



Evropská unie
Evropský sociální fond
Operační program Zaměstnanost



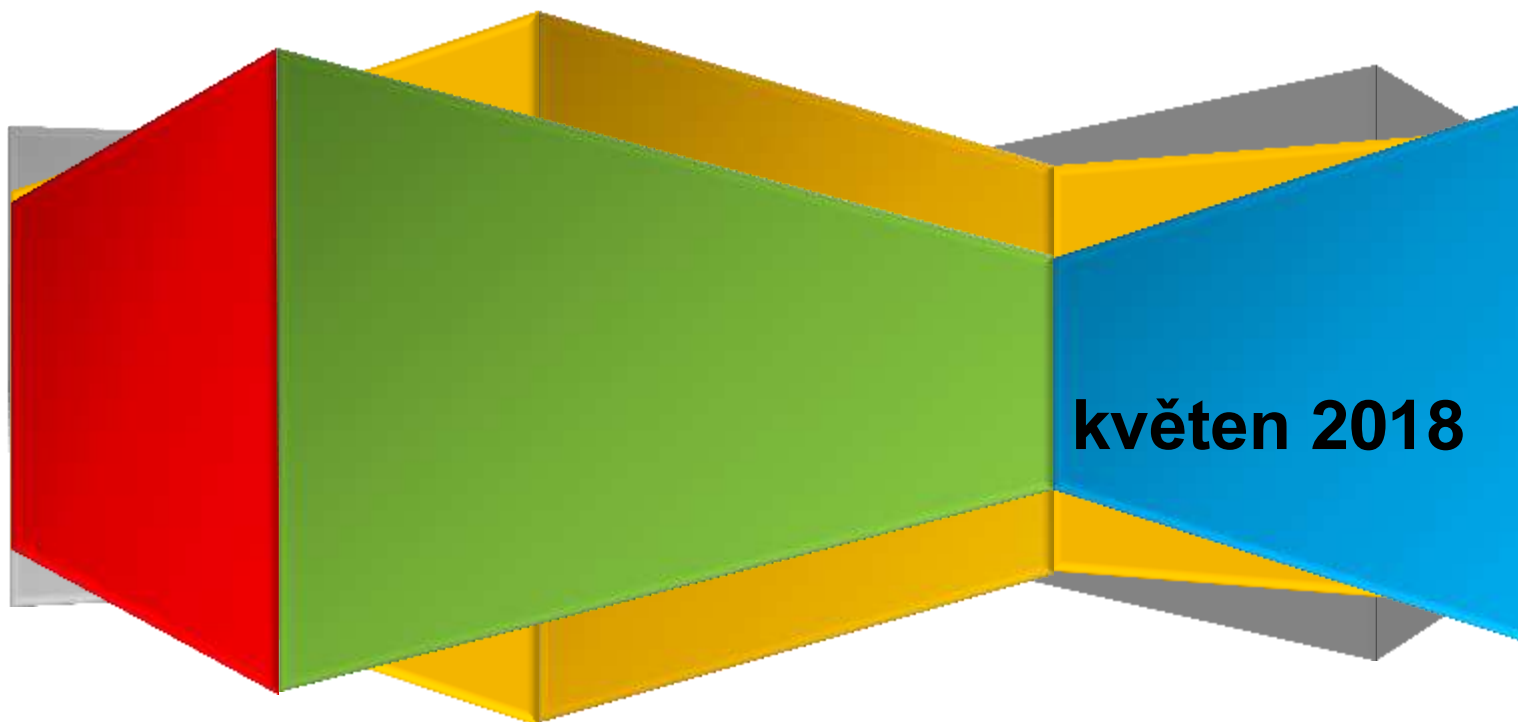
Agentura
pro sociální začleňování

Realizováno v rámci projektu „Systémové zajištění sociálního začleňování“, registrační číslo projektu CZ.03.2.63/0.0/0.0/15_030/0000605.

Analýza pronajímání městských bytů ve Žďáru nad Sázavou

Tematický výzkum

Zpracovala: Anna Kunová, MSc



Obsah:

Úvod.....	2
Design výzkumu	2
Výzkumné metody	2
Standardy výzkumné práce Agentury pro sociální začleňování.....	2
Kontext výzkumu	3
Bytový fond Žďáru nad Sázavou	3
Městské byty na sídlišti Stalingrad	4
Pronajímání městských bytů.....	5
Koncepce.....	5
Obecné podmínky městských nájmu	5
Formální proces výběru nájemníků	5
Postup výběrového řízení	7
Podání přihlašovacieho formuláře.....	7
Zjišťování doplňujících informací.....	8
Osobní pohovor	8
Další aktéři vstupující do procesu	9
Kritéria pro výběr nájemníků.....	9
Bytová potřebnost uchazečů.....	10
Schopnost hradit náklady spojené s bydlením	11
Místní příslušnost.....	12
Pověst rodiny / původní domácnosti uchazeče	12
Soužití s potenciálními sousedy	12
Perspektiva žadatelů a strategie rozvoje města	12
Překážky pronajmutí městského bytu	13
Problémy související s pronájmem městských bytů	13
Diskriminace při pronájmu bytů v různých budovách sídliště.....	13
Nízká míra transparency.....	14
Závěry	14
Zdroje.....	16

Úvod

Tato zpráva předkládá závěry tematického výzkumu bydlení v městských bytech Žďáru nad Sázavou, který byl realizován Agenturou pro sociální začleňování (ASZ). Hlavním cílem tohoto výzkumu bylo popsat způsob, jakým jsou městské byty pronajímány zájemcům o nájemní bydlení. Závěry výzkumu jsou zamýšleny jako podklad nově připravované bytové koncepce města, případně využitelné i pro revizi Strategického plánu sociálního začleňování ve Žďáru nad Sázavou.

Design výzkumu

Výzkum vychází z analýzy dat kvalitativního charakteru, které byly získány především prostřednictvím polostrukturovaných rozhovorů. Podkladem pro osnovu rozhovorů byl stručný desk research veřejně dostupných elektronických zdrojů doplněný závěry skupinového rozhovoru s obyvateli sídliště Stalingrad, jehož se výzkum především týká. Celkem bylo v průběhu rozhovoru individuálně či skupinově konzultováno 20 osob (šest institucionálních aktérů a čtrnáct obyvatel sídliště).

Výzkumné metody

Rozhovory byly vedeny především s institucionálními aktéry, tedy zejména členy bytové komise rady města, sociálních a majetkových odborů, dvou nestátních organizací poskytujících sociální služby a azylového domu. Byly doplněny jedním skupinovým a jedním individuálním rozhovorem s obyvateli domu č. 6 na sídlišti Stalingrad.¹ Rozhovory s aktéry byly průběžně doplňovány o témata, která vyvstala v průběhu výzkumu. Setkání s respondenty probíhala na jejich pracovišti, případně v bydlišti, a trvala mezi 25–60 minutami. Všechny rozhovory byly po výslovném souhlasu respondentů nahrávány (výjimku tvořily rozhovory s obyvateli sídliště, z nichž byl vzhledem k preferencím respondentů pořízen pouze psaný zápis). Všechny rozhovory byly provedeny v únoru a březnu 2018.

Skupinový rozhovor s obyvateli sídliště Stalingrad, jehož závěry byly využity v tomto výzkumu, proběhl s devíti respondenty v září 2017.

Desk research zahrnoval především veřejně dostupné zdroje vytvořené městem Žďár nad Sázavou a ASZ a doplňující podklady.

Standardy výzkumné práce Agentury pro sociální začleňování

Zpráva byla vypracována s ohledem na obecně uznávané standardy kvality a etiky výzkumné práce ASZ. Mezi tyto standardy kvality patří především dodržování zásady validity a reliability dat. Validity (platnosti) dat je v ASZ dosahováno pečlivým výběrem (rekrutací) respondentů, užitím vhodných nástrojů výzkumu (scénáře rozhovoru, příp. výzkumnického deníku) i za pomoci přímých citací.

Pro zajištění validity dat je využívána zásada tzv. triangulace zdrojů, kdy závěry z terénního šetření vycházejí z kombinace min. tří zdrojů zjištění informací. Práce výzkumníků ASZ je dále založena i na triangulaci výzkumných metod. Mezi standardní použité metody v ASZ tak

¹ V zájmu zajištění anonymity respondentů tyto osoby záměrně nejsou specifikovány blíže.

patří zúčastněné/nezúčastněné pozorování, polostrukturované rozhovory, sekundární analýza získaných dat včetně statistických dat (desk research), a dotazníkové šetření.

Reliability (spolehlivosti) dat dosahují výzkumníci v ASZ standardizovaným postupem analýzy dat od jasně stanovených oblastí dotazování (scénáře rozhovorů) a kódování sebraných dat (tzv. clustering). Při kódování výzkumníci ASZ redukuje získaná data do menších počtů analytických jednotek (clusterů) na základě souvislostí (podobnosti či odlišnosti).

Při své práci se výzkumníci ASZ řídí i Etickým kodexem výzkumníků Agentury pro sociální začleňování, který ukotvuje mimo jiné práci s citlivými daty či neustrannost vůči subjektům v terénu. Ve zprávách o výsledcích výzkumníci v ASZ jasně rozlišují mezi poznatky zjištěnými od respondentů, svou interpretací těchto poznatků a jakýmkoliv doporučeními na nich založenými. Použití tohoto kodexu mj. znamená, že v šetření není narušeno soukromí a důstojnost respondentů, respondenti byli vždy informováni o smyslu výzkumu a v případě nahrávání požádáni o souhlas s pořízením záznamu. Samozřejmostí je i zaručená anonymita dotazovaných respondentů.

Kontext výzkumu

Bytový fond Žďáru nad Sázavou

Město Žďár nad Sázavou mělo v roce 2016 k dispozici 783 bytových jednotek, což tvoří zhruba 9 % všech bytů na jeho území.² Tento bytový fond se skládá z klasických nájemních bytů (570 jednotek), domů s pečovatelskou službou (213 jednotek) a tzv. bytů se zvláštním režimem obsazování, které jsou bezbariérové (3 jednotky). Byty v domech s pečovatelskou službou a se zvláštním režimem obsazování jsou vyhrazeny pro osoby se sníženou soběstačností, resp. se speciálními potřebami a s přihlédnutím k těmto kritériím jsou obsazovány. Klasické nájemní byty, kterým se věnuje tato zpráva, nemají žádné specifické určení.

Klasické nájemní byty ve fondu města jsou z hlediska nájemních vztahů tvořeny dvěma typy jednotek: byty s obvyklým typem smluv (262 jednotek), a byty se smlouvou o smlouvě budoucí (308 jednotek), podle níž budou po určité době užívání nabídnuty ke koupi dosavadním nájemníkům. Tyto byty tedy z bytového fondu města přejdou do rukou soukromých majitelů.

Drtivá většina bytů, které zůstávají ve vlastnictví města (243 jednotek), je umístěna v sedmi domech, tzv. svobodárnách, na sídlišti Stalingrad. Zbývajících 19 jednotek tvoří běžné byty jinde (14 jednotek), případně byty se sníženou kvalitou bydlení (tzv. holobyty; 5 jednotek) umístěné v budově na dvoře činžovního domu zvaného Suška (Brněnská ul.).

Byty ve vlastnictví města jsou spravovány realitními kanceláři Investservis a Pamex, přičemž byty na svobodárnách přísluší realitní kanceláři Investservis. Obě kanceláře jsou podřízeny majetkoprávnímu odboru městského úřadu a technické správě budov a podílejí na

² Údaje v této podkapitole jsou převzaty z dokumentu Šmoldas, Martin, Mgr, DiS, 2016: *Vstupní analýza – Žďár nad Sázavou*

administrativních a technických úkolech správy budov (zajištění účetnictví, evidence nájemníků a potřebných oprav, vyřizování pohledávek atd.). Výběr nájemníků – stejně jako jejich případné vystěhovávání – je však plně v kompetenci města.

Rozsah i stav bytového fondu města není ani institucionálními aktéry, ani obyvateli považován za optimální. Jako jeden z největších problémů města je vnímán nedostatečný počet bytů jak celkově, tak v městském vlastnictví. Ve městě v současné době probíhá především spíše individuální než městská výstavba; nedostatek dostupného bydlení je považován za jeden z hlavních důvodů poklesu počtu obyvatel ve městě.

Městské byty na sídlišti Stalingrad

Sídliště Stalingrad, tzv. svobodárny, tvoří sedm budov s 242 malometrážními byty. Tyto jednotky s dispozicí 1+1 o rozměrech 35m² byly vybudovány mezi lety 1950 a 1965 a původně sloužily jako přechodné bydlení pro jedno- či dvoučlenné domácnosti.³ Domy sídliště Stalingrad jsou přirozeně začleněny do okolní zástavby, některé jsou dokonce propojeny s jinými bytovými domy. Obyvatelům sídliště je dostupná veškerá infrastruktura města; nedochází k žádnému prostorovému vyloučení.

Budovy svobodáren jsou stavebně prakticky totožné a sestávají se ze stejných bytů; skladbou obyvatel se však v dílčích ohledech liší. V přízemí svobodárny č. 5 je umístěn azylový dům pro muže; na svobodárně č. 6 žije větší podíl Romů; svobodárna č. 7 je považována za budovu určenou především pro seniory. V celkovém kontextu města se jedná o lokalitu, která mezi obyvateli nemá dobré jméno a není vnímaná jako atraktivní. Veřejnost města negativně vnímá koncentraci obyvatel sídliště kolem budov a na přilehlém hřišti.

Nájemníci sídlištních bytů vnímají problematicky zejména jejich velikost, která pro početnější domácnosti není dostačující. Část obyvatel také kriticky hodnotí stav bytů, které dosud neprošly rekonstrukcí, příp. těch, které se dočkaly pouze dílčích oprav. Opravy jednotlivých bytů probíhají průběžně podle možností a potřeby (cca 6–7 ročně); domy jsou rekonstruovány částečně (výměna původních oken za plastová; izolace proti vlhkosti; výměna rozvodů). Výjimkou je zcela rekonstruovaná svobodárna č. 7.⁴

V současné době jsou byty obývány různě početnými domácnostmi včetně třígeneračních rodin. Jedná se zejména o rodiny, jejichž starší členové dostali byty přidělené podnikem ŽĐAS nebo se přistěhovali v souvislosti s privatizací jiných městských bytů po roce 1996, případně později. Dle závěrů předchozího výzkumu ASZ v rámci realizované vstupní analýzy vykazují obyvatelé sídliště Stalingrad vyšší míru nezaměstnanosti i podíl příjemců dávek v hmotné nouzi než celek obyvatel města; souvisejícím problémem je i celkově velká míra zadlužení obyvatel lokality (dluhy na nájmem, odpadech a správních poplatcích; spotřební úvěry).⁵

³ Šmoldas, Martin, Mgr, DiS, 2016: Vstupní analýza – Žďár nad Sázavou

⁴ Šmoldas, Martin, Mgr, DiS, 2016: Vstupní analýza – Žďár nad Sázavou

⁵ Šmoldas, Martin, Mgr, DiS, 2016: Vstupní analýza – Žďár nad Sázavou

Pronajímání městských bytů

Koncepce

Svým charakterem byly a jsou „svobodárny“ na pomezí mezi přechodným „ubytováním“ a klasickým dlouhodobým bydlením. Formálně se jedná o bytové domy s malometrážními bytovými jednotkami, nicméně celková koncepce budov obsahuje také prvky, které připomínají spíše ubytovnu (např. široké dlouhé chodby), také standard nezrekonstruovaných bytů je nižší. Město nedisponuje jinými byty pro osoby a domácnosti ohrožené bytovou tísňí.⁶

Tento přístup k využívání městských bytů však není nikde oficiálně zakotven; formálně jsou byty vedené jako „běžné“, tj. nejsou vymezeny pro potřeby např. domácností v bytové nouzi. Město zároveň prakticky nedisponuje byty vyšší kvality, které by bylo možné nabízet středně příjmovým domácnostem. Ambivalentní postavení městských bytů shrnuje jedna z respondentek: *„Přirozeně se z toho jakoby vyvinuly sociální byty, ale město nemá žádnou alternativu co nabídnout (ostatním) lidem. Proč by měli dostávat byty jenom ti, kteří jsou problémoví, třeba nepracují a tak, proč ne ti, kteří jsou mladí, pracují, chtějí tady zůstat, chtějí začít bydlet?“*⁷

Mezi členy bytové komise nepanuje zcela jasná shoda na účelu bytů na svobodárnách. Zatímco někteří zdůrazňují jejich sociální charakter, jiní do rozhodování vstupují spíše s představou zásluhovosti (městského) bydlení a snaží se byty chápat jako klasické: *„Od toho (sociálního bydlení), si myslím, že by tady měly být bud'čo jiný ubytovací zařízení, kde by se těm lidem věnovali i po tý stránce, že třeba budou i dohlížet na to, jak žijou. Budu pracovat s těma dětma. Ale nemělo by to padnout na hrb tomu městu, jako obci takový.“*⁸

Obecné podmínky městských nájmu

Smlouvy jsou s nájemníky uzavírány na dobu určitou v délce dvou měsíců. Následně jsou smlouvy každé další dva měsíce prodloužovány. Po rozhodnutí majetkoprávního odboru o „osvědčení se“ nájemníků je smlouva prodloužena na dobu neurčitou, přičemž zkušební období trvá minimálně jeden rok (v některých případech i podstatně déle). Po nájmemních není vyžadována kauce.

Do nově uvolněných městských bytů se nemohou hlásit osoby, které v současné době v jiném městském bytě žijí. To je problematicky vnímáno ze dvou důvodů: prvním z nich je fakt, že opravy a rekonstrukce se dosud prováděly především u bytů, kde se měnili nájemníci, nikoli tam, kde trvale bydlela jedna domácnost, a standard dlouhodobě obydlených bytů byl tedy nižší. Druhým důvodem je výše zmíněná skutečnost, že ve všech byty na jednotlivých svobodárnách jsou vnímány stejně, a pro obyvatele negativně vnímané svobodárny č. 6 tak není možné přestěhovat se jinam.

Formální proces výběru nájemníků

Proces obsazování městských bytů probíhá standartním způsobem. Záměr na pronájem uvolněného bytu je majetkoprávním odborem zveřejněn na úřední desce spolu s uvedením

⁶ Výjimkou je několik bytových jednotek v tzv. holobytech na Sušce ve správě města a organizace Ječmínek, o. p. s.

⁷ Vyjádření institucionálního aktéra.

⁸ Vyjádření institucionálního aktéra.

parametrů dané bytové jednotky. Na tuto výzvu podávají žadatelé své přihlášky, pro které využívají připravený formulář. Na každý byt se hlásí průměrně okolo 25 zájemců.

Každé výběrové řízení je formálně nezávislé na všech předchozích, nicméně i přesto se s výběrovým řízením de facto počítá jako s dlouhodobým procesem a až na mimořádné případy pronajímají pouze dlouhodobým žadatelům. V *přihlášce* (viz níže) jsou žadatelé informováni, že: „*Pokud má uchazeč vážný zájem o získání volného obecního bytu je třeba, aby reagoval podáním písemné přihlášky do výběrového řízení na každý vyhlášený záměr. (...) Znamená to, že pokud si uchazeč o volný obecní byt nepodá přihlášku do aktuálně vyhlášeného výběrového řízení, nemůže očekávat, že by byl vybrán jako budoucí nájemce na právě volný byt.*“⁹ Na byty však neexistuje žádný (byť neoficiální) pořadník a doba čekání na pronájem bytu může trvat od několika měsíců až po více let.

Jejich přihlášky jsou následně posuzovány bytovou komisí, která vydává doporučující stanovisko pro radu města. Bytová komise se skládá ze sedmi členů, které jmenuje rada města; ta také určuje předsedu komise. Kromě vyhodnocování přihlášek má komise pravomoc také podávat připomínky a návrhy v oblasti bydlení v nájemních bytech radě města. Zároveň je povinna plnit úkoly zadané radou. Bytová komise se schází zpravidla jednou za dva týdny, příp. dle potřeby. Je usnášeníschopná, pokud jsou přítomni alespoň čtyři z jejích členů, a její jednání jsou neveřejná. Bytová komise posuzuje přihlášky zájemců o bydlení v městských bytech zejména dle *Pravidel pro pronájem bytů ve vlastnictví města Žďár nad Sázavou*¹⁰. Tento dokument uvádí kritéria, podle kterých má výběr nájemníků probíhat. V praxi se však přihlíží i ke skutečnostem, které nejsou v těchto pravidlech jasně formulovány a vychází spíše ze společného úzu (viz níže). V rámci jednání bytové komise navrhují její jednotliví členové jednoho či více žadatelů, které doporučují k získání pronájmu bytu. Dále komise rozhoduje hlasováním.

Bytová komise si také vede evidenci uchazečů s jejich základními údaji a „nájemnickou historií“ (zda a kdy obdrželi byt, zda a kdy byli vystěhováni). Tato kartotéka žadatelů, jak je tento materiál popisován, je interním a neoficiálním dokumentem bytové komise.

Na základě posouzení podaných přihlášek podá bytová komise doporučení na pronájem bytu radě města, která vydává konečné rozhodnutí (v některých případech může své stanovisko dodat i sociální a majetkoprávní odbor). V drtivé většině případů rada města rozhoduje na základě přijatých doporučení, má však právo ke stanoviskům nepřihlížet a rozhodnout zcela nezávisle na nich. Tohoto práva rada využívá, tyto případy jsou však výjimečné a v praxi rada rozhoduje nejčastěji v souladu s doporučením bytové komise. Úspěšní žadatelé schválení radou jsou o výsledku vyrozuměni, neúspěšným se vyrozumění nezasílá.

Kromě doporučení žadatelů k pronájmu městského bytu může bytová komise vybírat i náhradníky, k čemuž občas přistupuje. Pozice náhradníka se však týká vždy jen jednoho konkrétního bytu; v případě, že původní zájemce byt přijme a náhradník bydlení nezíská, nezakládá jeho pozice na pronájem dalšího uvolněného městského bytu.

⁹ 2018: *Pravidla pro pronájem bytů ve vlastnictví města Žďár nad Sázavou*

¹⁰ *Pravidla pro pronájem bytů ve vlastnictví města Žďár nad Sázavou*

Postup výběrového řízení

Podání přihlašovacího formuláře

Záměry o pronajmutí nově uvolněného městského bytu jsou vyvěšeny na úřední desce, kde je sledují jak sami potenciální zájemci, tak pracovníci sociálních služeb, kteří následně upozorňují své klienty. Pro účast ve výběrovém řízení je třeba vyplnit a podat přihlášku, která je žadateli hodnocena jako jasná a srozumitelná. Kromě stručnosti k tomu přispívá i fakt, že drtivá většina žadatelů přihlášku vyplňuje opakovaně. (Z tohoto důvodu není ani příliš běžná asistence sociálních pracovníků při přihlašovacím procesu.)

Samotná přihláška je jednoduchý dokument, v němž je uchazeč žádán vyplnit – kromě veškerých osobních údajů – popis těchto dvou oblastí:

- a. *„Současné podmínky bydlení žadatele a důvod pro podání žádosti“*
- b. a *„Prokázání schopnosti placení nájemného a plnění s užíváním bytu spojených (měsíční příjem žadatele nebo žadatelů) – potvrzeno mzdovou účtárnou“.*¹¹

K těmto otázkám není uvedena žádná specifikace, a není tedy zcela zřejmé, do jakého detailu je při popisu své situace žadatel žádán zacházet. Ze strany bytové komise je snaha zjistit o zájemcích o volné byty co nejvíc informací; rady směřující k zájemcům ze strany městského úřadu i sociálních služeb tedy zdůrazňují, že do požadovaných políček je potřeba vyplnit *co nejpodrobnější údaje* o vlastní osobě, bytové situaci a dalších okolnostech.

Všichni institucionální aktéři zdůrazňují, že je třeba, aby přihláška obsahovala skutečně důkladný popis životní situace uchazečů. Poskytnutí dostatku informací – včetně údajů týkající se osobních a rodinných okolností – je do jisté míry vnímáno jako cena, kterou je nutné zaplatit za posouzení přihlášky. *„(Záleží na tom,) co ten žadatel je, v podstatě, (ochotný) sám tam na sebe napsat. A je jenom na něm, na jeho úvaze, poskytnu vám ty informace, protože mám skutečně bytovou tíseň, tak vám ty informace poskytnu, poskytnu vám je rád a dobrovolně, protože očekávám, že k nim přihlídnete, podle toho budete s mou žádostí nakládat. Anebo vám je neposkytnu, ale pak zas musí počítat s tím, že když je neposkytne, tak na to tak bude ta bytová komise pohlížet.“*¹²

Tento přístup může být problematický, protože požaduje po zájemcích, aby poskytovali informace důvěrného charakteru, které se týkají jich samotných i jejich rodiny, což jim nebývá příjemné. Zároveň není v pravidlech ani jiném dokumentu deklarováno, jaké okolnosti nebo situace považuje město za prioritní pro výběr nájemníků – není tedy zřejmé, jaké konkrétní podrobnosti by měla domácnost uvádět. Neuvádění těchto informací je však některými členy bytové komise chápáno téměř jako zatajování: *„Má (uchazeč) tajnosti, něco tají? Tak ať přestane tajit, ať se svěří, protože po nás něco chce. My nechceme nic po něm, on chce po nás.“*¹³ Jistým způsobem disciplinačnímu charakteru požadování informací odpovídá i skutečnost, že přihlášky obsahující pouze stručné údaje nebývají posuzovány dále a ve většině případů jsou rovnou vyřazeny. Implicitní požadavek na detailní představení své životní situace navíc může zároveň působit jako bariéra odrazující od podávání žádostí domácnostmi, které z různých důvodů nechtějí tyto informace sdílet se členy bytové komise .

¹¹ *Přihláška do výběrového řízení na pronájem bytu*

¹² Vyjádření institucionálního aktéra – člena bytové komise.

¹³ Vyjádření institucionálního aktéra – člena bytové komise.

Zjišťování doplňujících informací

Po prostudování přihlášek s údaji nejčastěji probíhá zjišťování doplňujících informací o jednotlivých žadatelích. Tomu napomáhá skutečnost, že obyvatelé města se často navzájem znají – ať již osobně, či prostřednictvím vzdálenějších vazeb – a alespoň jeden člen bytové komise obvykle může žadatele posoudit prostřednictvím této znalosti. To mj. znamená, že do rozhodování bytové komise vstupují i informace osobního charakteru, které mohou mít subjektivní charakter.

Tím však získávání doplňujících informací zpravidla nekončí – tedy alespoň u těch žadatelů, u nichž některý z členů komise předpokládá, že přihláška neobsahuje dostatek důležitých informací, příp. existuje podezření, že uvedené údaje nejsou pravdivé. *„Já si myslím, že (v přihlášce) nepopíšete nikdy všechno, nepopíšete. (...) Jak říkám, je v zájmu pronajímatele, aby si o tom člověku zjistil co možná nejvíc. Aby si ho jaksi trochu zesvlík, obrazně řečeno, aby věděl, komu ten byt bude nabízet.“¹⁴*

V některých případech tedy probíhá i získávání referencí od dalších osob či institucí, které žadatele či jeho rodinu znají. Typickým příkladem je získávání referencí od zaměstnavatele, nebo doptávání se na zkušenost v bývalých bydlištích žadatele včetně vedení azylového domu. V případě žadatelů hlásících se o městský byt jsou dotazy směřovány i na jeho vedení. U některých žadatelů je konzultováno i oddělení přestupků, případně se provádí kontrola, zda žadatelé řádně platí za svoz komunálního odpadu.

Tento způsob získávání doplňujících informací o žadatelích mj. znamená, že do rozhodování bytové komise vstupují i informace osobního charakteru, které mohou mít subjektivní charakter.

Osobní pohovor

Jistým posledním stupněm výběru kandidáta na městské bydlení je osobní pohovor s bytovou komisí. Jedná se o bod, který není zmíněn v *Pravidlech*, ale přesto je pevně danou praxí, která je uplatňována před každým doporučením pronájmu městského bytu. Byty jsou zásadně pronajímány pouze těm, kteří se s komisí osobně setkají.

Tyto pohovory jsou organizovány nepravidelně a uchazeči jsou k nim zváni v závislosti na své pozici ve výběrovém řízení. Obvykle jsou tedy tyto schůzky vedeny s žadateli, o nichž se uvažuje jako o potenciálních nájemnících – ne nutně však ve zrovna probíhajícím řízení (zájemci žádající poprvé nicméně k pohovoru obvykle zváni nejsou, pokud není jejich situace mimořádně tíživá). Na pohovoru jsou ověřeny informace, které žadatelé uvádí v žádostech, a členové komise se doptávají na podrobnosti.

Zároveň však toto setkání někdy slouží i ke komunikaci se zájemci, u nichž se získání pronájmu bytu zatím nepředpokládá. Komise na tomto pohovoru zpravidla vysvětlí důvody, které ji k tomuto postoji vedou, a doporučí zájemcům další postup (typicky např. v situace rozvádějících se manželů, z nichž pouze jeden žádá o byt). V některých případech slouží pohovor i k ověření, zda si je žadatel vědom všech podmínek městského bydlení. Po absolvování pohovoru je s uchazečem počítáno v jistém neoficiálním „předvýběru“, nicméně tato pozice automaticky neznamená brzké získání bytu. V případě, že od pohovoru uplynula delší doba, je před získáním bytu komisí ověřováno, zda popsání skutečnosti dále trvá.

¹⁴ Vyjádření institucionálního aktéra – člena bytové komise.

Další aktéři vstupující do procesu

Do procesu výběru nájemníků městských bytů mohou vstupovat i pracovníci sociálních služeb poskytovaných žadatelům. Kromě výše zmíněného upozorňování na záměry a asistence s vyplněním přihlašovacího formuláře mohou tito pracovníci daného žadatele písemně doporučit, případně s ním osobně absolvovat pohovor s bytovou komisí. Tato praxe však není nikde oficiálně zakotvená a v případě osobního doprovodu na pohovor spíše výjimečná. Zatímco pracovníci sociálních služeb se domnívají, že takto vyjádřená podpora může jejich klientovi pomoci, členové bytové komise jsou spíše skeptičtí. Jednání bytové komise se však sociální pracovníci příliš často neúčastní (byť se jedná o praxi, kterou zástupci sociálních služeb vnímají jako potenciálně přínosnou pro proces výběru).

Kritéria pro výběr nájemníků

Hlavní kritéria, podle nichž jsou městské byty pronajímány žadatelům, jsou formulována v dokumentu *Pravidla pro pronájem bytů ve vlastnictví města Žďár nad Sázavou*, který je k dispozici na webových stránkách města. Kritéria jsou v tomto dokumentu formulována následovně:

„Při výběru uchazeče o nájem bytu se přihlíží zejména k těmto skutečnostem:

- *zda je uchazeč schopen pravidelně a v řádném termínu hradit náklady spojené s bydlením (sociální postavení)*
- *k bytové potřebnosti uchazeče*
- *zda je uchazeč občanem města, zda ve městě podniká nebo tu pracuje*
- *zda je uchazeč nájemcem jiného bytu či vlastníkem nebo spoluvlastníkem nemovitosti určené k trvalému bydlení*
- *zda je uchazeč plnoletý a je způsobilý k právním úkonům*
- *k dalším okolnostem hodným zvláštního zřetele*
- *podmínkou uzavření smlouvy o nájmu bytu je skutečnost, že budoucí nájemník nemá žádné dluhy nebo jiné závazky vůči městu, a to na všech jeho agendách (odbor dopravy, oddělení přestupků apod.).“¹⁵*

Z výzkumu vyplývá, že kromě těchto kritérií se v praxi rozhodování přihlíží i k okolnostem, které nejsou v těchto pravidlech explicitně uvedeny (jejich popis následuje níže). Další podstatnou charakteristikou výběrového procesu je fakt, že uvedená kritéria nejsou (alespoň formálně) dále rozpracována či operacionalizována, aby bylo možné poměřovat různou míru jejich naplnění u jednotlivých žadatelů. Není také stanovena váha těchto kritérií (např. prostřednictvím přidělení bodů či procent) a není ani jasný postup v případech, kdy je uchazeč hodnocen jako vhodný z hlediska jednoho kritéria a nevhodný z hlediska druhého. Dilemata, která vyvstávají z této situace, jsou řešena vždy jednotlivě s přihlédnutím ke konkrétním okolnostem žadatelů; komise je často nejednotná a rozhoduje hlasováním. Poslední důležitou okolností je výše zmíněný fakt, že bytová komise přihlíží nejenom k údajům poskytovaným samotnými žadateli, ale i k referencím poskytnutým třetími osobami a dalším informacím zjištěným z různých zdrojů.

¹⁵ *Pravidla pro pronájem bytů ve vlastnictví města Žďár nad Sázavou*

Bytová potřebnost uchazečů

Bytová potřebnost uchazeče je důležitým kritériem, ke kterému se ve všech případech přihlíží, jedná se o jeden z nejdůležitějších aspektů výběru. Vzhledem k nepopularitě lokality se do výběrových řízení prakticky nehlásí žadatelé, kteří by měli možnost získat nájemní bydlení kdekoli jinde ve městě a většinu z nich je možné považovat za osoby v nevyhovující bytové situaci.

Uplatňování tohoto kritéria je však obtížné vzhledem ke skutečnosti, že tato „potřebnost“ není přesněji specifikována. Bez jasných vodítek je tak nutné proti sobě postavit „potřebnost“ různých skupin žadatelů jak z hlediska sociální situace – početných rodin, rodin s jedním rodičem, mladých lidí, seniorů atd. – tak z hlediska jejich problémů v bydlení – osob žijících na ubytovně, v azylovém domě, přelidněném bytě či jiných nevyhovujících podmínkách. (Tato nejasnost je však někdy členy bytové komise považována za přednost systému, neboť umožňuje flexibilní rozhodování na základě konkrétních „příběhů“ uchazečů.)

Jako jeden z ukazatelů bytové potřebnosti uchazečů v různých životních situacích se chápe jejich vytrvalost v podávání žádostí, protože tím „dá (uchazeč“) najevo, že má dlouhodobě nouzi“.¹⁶ Tento postup sice není explicitně uveden v pravidlech, ale je jistým způsobem zavedený a známý. Většina uchazečů se tedy do výběrových řízení hlásí opakovaně, menší část neúspěšných uchazečů po jistém úsilí v žádání nepokračuje. Podle dostupných informací však ukončení žádání nemusí znamenat nezáměr o městské bydlení či náhlé zlepšení bytové situace, ale spíše rezignaci či přesvědčení, že daný žadatel (z různých důvodů) byt nemůže získat.¹⁷ Zdá se, že dlouhá doba čekání je příznačná především pro žadatele, které komise nevybere přednostně pro jejich předpokládanou dobrou platební morálku a „bezproblémovost“ a zároveň není jejich situace vyhodnocena jako urgentní. Delší čekací doba může také postihovat romské žadatele, kteří získávají byty v budově č. 6 spíše než v jiných svobodárnách. (Mezi respondenty v tomto bodě praxe nepanuje shoda, nicméně několik výpovědí se v tomto smyslu shoduje; viz níže.)

Přestože není formálně tato prioritizace upravena, podstatnou složkou chápání bytové potřebnosti uchazeče jsou děti, které s ním žijí ve společné domácnosti. Rodič(e) s dítětem či dětmi jsou považováni za prioritní skupinu, která by měla bydlení získat. Kromě bezprostředního přestěhování rodin s dětmi se také bere v úvahu pronájem bytu „za účelem stmelení rodiny“ – tedy v případech, kdy je rodina nucena žít rozděleně (typicky žena s dětmi v azylovém domě a muž jinde). Ani tenhle bod však není vnímán jednotně. Větší počet dětí je některými členy bytové komise vnímán jako přihoršující okolnost spíše než podpůrná, protože vzhledem k velikosti bytů je částečně dbáno i na to, aby byt nebyl příliš přeplněný.¹⁸

¹⁶ Vyjádření institucionálního aktéra.

¹⁷ Zároveň pronájem městského bytu z tohoto důvodu obvykle nevede k rychlému vyřešení náhlého problému nebo prevenci bytové nouze domácnosti, která tak před získáním nájmu městského bytu obvykle delší dobu žije v problematické bytové situaci (se všemi dopady na její sociální situaci).

¹⁸ Byty o velikosti 35 m² jsou často obývány dvougeneračními, v některých případech až třígeneračními rodinami; v některých případech žije v bytě až 5 dětí. Dle normy ČSN 734301 minimální obytná plocha musí být alespoň 8 m², pro jednopokojový byt alespoň 16 m². Dle: Český normalizační institut 2004: Česká technická norma: Obytné budovy ČSN 73 4301, dostupné online na http://vsd2z.sweb.cz/KST/OBYTNE_BUDOVMY_CSN.pdf

Členové bytové komise reflektují skutečnost, že o pronájem městského bytu žádají lidé v různých životních situacích, jejichž potřebnost není bez specifitějších kritérií možné porovnat. V tomto kontextu zmiňují snahu vyvážit výběr nájemníků tak, aby byly zastoupeny všechny „skupiny“ žadatelů. Ty sice nejsou nikde jasně definovány, ale rozumí se jimi především rodiny s dětmi v sociálně obtížných podmínkách, senioři a příp. lidé přicházející z ústavní péče či azylového domu.

Schopnost hradit náklady spojené s bydlením

Kritérium schopnosti pravidelně hradit nájemné a další výdaje představuje v rozhodování bytové komise velmi podstatnou složku. V komisi rezonuje snaha zajistit „bezproblémové“ fungování budoucích nájemníků s ohledem na princip „dobrého hospodáře“, který má zodpovědnost za efektivní správu svého majetku. Toto kritérium je posuzováno zejména v kombinaci s výše popsanou sociální potřebností uchazeče, přičemž hodnocení jednotlivých žadatelů je často protichůdné (žadatelé v bytové nouzi mají typicky omezenější možnosti spolehlivého příjmu a naopak).

V praxi rozhodování je toto kritérium silně spojeno s požadavkem na zaměstnanost budoucích nájemníků. Přestože se nejedná o formálně vyřčené kritérium, preference zaměstnaných uchazečů je mezi členy bytové komise silná. Kromě samotné zaměstnanosti daného uchazeče se někdy některými členy komise prověřuje i jeho dlouhodobost. *„(Je třeba) prověřit si toho člověka. Jestli dělá, jak dlouho dělá, jestli třeba nezačal pracovat účelově teď, jenom proto, aby zdokladoval, že je zaměstnaněj.“¹⁹*

Vzhledem k celkové výši nájmu bytů (kolem 3 000 korun) na svobodárnách se však jedná o bydlení, které je reálně možné pokrýt i s pomocí dávek na bydlení (příspěvek na bydlení a pro domácnosti v hmotné nouzi případně také doplatek na bydlení). Z hlediska faktických příjmů domácnosti tedy (ne)zaměstnanost nájemníků se schopností platit nájem souvisí jen omezeně. I tak se ale členové bytové komise shodují, že zaměstnanost je důležitým kritériem výběru uchazečů, i pokud s sebou nenese výrazně jiné příjmy než ty přidělované v rámci sociálního systému. *„Jako ty co tam přijdou (...) a řeknou, já peníze nemám, ale budu mít ty dávky, takže to zaplatím, tak tohle je červeněj hadr na všechny běžný členy tý bytové komise, že nechodí do práce. (...) Ta představa, že nebudeš nic dělat a dostaneš byt za poměrně levný peníze, podle mě to není správný.“²⁰*

Méně striktní je přístup k zadluženým žadatelům, kterých je mezi uchazeči velké množství. Přestože se jedná o skutečnost, která je komisí pečlivě zkoumána, v praxi je obvyklé pronajímání bytů i osobám, které jsou zadlužené a svůj dluh splácí.

Pokud jde ovšem o dluh samotnému městu, je jeho splacením (v případě nutnosti postupným) podmiňováno užívání městského bytu: *„Protože oni ví, teďka, že když chtějí žádat o obecní byt, anebo když už v něm i bydlí, ale celou dobu dlužili na komunálu, tak jim neprodloužíme smlouvu, dokud si nesrovnají nedoplatky na komunálu. Takže jsme tím vymohli spoustu dlužnejch pohledávek. A to stejný je na přestupcích. A je to účinný a pro to město efektivní.“²¹*

¹⁹ Vyjádření institucionálního aktéra – člena bytové komise.

²⁰ Vyjádření institucionálního aktéra – člena bytové komise.

²¹ Vyjádření institucionálního aktéra – člena bytové komise.

Místní příslušnost

Členové bytové komise se shodují na tom, že žadatelé bydlící ve Žďáru mají jasnou prioritu při výběru. Na druhou stranu však toto kritérium není vyžadováno zcela striktně – za dostatečné může být považováno např. dlouhodobé zaměstnání ve Žďáru, případně místní původ nebo rodina. Žadatelé, kteří byt získávají na základě dlouhodobé práce nebo jiného způsobu příslušnosti, jsou však mezi lidmi bydlícími ve Žďáru v menšině.

Lidé bez těchto vazeb byty prakticky nezískávají. Panuje přesvědčení, že „*bytů není dost ani pro místní*“. Zároveň se jedná o záležitost, která je sledovaná – a pronájem bytu ne-místnímu žadateli vyvolává mezi dlouhodobými místními žadateli nevoli.

Pověst rodiny / původní domácnosti uchazeče

Jak bylo zmíněno výše, každému doporučení o pronájmu bytu předchází ověřování referencí od osob, které (na základě osobního či pracovního vztahu) uchazeče znají; vzhledem k počtu obyvatel Žďáru je běžné, že se – přímo či z doslechu – znají celé rodiny. Do jisté míry tak dochází k posuzování (zejména mladších uchazečů a mladých rodin) i podle toho, jak komise vnímá jejich původní rodinu. Na praktické úrovni se jedná zejména o historii neplacení nájemného v městských bytech, případně jiných problémů. „*V tomhle byl často rozpor mezi členy komise v tom, jestli děti ‚můžou za hříchy svých rodičů‘. To se tam občas tahalo. Že ti jejich rodiče nefungovali, a když nefungovali rodiče, tak ty děti taky nefungovaly. Takže je logický, že jako má tu historii špatnou a je vychovaný tak, jak je vychovaný, takže se dá předpokládat..., tohle tam jako běží.*“²²

Soužití s potenciálními sousedy

Jedním z obtížněji postihnutečných kritérií je i posuzování jednotlivých uchazečů podle toho, jak komise předpokládá, že jim bude vyhovovat konkrétní byt a jak bude nový nájemník fungovat ve společnosti původních obyvatel. Tento ohled je zmiňován zejména v souvislosti s malou rozlohou bytů, kvůli které je úzké sousedské soužití nevyhnutelné.

Do jisté míry se jedná o praktický ohled – jako příklad lze zmínit snahu o pronajímání přizemních bytů seniorům nebo osobám, které mají problém s pohybem. Další důvody jsou spíše spekulativní; členové bytové komise například zmiňují obavy ze sousedských konfliktů či vydírání: „*A pak jsou tam ty lidi, kteří prostě mají nižší IQ, nejsou sociálně zdatní, (...) my jim přidělíme ten byt a už víme, že tam žijou tyhle a tyhle a ti si je prostě podaj a beztak ty prachy jim jako seberou. (...) Což někdy bylo i důvodem pro nepřidělení bytu, zní to hrozně, ale je to tak.*“²³

Pokusy o „management“ sousedských vztahů se projevuje i ve snaze předpokládat, kdo z potenciálních nájemníků byl „*na vystěhování*“ a kdo bude „*tichý*“, a podle toho je vybírat mezi původní obyvatelé.²⁴

Perspektiva žadatelů a strategie rozvoje města

Posledním elementem, který vstupuje do rozvahy bytové komise, je představa určité „perspektivy“, kterou s sebou nesou mladí uchazeči – rodiny i jednotlivci -, kteří v porovnání

²² Vyjádření institucionálního aktéra.

²³ Vyjádření institucionálního aktéra. V tomto kontextu je třeba dodat, že na sídlišti Stalingrad funguje od 16. 1. 2018 domovník v rámci projektu Domovník-preventista. Sídlí na svobodárně č. 6, která je vnímaná jako nejproblematičtější.

²⁴ Označení institucionálního aktéra.

s ostatními žadateli netrpí velkou sociální potřebností. Pro pronájem bytů těmto žadatelům hovoří zejména představa využití městských bytů jako strategického nástroje rozvoje města: „Je potřeba (...) aby se mu (městu) tady zabydleli perspektivní lidi, pracující lidi, kteří budou vytvářet další prostředky pro to město. Budou tady zakládat rodiny a budou se tady dál držet a budou se popřípadě nějak dál rozvíjet.“²⁵ Jako další důvod je zmiňován fakt, že pronájemem bytu mladé, dosud nepočtené rodině by bylo možné předejít její bytové nouzi v pozdějších letech. (Tento předpoklad však neplatí v situaci, kdy bude mít rodina děti či více dětí, protože malometrážní byt pro ně bude příliš malý.)

Z výzkumu nicméně vyplývá, že toto kritérium je spíše doplňkové a v praxi převažuje ohled na aktuální bytovou nouzi žadatelů: „(Mladí partneři) to chtěli udělat správně. Že by si napřed chtěli zařídit byt a teprve potom založit rodinu. Takže rok žádáme. A oni (...) říkají: ‚Já už si ty záměry podávat nebudu, to není možné, až si udělám pět dětí, tak mi ten byt dají.‘“

Překážky pronajmutí městského bytu

I v případech, kdy je žadatel vyhodnocen jako vhodný, mohou nastat případy, kdy mu byt není pronajat. Poměrně častým důvodem u odmítnutí pronájmu bytu jednočlenným domácnostem či rodinám s jedním rodičem je skutečnost, že je žadatel/ka formálně v manželství, a to i přes to, že manželé žijí odděleně. Podle občanského zákoníku nelze byt pronajmout pouze jednomu z manželů, nárok na něj mají oba. V případech, kdy se manželé rozcházejí a jeden z nich hledá bydlení jinde, tak byt není pronajat – a to ani v případech, kdy je bytová potřebnost těchto žadatelů vysoká (např. kvůli domácímu násilí).

Druhým, do jisté míry souvisejícím problémem je vlastnictví nemovitého majetku. Na tuto skutečnost je pohlíženo jako na fakt, který vylučuje skutečnou bytovou nouzi. To však nemusí platit vždy, zejména v případě, kdy jsou majiteli odloučení manželé, příp. rozvedený pár, který nemá rozdělený majetek. V těchto případech může být jeden z partnerů v akutní bytové tísní, aniž by mohl využít (k bydlení či prodeji) nemovitý majetek, který spoluvlastní.

Problémy související s pronájemem městských bytů

Diskriminace při pronájmu bytů v různých budovách sídliště

Diskriminace romských žadatelů o městské byty je otázkou, ohledně které mezi respondenty nepanuje shoda. Na svobodárně č. 6 žije výrazně více romských rodin než v jiných budovách a často zmiňovanou praxí je nepronajímání bytů romským žadatelům jinde a jejich cílené umisťování do této jediné svobodárny.

Přestože tuto situaci lze těžko popřít, různí aktéři se liší ve vnímání důvodů, které k tomuto rozdělování vedou, resp. zda se jedná o záměr či shodu okolností. Někteří z respondentů vnímají toto rozdělování jako jistou politiku města, vedenou představou romských nájemníků jako „problémových sousedů“: „Takhle, ta 6 je problémová, a jestliže mám problémového a neproblémového člověka, tak co udělám, nastěhuju si toho člověka do toho neproblémového bytu, domu, vchodu, aby mi tam začal dělat problémy? Anebo to budu řešit nějak, na menším území? Asi je to špatně, ale co lepšího udělat pro ty ostatní? (...) Prostě, když budu

²⁵ Vyjádření institucionálního aktéra – člena bytové komise.

*mít území, kde mám smečku vlků, tak tam nevysadím králíky a nebudu si myslet, jak se mi budou dařit.*²⁶

Jako další z důvodů této situace je uváděn fakt, že svobodárna č. 6 je vnímaná jako nejméně atraktivní, a jen velmi málo osob z majority má o bydlení zájem, zatímco Romové ano. Pronájem bytů romským žadatelům vychází v tomto pohledu z toho, že o byty v této budově žádají. Tento pohled doplňují zkušenosti obyvatel této budovy, podle jejichž informací je běžnou praxí (všech, tedy i romských) uchazečů podávání žádostí na všechny svobodárny, přičemž romští uchazeči neuspějí nikde jinde než na svobodárně č. 6. Předsudky obyvatel ostatních svobodáren, potažmo ostatních obyvatel města, také vytvářejí tlak, který romské žadatele od bydlení jinde odrazuje. V několika případech mělo docházet i ke snaze obyvatel ostatních svobodáren zabránit nastěhování romské domácnosti prostřednictvím společné petice a verbální agrese.

Nízká míra transparency

Systém pronájmu městských bytů je žadateli (a nájemníky, kteří byt v posledních letech získali) převážně vnímán jako neprůhledný a potenciálně nespravedlivý. Někteří z členů bytové komise připouští, že zvenku působí výběr nájemníků do městských bytů nejasně. To je způsobeno zejména těmito souvisejícími faktory popsanými výše:

1. Nejasná prioritizace kritérií, která mohou v posuzování stát proti sobě (zejména sociální potřebnost a schopnost hradit nájemné; akutní bytová nouze a místní příslušnost jinde než ve Žďáru nad Sázavou)
2. Nejasný okruh údajů a informací, které komise posuzuje, vč. určitého vlivu, který mohou mít skutečnosti, které uchazeč nemůže ovlivnit (rodinná platební historie)
3. Přihlížení ke kritériím, která nejsou jasně formulována v pravidlech
4. Praxe občasného výběru náhradníků, kteří – pokud se pro ně v daném výběrovém řízení byt neuvolní – dále nejsou vedeni ani jako vybraní žadatelé, ani jako náhradníci. To je sice z procesního pohledu logické (pronájmy jednotlivých bytů jsou posuzovány odděleně), avšak pro žadatele matoucí.
5. Praxe výjimečného rozhodování rady města jinak, než jak doporučuje bytová komise.

Členy bytové komise je tento systém vnímán jako převážně funkční, byť se shodují, že nefunguje dokonale. Jako hlavní přednosti způsobu výběru nájemníků je vnímána flexibilita, která umožňuje posouzení každého žadatele individuálně v jeho specifické situaci. Je sdílená představa, že vyšší míra operacionalizace – např. ve smyslu užší definice kritérií a zejména zavedení bodového systému – by celkově výběru neprospěla. „*Stejně i ten bodovej systém by nebyl úplně objektivní, (...) zas bychom to hodnotili individuálně, podle toho jak si myslíme, že to bude nejlepší. Čímž pádem by to ztratilo efekt.*“²⁷

Závěry

Celkový způsob pronajímání městských bytů se jeví jako komplexní mechanismus, který kombinuje velké množství psaných i nepsaných pravidel, jejichž hierarchie ani specifikace nejsou příliš jasné. Komise ve svém rozhodování využívá velké množství informací, které čerpá nejenom z oficiálních zdrojů (příhlášek žadatelů), ale i neformálně iniciativou svých členů. Přestože systém zřejmě může dobře reagovat na situaci urgentní bytové nouze

²⁶ Vyjádření institucionálního aktéra.

²⁷ Vyjádření institucionálního aktéra – člena bytové komise.

žadatele a přihlédnout k jeho specifickým podmínkám, je z vnějšího pohledu nejasný a nepřiliš srozumitelný. S největší pravděpodobností dochází jeho prostřednictvím k nerovnému zacházení s romskými a majoritními žadateli, kterým jsou ve většině případů byty pronajímány v jiných budovách. Tato situace ovšem může souviset jak s preferencemi žadatelů o volné byty, tak s postoji stávajících obyvatel jiných svobodáren, ke kterým může bytová komise ve svém rozhodování přihlížet.

Zdroje

Šmoldas, Martin, Mgr, DiS, 2016: **Vstupní analýza – Žďár nad Sázavou**

2016: **Strategický plán sociálního začleňování města Žďár nad Sázavou pro období 2016–2019**

Pravidla pro pronájem bytů ve vlastnictví města Žďár nad Sázavou, dostupné online na <http://www.zdarns.cz/mestsky-urad/potrebuji-vyridit/bytova-problematika/pravidla-pro-pronajem-bytu-ve-vlastnictvi-mesta-zdar-nad-sazavou> (staženo 9. 2. 2018)

Příhláška do výběrového řízení na pronájem bytu, dostupné online na <http://www.zdarns.cz/mestsky-urad/formulare> (staženo 9. 2. 2018)

Český normalizační institut 2004: **Česká technická norma: Obytné budovy ČSN 73 4301**, dostupné online na http://vzd2z.sweb.cz/KST/OBYTNE_BUDOvy_CSN.pdf

Zasedání bytové komise, dne 21. 2. 2018 (Zápis), dostupné online na <http://www.zdarns.cz/media/files/komise/bytova-komise/2018-02-21.pdf> (staženo 21. 4. 2018)

Zasedání bytové komise, dne 7. 3. 2018 (Zápis), dostupné online na <http://www.zdarns.cz/media/files/komise/bytova-komise/2018-03-07.pdf> (staženo 21. 4. 2018)

Zasedání bytové komise, dne 4. 4. 2018 (Zápis), dostupné online na <http://www.zdarns.cz/media/files/komise/bytova-komise/2018-04-04.pdf> (staženo 21. 4. 2018)