt

v kategorii B a čtyři byty v kategorii C. Na úřední desce bylo během roku 2023 zveřejněno 14 záměrů k pronájmu městských bytů.

Ukončování nájemních smluv ze strany obce se v posledních letech nedělo. Pokud má nájemce pravidelné problémy s placením, snaží se Odbor bytového hospodářství s takovým člověkem jednat. Krajním řešením takových potíží je neprodloužení nájemní smlouvy. Podle vyjádření pracovnice Odboru bytového hospodářství je nájemcům opakovaně zdůrazňováno, že mají veškeré problémy včas řešit a předpokládané výpadky v placení oznamovat, pokud je to možné, v předstihu. K neprodloužení nájemní smlouvy z důvodů dluhů na nájmu nebo stížností došlo v posledních několika letech v nižších jednotkách případů.

Pokud po nájemnících, kterým nebyla prodloužena smlouva, zůstaly dluhy v podobě nezaplacených nájmů, jsou takové dluhy evidovány. Dosud ale nebyly žádné takové dluhy vymáhány, nedošlo ani k odprodeji takových pohledávek dalším subjektům.

8 Obecná doporučení

Ve výzkumné zprávě jsme se zaměřili především na dosledování praxí lokálních aktérů, které jsou s to podchytit ohrožené domácnosti v různých fázích vývoje situace, kdy již **došlo k porušení povinností nájemce**. Jde zejména o situace, kdy byly naplněny důvody, umožňující podání výpovědi nájmu ze strany pronajímatele dle § 2288, odd. 3 Občanského zákoníku, 89/2012 Sb. ve znění pozdějších předpisů, odstavce 1 a) „*poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu*“; a § 2291, tamtéž, odstavce 1) „*poruší-li nájemce svou povinnost zvlášť závažným způsobem*“.

V praxi se jedná nejčastěji o neuhrazení nájemného a služeb spojených s užíváním bytu¹⁶, narušování klidu a pořádku v domě závadovým jednáním (sousedské stížnosti), dále nesplnění ohlašovací povinnosti nájemce a využívání bytu či společných prostor domu v rozporu s řádným užíváním. Uvedené situace se také řadí mezi nejčastější důvody (sankčního) neprodloužení nájemních smluv ze strany pronajímatele.

Při sledování dané problematiky se opíráme o **principy prevence ztráty bydlení** (Kanioková, Ripka, & Snopek, 2016), kterými jsou:

- včasné a úplné informování ohrožené domácnosti,
- brzké a proaktivní kontaktování domácnosti,
- komunikaci mezi pronajímatelem a nájemníky, pro aktivní přístup k řešení neplacení nájemného,
- poskytnutí náhradního bydlení v případech, kdy není možné nebo vhodné udržení stávajícího bydlení.

¹⁶ Zvláště definovaných např. § 3 Zákona 67/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů, kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty.

Podmínkou toho, aby mohly uvedené principy být naplněné, je zejména:

- řádná a průběžná evidence pohledávek pronajímatele (dluhů za nájemné a služby spojené s užíváním bytu),
- systematická práce s evidencí, prošetřováním a vyhodnocováním oprávněnosti a závažnosti sousedských stížností,
- možnost včasného sdílení informací a přehledů z těchto evidencí mezi zapojenými aktéry.

Je potřeba zdůraznit, že obce mají v rámci své samostatné působnosti klíčovou roli ve vytváření podmínek pro sociální péči a v naplňování potřeb svých občanů, zejména v oblasti bydlení. Pokud obyvateli obce vznikne dluh, obzvláště na nájemném, je to znakem jeho obtížné ekonomické situace, která může vést k ztrátě bydlení a dalším sociálním problémům (Halířová & Hábl, 2022). V takových případech by obec měla aktivně pomáhat, a to nejen informováním o dostupných službách, jako jsou příslušné odbory úřadu nebo neziskové organizace, ale také poskytováním konkrétní a zacílené podpory. Tato pomoc je v souladu se zásadou péče řádného hospodáře, neboť nevyžaduje významné náklady a může vést k dobrovolnému splnění dluhu, což je pro obec výhodné.

Obdobně by měla obec přistupovat rovněž k řešení oprávněných sousedských stížností, zvláště pak týkajících se jednání narušujícím sousedské vztahy. Ministerstvo práce a sociálních věcí ČR k této problematice v roce 2023 vydalo metodickou příručku *Prevence a řešení sousedských stížností*¹⁷, která byla vytvořena pro programy sociálního bydlení, ale nepochybně může být inspirací i pro běžnější režimy pronájmů bytů větších vlastníků.

Výstup našeho šetření může napomoci nastavení lokálního systému včasné intervence. Mezi klíčové aktéry, jež je třeba v systému prevence funkčně provázat, patří zejména vlastník/vlastníci bytového fondu (obec), správce bytového fondu, sociální pracovníci obce a neziskových organizací, poskytovatelé služeb zdravotní péče (Kanioková, Ripka, & Snopek, 2016). Dále Úřad práce ČR, který je klíčovým partnerem pro agendu dávek soc. systému na bydlení.

Z praxe jsou známé též **podpůrné faktory prevence ztráty bydlení**, které mohou snížit šanci, že k porušení povinnosti nájemce dojde. Ty jsou podstatné zejména v oblasti bydlení sociálního. Věnují se jim opět metodiky MPSV ČR „Prevence a řešení sousedských stížností“ a „Metodika sociální práce v sociálním bydlení“¹⁸. Obecně k podpůrným faktorům nim patří:

- citlivá práce vlastníka s bytovým fondem (se zřetelem na skupiny s potřebou podpory v bydlení) a s ní spojená snaha o dosažení vhodného sociálního mixu v domech a lokalitách¹⁹,
- citlivost při obsazování konkrétních bytů nájemci v procesu tzv. párování,

¹⁷ Dostupné zde: https://socialnibydeni.mpsv.cz/download/dokumenty/Stnosti_2023_final.pdf

¹⁸ Viz Proces sociální práce s klientem v sociálním bydlení (2. sešit) In: Metodika sociální práce v sociálním bydlení (MPSV; 2019)

¹⁹ Analýza ideálního počtu sociálních bytů v obci i v domě: zahraniční zkušenosti a přenositelnost dobré praxe do ČR (MPSV; 2022)

- dostačující a vhodná základní vybavenost bytů; a možnost zajištění dalšího vybavení bytu (např. s pomocí nábytkové banky),
- edukace nájemců ve fázi před a při zabydlování, zahrnující poučení o právech a povinnostech, dále orientace v podpůrné síti: na koho se s čím obracet,
- zajištění služby podpory v bydlení, pokud je třeba; a tím podpory plánování zvládání rizikových situací, jako například Domovní řád nerespektujících návštěv v bytě (door-management) nebo plánování zvládání rizik pro případy možných zdravotních či jiných krizí (protikrizové plány),
- dostupnost poradenství a případné další podpory nájemců v oblasti nastavení plateb nájmu, služeb spojených s užíváním bytu a záloh na energie; dále za účelem ověření nároku na systémovou podporu a jeho uplatnění prostřednictvím čerpání dávek sociálního systému určených k podpoře bydlení ze systému státní sociální podpory a hmotné nouze, prostřednictvím ÚP ČR.

Závěrem lze obecná východiska shrnout takto: *“Systém prevence ztráty bydlení nebude efektivní, pokud se nám nepodaří získat dostatek informací o skupině ohrožených ztrátou bydlení, nevybudujeme spolupráci s relevantními aktéry a nebudeme provádět depistáž zaměřenou specificky na cílovou skupinu osob ohrožených ztrátou standardního bydlení.”* (Dutka, 2019)

9 Lokální doporučení k systému prevence ztráty bydlení

Sada doporučení:

- Tvorba bodového hodnocení pro vyhodnocování žádostí o městské bydlení na základě předem stanovených kritérií – zjednodušení práce pro posuzovací orgány.
- Průběžná evidence žádostí o městské bydlení – znalost předpokládané poptávky po městských bytech a jejich parametrech, tzn. možnost lepší předvídatelnosti potřeb v území (malé x velké byty, výše nájmu, kvalita bytů).
- Data z evidence ukáží také trend potřebnosti v území s ohledem na plánování dalších podpůrných kapacit, např. sociální práce, domovnictví, volnočasové aktivity a ukáží charakter bytové nouze v území.
- Odstranění podmínky bezdlužnosti při podávání žádosti – umožnění podání žádosti a následné zohlednění při přidělení či nepřidělení bytu (současná praxe je v nesouladu s MV ČR).
- Posílení koordinace při řešení dluhů i sousedských stížností – zapojení dalších aktérů, kteří mohou být nápomocni bytovému odboru.
- Transparentní přístup vyřizování stížností napomáhající k uklidnění situaci v bytových domech, možnost inspirace z praxe bytového ombudsmana či poradců pro nájemníky.

10 Bibliografie

- Dutka, J. (2019). Prevence ztráty bydlení. V M. Mikulec, & M. Šnejdrová, *Úvod do tématu sociální práce v sociálním bydlení* (stránky 4-10). Praha: MPSV. Získáno 13. Květen 2024, z <https://www.mpsv.cz/documents/20142/225517/Methodika+soci%C3%A1ln%C3%AD+pr%C3%A1ce+v+soci%C3%A1ln%C3%ADm+bydlen%C3%AD+%28MPSV%29.pdf/777ed75-752c-da36-e521-92ef469dad0>
- Halířová, B., & Hábl, R. (2022). *Analýza existujících procesů týkajících se vymáhání pohledávek na nájemném bytů ve vlastnictví HMP (nesvěřených MČ)*. Praha: Institut prevence a řešení předlužení.
- Kanioková, M., Ripka, Š., & Snopek, J. (2016). *Ukončování bytové nouze rodin a jednotlivců. Východiska, zahraniční praxe, doporučení a strategie*. Brno: Platforma pro sociální bydlení.
- Stanoev, M., & Duffek, A. (2019). *Tematický výzkum: Podkladová analýza pro oblast bytové politiky v Budišově nad Budišovkou*. Praha: ASZ.