



Spolufinancováno
Evropskou unií



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

Analýza procesů prevence ztráty bydlení v městských bytech – Vejprty

Tematický výzkum

Luboš Sál
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 realizoval: Luboš Sál

Na formulaci doporučení se podílely: Petra Hrubá, Veronika Aresta, Eva Kreps

Kontakt:

Luboš Sál, Oddělení výzkumů a evaluace (lubos.sal@mmr.gov.cz)

Odbor pro sociální začleňování (Agentura) MMR ČR

www.socialni-zaclenovani.cz

Text neprošel jazykovou korekturou.

Obsah

Manažerské shrnutí	5
1. Cíle výzkumu.....	7
1.1. Přehled respondentů a použitých materiálů	8
2. Obecná východiska – systém prevence ztráty bydlení.....	9
3. Aktivita města v oblasti prevence ztráty bydlení	12
4. Popis městského bytového fondu	14
4.1. Běžné byty	14
4.2. Sociální byty IROP	17
4.3. Nebytové kapacity	18
5. Práce s bytovým fondem	20
5.1. Správa bytového fondu.....	20
5.2. Využitelnost bytového fondu.....	21
5.3. Procesy přidělování bytů	22
5.3.1. Běžný režim	22
5.3.1.1. Požadavek složení jistoty a příspěvku do fondu oprav	23
5.3.1.2. Délka nájemních smluv	24
5.3.1.3. Revize Pravidel.....	24
5.3.2. Služební byty, byty pro podporované profese.....	24
5.3.3. Sociální byty IROP	25
5.4. Shrnutí a doporučení pro oblast bytového fondu a práce s ním	26
6. Prevence před zabydlením	29
6.1. Párování žadatelů s byty	29
6.2. Edukace a orientace nájemců	29
6.3. Zjištění a zajištění potřeb podpory v bydlení	30
6.4. Předávání a vybavení bytu	31
6.5. Zajištění odběru energií	31
6.6. Podpora čerpání oprávněných nároků – dávky soc. systému	32
6.7. Shrnutí a doporučení pro oblast prevence před zabydlením	33
7. Prevence ztráty bydlení při porušení povinnosti nájemce	35
7.1. Dluhy na nájemném a službách spojených s užíváním bytu	35
7.1.1. Monitoring, evidence dluhu.....	36
7.1.2. Včasnost intervence	36

7.1.3.	Nástroje řešení dluhu	38
7.1.4.	Shrnutí a doporučení pro oblast dluhů na nájemném a službách.....	40
7.2.	Stížnosti	42
7.2.1.	Monitoring a evidence stížností	42
7.2.2.	Včasnost intervence	42
7.2.3.	Nástroje řešení oprávněných stížností.....	43
7.2.4.	Shrnutí a doporučení pro oblast stížností	44
7.3.	Procesy změny délky a ukončování nájemních vztahů	45
7.3.1.	Ztráta užívacího práva k bytu a vyklizení bytu	47
7.3.2.	Shrnutí a doporučení pro oblast ne/ukončování nájemních vztahů a koordinace aktérů	48
8.	Seznam literatury	51
9.	Přílohy	52
	Příloha č. 1 - Bytový fond města	52
	Příloha č. 2 - Krizový fond	57
	Příloha č. 3 - Prevence ztráty bydlení před a při zabydlování	58

Seznam tabulek

Tabulka 1 – Seznam rozhovorů	8
Tabulka 2 – Výše částek normativních nákladů na bydlení pro bydlení v bytech užívaných na základě nájemní nebo podnájemní smlouvy v obcích do 69 999 obyvatel	15
Tabulka 3 – Příklad výpočtového listu v běžném městském bytě (2024)	15
Tabulka 4 – Schéma intervence při vzniku dluhu na nájmu	37
Tabulka 5 – Běžné byty	52
Tabulka 6 – Sociální byty z projektu IROP	55

Seznam obrázků

Obrázek 1 – Kategorie délek krátkodobých smluv, u obcí využívající tyto smlouvy	46
Obrázek 2 – Poloha běžných městských bytů	54
Obrázek 3 – Poloha Sociálních bytů z projektu IROP	56

Seznam grafů

Graf 1 – Příklad nákladů v % (z výpočtového listu), městský byt 3+1 obývaný 4 osobami	16
--	----

Seznam zkratek

AD – azylový dům

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

APK – asistent prevence kriminality

BK – bytová komise

ČR – Česká republika

DnB – doplatek na bydlení

DP – domovník-preventista

HN – hmotná nouze

KMB – kontaktní místo pro bydlení

KopN – kontaktní osoba pro nájemce

MD – mateřská dovolená

MěP – městská policie

MMR – Ministerstvo pro místní rozvoj ČR

MOP – dávka mimořádné okamžité pomoci ze systému pomoci v HN

MPSV – Ministerstvo práce a sociálních věcí ČR

MSSS – Městská správa sociálních služeb Vejprty

MV ČR – Ministerstvo vnitra ČR

NS – nájemní smlouva

OSBF – Odbor správy bytového fondu

OVVSVŠ – Odbor vnitřních věcí, sociálních věcí a školství

ODT – Odbor dotačních titulů

PnB – příspěvek na bydlení

PN – pracovní neschopnost

RM – Rada města

SAS – sociálně aktivizační služba

SSP – státní sociální podpora

TP – terénní programy

Manažerské shrnutí

Cílem výzkumu a související analýzy je popsat stávající praxi města Vejprty v oblasti prevence ztráty bydlení nájemců v městských bytech. Šetření a jeho výstupy, zaměřené na práci s bytovým fondem, nájemci a zejména řešení situací při porušení povinností nájemce, by mělo reflektovat aktuální stav a identifikovat příležitosti pro případný rozvoj systému prevence ztráty bydlení.

Práce s bytovým fondem

Bytový fond města čítá 640 bytových jednotek, což činí 45 % všech bytů na území města. V nich v době šetření žilo celkem 1255 osob. Byty bývají zpravidla standardně vybaveny a průběžně se rekonstruují. Město obtížně hledá prostředky na údržbu a rekonstrukce. Byty se přidělují na základě rozhodnutí RM dle návrhu BK a OSBF. Pravidla přidělování bytů platná od roku 2015 upravují dva režimy pronájmu: běžné a služební byty. Pravidla jsou aktuálně předmětem revize. V roce 2022 město zajistilo pro své potřeby 10 sociálních bytů v rámci realizovaného projektu IROP (rekonstrukce). Požadování složení poplatku do fondu oprav a jistoty ve výši tří nájmů při podpisu nájemní smlouvy v běžném režimu pronájmu zvyšuje práh vstupu do bydlení pro nízkopříjmové domácnosti. Dávka MOP ze systému pomoci v HN na úhradu těchto nákladů není úspěšně využívána. Domácnosti v HN tvoří spíše malou část nových nájemců městských bytů.

Prevence při zabydlování

Proces párování bytu s nájemcem je u pronájmu běžných bytů zajištěn, ale neukotven. Potřeby podpory žadatelů o byt OSBF explicitně nesleduje, ale pokud ji vyjádří žadatel sám, reagují. Při identifikaci snížené orientace je nájemce navázán na OVVSVŠ. Není systematicky pracováno s posilováním orientace nájemců v právech a povinnostech ani ověřován nárok na sociální dávky na bydlení a finanční dostupnost bydlení (reziduální příjem) před zabydlením. Lépe je kapacitně zajištěna podpora nájemců bytů IROP, na kterou je přímo vyčleněna pozice sociální pracovnice OVVSVŠ. Praxe odpojování měřičů energií po předchozím nájemci prodlužuje dobu zabydlení a klade zvýšené nároky na nového nájemce. Domácnosti mohou využít neformální možnosti dovybavit byt potřebným nábytkem, případně využít MOP skrze ÚP. Podporou v otázkách běžné údržby domů a bytů je 10 domovníků-preventistů.

Monitoring a řešení dluhů na nájemném

Sledování vzniku dluhu u městských bytů a vyplývající kroky nejsou formálně ukotveny. Upozornění nájemce na dlužný nájem ze strany OSBF je formálně a prokazatelně zajištěno. O vzniku dluhu je informována RM, která stanoví další postup (dochází k prodlevám). OSBF reflektuje, že je nadměrně zatížený dluhovou agendou. Přínos nově zaváděných systémů elektronické komunikace s nájemci dosud nebylo možné vyhodnotit. Domácnosti dlužících nájemců tvoří cca 14 % ze všech domácností nájemců v bytovém fondu města, a mohou být považovány za (potenciálně) ohrožené ztrátou bydlení. K té dochází u cca 10 případů ročně.

V praxi dochází k prodlevám v aktualizaci přehledu dlužníků, a především ve sdílení informací mezi OSBF a OVVSVŠ. Nejčastěji je sdílena informace o případu až v okamžiku, kdy dluh dosáhne výše tří nájmů a zpravidla je již zahájeno ukončení nájemního vztahu. Toto nastavení

znemožňuje nabídnout včasnou podporu pro udržení bydlení. Včasnější jsou intervence u nájemců v bytech IROP.

Formální i neformální splátkové kalendáře jsou hlavním nástrojem konsolidace dluhů na nájmu, sporadicky snaha o využívání nadací. V případech, kdy je domácnost neschopná splácení, je snaha o využívání neformální strategie vytváření finanční rezervy domácností. Další nástroje řešení dluhu na nájmu jsou nevyužívané nebo nedostupné. Aktuální projekt dluhového poradenství realizovaný MSSS by mohl přispět částečně k zajištění podpory u části ohrožených domácností.

Monitoring a řešení stížností

Postup evidence a řešení sousedských stížností není písemně ukotven, zavedené postupy jsou neformální a popsány jako méně diverzifikované. Po prošetření podnětu je informována RM, která stanoví další postup. V praxi dochází ke sdílení informací mezi OSBF a OVVSŠ u závažnějších případů stížností. Nastavení bylo hodnoceno aktéry jako ve většině případů funkční. K nápravě dochází, ke ztrátě bydlení naopak výjimečně, v jednotkách případů ročně. Tematizován byl dílčí problém nechuti stěžovatelů formálně podávat stížnosti; dále potřeba lepší informovanosti OSBF ohledně aktivit MěP v oblasti sousedského soužití, narušování soužití, klidu a pořádku domech. Město má značný potenciál pro práci se sousedstvím a klimatem v domech díky výjimečnému rozsahu bytového fondu a využití 10 domovníků-preventistů.

Procesy při ne/ukončení nájemního vztahu, koordinace aktérů

Pravomoc rozhodnout o ne/prodlužování nájemních smluv, výpovědích apod. má RM, krácení délky NS je kompetencí OSBF. Domácnosti s krátkodobou nájemní smlouvou (v délce 6, 3 a 1 měsíc) tvoří až 18 % všech domácností v bytovém fondu města, a mohou být považovány za (potenciálně) ohrožené ztrátou bydlení. Okrajově uplatňované řetězení krátkodobých smluv v délce jeden měsíc je právně problematické.

Chybí ukotvení stávajících postupů evidence a řešení dluhů a stížností, kapacity pro efektivní realizaci prevence, včetně koordinace a větší provázanosti činností všech relevantních aktérů. Mimo krizová období (covid19, energetické krize) spíše není prováděna aktivní depistáž ze strany OVVSŠ a chybí kapacity pro intenzivnější podporu ohrožených domácností. Aktéry nebylo tematizováno oddělení podpůrné a kontrolní role při podpoře ohrožených domácností. Místně není dostupná možnost krizového bydlení pro rodiny s dětmi. Služby AD a noclehárna jsou dostupné v rámci ORP mimo město. Městské ubytovací kapacity jsou využívány jako záchranná síť pro jednotlivce, bez známých případů návratu do městského bydlení.

1. Cíle výzkumu

Cílem výzkumu a související analýzy je popsat stávající praxe v oblasti prevence ztráty bydlení nájemců bytů města Vejprty a pomoci identifikovat příležitosti pro jejich rozvoj.

Realizace výzkumného šetření vyplývá z dosavadní spolupráce města Vejprty s Odborem pro sociální začleňování MMR ČR (dále jen ASZ). Ve Vejprtech působí ASZ již od roku 2011. Oblast bydlení se ve spolupráci více objevuje od roku 2015, a to v rámci svazku s Kláštercem nad Ohří. Akcentována je v posledních letech spolupráce, kdy je realizován tzv. poradenský program.

Téma výzkumného šetření odpovídá nastaveným cílům spolupráce obce s ASZ v rámci projektu OPZ+ „Rozvoj systémů pro sociální začleňování RSSZ“, konkrétně poradenského programu „Vznik a reprodukce bytového fondu pro realizaci politiky dostupného bydlení“.

Téma prevence ztráty bydlení se promítá do dlouhodobého cíle 2: *Metodická podpora nástrojů bytové sociální politiky směřující ke stabilizaci domácností v bytovém fondu obce*.

1. Specifický cíl 2.1: Do konce roku 2023 proběhne analytické šetření s cílem zjistit aktuální procesy směřující ke stabilizaci domácností v městském bytovém fondu města
2. Specifický cíl 2.2: Do konce roku 2023 vznikne obecní koordinační postup pro bytový a sociální odbor obsahově zaměřen na práci s nájemníky v městském bytovém fondu (potažmo dlužníky na nájemném)

Výzkumné šetření bere v potaz i vztah aktuální praxe města Vejprty k předchozím (koncepčním, projektovým a běžným) aktivitám v oblasti prevence ztráty bydlení, včetně postupů při neplnění finančních a nefinančních závazků nájemců. Část postupů je dotčena či ukotvena v platných dokumentech obce, viz Tabulka 2 a relevantními odbory města průběžně nastavována. Díky úzké spolupráci poradců ASZ pro oblast bydlení by tato zpráva měla nabídnout reflexi, jak jsou stávající postupy efektivní s ohledem na sledovanou oblast prevence ztráty bydlení.

Zpráva je rozdělena do 9 kapitol, z nichž ty, které se věnují výzkumným zjištěním, zahrnují popis aktuálního stavu a procesů v dané oblasti někdy doplněné o kontext v ČR, zachycení dostupných nástrojů řešení a potřeb aktérů. Stěžejní kapitoly dokumentu jsou barevně vyznačeny pro účely lepší orientaci čtenáře v dokumentu. Na závěr každé kapitoly připojujeme shrnutí silných stránek a doporučení či náměty ke zvážení. Ty vycházejí z daných zjištění a opírají se o relevantní metodické materiály uvedené v kapitole Obecná východiska; dále o zkušenost ASZ a dobrou praxi z obcí, které systém prevence ztráty bydlení rozvíjejí. Jedná se o dokument určený pro práci v příslušných pracovních skupinách a pomůcku pro zvolení obsahu spolupráce s ASZ v dalším období.

1.1. Přehled respondentů a použitých materiálů

Pro zachycení postupů a procesů byly použity polostrukturované rozhovory s vybranými aktéry na území města Vejprty s ohledem na jejich zapojení do procesů (systému) prevence ztráty bydlení. Kromě rozhovorů výstup vychází z veřejně dostupných či poskytnutých dokumentů zástupci města.

Tabulka 1 – Seznam rozhovorů

	Počet rozhovorů
Vedoucí Odboru Správy bytového fondu (OSBF)	2
Vedoucí Odboru vnitřních věcí, sociálních věcí a školství (OVVSVŠ)	2
Sociální pracovnice přidělená pro Sociální byty (OVVSVŠ)	1
Referentka odboru dotačních titulů (ODT)	1
Domovník-preventista (OSBF/ODT)	1
Celkem	7

Zdroj: Šetření ASZ

Tabulka 2 – Přehled použitých materiálů

Pravidla o hospodaření s byty ve vlastnictví Města Vejprty: Vnitřní směrnice 1/2015
[Plán sociálního začleňování 2022-2025](#)
[Veřejně dostupné formuláře \(Odbor správy majetku města, sociální bydlení\)](#)
Situační analýza Vejprty 2022
[Strategický plán rozvoje města Vejprty pro období 2020-030](#)
Koncepce sociálního bydlení ve Vejprtech, Vnitřní směrnice č. 55/2020
[Analytický podklad pro poradenský program bydlení ve městě Vejprty](#)

Zdroj: Šetření ASZ

2. Obecná východiska – systém prevence ztráty bydlení

Prevence ztráty bydlení je jedním z klíčových prvků v systému řešení bytové nouze a ukončování bezdomovectví. Prostřednictvím zvyšování citlivosti k tomuto tématu u aktérů jako jsou obce, jiní významní místní pronajímatelé, poskytovatelé sociálních služeb a další; a zavedením cílených opatření a vhodných nástrojů lze snižovat rizika ztráty bydlení z důvodu porušení povinností nájemce. Počet domácností opouštějících standardní bydlení a vstupujících do stavu bytové nouze tak lze snižovat.

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.

Ve výzkumné zprávě se pracuje se dvěma hlavními příčinami ztráty bydlení z důvodů porušení povinností nájemce dle Občanského zákoníku.² Jde o situace, kdy jsou porušeny finanční či nefinanční závazky nájemce spojené s bydlením, a které v důsledku vedou k naplnění důvodů 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 zvlášť závažným způsobem*“.

V praxi se jedná nejčastěji o:

1. neuhrazení nájemného a služeb spojených s užíváním bytu (dluhy),
2. narušování klidu a pořádku v domě (sousedské stížnosti),
3. dále nesplnění ohlašovací povinnosti nájemce a využívání bytu či společných prostor domu v rozporu s řádným užíváním (jiné).

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.

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. Mezi klíčové aktéry, jež je třeba v systému prevence funkčně provázat, patří zejména vlastník/vlastníci bytového fondu (obec, jiní), správce bytového fondu, sociální pracovníci obce a neziskových organizací, poskytovatelé služeb zdravotní péče (Kanioková & Ripka & Snopek 2016).

Prevenci ztráty bydlení (zejména v situaci hrozby evikce) včetně identifikace ohrožení a depistáže se podrobně věnuje také Metodika prevence ztráty bydlení (VÚPSV 2018). Praktickým pojetím vyniká specifická metodika „Prevence a řešení sousedských stížností“ (MPSV ČR: 2023), širší záběru pak „Metodika sociální práce v sociálním bydlení“ (MPVS ČR: 2019). Obecně depistáží v rámci výkonu sociální práce na obci se zabývá „ABC depistáže“ (VÚPSV 2020).

Při podpoře domácností ohrožených ztrátou bydlení se jako zásadní jeví také **princip oddělení podpory a kontroly**. *Je-li zadání pro sociální pracovníky vedeno tímto směrem (pozn. ke kontrole), je nutné si uvědomit, že oslabování vztahu mezi klienty a sociálními pracovníky obvykle ztěžuje naplňování cílů spolupráce, může vést ke stažení, obavám, vyhýbání se kontaktu, zatajování skutečností, které je vhodné řešit včas, a ve svém důsledku není často v zájmu ani samotného zadavatele; deformuje pouze potenciál sociální práce a zpochybňuje její efektivitu* (Nedělníková in MPSV ČR 2019: 42).

Klíčovým partnerem pro agendu dávek na bydlení je Úřad práce ČR. Relevantní postupy pro oblast prevence ztráty bydlení (např. zvláštní režimy výplaty dávek na bydlení) zpřístupňuje mimo jiné Metodika pro zaměstnance Úřadu práce ČR související se systémem sociálního bydlení (MPSV ČR: 2020).

Prevence ztráty bydlení začíná už před zabydlením, a to okamžikem párování nájemníků s vhodným bytem, ověřením jeho schopnosti a možností splácet nájem a poplatky za energie a služby a identifikací dalších psychosociálních potřeb. Zvládnutí fáze výběru bytu a nastěhování významnou měrou přispívá k eliminaci problémů v prvních měsících trvání nájemního vztahu a je podstatná zejména v oblasti sociálního bydlení. Podrobněji k tomu viz Příloha č. 3.

3. Aktivity města v oblasti prevence ztráty bydlení

Jak již bylo uvedeno výše, Město Vejprty není v oblasti prevence ztráty bydlení nováčkem. V letech 2017–2020 realizovalo program **IMPULS – program prevence ztráty bydlení a podpora získání a udržení si bydlení**.¹ V rámci projektu, který byl ukončen v březnu 2020 bylo dosaženo těchto výstupů:

- vznikla Koncepce sociálního bydlení ve Vejprtech, schválena 1. dubna 2020, usnesením RM č. 55/2020. Koncepce stanovila jako jeden z cílů „**snížení rizik ztráty bydlení, včasná identifikace problémů a jejich řešení**“. Určuje, že obec má usilovat o včasnou identifikaci nepříznivých situací (nedostatečný příjem na úhradu bydlení, neplnění finančních a nefinančních závazků spojených s bydlením) a jejich spouštěčů a zpřehledňuje je spolu s určením relevantního opatření a instituce (aktéra), která má opatření zajistit. Koncepce aktuálně není naplňována;
- více než **90 osob získalo podporu**, díky které se u části z nich se **vyřešila hrozba ztráty bydlení** a někteří i získali lepší byt (PSZ 2022–2025: 25);
- byla zavedena **pozice Kontaktní osoby pro nájemce (KOPN)** jako spojovací článek mezi nájemníky a městem (koordinátorem sociálního bydlení) a iniciátor aktivního podílení se na občanském soužití i péči o bytový fond ze strany nájemníků (PSZ 2022–2025: 25). Udržitelnost těchto pozic nebyla zajištěna, ale všech 15 z nich se stalo v mezidobí „dobrovolnými domovníky“ v městských domech. Od r. 2023 se většina z nich opět uplatňuje na pozicích domovníků-preventistů (DP), viz níže.

Dalším koncepčním dokumentem je **Plán sociálního začleňování města Vejprty** (PSZ), který se dotýká oblasti prevence ztráty bydlení v těchto bodech:

- Opatření 3.1.3: Od roku 2023 bude v městských domech fungovat **10 domovníků – preventistů (DP)** Stav v době šetření: Opatření je plněno prostřednictvím realizace projektu města,² pozice jsou obsazeny.
- Opatření 3.1.4: Do roku 2025 proběhne **12 jednání pracovních skupin pro DP**. Stav v době šetření: Opatření je plněno prostřednictvím realizace uvedeného projektu města, proběhly dvě pracovní skupiny v duchu proškolení domovníků v měkkých dovednostech jako komunikace apod., a to z vlastních personálních zdrojů (MěP, sociální odbor, dluhy).
- Opatření 2.1.1: Od roku 2023 bude probíhat **vyhledávání dlužníků v terénu** a podpora jejich motivace k bezdlužnosti prostřednictvím sociálních a terénních pracovníků. Stav v době šetření: opatření je plněno prostřednictvím projektu MSSS (*Příležitost pro Vejprty*¹: realizace 1.3. 2023 – 28.2.2025). Zaměřuje se na osoby s dlužnou pohledávkou u města, včetně nájemců města. Aktuálně jsou zpřehledňovány pohledávky Města řešené neoficiálními splátkovými dohodami a bylo osloveno dalších **15 dlužících nájemců** v pronájmech města (mimo klientelu

¹ Č. projektu CZ.03.02.01/00/22_018/0000989, více informací zde: <https://www.msssvejprty.cz/index.php/about-us/projekty/172-prilezitost-cz-03-02-01-00-22-018-0000989>

MSSS) s nabídkou podpory. V projektu jsou zahrnuty částečné kapacity pracovníků OSBF (2) a OVVSVŠ (1).

- Opatření 2.1.2: Do roku 2025 zjistí míru své pře / zadluženosti a vhodné způsoby jejího řešení 50 klientů (občanů města) prostřednictvím sociálního a terénního pracovníka. Stav v době šetření: opatření je plněno prostřednictvím realizace projektu MSSS. Zaměřuje se na osoby s dlužnou pohledávkou u města, v městských nájmech; dále zadlužené klienty služeb i pracovníky MSSS.
- Opatření 2.1.3: Od roku 2024 bude mít město Vejprty zpracovanou koncepci na práci s dluhy a bude podle ní postupovat. Aktuální stav: opatření se nerealizuje formou koncepce, ale zpracovává se v rámci revize Pravidel hospodaření s byty.
- Opatření 2.1.4: Do roku 2025 řeší aktivně svou dluhovou situaci s právníkem 6 osob. Stav v době šetření: opatření je zahrnuto v realizaci projektu MSSS, včetně financování.

4. Popis městského bytového fondu

Územní obvod Města Vejprty je tvořen 4 základními sídelními jednotkami: Vejprty, Nové Zvolání, České Hamry a Výsada. Město má k roku 2024 zhruba 2800 obyvatel, disponuje ve srovnání s okolními obcemi robustním bytovým fondem. **Aktuálně je ve vlastnictví Města dle dat OSBF celkem 640 bytů**, Celkem bylo v roce 2021 dle Českého statistického úřadu² v obci 1434 bytů, což znamená, že obec spravuje zhruba 45 % všech bytů na svém území.

V městském pronájmu v době šetření žilo celkem 1 255 osob, což je cca 45 % všech osob žijících na území města³. Současný bytový fond města zároveň představuje cca **56 %** obydlených bytů na území města. V případě nájemního bydlení ale podíl městských bytů tvoří **více než 80 %**.

Všechny byty jsou vždy umístěny v domech zcela vlastněných městem. Z toho 10 jednotek, které se nacházejí ve dvou domech, bylo vybudováno v roce 2022 v rámci projektu IROP Sociální bydlení města Vejprty.⁴ Vejprty si takto rozsáhlý bytový fond zachovaly i kvůli dluhu vůči státu, kdy jim byl obstaven obecní majetek včetně bytových domů, základní školy i kostela. Nedošlo tam tedy k hromadnému rozprodávání obecních bytů jako jinde v ČR. Město později reflektovalo zkušenosti z okolních měst, takže si byty ve vlastnictví ponechalo a nastavilo jasná pravidla jejich přidělování (PSZ 2022–2025: 26).

4.1. Běžné byty

Město Vejprty vlastní **630** bytů přidělovaných v běžném režimu: Byty jsou lokalizované pouze v domech vlastněných městem, a to po celém katastru obce, včetně jeho okrajových částí⁵. V těch se nacházejí byty nižší kvality ve starší cihlové zástavbě, kde bylo původně topení pevnými palivy, nyní již v 90 % rekonstruováno na dálkové topení. Lokální topení tuhými palivy přetrvává na osmi adresách v domech nejnižší kvality, ve kterých je celkem umístěno 36 bytů. Od roku 1965 byly stavěny nové panelové domy, ve kterých je nyní umístěna většina bytů města Vejprty. Ty jsou považovány za bydlení vyšší kvality. Nacházejí se zejména v ulici Moskevská, Myslbekova, Jana Švermy, Pohraniční stráže a Luční. Jako poslední byly počátkem 90. let dobudovány rozestavěné bytové jednotky právě v Luční ulici (106 bytů). Jejich kvalita byla již přizpůsobena novým požadavkům (plynové vytápění, zateplení, střešní krytina).

Průměrná velikost běžného bytu je 60,07 m² a průměrná cena za m² za měsíc je 55,19 Kč, což znamená, že **měsíční nájem** za průměrný běžný městský byt je **3 315 Kč**. Aktuální cena nájmu **variuje v rozpětí od 30 do 60 Kč za m²**. Nejnižší nájem je stanoven v objektu na ulici Údolní a v další starší cihlové zástavbě, nejvyšší je poté v panelových domech a v objektu v ulici Tržní.

² Období: 26.03.2021

³ vycházíme orientačně z údaj ČSÚ k 1.1. 2023 ČSÚ.: 2793 obyvatel Vejprt.

⁴ registrační č. projektu CZ.06.2.56/0.0/0.0/18_104/0009566

⁵ Viz příloha „Poloha běžných městských bytů“

Vzhledem k aktuální výši normativních nákladů na bydlení, jak je stanovuje každoročně MPSV ČR, je průměrná výše nájmu (bez připočtení nákladů na služby spojené s užíváním bytů a záloh na energie) hluboce pod těmito limity. Zároveň bylo uvedeno, že náklady na vytápění jsou místně vyšší vzhledem k lokálnímu klimatu (nadmořská výška).

Normativní náklady na nájemní bydlení ve Vejprtech jsou pro roce 2024 dle velikosti obce a domácnosti stanovené takto:

Tabulka 2 – Výše částek normativních nákladů na bydlení pro bydlení v bytech užívaných na základě nájemní nebo podnájemní smlouvy v obcích do 69 999 obyvatel

Počet osob v rodině ⁶	Měsíční náklady na bydlení v Kč
1 a 2 osoby	13 737
3 osoby	15 299
4 a více osob	18 477

Zdroj: MPSV ČR <https://www.mpsv.cz/-/prispevek-na-bydleni>

Služby spojené s užíváním bytu a dodávky energií

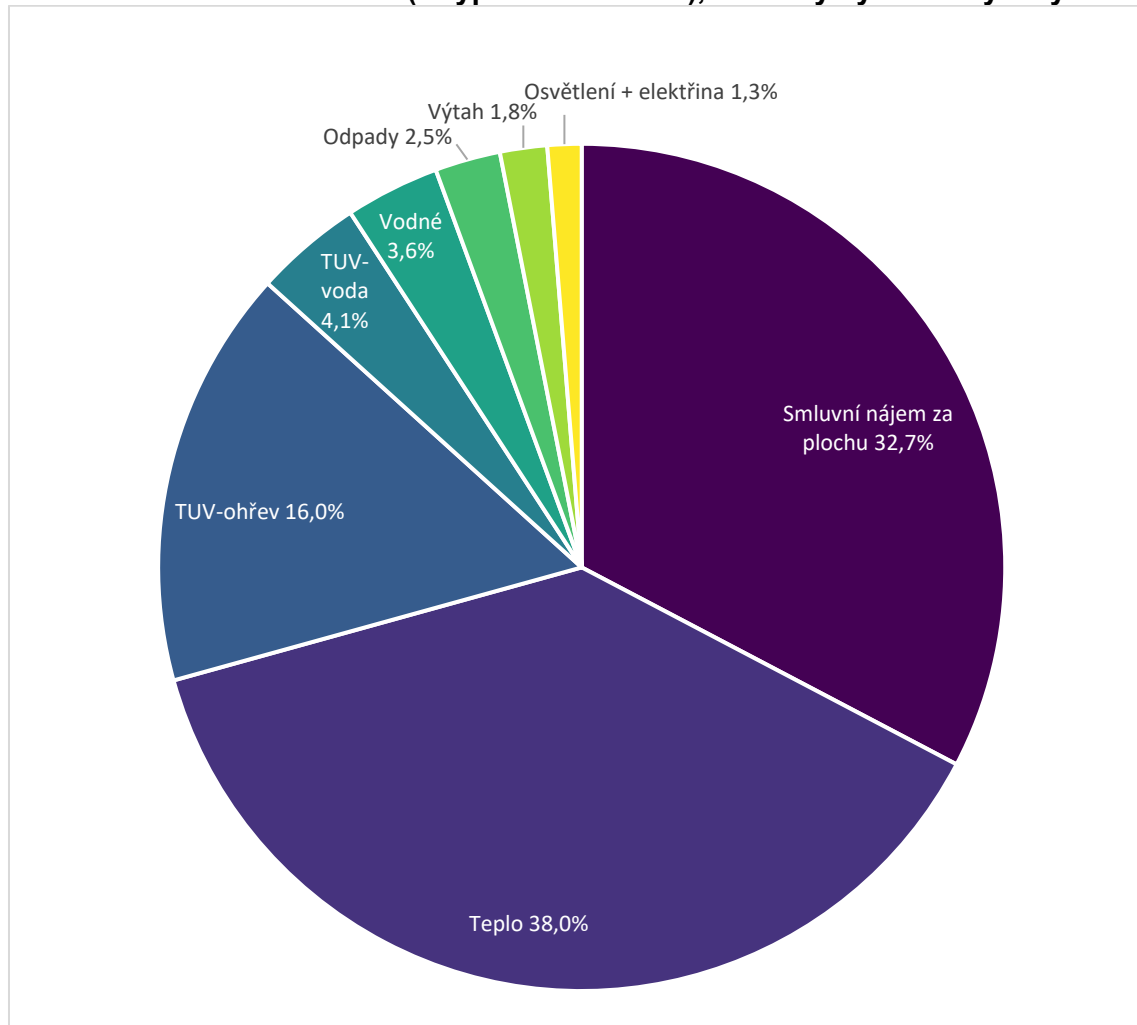
Výše uvedené částky stanovené MPSV ČR v sobě zahrnují veškeré náklady spojené s užíváním bytu i dodávky energií (měsíční zálohy). Zástupci města Vejprty vyhodnocují, že zejména náklady na vytápění jsou ve Vejprtech, kvůli jejich podnebí, resp. poloze ve vyšší nadmořské výšce a delší topné sezóně, obecně vyšší oproti např. Chomutovu. Zálohy na teplo jsou tak v městských bytech někdy vyšší než částka za čistý nájem: To lze vyčíst i z příkladu výpočtového listu z jednoho z běžných městských bytů, který je vyobrazen i následujícím grafem.

Tabulka 3 – Příklad výpočtového listu v běžném městském bytě (2024)

Počet osob:	Byt:	Celková plocha:	Otápěná plocha:
4	3+1	64 m	48 m
Typ	Složka	Úhrada (Kč)	
nájem	Smluvní nájem za plochu	4042	
nájem	Pronájem inventáře	24	
záloha	Teplo	4697	
záloha	TUV-ohřev	1980	
záloha	TUV-voda	510	
záloha	Vodné	446	
záloha	Osvětlení + elektřina	160	
poplatek	STA	20	
záloha	Výtah	220	
poplatek	Odpady	300	
Celkem		12399	

⁶ podle § 7 odst. 5

Graf 1 – Příklad nákladů v % (z výpočtového listu), městský byt 3+1 obývaný 4 osobami



Nájem za plochu tvoří třetinu plateb, zatímco záloha na teplo a ohřev vody tvoří o něco více než 50 % celkových nákladů na bydlení. Celková měsíční úhrada za užívání bytu a služeb s ním spojených (v tomto příkladu 100 % grafu) činí necelých **70 % normativních nákladů na bydlení stanovených pro tento rok MPSV ČR**. Zbývajících 30 % z částky normativních nákladů (v tomto případě cca 6 000 Kč) představuje rezervu pro individuálně stanovené zálohy s dodavateli energií (elektřina a plyn).

Je vnímán rozdíl v energetické náročnosti obytných budov (respektive bytů) v majetku Města. Rekonstruované, a tedy i zateplené, domy mají vyšší nájemné než domy nezateplené. Dále si jsou OSBF i OVVSŠ vědomy i vlivu vysokých stropů v městských bytech na náročnost plnohodnotného vytopení bytu, ale tento fakt se přímo nepromítá do ceny nájmu.

Dodávky teplé a studené vody zařizuje město Vejprty prostřednictvím společnosti Teplo, s.r.o. Voda a teplo je odečtena a vyúčtována jednou ročně. Vyúčtování záloh dostávají nájemníci v březnu, přičemž splatnost je v červnu. Přepłatky jsou zasílány poštovní poukázkou a nedoplatky inkasovány přes SIPO.

Plyn a elektřinu obyvatelé vyřizují zpravidla v kancelářích soukromých či polostátních společností. Pobočky poskytovatelů se nachází neblíže v Chomutově; nejčastěji využívaným poskytovatelem je ČEZ. Není známo, zde je využívána možnost pravidelných samoodečtů, umožňující průběžné navýšení záloh, pokud je to vhodné a tím prevenci nedoplatků.

Sociálně citlivé nastavení slev nájmu, případně odstupňování výše nájemného tak, aby výsledný stav byl zároveň v souladu se zájmy města (a byla zajištěna finanční udržitelnost bytového fondu), je tématem pracovních skupin v rámci Poradenského programu s ASZ od r. 2023.

4.2. Sociální byty IROP

Město Vejprty disponuje od roku 2020 dvěma domy, ve kterých je umístěno celkem 10 sociálních bytů. Byty byly rekonstruovány v rámci projektu IROP 7 s udržitelností 20 let. Informace o projektu je dostupná [na webu města](#). Jedna budova je umístěna v centru města, v té je 6 bytů s průměrnou plochou 59 m². Druhá budova se 4 byty s průměrnou plochou 66 m² stojí na okraji obce. Chůze do centra obce odtud zabere 40 minut, což je dle OSBF hendikepem umístění toho objektu, byť je v místě dostupné MHD. Více viz Příloha č. 1 obrázek č. 3 Poloha sociálních bytů z projektu IROP. Průměrná velikost sociálního bytu ve Vejprtech je tedy 61,70 m² a cena za m² za měsíc je stanovena na 56,00 Kč. Respektuje horní hranici nájemného v sociálních bytech stanovenou MMR v roce 2023 na 84,7 Kč za m². Měsíční nájem za průměrný sociální byt ve Vejprtech je 3495 Kč. Tím se cena za m² v sociálním bytě blíží spíše cenám za byty vyšší kvality (59 za m²), které tvoří většinu bytového fondu, než že by se blížila levnějším bytům ve vlastnictví města.

⁷ konkrétně 80. Výzva IROP – oficiální bydlení (SVL) II. - SC 2.1 (2018) „Sociální bydlení města Vejprty“ s číslem projektu CZ.06.2.56/0.0/0.0/18_104/0009566. Je o objekty č.p. 413/7, ul. Alešova a č.p. 810/6, ul. Hálkova, Vejprty.

4.3. Nebytové kapacity

Oblasti prevence ztráty bydlení přesahuje do (někdy nevyhnutelných) situací, kdy již nájemce není schopen bydlení udržet a zároveň není schopen si zajistit návazné nájemní bydlení. Proto považujeme za vhodné popsat i místní kontext, kam může odejít nájemce a jeho domácnost z bytu, který je nutné vyklidit a předat zpět majiteli (městu).

Nepopiratelnou výhodou Města Vejprty jsou vlastní **ubytovací kapacity v prostorách dvou budov**.⁸ Jedno zařízení má schválený provozní řád a na ubytování tedy mohou být poskytnuty dávky na bydlení ze systému pomoci v HN (7 lůžek v celkem 7 pokojích). Většinou je plně obsazena. Druhý objekt s ubytovací kapacitou nesplňuje podmínky pro čerpání dávek na bydlení, ale také bývá z velké části obsazen (10 lůžek v celkem 9 pokojích). Zároveň je potřeba uvést, že **osoby, zde ubytované, se nacházejí v bytové nouzi dle evropské typologie bezdomovectví ETHOS (kategorie bez bytu)**.

Dle informací OVVSŠ ubytování využívali zejména senioři nebo jednotlivci zaměstnaní městem (například v podniku Služby města Vejprty). Pro rodiny s dětmi ubytovna není určena (PSZ 2022–2025: 27), a ani tam žádné ubytovány nejsou. Městská ubytovna je akterý chápána jako záchranná síť pro “nejslabší” obyvatele Vejprt.

Existence pohledávky na nájmu u města nevylučuje uzavření ubytovací smlouvy na městské ubytovně. Ubytovací smlouvy jsou uzavírány typicky na 3 měsíce, výjimečně na jeden rok; u osob s obtížemi hrazení ubytování se naopak zkracují na jeden měsíc (aktuálně 2 případy). Neuhrazení nájmu v ubytovně má za následek neposkytnutí dalšího ubytování v kapacitách vlastněných městem včetně ubytovny: *„neplatila na té ubytovně ty peníze, takže byla odejita [...] dlužila tady za zaplacení ubytovny tak tím pádem nemá šanci v podstatě dostat byt jako od města. Ani sociální byt“* (Sociální pracovnice).

Zároveň je dle respondentů typické, že ubytovaní se nedostávají zpět do běžného městského bydlení: *„Z ubytovny do městského bytu [...] si ani nepamatuju. Ne, nepamatuji si. Tam jsou opravdu lidi, který mají opravdu buď nízký důchod, nebo jsou na hmotné nouzi“* (Vedoucí OVVSŠ).

Jako důvod nemožnosti návratu do standartního bydlení byl nejčastěji uváděn jejich nízký příjem, což implikuje nemožnost těchto domácností dosáhnout finanční udržitelnosti v městském bydlení. Tím je však **opomíjen efekt sociálních dávek na bydlení**. Tyto dávky jsou, zjednodušeně řečeno, **účinné** vždy, pokud celkové náklady na konkrétní bydlení nepřesáhnou výši stanovených normativních nákladů na bydlení pro daný rok, velikost obce a domácnosti; a zároveň není přítomna určitá kombinace vyššího výdělku a výraznějších exekučních srážek nad výši nezabavitelného minima (zde je potřeba důkladnější finanční rozvaha; pomoci může doplňková materiální pomoc, včetně potravinové).

⁸ Objekty se nachází v ulici Martinská č.p. 660/11 (schválený Provozní řád) a Martinská č.p. 773.

Z městských ubytoven tedy nedochází k mobilitě ubytovaných do standartního městského bydlení, a větší část ubytovaných je tzv. “konečnou stanicí”, což z hlediska ukončování bytové nouze není cílový stav. Obzvláště u seniorů, kdy nedostatek soukromí a hygienického standartu (sdílené facility) může mít negativní vliv na zdravotní stav a celkovou životní pohodu.

Městské ubytovny představují potenciál pro sociální začleňování na území Vejprty, pokud se stanou dostupným krizovým a krátkodobým řešením, odrazovým můstkem pro nový začátek. Faktem je, že dostupné sociální byty IROP nejsou dimenzovány na domácnosti jednotlivců a město tak nemá vhodný nástroj, jak řešit bytovou nouzi těchto osob, kromě vlastních bytů pronajímaných v běžném režimu. Byty pro zranitelnější domácnosti (vyžadující podporu) by však bylo potřeba doplnit vhodnou (flexibilní) sociální službou poskytující asistenci v bydlení. Tuto oblast upravuje např. aktuální návrh zákona o podpoře v bydlení⁹ a již prakticky řeší zabydlovací projekty v rámci programu OPZ+.¹⁰ Využití části bytového fondu obce pro (pilotní) zabydlování osob sociálně vyloučených/v bytové nouzi je aktuálním trendem v kontextu ČR.

Komerční ubytovny cílící na hůře situovanou klientelu v obci aktuálně činné nejsou. Kapacity krizového ubytování například ve formě AD, noclehárny nejsou také ve městě dostupné. Služby jsou dostupné v rámci ORP Kadaň. Nejbližší AD pro rodiny s dětmi se nachází v 25 km vzdáleném Klášterci nad Ohří, kde jej provozuje organizace Naděje, o.p.s. Ve městě nepůsobí žádná terénní sociální služba.

Dominantním poskytovatelem sociálních služeb je Městská správa sociálních služeb (MSSS) Vejprty, příspěvková organizace zřízená Městem. Ta provozuje čtyři registrované pobytové sociální služby: Domovy pro osoby se zdravotním postižením, Domovy se zvláštním režimem, Domovy pro seniory a Chráněné bydlení (pro osoby se zdravotním postižením).

⁹ <https://mmr.gov.cz/cs/microsites/bydleni-pro-zivot/menime-pravidla-hry/zakon-o-podpore-bydleni>

¹⁰ <https://socialnibydeni.mpsv.cz/projekty/mapa-projektu>

5. Práce s bytovým fondem

5.1. Správa bytového fondu

Správu bytového fondu a ubytoven Města vykonává OSBF. Nyní ve větší míře využívá pro oboustrannou komunikaci s občany (a obyvateli městských bytů) online program MUNIPOLIS (viz níže). Průběžně probíhají **rekonstrukce** bytového fondu. V rámci analytických podkladů Plánu sociálního začleňování (dále jen PSZ 2022-2025) již byla tematizovaná problematika rozdílné kvality bytů v městském fondu, a to z hlediska technického stavu (starší cihlová vs. novější panelová zástavba). Tuto skutečnost částečně reflektuje výše nájemného, ta je však celkově oproti cenám v jiných městech celkově nízká. Výnosy z pronájmu nepokryjí ani správu fondu, natož jeho revitalizaci. Město Vejprty založilo a hospodaří s Fondem rozvoje bydlení města Vejprty. Využití jeho prostředků je zakotveno v závazné vyhlášce 1/2004. V posledním období je v rámci pracovních skupin města s ASZ řešena **cenová politika** městského bydlení.

Opravy a údržbu OSBF zajišťuje na základě evidovaných podnětů k opravě či údržbě od nájemníků či domovníků. Objednávkovým systémem jsou tyto opravy postoupeny skrze smlouvy o zakázce externím subjektům. Zakázku schvaluje tajemník RM V případě nákladů převyšujících částku 10 000 Kč je nutné schválení RM.

OSBF **nevyhodnocuje zavinění** při nutnosti opravy nájemcem a úhrada oprav z vlastními prostředky nájemce nebo využitím složené jistoty není uplatňována. Není uplatňováno z důvodu obav, že by nájemci již jistotu nedoplatili do původní výše.

Několikrát ročně dochází též k **desinsekčním zásahům** v městských bytech. Úkon provádí externí profesionál, který ale svou práci nefakturuje skrze OSBF, který tak nemá přehled o ceně *“v Chomutově, to stojí 8000 bytová jednotka. A když jich tady máme 10 v jednom zásahu, nebo celý barák, tak to je 24, a on přijede třikrát”* (Vedoucí OSBF). Aby OSBF motivovalo nájemce ke hlášení výskytu hmyzu, náklady za desinsekci hradí samo.

V několika bytových domech města působí celkem 10 **domovníků-preventistů** (dále jen „DP“), vždy v max. dvou vchodech v místě svého bydliště. Jejich činnost se odvíjí od metodiky MV ČR dle projektové výzvy.¹¹ Ze šetření vyplynulo, že velmi dobře sledují technický stav domů a hlásí nutné opravy, předávají nájemcům informační letáky, jsou částečně zapojeni do dalších oblastí (péče o okolí domu). Pozice má částečný dosah na podchycení situací v rámci prevence ztráty bydlení (zejména poučení nájemců o Domovním řádu, přivolání MěP, atp.). Nejčastěji zajišťují jednosměrný přenos informací od OSBF směrem k nájemcům. Komfortně se cítí v roli podpory technické správy domu, kdy není nutná konfrontace. Zpravidla je prvním, kdo zjistí poškození majetku a řeší drobné opravy: *„jdeš za lidma, když něco potřebujou ...ale jinak, co se týče finančních, tak je to takový blbý; nebo aspoň pro mě. Když neřekne sám, tak se člověk neptá.“* (Domovník).

¹¹ Dostupné na webu MV ČR: <https://www.mvcr.cz/clanek/erdf-operacni-program-zamestnanost-domovnik-preventista.aspx?q=Y2hudW09NQ%3D%3D>

Z hlediska prevence ztráty bydlení jde o omezení pojetí pozice oproti stavu v období realizace projektu IMPULS (2017-2020), kdy zde působili KOpN) **Jejich kompetence byly širší** oproti současným domovníkům, tvořily **obousměrný** spojovací článek mezi nájemníky a městem. Iniciovali participaci na občanském soužití a péči o bytový fond ze strany nájemníků, spolupracovali se sociálními pracovníky, působili také při osvětě týkající se dluhů a oblastí sousedských vztahů. Konkrétně mělo jít dle zpracování v Konceptu sociální bydlení (KSB) o tyto činnosti:

- organizace domovních schůzí ve svěřených vchodech;
- účast na jednání s koordinátorem sociálního bydlení v dohodnutých termínech;
- podpora nájemníků při komunikaci s majiteli bytového fondu – s městem Vejprty;
- podpora města Vejprty při správě bytového fondu;
- podpora sociálního pracovníka při komunikaci s nájemníky.

Udržitelnost nástroje nebyla po skončení projektu zajištěna. Nyní město částečně navázalo projektem **Podpora prevence kriminality, bezpečnosti a veřejného pořádku ve městě Vejprty** (realizace od 4/2023—3/2026) jehož cílem je získání nových kompetencí u 12 osob působících v oblasti prevence kriminality: z toho dvě pozice asistent prevence kriminality (APK) a **10 pozic domovníků – preventistů (DP)**. Zaměření současného projektu, oproti nastavení role kontaktních osob v projektu IMPULS, má mít větší důraz na rozměr technický a správu majetku.

Aktivita zahrnuje výkon činnosti mentora DP, kterou bude vykonávat člen MěP Vejprty. Část osob zapojených v projektu IMPULS (10 z 15) na pozicích Kontaktních osob pro nájemníky se nyní uplatnilo v tomto projektu na pozicích APK (2) a DP (domovník preventista) (10). Všem 12 účastníkům bude v rámci projektu poskytnuta podpora ve formě 72 hodin vzdělávání. Pozice zajišťované díky projektu představují z hlediska ASZ potenciál pro opětovné zlepšení systému prevence ztráty bydlení v městských bytech a práci se sousedstvím.

5.2. Využitelnost bytového fondu

Ve Vejprtech je dle SLDB 2021 celkem 1133 obydlených bytů, toho jich je 425 v rodinných domech, 691 v bytových domech a 17 v ostatních budovách. Současný bytový fond města se svými 640 byty tak představuje cca 56 % obydlených bytů na území města. V případě nájemního bydlení ale podíl městských bytů tvoří více než 80 %.

Dle kvalifikovaného odhadu bylo ke konci roku 2022 cca 10 bytů neobsazených, v průběhu roku 2023 se podařilo obsadit všechny volné byty. V současnosti se však projevuje skokový nárůst neobsazených bytů z konce roku 2023 (cca 30: zejména úmrtí, odstěhování). K dubnu 2024 bylo **neobsazených 40 bytů (cca 6 % bytového fondu)**. Pro srovnání: Počet neobydlených bytů z důvodu špatného stavu čítá přibližně 3 % bytového fondu zúčastněných obcí v reprezentativním průzkumu MMR (MMR ČR 2023: 20).

Město a OSBF přistoupili k ekonomicky výhodné renovaci většího objemu neobsazených bytů. Včasné obsazování bytů v běžném režimu pronájmu jinak není problémem. Při obsazování

bytů se projevuje atraktivita některých faktorů (novost/zachovalost domu a bytu, klidná lokalita, výťah, centrum města, balkon a vnímání složení sousedství v domě).

Specifickými podmínkami projektu IROP se pak řídí obsazování sociálních bytů, kde jsou aktuálně neobsazené dva byty z deseti. Zde by mohla přinést změnu větší proaktivita města formou aktivního vyhledávání a oslovování zájemců z cílové skupiny definované v pravidlech IROP.

Obec informace o nabídce bytů k pronájmu vyvěšuje (fyzicky, elektronicky) na úřední desce dle platných právních norem ČR. Zároveň zpřístupnění informací širší veřejnosti neformálními komunikačními kanály by mohlo být flexibilnější: zatím je inzerováno na sociální síti Facebook, zde ale byly v poslední době spíše inzerovány jen volné sociální byty.

5.3. Procesy přidělování bytů

5.3.1. Běžný režim

Přidělování bytů v běžném režimu je upraveno platným dokumentem **Pravidla o hospodaření s byty ve vlastnictví Města Vejprty: Vnitřní směrnice 1/2015 ze dne 12.1.2015** (dále jen **Pravidla**). V žádosti o nájem bytu žadatel prohlašuje, že je s platnými pravidly seznámen. Pravidla by měla být dostupná na úřední desce.... <https://www.vejprty.cz/uredni-deska>. Žádost o nájem bytu se podává na správě bytového fondu skrze formulář „*Žádost o nájem bytu, o výměnu bytu za větší, menší*“, který je poměrně přehledně dostupný na webové stránce <https://www.vejprty.cz/formulare/> v sekci Správa bytového fondu.

Evidence žadatelů o byty v běžném režimu pronájmu je městem vedena. Aktuálně se však zachovala pouze ve fyzické podobě, elektronická podoba je obnovována. V evidenci je nyní vedeno 34 žádostí (jedná se tedy o převis aktuálně volných neobsazených bytů vůči poptávce). Pracovnice OSBF pomáhá žadatelům se v procesu zorientovat, případně žádosti a požadované přílohy i vyplnit, pokud o to požádají.

Dále jsou evidovány 3 žádosti o sociální byty IROP, s evidencí pracuje pověřená pracovnice OVVSVŠ.

Aktéři netematizovali, že by se v rámci práce s bytovým fondem projevoval **nedostatek bytů pro určitý typ domácností, co do specifík bytu**. Struktura bytového fondu (dispozice, velikost) se z jejich pohledu ukazuje jako odpovídající potřebám obyvatel Vejprt a okolí. Byty IROP jsou však kvůli své velikosti nevhodné pro bydlení jednotlivců či párů.

S **evidencí žadatelů** pracují dle Pravidel členové BK. Ta se aktuálně skládá z *vedoucí OSBF, dvou pracovnic OSBF, zastupitele, jedné APK, zástupkyně příspěvkové organizace Města (Domov se zvl. režimem) a dvou dalších členů*. Evidenci žadatelů pak předkládá vedoucí OSBF na pravidelných jednáních RM, která o přidělení či nepřidělení bytu rozhoduje. Nositelem tématu sociálního začleňování v obci je vedoucí OSBF. Aktéři spíše nevnímají potřebu zapojit do struktur BK kolegyně ze OVVSVŠ, jak tomu bylo v minulosti. BK je poradním orgánem RM, která schvaluje vznik, změny a zánik nájemních vztahů formou usnesení. Pravidla upravují též vyřazení žádosti, které je opět v kompetenci RM.

V žádné fázi přidělování bytu **nedochází k testování**, zda nájemci/žadateli o daný byt vznikl nárok na dávky na bydlení ze systému SSP a/nebo pomoci v HN, případně k ověřování, zda domácnosti zbyde dostatečný obnos v domácím rozpočtu po úhradě nákladů na bydlení na ostatní potřeby (výše reziduálního příjmu). Nesystematicky se tak děje u bytů IROP.

Aktuálním návrh revize Pravidel obsahuje větší důraz na flexibilitu a zacílenost přípravy rozhodovacích procesů v tom smyslu, aby OSBF zajišťovalo předvýběr žadatelů z evidence na konkrétní volný byt dle dispozice a lokality (tzv. párování).

5.3.1.1. Požadavek složení jistoty a příspěvku do fondu oprav

Požadavek na složení finančního obnosu před podpisem nájemní smlouvy je ukotven v aktuálně platných Pravidlech o hospodaření s byty v majetku města Vejprty čl. IV a V jako „*finanční příspěvek do pokladny odboru (fond oprav a jistota)*“ jež je povinné složit před podpisem nájemní smlouvy. Výjimky jsou možné, schvaluje je RM. Poplatek sestává:

- a) **z nevratné částky určené do Fondu oprav**, která je v bytech standardní kvality stanovena na 5000 Kč. V případě bytů snížené kategorie je nevratný příspěvek 1 000 Kč a v případě výměny bytu se hradí nevratný příspěvek 2 000 Kč.
- b) **z jistoty** (vratná jistota), která činí trojnásobek nájemného (viz na webu Města dostupný formulář – Čestné prohlášení žadatele o byt).¹²

Tyto náklady mohou tvořit **bariéru pro vstup do městského bydlení**: Při spočtení trojnásobku průměrného nájmu v běžném bytě tato částka činí 9 945 Kč vratné jistoty. Po připočtení plného nevratného příspěvku a prvního nájmu se dostáváme na částku 18 260 Kč, kterou musí noví nájemníci v průměru složit před nastěhováním. Jistota je vnímána obecně jako bariéra pro vstup do bydlení nízkopříjmových domácností. Nejsou uplatňovány výjimky pro vydefinované skupiny žadatelů (odpuštění, snížená jistota, možnost jistoty ve splátkách). Místní zkušenost s **využíváním dávek MOP na jistotu** ze systému pomoci v HN nebyla zjištěna.

Zároveň je neoddiskutovatelná **pozitivní funkce jistoty jako systémového nástroje prevence ztráty bydlení**. Ve Vejprtech však jistota není využívána jako možnost vykrytí výpadku nájmu nebo úhradu větších než drobných oprav (tedy nefunguje jako nástroj prevence ztráty bydlení) z důvodu, že zdejší praxe ukázala, že jistotu pak již nájemce většinou nebyl schopen dorovnat do původní výše.

Další vstupní náklady mohou vznikat při přepisu odběru energií na nového nájemce, kdy je nastavená praxe „automatického odpojení měřáků“ (více o tom níže).

¹² Právní úpravu nalezneme v § 2254 zákona č. 89/2012 Sb., Občanském zákoníku, ve znění pozdějších předpisů. Maximální výše jistoty je novelizovaným OZ od 28.2.2017 omezena na **3násobek nájemného** (bez záloh na služby).

Dle reprezentativního šetření MMR ČR 2023 Obecní bydlení byl v r. 2019 požadavek složení jistoty u obecního bydlení zaznamenán u **40 % obcí** (132 z 331 zkoumaných obcí), nejčastěji ve výši 3 nájmu a v naprosté většině případů jen u **nájmu bytů určených pro běžné obecní bydlení**.

5.3.1.2. Délka nájemních smluv

Město Vejprty mělo uzavřeno v době šetření 598 platných nájemních smluv, z toho 590 v režimu běžných pronájmů. Zde jsou uzavírány NS výhradně na dobu určitou. Zbytkový podíl nájemních smluv na dobu neurčitou tvoří aktuálně odborným odhadem cca 10 % ze všech platných nájemních vztahů.

Dle Pravidel je standardní délkou trvání nájmu 6 měsíců, ale kratší období trvání nájemní smlouvy může určit OSBF. Dle aktuální praxe jsou dle sdělení relevantních aktérů nové nájemní smlouvy uzavírány zkušebně jen na tři měsíce. Pokud jsou povinnosti nájemce bezvýhradně plněny, je možné prodloužit nájemní smlouvu na maximální dobu určitou 3 roky. To je již plně v kompetenci OSBF a neprochází jednáním RM.

Část nájemních smluv v běžném režimu pronájmu je obnovovaných automaticky (podle §2258 Občanského zákoníku) - odhadem zhruba polovina celkového počtu. Následné potvrzení o automatickém prodloužení nájemní smlouvy pak vyžadují především příjemci PnB, kvůli podkladům pro nárok na dávku; nebo cizinci dokládající pobyt na OAMP MV ČR. V případě neplnění závazku ze smluv vyplývajících není automatické prodloužení možné.

Nájemní vztahy u bytů IROP (aktuálně 8 NS) jsou upraveny příslušnými pravidly IROP. NS je předepsána v délce na 1 rok, poté je přezkoumáváno, zda žadatel splňuje stanovené podmínky pro cílovou skupinu. K prodloužení NS dochází zpravidla jednou na další rok.

5.3.1.3. Revize Pravidel

V druhé polovině roku 2023 byl zahájen proces revize Pravidel se zapojením ASZ. Ten reaguje na stanovený cíl Poradenského programu, konkrétně vznik obecního koordinačního postupu pro OSBF a OVVSVŠ. Obsahově má být zaměřen na práci s nájemníky v městském bytovém fondu (potažmo dlužníky na nájemném). Konzultace k revizi probíhají na pracovních skupinách nebo formou individuální konzultace.

V rámci revize Pravidel přidělování bytů jsou navrhovány změny, které se týkají výše zmíněných oblastí a které by měly snížit práh vstupu do městského bydlení v souladu s právními předpisy a nařízeními MV ČR. Záměrem je také zakomponovat do rozšířeného dokumentu i část věnovanou prevencí ztráty bydlení, která ukotvuje kompetence jednotlivých odborů.

Dokud nebude schválena nová verze Pravidel, řídí se postupy Pravidly aktuálně platnými. Aktéři reflektovali určité rozvolnění vztahu praxe a Pravidel. Doporučujeme dokončit revizi Pravidel se zvážením zapracování podnětů z tohoto materiálu.

5.3.2. Služební byty, byty pro podporované profese

Pravidla o hospodaření s byty v majetku města Vejprty hned v úvodu vymezují, že se vztahují na byty ve vlastnictví města Vejprty, avšak nevztahují se na byty služební. Zároveň je Pravidlech v bodových kritériích zakotvené bodové zvýhodnění při existenci zaměstnání žadatele v zájmu města (zdravotnictví, školství, ústavy atd.), stanoveno bez bližšího rozlišení jako rozpětí 0-5 bodů. Pronájem služebních bytů není obcí upraven nad zákonný rámec

§ 2297–2299 Zákona 89/2012 Sb. (Občanského zákoníku) ve znění pozdějších předpisů. V současné době není žádný z nájemních vztahů města vázaný na pracovní (služební) poměr. Možnost samostatné kategorie bytů služebních a/nebo pro požadované profese tak není realizována, ale je uplatněna prioritizace profesí “v zájmu města” při pronájmu běžných bytů.

5.3.3. Sociální byty IROP

Přidělování bytů se řídí pravidly projektové výzvy IROP¹³. V souladu s cíli projektu je Město zavázáno byty z IROP pronajímat výhradně osobám, které se nacházejí v bytové nouzi či jsou ohrožené sociálním vyloučením. Žádost o přidělení sociálního bytu ve Vejpřtech lze opět stáhnout na webové stránce <https://www.vejprty.cz/formulare/> v sekci Sociální bydlení.¹⁴ Žadatel bere na vědomí, že musí svou žádost o sociální byt aktualizovat vždy k 31. lednu dalšího roku od roku podání.

Vyplněné dokumenty jsou poté bodově ohodnoceny OVVSŠ dle předem definovaných kategorií „sociální potřeby“ a tyto žádosti jsou poté opět předány RM ke schválení. Nájemní smlouva se uzavírá na 1 rok, maximálně na 2 roky, pokud nájemce nadále splňuje podmínky IROP (cílová skupina). Při uzavírání nájemních smluv v režimu sociálních bytů není požadováno složení jistoty ani příspěvku do Fondu oprav (tzv. nevratná jistota). Pronájem bytů z IROP je realizován čtvrtým rokem a na deseti bytech bylo již uzavřeno 15 nájemních smluv. Aktuálně je obsazeno 8 bytů z 10.

Město Vejpřty zajišťuje pozici sociální pracovníce OVVSŠ v kapacitě plného úvazku, hrazenou z téhož projektu. Pracovnice, která v současnosti působí na této pozici, byla pověřena tajemníkem MěÚ k poskytování podpory nájemcům bytů IROP od října 2023. Hlavní náplní práce je sociální práce s obyvateli sociálních bytů.

Respondenti poukazovali na **obtíže s obsazováním sociálních bytů IROP**, kdy jako hlavní bariéru uváděli *“poměrně vysokou cenu nájmu”* v sociálním bydlení, která dle nich snižuje atraktivnost pro cílové skupiny IROP: *„Takže samozřejmě se ale musí obsadit, to je nějakým způsobem zase dané termínama přes nějakou taky dotaci ale je to problém a když není nikdo jiný a má někdo zájem prostě když to řeknu z venčí tak se tam dá a v momentě kdy by se objevil někdo kdo opravdu prostě kdo splňuje tadyty body, tak samozřejmě se pak upřednostní ale bohužel ta realita je taková jaká je no, tady. takže je to problém prostě“* (Sociální Pracovnice).

Realizované šetření nepřineslo konkrétní zjištění ve smyslu, že by výdaje za nájem a další plnění spojená s užíváním sociálních bytů IROP překračovala hodnoty normativních nákladů na bydlení a bylo tak finančně nedostupné i přes možnost nárokování dávky příspěvek na

¹³ Specifická pravidla pro žadatele a příjemce IROP – Kolová výzva č. 80, dostupné zde: https://irop.gov.cz/getmedia/b39d40b9-5a49-4980-9fef-c9645b335aaa/Specificka-pravidla_80-vyzva_SVL_SC-2-1_v-1-4.pdf.aspx?ext=.pdf

¹⁴ Zde lze nalézt dokumenty „Žádost o nájem sociálního bytu“, tak dokumenty „Obnovení žádosti o nájem sociálního bytu“, „Prohlášení o příjmech a vlastnictví“, „Prohlášení o souladu s ETHOS“ a „Příjmový dotazník“. Vidíme potenciál ke zlepšení přehlednosti: Ze samotných webových stránek obce není zřejmé, jaké dokumenty jsou povinné pro úspěšné zažádání o sociální byt a též není zřejmé, komu mají být dokumenty žadatelem zaslány či jak a kdy může žadatel získat vyjádření o úspěšnosti své žádosti.

bydlení. Zároveň se neukázalo, že by toto bydlení bylo cenově méně dostupné než běžné bydlení v městském bytě.

V čase výzkumu bylo obýváno osm z deseti bytů: „*dva byty jsou momentálně prázdné s tím že jeden byt bude rekonstruován a druhý byt, bohužel, nájemník zjistil, že ho nezaplatí.* (Sociální pracovnice).

OSBF vidí příčinu **obtíží s obsazováním sociálních bytů** vzhledem k nízké poptávce po tomto typu pronájmu. Příčiny vidí v **malé atraktivitě tohoto typu bydlení pro nízkopříjmové obyvatele** Vejprtu vzhledem k odlehlému umístění části sociálních bytů a nákladům, které se **blíží nákladům běžných městských pronájmů**. Projektová pravidla IROP, ale vyžadují obsazení dotovaných bytů, což může vést k méně zacílenému přidělování těchto bytů: „*Sociální bydlení, tím, že tam není převis těch žadatelů, tak se přidělí většinou tomu, kdo si žádá. Zatím jsme [bodování žadatele] nezažili, takže jsme nebodovali. [OVVSVŠ] mají nějakou tu tabulku, ale přidělí se tomu člověku. Protože ho potřebujeme obsadit [...] a teď ten převis není*“ (Vedoucí OSBF).

Byť mezi plánovanými výsledky projektu IROP město uvádí na <https://www.vejprty.cz/socialni-bydleni-mesta-vejprty> snížení počtu bezdomovců na území města Vejprty a zvýšení prevence kriminality v lokalitě, z IROP zajištěný bytový fond tomu neodpovídá; **nejde o malometrážních byty**.

Dalším deklarovaným cílem projektu je pak snížení poptávky po stávajících soukromých ubytovnách, v nichž jsou často nevyhovující podmínky, a existuje zde řada překážek pro práci s cílovou skupinou: zde by mohlo být plněno, pokud by se na ubytovnách nacházely rodiny s dětmi: **byty IROP mají vyhovující dispozice pro rodiny s počtem členů 4-6 osob (2+1, cca 70 m)**, dle Usnesení vlády č. 112/2019 Sb.¹⁵

5.4. Shrnutí a doporučení pro oblast bytového fondu a práce s ním

Silné stránky

- v kontextu ČR výjimečně rozsáhlý bytový fond s možností vlivu na bytovou situaci velké části obyvatel Vejprtu, trvalá snaha o jeho údržbu a rekonstrukci;
- zajištění 10 sociálních bytů z IROP a personální kapacity na jejich provoz;
- kontinuální práce místních aktérů v rámci pracovních skupin v rámci Poradenského programu s ASZ již od roku 2023;
- prohloubená reflexe limitů a potřeby změn skrze práci na revizi Pravidel o hospodaření s byty majetku města Vejprty;
- zájem o vyvážení potřeb pronajímatele a občanů v podobě citlivého nastavení slev nájmu, případně odstupňování výše nájemného tak, aby výsledný stav byl zároveň v souladu se zájmy města (a byla zajištěna finanční udržitelnost bytového fondu);
- základní vybavenost bytů umožňující okamžité užívání;

¹⁵ Podmínky pro uzavírání nájemních smluv k sociálním a dostupným bytům a pravidla pro jejich nájem, konkrétně § 19 odst. 6 Usnesení vlády č. 112/2019 Sb.: *Při uzavření nájemní smlouvy bude zohledněna přiměřená podlahová plocha sociálního bytu ve vztahu k počtu členů způsobilé domácnosti podle tabulky 1 uvedené v příloze k tomuto nařízení nejméně v kategorii minimálního standardu a nejvýše v kategorii standardu, je-li to v možnostech obce.* Více Příloha, část 4 zde: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2019-112?text=velikost%20bytu#f6449569>;

- nepožadování jistoty a příspěvku do Fondu opravu u bytů IROP;
- disponibilita a další vzdělávání DP (Domovník preventista) v rámci projektu *Podpora prevence kriminality, bezpečnosti a veřejného pořádku ve městě Vejprty* (realizace od 4/2023—3/2026)
a zajištění návaznosti a přenosu zkušenosti z předchozího projektu IMPULS;
- disponibilita ubytovacích kapacit ve vlastnictví Města.

Doporučení:

- transparentní pravidla přidělování bytů a lepší dostupnost veškerých informací, včetně potřebných formulářů (web města; formuláře volně k dispozici na MěÚ; informační nástěnky aj.);
- dopracování změn identifikovaných okruhů rámci revize Pravidel o hospodaření s byty v majetku města Vejprty:
 - snížit práh vstupu do městského bydlení v souladu s právními předpisy a nařízeními MV ČR;
 - rozpuštění povinného příspěvku do Fondu oprav do položky čistého nájmu;
 - cenotvorba a systém slev (udržitelnost bytového fondu);
 - možnost větší diverzifikace režimů pronájmu, např. startovací, krizové byty;
 - klást větší důraz na flexibilitu a zacílenost přípravy rozhodovacích procesů při přidělování bytu, předvýběru žadatelů (vč. párování).
- pro lépe zacílenou prevenci ztráty bydlení (ale i citlivou revizi Pravidel) by pomohla pronajímateli **znalost ekonomické skladby nájemců v městských bytech ve vztahu k dávkovému systému**, tedy jaký podíl nájemců již čerpá dávku SSP příspěvek na bydlení (případně má nárok, ale neuplatnil), jaký podíl nájemců je domácnostmi v HN, a již pobírá nebo může pobírat dávku DnB.
- adresovat **téma energetické náročnosti** městského bydlení, pokud je v moci města ji zmírnit (např. technickým řešením pomoci dosáhnout domácnostem úspor za teplo);
- zavést pravidelné **kontroly stavu bytů** (ověření vhodného užívání bytu nájemcem, prevence nadměrného opotřebení);
- městské ubytovny představují rozvojový potenciál pro sociální začleňování na území Vejprty (nelze je považovat za řešení dlouhodobého bydlení), pokud se stanou převážně dostupným krizovým a krátkodobým řešením, odrazovým můstkem pro nový vstup do standardního bydlení;
- při vyhodnocování finanční dostupnosti bydlení nejen pro osoby v bytové nouzi počítat s efektem nárokovatelných dávek sociálního systému určených na podporu bydlení, včetně ověření, že celkové náklady na konkrétní bydlení nepřesáhnou výši normativních nákladů stanovených MPSV ČR pro daný rok, velikost obce a domácnosti;
- zavedení systematického ověřování vzniku nároku na dávky na bydlení a testování reziduálního příjmu zabydlovaných domácností (prevence dluhu na nájmu)¹⁶ zejména u bytů IROP;
- zavedení systematictějšího vyhodnocování potřeb podpory zabydlovaných domácností v bydlení u obou (resp. všech) kategorií bytů /režimů pronájmu;

¹⁶ K reziduálnímu příjmu a identifikaci viz Metodika prevence ztráty bydlení VÚPS (2015), str. 8.

- pro práci s těmito aspekty by mohlo pomoci zapojení odborného hlediska OVVSŠ a případně spolupráce s ÚP ČR např. formou konzultací k řešeným případům žadatelů do práce BK;
- podporovat budoucí nájemce, kteří jsou osobami (domácnostmi) v HN k **využití dávky MOP na jistotu** ve všech případech, kde je možné tuto žádost uplatnit.

Obtíže při obsazování **sociálních bytů IROP** mohou být nadále tématem příslušných pracovních skupin města. **Z pohledu ASZ se zde nabízí otázka posunu stávající praxe k proaktivnějšímu způsobu** ve smyslu:

- zpřístupnění podmínek pro žadatele o byty IROP veřejnosti na webu města s možností konzultace OVVSŠ;
- **aktivní vyhledávání a oslovování 3 - 5členných domácností v bytové nouzi** (Cílové skupiny dle IROP) vč. navázání spolupráce s pobytovými službami v rámci ORP pro rodiny s dětmi (AD); a jejich podpora při doložení splnění podmínek výzvy ze strany města;
- zavedení aktualizovatelné evidence osob /domácností v bytové nouzi na území města Vejprty.
- **nepodceňovat efekt soc. dávek na bydlení**, viz str. 19: zavedení systematického ověřování finanční dostupnosti sociálního bydlení formou **ověřování vzniku nároku na dávky sociálního systému určené pro podporu bydlení** u zvažovaných kandidátů (např. ve spolupráci s KoP ÚP ČR) mapování rizik v oblasti rozpočtu domácnosti zvažovaného kandidáta (exekuční srážky ze mzdy, náhlý pokles příjmu způsobený očekávanou změnou životní situace jako např. nástup na MD, ukončení PP, dlouhodobá PN atp.). Pomoci v tom může ověřování příjmů a reziduálního příjmu domácnosti.¹⁷

¹⁷ K reziduálnímu příjmu a identifikaci viz Metodika prevence ztráty bydlení VÚPS (2018), str. 8.

6. Prevence před zabydlením

Jak již bylo řečeno, prevence ztráty bydlení začíná už okamžikem párování nájemníků s vhodným bytem, ověřením jeho schopnosti a možností splácet nájem a poplatky za energie a služby a identifikací dalších psychosociálních potřeb včetně potřeby podpory v bydlení. Zvládnutí fáze výběru bytu a nastěhování významnou měrou přispívá k eliminaci problémů v prvních měsících trvání nájemního vztahu a je podstatná zejména v oblasti sociálního bydlení. Níže uvádíme zjištění.

6.1. Párování žadatelů s byty

Žadatelům o byt je umožněna prohlídka bytu. Nájemce v rámci nájemní smlouvy poskytuje své prohlášení, že byt v dané podobě bez výhrad přijímá. Formálně není ukotven např. limit počtu osob v bytě nebo další pravidla pro párování bytů s žadateli. Párování je prováděno zvykově, s přihlédnutím k sociální skladbě obyvatel domu, sousedskému klimatu. Aktéři referovali zejména o existenci „určitých pravidel přidělování městských bytů na základě vhodnosti“ dle skladby současných nájemců v domě: *„Tam, kde jsou ti starší obyvatelé [...] máme tady lokality, které jsou vyloženy jakoby slušné, nebo úplně bezproblémové, a taky se tam ty byty téměř neuvolňují. Ale když se tam uvolní, tak opravdu vybíráme pečlivě, kdo tam půjde“* (Vedoucí OSBF). Postup nebyl dosud formalizovaný; není formálně ukotven počet osob dle dispozic, velikosti bytu; nejsou nastavené interní doporučené podíly domácností vyžadujících vyšší míru podpory v bydlení pro jednotlivé domy.

6.2. Edukace a orientace nájemců

Nájemci nejsou ze strany pronajímatele poučováni o svých právech a povinnostech, neboť je předpokládána jejich elementární znalost. Součástí běžného kontaktu s žadatelem-nájemcem není ani obšírnější rozhovor, zjišťující úroveň tohoto povědomí. Budoucí nájemce má možnost se seznámit s obsahem nájemní smlouvy a domovního řádu předem: na jeho žádost mu mohou být vzory dokumentů zaslány nebo předány k pročtení. Práva a povinnosti nájemce jsou uvedeny v nájemní smlouvě a v Domovním řádu a jsou mu předány při podpisu smlouvy na přepážce OSBF. Nájemci si text dokumentů před podpisem málokdy důkladněji pročtou: *„Ze zkušenosti to lidi nečtou“* (záznam z PS Bydlení). V procesu přidělování bytu tak nedochází k edukaci ohledně práv a povinností nájemce jiným způsobem.

Při převzetí bytu se zástupcem OSBF dochází k prostému podpisu smlouvy, předávacího protokolu a předání klíčů. Dále je předáván seznam kontaktů na osoby, na které se může nájemce obrátit při řešení situací, týkajících se bydlení. Pokud nájemní smlouvu dostává někdo, u koho byly identifikovány obtíže s porozuměním, orientací v běžných záležitostech, OSBF kontaktuje OVVSŠ za účelem spolupráce během procesu zabydlování: *„než se přidělí byt a viděli by někdo někoho problémového, i z místních třeba, že se přestěhovávají, tak spolupracujeme. Tak se zeptají. Spolupracujeme. Jo v tom problém určitě není, ale u předávání bytu nejsme“* (OVVSŠ).

Aktuálně dochází k **inovaci v komunikaci s nájemci**: od ledna roku 2024 OSBF zavádí pro komunikaci s nájemci program MUNIPOLIS a STARLIT SSB: „*ajťák z toho programu SSB vygeneruje kódy, které my dáme nájemníkům, a oni se budou moc přihlašovat do toho internetového rozhraní [MUNIPOLIS], kde budou mít všechny ty informace. Můžu jim tam posílat vyúčtování, dopisy, všechny vlastně důležité věci. S tím, že oni tam můžou vstupovat, vlastně do toho a psát třeba ty požadavky na opravu, hlásit, co se děje, neděje*“ (Vedoucí OSBF).

6.3. Zjištění a zajištění potřeb podpory v bydlení

Potřeba podpory v bydlení není u žadatelů o byt systematicky zjišťována v žádné fázi přidělení běžného bytu. Součástí běžného kontaktu s žadatelem-nájemcem není obšírnější rozhovor zaměřený na tuto oblast. Pokud již nájemní smlouvu dostává někdo, u koho byly ze strany OSBF identifikovány obtíže s porozuměním, orientací v běžných záležitostech, OSBF kontaktuje OVVSŠ za účelem spolupráce (nespecifikované, dle individuální potřeby) s nájemcem během procesu zabydlování.

Dle oslovených aktérů je také mezi místními obyvateli **poměrně široká obeznámenost s možností obrátit se v případě potřeby podpory na sociální OVVSŠ**. Tuto možnost využívají zejména **senioři**, jak již bylo zmíněno: někdy při zajištění dodávky energií do bytu a častěji při potřebě žádat o sociální dávky za účelem pokrytí nákladů na energie prostřednictvím dávek na bydlení ze sociálního systému, což je pro mnoho z nich, zejména seniory, administrativně příliš náročné.

V případě neschopnosti splácet či v případě problémů se sousedy má také nájemce možnost osobně kontaktovat Městský úřad, kde zaměstnanci nájemce s jeho podnětem navigují na vhodný odbor. Na tuto možnost však není běžný nájemce při podpisu obvykle upozorněn ústně, ani formou letáku.

Zejména v projektu sociálního bydlení je žádoucí systematicky zjišťovat a mapovat potřebu podpory, tj. provádět sociální diagnostiku/anamnézu (např. reflexi dosavadních zkušeností klienta s bydlením, identifikaci jeho silných stránek i oblastí nutné podpory) a pracovat s identifikovanými riziky. Některá města ČR již tuto funkci systematicky plní skrze nástroj KMB.

Relevantním faktorem je i **absence terénní formy** sociálních služeb prevence na území města, která by mohla pomoci v prevenci ztráty bydlení jak před zabydlením, tak zejména v rámci druhotné prevence, pokud již dojde k porušení povinností/neplnění závazků nájemce a která by plně zajistila oddělení podpory od kontrolní složky. (Výjimkou je terénní program organizace Světlo Kadaň z.s., ten se však soustředí na úzkou cílovou skupinu: uživatele návykových látek a harm-reduction aktivity).

6.4. Předávání a vybavení bytu

Předávané byty k nastěhování nových nájemců jsou obvykle standardně vybavené včetně kuchyňské linky a sporáku. U nájemců městských bytů nebyla tematizována potřeba zdrojů na dovybavení bytu prostřednictvím sbírek, nábytkové banky nebo jednorázové dávky pomoci v HN (MOP) na předměty dlouhodobé spotřeby. Respondenty byla naopak tematizována prevence zavlčení obtížného hmyzu. Noví nájemci jsou upozorněni na rizika již použitého nábytku: „Nedoporučujeme lidem ani, aby si to kupovali v Německu, v těch bazarech. Protože to je velký problém“ (OSBF).

Nájemce je před podpisem nájemní smlouvy seznámen se stavem a vybavením bytu z absolvované prohlídky a v rámci nájemní smlouvy poskytuje prohlášení, že byt v dané podobě bez výhrad přijímá. Dále prohlašuje, že byt je čistý a ve stavu, který se obvykle považuje za dobrý, a že je zajištěno poskytování nezbytných plnění spojených s užíváním bytu nebo s ním souvisejících. V nájemní smlouvě je ujednáno pevné datum předání bytu nájemci. O předání bytu sepíší smluvní strany předávací protokol, ve kterém budou vedle náležitostí dle bodu 2.3 smlouvy uvedeny počty klíčů, případně jsou doplněny zjevné vady bytu nebo další skutečnosti o stavu bytu. Domovníci-preventisté jsou často první, kdo mohou nájemcům pomoci s identifikací poškození a nutnosti oprav.

6.5. Zajištění odběru energií

V běžných i sociálních bytech jsou energie (elektrina a plyn) přepisovány na nájemce. Nájemci mají uzavřenou smlouvu s dodavateli. Město a jeho odbory nemají zavedenou systematicky praxi ověřování možné „připojitelnosti“ budoucího nájemce k energiím. Překážkou zde mohou být nevypořádané pohledávky u dodavatelů energií. Nájemce se s problémem ale může obrátit na OVVSVŠ. Energetické poradenství je dostupné v nabídce zákaznické podpory konkrétních dodavatelů (např. E.ON, ČEZ).¹⁸ Zlepšení dostupnosti toho poradenství řeší také aktuálně otevřená výzva Vyhlášení výzvy NPŽP č. 1/2024 v rámci programu Národní plán obnovy (NPO): Energetická osvěta a dotační poradenství.¹⁹

Při změně nájemce jsou z běžných bytu standardně demontovány všechny měřiče spotřeby energií. Nový nájemce uzavírá smlouvy o dodávce energií na sebe. Jde o opatření ochraňující město před vznikem dluhu a zaběhnutý způsob převodu nájemních bytů. Zároveň jde o potenciální komplikaci pro nájemníka, která může výrazně prodloužit proces zabydlení a nese další vstupní náklady pro nového nájemce.²⁰ Zákonná lhůta na připojení měřičů energií je 10 dní, ze zkušenosti aktérů to může trvat podstatně déle. Pro některé nájemníky může být bariérou samotný proces představující například výdaje za dopravu do kanceláře dodavatele v Chomutově: „Zajedeš si do Chomutova, tam si to s nima vyřídíš, protože oni automaticky,

¹⁸ např. „Energetický poradce vám pomůže s úsporami energií ve vašem domě či bytě“. <https://www.eon.cz/radce/energie/uspory-energie/proc-vyuzit-energetickeho-poradce/>

¹⁹ https://www.mzp.cz/cz/energeticka_osveta_dotacni_poradenstvi_vyzva

²⁰ Pokud je elektroměr nainstalovaný, ale odběrné místo bylo odpojeno kvůli dluhu: je nutné doplatit dluh po předchozím nájemci a fakturuje se poplatek za znovupřipojení cca 1815 Kč. Pokud nový nájemce nechce změnit dodavatele a pokud je elektroměr fyzicky je nainstalovaný a nebyl odpojen odběr kvůli dluhu zajistí se **přepis bez poplatku** (Zákaznická infolinka ČEZ).

když se někdo stěhuje, tak ti odmontujou hodiny a s plynem udělaj to samý, uzavřou ti to a vlastně hotovo. Takže si to musíš potom všechno nahlásit sám“ (Domovník).

Nastavení záloh je novými nájemci řešeno individuálně s dodavatelem. Podporu při připojování k energiím poskytuje OVVSVŠ na vyžádání nájemce, ale proaktivněji ji nenabízí. Není známo, zda je využívána možnost pravidelných samoodečtů (jako prevence nedoplatků). OVVSVŠ s nájemníky (ani v sociálním bydlení) dosud neřešil prevenci vzniku nedoplatků za energie např. konzultacemi o šetrných způsobech využívání domácích spotřebičů a využití samoodečtů. Domácnosti jsou podporovány při nastavení vyšších záloh, typicky za služby spojené s užíváním bytu (teplo, teplá voda) s cílem dosáhnout přeplatku jako zdroje financí pro umoření dluhu na nájmu; spíše než jako prevence nedoplatků na energiích. Podporu nájemci využívají nejvíce až při žádání o sociální dávky za účelem pokrytí nákladů na energie prostřednictvím dávek na bydlení ze sociálního systému, což je pro mnoho z nich, zejména seniory, administrativně příliš náročné.

V praxi se aktéři setkávají s případy, kdy při vzniku nedoplatků na energiích nájemce ve finanční tísní logicky dává přednost úhradě dluhu na energiích a zajištění základní funkčnosti bydlení (světlo, praní, vaření, chlazení potravin atd.) před úhradou nájmu: *„Pro ty lidi je důležitější vlastně zaplatit ty dluhy na ČEZu, nebo na těch dodavatelích energie než zaplatit nájem. Takže oni nebudou platit nájem a zaplatí si tady to. A pak ten nájem radši budou splácet“* (Vedoucí OSBF).

6.6. Podpora čerpání oprávněných nároků – dávky soc. systému

Součástí běžného kontaktu s žadatelem/ novým nájemcem není rozhovor zaměřený na tuto oblast. S budoucími nájemci (např. pokud jsou klienty OVVSVŠ) není systematicky vyhodnocováno, zda jim v bytě vznikne nárok na dávky PnB nebo DnB. OSBF informuje žadatele o bytě o možnosti žádat o dávku mimořádné okamžité pomoci (MOP) na nezbytný jednorázový výdaj na úhradu jistoty (jistota). Nebylo zjištěno, do jaké míry upřesnění s informací OSBF pracuje (žádat mohou jen osoby v HN, pokud přecházejí ze stavu bytové nouze do standardního bydlení; posuzuje se i jestli jim již byla v minulosti tato dávka poskytnuta). K intervenci OVVSVŠ při žádosti o MOP a v jejich zájmu spíše nedochází. Dávka MOP na jistotu v posledních letech do městského bytu přiznána nebyla.

Pracovnice OVVSVŠ zajišťovaly širší pokrytí stávajících nájemců hlavně v době krizí (období covid19, energetická krize), kdy oslovovaly vytipované domácnosti o možnosti čerpat PnB, a to jak formou doručení infoletáku do poštovní schránky, tak individuálně při osobních návštěvách v domácnostech vytipovaných nájemců: *„My jsme je i vyzývali. Hlavně důchodce, protože oni opravdu mají v sobě ten stud a nechtějí si o nic žádat. Takže když někdo opravdu chtěl a nemohl dojít, tak jsme chodili i do domácností za nimi, abychom ten příspěvek pro ně vykomunikovali, vyžádali“* (Vedoucí SO).

Institut zvláštního příjemce či uplatnění přímé úhrady dávky město Vejprty využívá **pouze u platby za ubytovnu, u PnB odrazuje nutnost rozkladu platby mezi nájem a energie:** *„U ubytování určitě to využíváme. A ostatní, to jsme zkusili, ale nevím, co to bylo za dávku, to netuším, ale vlastně tam vznikl problém s tím, že z té dávky nešlo oddělit vlastně platba*

elektřiny, kterou ten člověk si ale musí platit sám. A oni k nám poslali celý ten, komplet celé inkaso. Ale teď my, když on nám dluží, tak my je nechceme vracet, ty peníze. A to nešlo oddělit, takže jsme to museli zrušit“ (Vedoucí OSBF). Přímá úhrada je dle praxe ÚP v Chomutově u obdobných situací oddělitelná od hrazení energií, proto by bylo vhodné tento postup v případě Vejprty přezkoumat. Jedná se o jeden z funkčních (krizových) nástrojů prevence ztráty bydlení, informace o využití uvádí Metodika pro zaměstnance Úřadu práce ČR související se systémem sociálního bydlení (MPSV ČR: 2020).

Pravidelná komunikace s ÚP ČR k tématu bydlení, dávek na bydlení apod. není nastavena. Komunikace probíhá ad hoc dle aktuálních potřeb mezi pracovníky OVVSŠ a ÚP ČR detašovaným pracoviště KoP Kadaň, které má Kancelář ve stejné budově jako MěÚ Vejprty: „S tou Kadaní minimálně. To už musí být. My komunikujeme jenom tady s kolegyněmi z úřadu práce, který tady mají detašované pracoviště, takže tady s nimi řešíme, protože mají tu osobní znalost a ty lidi znají, takže tady s nimi (Vedoucí OVVSŠ). To potvrzuje i sociální pracovnice přidělená pro sociální byty: „My [sociální pracovníci] nemáme nějaká pravidelná setkání [s ÚP] ale není problém, když oni potřebují něco od nás tak a vzájemně si vyhovíme nebo prostě snažíme se spolupracovat nebo spolupracujeme, to funguje. Tím vlastně oni jsou o patro níž, takže není problém dojít do kanceláře ať nahoru nebo dolů prostě tak to funguje s ÚP“ (Sociální pracovnice OVVSŠ).

V únoru 2024 proběhlo v ORP Kadaň, kam spadají i Vejprty, setkání za účelem zvýšení kooperace a spolupráce, jehož se mimo jiné účastnila starostka Vejprty a vedoucí odboru sociálních věcí a zdravotnictví MěÚ v Kadani. Ti se shodli že „spolupráce mezi úřadem práce, Městem Kadaň a neziskovými organizace je na velmi dobré úrovni, funguje, např. při hledání společného řešení v rizikových situacích klientů – v bydlení, bezpečnosti, řešení kaucí, dluhů, insolvenčí, poskytování MoP a v neposlední řadě v konání případových konferencí“ (zápis z jednání PS). Přesto z něj vzešel nový úkol pro ÚP ČR, a to propojovat a pravidelně informovat NNO, obce s přenesenou působností apod. ve svém ORP.

6.7. Shrnutí a doporučení pro oblast prevence před zabydlením

Silné stránky:

- město praktikuje párování bytů s žadateli, postupuje dle svého hodnocení citlivě ohledně sociální skladby v domech města, zohledňuje místní zvyklosti. Postup však nebyl dosud formalizován /nejsou nastavené limity/podíly domácností/osob pro jednotlivé domy, byty).
- široká obeznámenost jak veřejnosti, tak zejména nájemců Města s možností obrátit se v případě potřeby podpory na OVVSŠ, kde poskytnutí sociálního poradenství na vyžádání; dobré navázání nájemců-seniorů na OVVSŠ;
- pokud nájemní smlouvu dostává někdo, u koho byly ze strany OSBF identifikovány obtíže s porozuměním, orientací v běžných záležitostech, OSBF kontaktuje OVVSŠ

za účelem spolupráce (nespecifikované, dle individuální potřeby) s nájemcem během procesu zabydlování;

- při předávání bytu je nájemci předáván i seznam kontaktů na osoby, na které se může obrátit při řešení situací, týkajících se bydlení;
- disponibilita a dobře zavedená podpůrná funkce DP, zejména po technické stránce.
- mobilizace OVVSŠ v krizových obdobích Covid 19 a energetické krize, kdy realizovaly širší depistáž: vyhledávání a informování vytipovaných domácností o možnosti čerpat PnB;
- rozvoj spolupráce s ÚP ČR, dosažitelnost pracovníků ÚP ČR ke konzultacím.

Doporučení:

Zavést systematictější nabídku podpory žadatelům o bydlení/nájemcům ve fázi před přidělením bytu ve všech režimech pronájmů, a to v oblastech:

- zvyšovat systematicky u nájemců **povědomí o právech a povinnostech** vhodnou formou, např. zjednodušeným graficky zpracovaným letákem (vycházejícího z nájemní smlouvy a domovního řádu) doplněného odkazem na možnost osobní konzultace s určeným pracovníkem, např. Poradcem pro nájemce (Kdo: OSBF/OVVSŠ/NNO); plus ad hoc intervence DP (Domovník preventista) v domech, kde působí.
- ověření, zda nájemci/žadatelé o byt vznikne **nárok na dávky** na bydlení ze systému SSP a/nebo pomoci v HN, případně pomoci s orientací v dávkovém systému a při podání žádosti o dávku (Kdo: OVVSŠ), zaměřit se i na zlepšení čerpání MOP na jistotu/kauci;
- s výše uvedeným související **ověřování finanční dostupnosti bydlení** před přidělením bytu: tedy testování, zda domácnosti zbude dostatečný obnos po úhradě nákladů na bydlení, tedy zjišťování výše reziduálního příjmu při započtení nárokovatelných dávek na bydlení (Kdo: OVVSŠ);
- podpořit domácnosti ve snížení nákladů / zodpovědném **hospodaření s energiemi** (zprostředkování poradenství);
- pro období mezi předáváním bytů zvážit uplatnění přepisu odběru energií na pronajímatele (město), např. u sociálních bytů, případně to v odůvodněných případech neumožnit jako preventivní opatření i v jiných typech městských pronájmů.
- zvážit zavedení **nástroje správce plateb/depozitních účtů** u zranitelných (nízkopříjmových) domácností nájemců s roztržitými zdroji příjmů a různými termíny jejich výplat (dávky soc. systému apod.), zejména v sociálních bytech IROP.

Obecně rozvíjet **kooperaci a (včasnou a efektivní) komunikaci** mezi relevantními aktéry v oblasti prevence ztráty bydlení před zabydlením: např. prostřednictvím pravidelného setkávání mezioborové pracovní skupiny pro prevence ztráty bydlení, zavedením koordinační pozice Poradce pro nájemce (podrobněji viz souhrn doporučení v závěrečné kapitole).

7. Prevence ztráty bydlení při porušení povinnosti nájemce

Ve výzkumné zprávě pracujeme se dvěma hlavními příčinami ztráty bydlení z důvodů porušení povinností nájemce dle Občanského zákoníku. Jde o situace, které vedou k naplnění důvodů 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 zvlášť závažným způsobem“. V praxi se jedná nejčastěji o:

- neuhrazení nájemného a služeb spojených s užíváním bytu (dluhy);
- narušování klidu a pořádku v domě závadovým jednáním (sousedské stížnosti);
- nesplnění oznamovací povinnosti nájemce;
- využívání bytu či společných prostor domu v rozporu s jejich řádným užíváním.

Uvedené situace se také řadí mezi nejčastější důvody (sankčního) neprodloužení nájemních smluv ze strany pronajímatele. Pronajímatel by měl v případě porušení povinnosti nájemce postupovat v prvé řadě konzistentně podle zákona, z hlediska svých zájmů, v případě obce však ale i s ohledem na zájem celku (sousedství, občané města). Pokud má obec zájem rozvíjet systému prevence ztráty bydlení, pak by měla vytvářet prostředí, které poskytne dostatečnou flexibilitu a přiměřené nástroje řešení a tím motivuje nájemce k nápravě.

7.1. Dluhy na nájemném a službách spojených s užíváním bytu

Povinnost nájemce hradit nájem je ustanovena § 2213, odd. 3 Občanského zákoníku, 89/2012 Sb. ve znění pozdějších předpisů: „Nájemce je i bez zvláštního ujednání povinen užívat věc jako řádný hospodář k ujednanému účelu, nebo není-li ujednan, k účelu obvyklému, a platit nájemné.“ Splatnost nájmu v bytech pronajímaných městem Vejprty je stanovena vždy k poslednímu dni daného měsíce (Vzor nájemní smlouvy – OSBF).

Město Vejprty jakožto pronajímatel evidovalo v době finalizace výstupu **86 dlužících nájemců s platnou nájemní smlouvou**. Ty tvoří **14 %** ze všech aktuálních domácností nájemců města Vejprty (598) (Zdroj OSBF 6/2024). Nejčastěji mezi dlužníky patří domácnosti typu úplných rodin nebo samoživitelů a domácnosti seniorů. **Tyto domácnosti nájemců lze považovat za (potenciálně) ohrožené ztrátou bydlení.**

Celková výše dluhu u dosud bydlících nájemců je 1.612.743. (průměrně cca 18 000 na domácnost). Celková výše evidovaného historického dluhu na neuhrazeném nájmu je cca **9 000 000 Kč** (bez příslušenství). K odpisu nevymahatelných dluhů dosud obec nepřikročila, ale má tak v úmyslu učinit v roce 2024.

Z důvodu neplnění finančních závazků (dluh na nájemném) došlo **v posledním roce** k neprodloužení nájemního vztahu ve 2 případech, k výpovědi ve 1 případech. OSBF aktuálně eviduje cca **100 nájemců**, kterým byla zejména kvůli dluhu na nájmu zkrácena délka nájemní smlouvy na **3-6 měsíců**; u dalších cca **10 nájemců pak na 1 měsíc**.

7.1.1. Monitoring, evidence dluhu

Kontrolu a evidenci plateb provádí OSBF. Ten je také stěžejním aktérem při rozpoznání a evidenci dluhu. Do patnácti dnů od konce následujícího měsíce od splatnosti nájmu zaneše informaci o vzniklém dluhu do své databáze.²¹ V rámci šetření byly zmiňovány ze strany OSBF neoficiální domluvy o procesu předávání informací ohledně dlužníků OVVSVŠ: „*měli jsme domluvu, že vlastně tu tabulku s dlužníky vždycky předáme sociálním odboru. Nebo takhle, oni si pro ní mají chodit*“ (Vedoucí OSBF). Tato praxe zasluhuje jasnější standardizaci například ve formě manuálu, metodiky. Mnohokrát byla respondenty zdůrazňována fyzická blízkost kanceláří uvnitř jedné budovy všech stěžejních odborů a úřadů umožňujících ad hoc projednání v případě potřeby. To ale může mít za následek absenci formálních postupů a obtížnou náhradu v případě personálních změn na jednotlivých pozicích.

7.1.2. Včasnost intervence

Jako kontrolní bod úvodní intervence byl aktéry identifikován okamžik, kdy vedoucí OSBF předkládá aktualizovaný seznam dlužících nájemců RM, konané každé druhé úterý v měsíci. Aktéři popsali, že **první upomenutí nájemce** na neúhradu nájmu je díky tomu realizováno obvykle v rozmezí od 15. dne po splatnosti nájemného a **před zasedáním Rady**, a bylo jimi popsáno jako vedlejší produkt zpracovávání podkladů pro Radu města. Uváděné termínové nastavení však vytváří možnost, že tyto termíny se „minou“ (o 1-2 dny). To může vést k tomu, že do RM přichází informace o stavu dluhu až o celý měsíc později. To může někdy vést k situaci, kdy 14 dní po termínu, v němž byl na RM řešen a upomínán první dlužný nájem nájemce, může dluh nájemce dosáhnout již ve výši tří nájmů a tím naplnit důvod okamžité výpovědi.

Z výše uvedeného vyplývá, že role RM při stanovování postupu při řešení dluhů (ale i stížností) by neměla být prvotní ani zásadní, protože je obtížné dosáhnout žádoucí včasnosti návazných intervencí, pokud zasedá 1x měsíčně. Intervence, směřující zejména k zajištění podpory při řešení životní situace by měly být iniciovány bezodkladně v rámci kompetencí OSBF a ve spolupráci s OVVSVŠ, případně poskytovatelem služeb, bez ohledu na termín zasedání RM. RM by je pak mohla v rámci svého uvážení korigovat.

Níže je popsána stávající praxe upozornění nájemce na dluh.

1. dlužný nájem: Pokud se jedná o dluh ve výši jednoho nájmu (první neuhrazený nájem v pomyslné řadě), tak situaci řeší **individuálně** vedoucí OSBF, ta komunikuje s **nájemníky e-mailem, sms či osobně**. Tato komunikace je interně evidována. Pokud se dlužník domluví s vedoucí bytového fondu na brzkém uhrazení, není nutně zahrnut do přehledu dlužníků pro RM: „*já ho píšu do té tabulky. Takhle, podle toho, kdo to je. Že opravdu minulý rok byla chyba někde na poště, a oni nedostali SIPO. Nebo se jí vrátilo. Oni to ani nezjistili, že se jim vrátilo, protože někteří lidé nemají elektronické bankovníctví a dozví se to až další měsíc z výpisu. A koukají že tam mají peníze navíc. A to se stalo minulý rok opravdu rodinám, které nikdy prostě neměly žádný výpadek. Tak to tam nepíšeme*“ (Vedoucí OSBF).

²¹ Tabulka v počítačovém programu

Změnu může přinést nově zaváděná inovace v komunikaci s nájemci od ledna roku 2024 prostřednictvím programu MUNIPOLIS a program STARLIT SSB, kde bude možné posílat vyúčtování, dopisy, přijímat a evidovat podněty nájemců. Zároveň je ale třeba počítat s tím, že ne všichni nájemci Města mají dostatečnou funkční gramotnost a technické vybavení, aby dokázali systém aktivně využívat.

Jak vidíme z příkladu (citace), OSBF zjišťuje i **důvod vzniku dluhu**. Umíme si však představit, že pokud budou důvody pro nájemce citlivé, nebude ochoten je přímo sdělit zástupci pronajímatele, který je primárně v kontrolní roli. V praxi se ukázalo jako funkční tyto role oddělit; role Poradce pro nájemce (neutrální, případně podpůrná složka) a návazné soc. služby (podpůrná) a již od zachycení prvního dlužného nájmu propojovat s podpůrnou složkou, zejména u vytipovaných zranitelnějších domácností (nestabilní či nízké příjmy, nemoc, složitá rodinná situace, a pod).

Proaktivní praxe prevence ztráty bydlení je naopak uplatňována u bytů z IROP: Pokud se jedná o dluh na nájmu v sociální bytě, je už při prvním nezaplaceném nájmu kontaktován OVVSŠ. Příslušná soc. pracovnice pak začne bezprostředně aktivně komunikovat s dlužícím nájemcem směrem k řešení ohrožující situace. Jiné sociální služby zpravidla nejsou navazovány (SAS, TP).

2. dlužný nájem: Dlužníkovi je upomínka někdy doručena osobně místostarostou obce, to se stává zpravidla při druhém nezaplacení nájmu. Využívají se ale i další kanály jako telefonát, whatsapp, sms i písemně s doručenkou dlužníkovi.

3. dlužný nájem: Pokud se jedná o opakovanou (třetí) neúhradu, tak je informace o stavu porušení povinnosti úhrady nájmu předána na OVVSŠ a dlužícímu nájemci je zaslána z OSBF upomínka poštou, za kterou je účtováno 100 Kč. Příslušenství dlužného nájmu, tedy zákonné úroky a poplatky z prodlení nejsou pronajímatelem účtovány vzhledem k technické a administrativní náročnosti výpočtu.

Tabulka 4 – Schéma intervence při vzniku dluhu na nájmu

Stav dluhu (výše)	1. nájem	2. nájem	3. nájem
Do 15. dne po splatnosti upozorní nájemce na dluh	OSBF	OSBF nebo místostarosta	OSBF nebo místostarosta
Způsob výzvy k úhradě (shodně pro byty IROP i běžný pronájem)	písemně s doručenkou (ne poštou) a jiné kanály (email, tel., sms, whatsapp)	písemně s doručenkou (předává místostarosta oproti podpisu) a jiné kanály (email, tel., sms, whatsapp)	písemně poštou doporučeně, obsahuje už i informaci z RM o např. záměru neprodloužení NS
Prokazatelnost doručení výzvy	ANO	ANO	ANO
Navázání podpůrné složky (včasnost)			
Byty IROP	ANO	ANO – běží podpora	ANO – běží podpora
Běžný pronájem	NE	NE	ANO – až v kritickém období

Z uvedeného přehledu jsou patrné, a dotazovaní respondenti také reflektovali, **limity** současného nastavení systému (včasné) intervence. **Kapacita OSBF je omezená:** tým tvoří vedoucí a tři referenti. Ze šetření dále vyplynulo, že OSBF je **významně zahlcený** současnou agendou evidování dluhů. Dochází k prodávám v aktualizaci přehledu dlužníků. Proces sdílení informací o dluhu na nájmu není formalizovaný a nevede se též formalizovaný záznam komunikace s dlužníky. Celou doposud zmiňovanou agendu řeší jeden pracovník – vedoucí OSBF.

„Ted' aktuálně, tím, že vlastně já tam dávám data za loňský rok, a ještě jsem neudělala ani svojí loňskou práci, tak mě to strašně zatěžuje, udělat tu tabulku teď. Do rady města na únor. Ale dlouhodobě mluvíme o tom, že mně by se líbilo třeba, je to jenom můj nápad, ještě jsme to nikde neprezentovali, kdyby tady byl vlastně člověk, který by se zabýval dluhy. Ale jako na městě, ne pod bytákem, ale na městě. My mu předáme podklady a on už to bude předávat právníkovi, bude s ním komunikovat. To by pro nás bylo mnohem lepší. Řešil by insolvence. My bysme mu jenom připravili podklady“ (Vedoucí OSBF).

Rezervy jsou patrné zejména v oblasti **včasného zapojení podpůrné složky** v podobě OVVSVŠ. Ta je v mnoha případech informována o ohrožené domácnosti až ve chvíli, kdy jsou naplněny důvody výpovědi nájmu, nebo důvody neprodloužení užívacího práva k bytu a v brzké době může nastat ukončení užívacího práva k bytu. *„Opravdu to musí zjistit bytový odbor, že ten člověk nezaplatil. Ty to musí vidět. Já to nevidím a ta rada taky ne. Pokud ten bytový odbor to té radě nedá, tak ta rada to taky neví. Tam musí vidět... já nevím, že až skončí měsíc, tak potom třeba prvního, nebo řeknu třetího vidí, jestli všichni ty nájemci zaplatili nebo nezaplatili. Tam to děvčata musí vidět. Pak to jde do té rady. Tam třeba ty dva měsíce skluz být může“ (Vedoucí OVVSVŠ).*

Někdy se k případu dostane OVVSVŠ až v termínu povinného vyklizení a předání bytu a je možné řešit již jen návazné (krizové) ubytování.

7.1.3. Nástroje řešení dluhu

Primárním nástrojem řešení vzniklých dluhů je umožnění **splácení dluhu**. K odpouštění dluhu Město nepřistupuje, umožňuje odpouštění penále, zpravidla až v rámci vypořádání pohledávek po ukončení nájemního vztahu. Dalším nástrojem, který město využívá (k vytvoření tlaku na závazky neplnění nájemce), je pak **zkracování nájemní smlouvy** na tři či jeden měsíc (viz kapitola 7.3). Na úhradu dluhů na nájmu jsou spíše výjimečně žádány **dary od spolků a nadací**, nájemcům pomáhají pracovníci OVVSVŠ. Nájemcům není dostupný krizový fond. Ten existuje např. v nedalekém Chomutově a je využíván zatím omezeně v rámci projektu OPZ+ klienty organizace K srdci klíč, o.p.s. (spádová ORP je však Kadaň). Podrobněji níže.

U nižších dlužných částek se zpravidla uplatňují **neformální splátkové kalendáře** sjednané ústně; **u vyšších částek je přistoupeno k formální dohodě o splátkách (v délce max. 10 měsíců)**. OSBF ve většině případů upřednostňuje neoficiální splátkové dohody.

Dohoda o splátkách na vyšší dluh, kterou navrhne k uzavření vedoucí OSBF, musí dále projít schválením RM: „*Tak obec se samozřejmě snaží vyjít těm lidem vstříc. Nejdřív samozřejmě s nimi to nějak projedná, zkusí splátkový kalendář, jestli budou platit. Takže si myslím, že se snaží ty lidi vyloženě nevystěhovávat. A nabádat je k tomu, aby platili*“ (Vedoucí OVVSVŠ).

Město spíše **neuplatňuje zákonnou (avšak pro nájemce velmi rizikovou) možnost zesplatnění** celkové dlužné částky při porušení splátek v rámci splátkového kalendáře nebo neuhrazení měsíčního nájmu.

V aktuálně platných Pravidlech je dále ustanoveno, že za porušení povinností nájemce není považován vznik nedoplatku na službách souvisejících s užíváním bytu, pokud je na tento dluh uzavřený splátkový kalendář (kdy splátka tvoří min. 1/12 dlužné částky, nejméně však 300 Kč).

Město podporuje u dlouhodobě dlužících nízkopříjmových nájemců s obtížně zvladatelným domácím rozpočtem další **neformální strategii** ke zlepšení schopnosti úhrady dluhu, a to formou zvýšení záloh na služby u Teplo, s.r.o. Tyto zvýšené zálohy poté ideálně vedou k vzniku přeplatku a po jeho vrácení se vytvoří kýžená finanční rezerva dané domácnosti, ze které může být uhrazen dluh na nájemném Městu. V posledních třech letech bylo takovýchto **domácností zhruba 20**.

„*Takže to řešíme touhle formou. Protože u těch lidí, u kterých víme, že to stejně splácet nebudou. Nebo tak, zaplatí, ale třeba jenom jednou. Anebo pak nezaplatí nájem, takže. Jinak standardně nájem se přestává platit většinou v letních měsících, před dovolenou, a před Vánoci. To je vždycky nárůst dluhu. Vždycky prostě polovina roku a konec roku. [...] To je prostě standardní. A pak, při vyúčtování, když vidí, že má přeplatek, tak samozřejmě v tom květnu nezaplatí nájem, protože si to vezme z toho vyúčtování. Tak to je taky takový nárůst. Ale to víme, že dostaneme zpátky* (Vedoucí OSBF).

Město Vejprty jako pronajímatel **nevyužívá institutu zvláštního příjemce²² či přímé úhrady dávky bez souhlasu příjemce**, z důvodu komplikovaného zacílení. Přímá úhrada je uplatňována pouze se souhlasem příjemce dávky, a to u příjemců ubytovaných na městské ubytovně. Tam se však bude jednat z povahy o dávku pomoci v HN DnB, nikoliv o PnB. O způsobu uplatnění podnětu na zavedení přímé úhrady dávek na bydlení bez souhlasu nájemce nemá OSBF/OVVSVŠ informace, chybí zatím zkušenost a kapacity postup vyzkoušet. Podnět k přímé úhradě může dát jiný subjekt (např. sociální pracovník, obec), případně je možné přímou úhradu aplikovat v situacích, kdy Úřad práce ČR sám dospěje k nutnosti její aplikace na základě vlastních zjištění. Smyslem aplikace přímé úhrady je dosažení účelu, ke kterému mají dávky na bydlení sloužit, tedy přispět k úhradě nákladů na bydlení a zamezit případné ztrátě adekvátního bydlení z důvodu neuhrazení nákladů spojených s bydlením.²³

²² Zákon č. 117/1995 Sb. (Zákon o státní sociální podpoře) ve znění pozdějších předpisů, Díl III – Výplata dávek: § 57, odst. 2

²³ Více viz Metodika pro zaměstnance Úřadu práce ČR související se systémem sociálního bydlení, MPSV (2020), str. 30-31, dostupné online: https://socialnibydeni.mpsv.cz/download/dokumenty/78-metodika_pro_zamestnance_up_cr.pdf

Pozitivní synergii v této oblasti podporuje koncepční ukotvení a adresování problému dluhů (i na nájmu) na úrovni PSSZ a v rámci probíhajícího projektu MSSS (více viz kapitola Aktivita města v oblasti prevence ztráty bydlení).

7.1.4. Shrnutí a doporučení pro oblast dluhů na nájemném a službách

Silné stránky

- včasné informování nájemce ze strany OSBF o vzniku dluhu flexibilními formami;
- zapojení místostarosty pro zvýšení závažnosti sdělení do procesů výzvy k nápravě protiprávního stavu (dluhu);
- včasné zapojení podpůrné složky pro podporu nájemce při řešení životní situace dluhu na nájmu, avšak pouze u sociálních bytů IROP;
- umožnění neformálních splátkových dohod a individuální přístup;
- umožnění prodloužení NS i při existenci dluhu na službách spojených s užíváním bytu, pokud je řešen splátkovou dohodou;
- podpora neformálních strategií zajištění financí na úhradu dluhu na nájmu;
- nepřikračování k sesplatňování formálních splátkových dohod při nedodržení termínu splátek dlužícím nájemcem;
- pro zástupce OSBF, OVVSŠ je bezproblémově dosažitelná osobní konzultace a flexibilní kontakt se zástupci KoP ÚP ČR sídlícím též v budově MěÚ;
- zapojení části kapacit pracovníků OSBF (2) a OVVSŠ (1) do probíhajícího projektu MSSS zaměřeném na řešení dluhů mimo jiné i nájemců města;
- zkušenosti z předchozího projektu IMPULS – program prevence ztráty bydlení a podpora získání a udržení si bydlení, včetně zavedení a využití KOpN.

Doporučení, náměty

Pokud město bude chtít zvýšit pravděpodobnost udržení bydlení u nájemců, kteří se ocitli v kolizi se svými povinnostmi, (ročně jde o cca 100 ohrožených domácností, kterým je v 10 případech ročně ukončen nájemní vztah), je možné zvýšit důraz na zajištění komunikace a sdílení informací. Rychlost, s jakou jsou informace sdíleny, je v řadě situací klíčová. Také pro zvýšení motivace nájemců svou situaci řešit, je klíčová pružnost reakcí pronajímatele a jeho proaktivní přístup; včetně včasného navázání podpůrné složky, která se řídí mimo jiné principem oddělení pomoci a kontroly. Podpůrnou roli aktuálně reprezentují kapacity OVVSŠ, **příležitostí je i dostupnost dluhového poradenství** v rámci realizovaného projektu MSSS (*Příležitost pro Vejprty*: realizace 1.3. 2023 – 28.2.2025). Podpůrnou roli mohla plnit jiná sociální služba mimo struktury MěÚ, čímž by bylo lépe dosaženo funkčního oddělení od role kontrolní (od správy bytů a plateb, OSBF ale zároveň i od struktury Města/Pronajímatele jako takového). Omezený je také rejstřík nástrojů pro řešení dluhů na nájmu a jeho systematické využívání.

Doporučujeme proto ke zvážení opatření v následujících oblastech:

Informovanost veřejnosti/nájemců:

- zpracovat a šířit čtenářsky přístupný leták informující o platební povinnosti nájemce, a důsledcích jejího porušení; včetně právního rámce, informaci o tom, jaký bude následovat postup pronajímatele a kontaktu na osobu/dostupnou službu, která životní situaci pomůže řešit; leták zveřejnit online a distribuovat jej stávajícím i novým nájemcům, např. přikládat k nově podepisovaným smlouvám.

Uvolnění/navýšení kapacit příslušného pracoviště (OSBF) pro agendu dluhů na nájmu či porušení jiných finančních závazků nájemců:

- delegováním komplexnějších právních úkonů, jako jsou předvýpovědní a předžalobní výzvy, žaloby, výpovědi a návrhy na výkony rozhodnutí související s nájemními vztahy na právní servis (pokud je dostupný v rámci MěÚ nebo externí);
- ustanovením kontaktní osoby pro osobní konzultace nájemců města v případě neplnění finančních závazků nájemce (pozn. to může být i součástí činnosti Poradce pro nájemce/referenta nájemních vztahů);
- zavedením pozice Poradce pro nájemce /Referent nájemních vztahů. Ten by mohl mít kromě výše uvedeného na starost zejména evidenci a monitoring dluhů na nájmu a jiných případů neplnění finančních závazků, komunikaci s dlužícími nájemci včetně nově zaváděné komunikaci prostřednictvím systému MUNIPOLIS atd.,

Formální ukotvení a prohloubení postupů, rozšíření nástrojů řešení dluhů:

- ukotvit a rozšířit stávající dobrou praxi formou interního postupu (metodiky), včetně např. krokovníku; evidovat veškerou komunikaci s dlužícími nájemci včetně neformálních dohod (zastupitelnost);
- zvýšit **včasnost informování** nájemce o vzniku dluhu a **zajistit nabídku podpory** při řešení dané životní situace již v okamžiku prvního dlužného nájmu;
- využívat možnost žádat ÚP ČR o zavedení **přímé úhrady** nájemného z dávky PnB a/nebo DnB **bez souhlasu nájemce** jako prevence prohlubování dluhu na nájemném případech, vždy, když k tomu jsou dány důvody (reálně hrozí, že příjemce nevyužije dávky na bydlení za účelem úhrady nákladů na bydlení a ohrozí tak své bydlení).
- ponechat jako převažující nástroj řešení dluhu neformální splátkové dohody, ale pracovat i s vyhodnocením její vhodnosti/rizikovosti pro konkrétní domácnosti (schopnost splácet s ohledem na reziduální příjem). Standardizovat evidenci a procesy při ne/naplňování splátkového kalendáře tak, aby ideálně zůstala zachována flexibilita a osobní přístup současného nastavení.
- využívat nadále synergie s možností dluhového poradenství v rámci realizovaného projektu MSSS (*Příležitost pro Vejprty*³: realizace 1.3. 2023 – 28.2.2025) a pokusit se zajistit jeho udržitelnost i po ukončení stávajícího projektu;
- zajistit dostupnost **krizového fondu** pro domácnosti ohrožené ztrátou bydlení v důsledku neplnění finančních závazků: ten existuje např. v nedalekém Chomutově a je využíván zatím omezeně v rámci projektu OPZ1 klienty organizace K srdci klíč, o.p.s. (spádová ORP je však Kadaň). Případně vytvořit vlastní, rozpočtu města ale nutné zřídit a administrovat pod hlavičkou jiného subjektu (typicky NNO – o.p.s., nadace), aby dar/půjčka nekolidoval/a s dávkovým systémem. **Více viz příloha č. 2 - Krizový fond.**

7.2. Stížnosti

7.2.1. Monitoring a evidence stížností

Postup evidence a řešení stížností v bytech ve vlastnictví města Vejprty není formálně upraven. OSBF ročně zaznamenává **nižší desítky sousedských stížností**. Z toho je většina případů po prošetření vyhodnocena jako oprávněné. Z toho ve většině případů jde o porušení jednorázová, po výzvě dojde zpravidla k nápravě. V několika případech ročně jde o opakované nebo závažné stížnosti, které vedou ročně k neprodloužení nájemní smlouvy u 1-2 případů.

Sousedské stížnosti jsou předávány na OSBF, který je obvykle zadává k prošetření Městské policii. Prošetřená stížnost je předložena RM k vyhodnocení (závažnosti, dalšího postupu). Výzvu k nápravě vypracovává OSBF. Záznamy jsou předány na OVVSVŠ, kde jsou evidovány. OVVSVŠ může být také zapojen do podpory nájemce, aby zvládl změnit/napravit své jednání, pokud koliduje s jeho povinnostmi vyplývajících z nájemního vztahu a ohrožuje tak jeho setrvání v bydlení. Role stávajících domovníků-preventistů (DP, viz kap. 4) byla popsána zejména jako přijímání podnětů/stížností od nájemců nebo podání samostatného podnětu/stížností. Podrobněji níže.

Prvním, kdo problematiku jednání nájemce nebo členů jeho domácnosti oznámí (tj. uplatní právo stížnosti) je obvykle soused – jiný nájemce města. Podněty podává také DP, pokud v daném domě působí. *Většinou sousedi. [Domovník] taky, ale nejvíc sousedi. ... Reálný kanál telefon. Zavolají k nám přímo*“ (Vedoucí OSBF). OSBF se ale setkává s neochotou nájemníků oficiálně podat stížnost: *„když to po nich chceme písemně, nebo chceme, aby zavolali policii, protože ta by to měla řešit, tak to už neudělají, protože se bojí ... Oni si přijdou postěžovat, ale písemně nám nic nedají“* (Vedoucí OSBF). V případě závažnějšího problému informují stěžovatelé někdy rovnou městskou policii a vyžádají si její zásah.

OSBF jako první zaznamenává a po prošetření věci a projednání RM předává záznam k evidenci na OVVSVŠ – dlouhodobě tedy sami evidenci nevedou: *„K nám ty stížnosti, když přijdou mailem, datovou schránkou, nebo telefonicky, my to chceme vždycky písemně [...] a my vlastně k prošetření to dáváme městské policii. A potom, co se zjistí, když je to opravdu založeno na nějakém reálném podkladu, tak to dáváme radě města k posouzení. Ta řekne, co s tím máme dělat. A pak vlastně všechny stížnosti eviduje paní [vedoucí OVVSVŠ]“* (Vedoucí OSBF).

7.2.2. Včasnost intervence

Výzkumné šetření nepřineslo poznatky o tom, zda existují formálně nastavené lhůty pro reakci na podněty, stížnosti; ani pro následné jednotlivé kroky procesu řešení stížnosti. Postup a časové intervaly úkonů se odvíjí od uvážení relevantních aktérů (OSBF/RM/OVVSVŠ) a standardní úřední lhůty.

Pokud je podnět na závadové jednání podán k Městské policii, ta postupuje primárně na místě osobní domluvou. Pokud nedokáže domluvou ukončit závadové jednání nájemce, nebo to,

aby zajistil nápravu stavu, je věc předmětem řešení v přestupkové komisi: „*ten strážník si myslím, že to řekne lidsky. A že to je v pohodě. A když už opravdu potom ty lidi se nesnesou, tak si to dají na přestupkovou komisi. A řeší se to*“ (Vedoucí OVVSVŠ).

Výsledky šetření MěP a přestupkové komise nejsou ale systematicky zasílány OSBF, což snižuje jeho přehled o dění ve spravovaných bytech: „*s policií [ohledně výsledků šetření stížností] vůbec nekomunikujeme, jediné přes [vedoucí OVVSVŠ], ta s ním má dobré vztahy, ale oni nám žádná hlášení nikdy nedávají. Že to není jejich povinnost. Ale já si myslím, že by to bylo fajn, kdybychom alespoň něco měli v ruce, čímž můžeme argumentovat na radě města*“ (Vedoucí OSBF).

7.2.3. Nástroje řešení oprávněných stížností

Důvody oprávněných stížností, tedy závadová jednání či stavy, mají nejčastěji charakter méně závažného porušování klidu a pořádku v domě, typicky:

- zvýšená hlučnost (obtěžování hlukem): „*nejvíce je ta hlučnost, že prostě děti běhají. Mají tam plovoučky, nebo tam jezdí na těch odrážedlech a ty starý lidi si stěžují*“ (OSBF); řešením je obvykle výzva k omezení působení hluku.
- ukládání odpadů mimo vymezená místa; řešením je zde obvykle odklizení na náklady Města a přičtení nákladů k úhradě nájemci: „*někdo vyhodí bordel, nechce to uklízet. většinou se to strká pod schody dolů nebo to vyhodí před kontejner nebo před barák. Ale většinou se to nahlásí na technický služby, oni jezdí multikárou, zaplatíš poplatek 150,- a máš to za den hotový*“ (Domovník);
- kouření v prostorách domu (obtěžování kouřem): řešením je obvykle výzva k zanechání obtěžujícího jednání.

Evidovány jsou i případy závažnějšího neoprávněného/nehodného užívání prostor domu, spojených s výskytem soc. patologických jevů a snížení pocitu bezpečí nájemců v domě:

- využívání společných prostor v rozporu s Domovním řádem: „*zábor*“ sklepních prostor návštěvou nebo členem domácnosti nájemce a jeho známými: postup **řešení** nebyl zjištěn (*mohlo zde být např. vhodné nabídnout nájemkyni zapojení sociální práce, oddělené od kontrolní role OSBF*), referováno bylo až o finálním ukončení nájemního vztahu s nájemkyní, která zřejmě neměla kontrolu a vliv na závadové jednání svého druha: „*On vlastně je u jedné nájemkyně, ale obsadí tam sklepní prostory, a tam dělá prostě nepořádek, chodí tam partičky a tak. A ty lidi toho mají plné zuby už, protože je tam opravdu nepořádek, chodí tam prostě feťáci [...] Tam jediné, že pak vystěhujeme tu nájemnici. To je řešení. Vlastně tím, že ten její spolubydlící tam atakuje. Ale já nevím, jestli to můžu udělat teď*“ (Vedoucí OSBF).

Role domovníka-preventisty (po jednom DP v 10 domech města) v dalších fázích procesu (kromě podání samostatného podnětu, nebo přijetí podnětu od nájemce) řešení stížností (případně práci se sousedstvím) již nebyla v rámci zaznamenána. Stávající DP navazují na své předchozí působení jako KOpN. DP jsou aktuálně od roku 2023 proškolení v komunikačních dovednostech a sociálně-právní tematika včetně dluhové (proškolení

pracovníky MěP, OVVSVŠ). Směřují tak k rozšiřování dovedností a působení mimo oblast technické podpory správy domů.

7.2.4. Shrnutí a doporučení pro oblast stížností

Ročně evidovány nižší desítky obdržených sousedských stížností, většinou vyhodnocených jako oprávněné. Zároveň aktéři poukazovali na neochotu stěžovatelů podávat formální podněty, ty jsou přijímány nejčastěji telefonicky a anonymně. Postup přijímání a řešení stížností není formálně zpracován. Kapacita OSBF pro řešení agendy sousedských stížností je výrazně omezená. K ukončení nájemního vztahu v důsledku narušování sousedského soužití (či jiného neplnění nefinančních závazků nájemců) však dochází výjimečně.

Velikost bytového fondu města, a to že se nachází kompletně v domech vlastněných městem vytváří významný potenciál k práci se sousedstvím a vztazích v domech (sousedské klima). Rozvojovým cílem v této oblasti by pro Město mohlo být zvýšení obecné informovanosti a komfortu nájemců v městských bytech; zároveň efektivně podpořit domácnosti v procesu zjednání nápravy (úpravy závadového jednání).

Silné stránky

- zkušenosti z předchozího projektu IMPULS – program prevence ztráty bydlení a podpora získání a udržení si bydlení, včetně zavedení a využití pozic KOpN;
- zkušenosti OSBF s řešením stížností a praxe zapojování OVVSVŠ do složitějších případů;
- dostupnost 10 proškolených domovníků-preventistů rámci aktuálně realizovaného stávajícího projektu Města;
- dobrá spolupráce s Městskou policií.

Doporučujeme proto ke zvážení možná opatření v následujících oblastech:

Informovanost veřejnosti/nájemců:

- zpracovat a zveřejnit formální postup řešení (sousedských) stížností pro veřejnost;
- zajistit dostupnost souvisejících informací pro veřejnost/nájemce Města, např. prostřednictvím programu MUNIPOLIS;
- zpracovat a šířit čtenářsky přístupný leták s přehledem povinností nájemce, zásad Domovního řádu;

Formální ukotvení a prohloubení postupů:

- ukotvit a rozšířit stávající dobrou praxi formou interního postupu (metodiky), včetně např. krokovníku;
- postup šetření a návazné kroky²⁴ dle závažnosti a dlouhodobosti včetně lhůt jednotlivých kroků procesu;

²⁴ tj. zajistit více způsobů prošetření stížnosti, nejen prostřednictvím MěP, např. se zapojením domovníků-preventistů či technických správců budov.

- v případě stížností na hluk (pokud se jedná o běžný provoz domácností, ne exces) zohledňovat stavebně akustické charakteristiky bytu a zabývat se otázkou odhlučňovacích, zvuky tlumících prvků; např. motivace či zprostředkování dovybavení bytu (závěsy, koberce, podložky pod pračku apod.); dále podpora kompetencí nájemce/rodiče k zajištění žádoucího chování návštěv/děti v bytě apod.; zavést systematický monitoring lokalit a sousedského klimatu (např. v rámci pozice poradce pro nájemce v součinnosti s DP).

Uvolnění/navýšení kapacit příslušného pracoviště (OSBF) pro agendu sousedských stížností či porušení jiných nefinančních závazků nájemců:

- delegováním komplexnějších právních úkonů, jako jsou předvýpovědní a předžalobní výzvy, žaloby, výpovědi a návrhy na výkony rozhodnutí související s nájemními vztahy na právní servis (pokud je dostupný v rámci MěÚ nebo externí);
- ustanovením kontaktní osoby pro osobní konzultace nájemců Města k narušování pořádku a klidu v domě (případně jiného neplnění nefinančních závazků nájemce), pozn. To může být součástí činnosti Poradce pro nájemce;
- zavedením pozice Poradce pro nájemce /Referent nájemních vztahů. Ten by mohl mít kromě výše uvedeného na starost i nově zaváděnou komunikaci s nájemci prostřednictvím systému MUNIPOLIS atd., iniciování a koordinaci výkonů domovníků, požadavků na depistáže a podpůrné intervence u ztrátou bydlení ohrožených domácností, prošetřování stížností a monitoring sousedství, zajišťování šetření a pravidelných reportů o stavu lokalit/domů, včetně zajištění svodek o aktivitách MěP a PČR spojených se sousedstvím v městských domech (jako podkladů pro další jednání odborů, Rady).

7.3. Procesy změny délky a ukončování nájemních vztahů

K délce a standartnímu prodlužování nájemních smluv více viz kapitola 5.3.3. Pravomoc rozhodnout o ne/prodlužování nájemních smluv, výpovědích, jejich zpětvzetí, případně obnovení nájemního vztahu po ukončení užívacího práva k bytu má RM. Změna délky nájemní smlouvy při jejím prodlužování anebo podání výpovědi jsou upraveny Pravidly a **plně v kompetenci OSBF.**

RM na návrh OSBF rozhoduje až o ne/prodloužení smlouvy, což je proces, u kterého je poměrně zásadní délka nájemní smlouvy. U krátkodobých smluv (které dostávají dlužící nebo jinak problematičtí nájemci) je logicky větší pravděpodobnost neprodloužení nájemního vztahu.

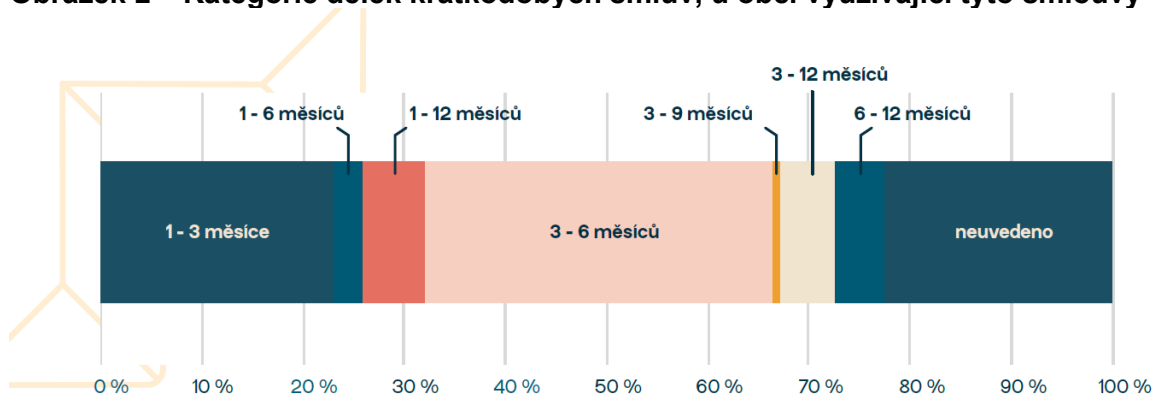
„Podle toho, do kdy mají oni platnou smlouvu. Když je to krátkodobá smlouva, tak většinou se neprodlužuje. Tak je to otázka jakoby tři měsíců, když vezmu jeden, dva nájem, plus měsíc než se to zprocesuje, tak jsou to tři měsíce. A tam, kde se dává výpověď, tak je to do pěti měsíců, většinou. Ale oni tím, že dostanou tu výpověď, tak málokdy se stane, že k té výpovědi opravdu dojde. To se stalo zatím dvakrát, třeba. A párkrát, třeba jednou, dvakrát za rok, ty lidi vystěhujeme fyzicky“ (Vedoucí OSBF).

V případě nájemců, kteří mají problém s úhradou nájmu, byl u nich evidován dluh, nebo jiné porušení povinností nájemce („komplikovanost“) využívá Město řetězení krátkodobých smluv. „Když je komplikovaný, tak mu prodlužujeme smlouvu po měsíci. A to jsou lidi, u kterých víme, že půjdou na pracák, a půjdou se pro peníze, a proto potřebují smlouvu, aby dostali smlouvu, musí mít zaplacené nájemné“ (Vedoucí OSBF).

OSBF aktuálně eviduje cca 100 nájemců se délkou nájemní smlouvy na 3-6 měsíců; dalších cca u 10 nájemců na 1 měsíc. **Tyto domácnosti tvoří cca 18 % ze všech domácností v bytovém fondu města a mohou být považovány za (potenciálně) ohrožené ztrátou bydlení.** Pokud jsou závazky následně opět plněny, nebo vypořádány, dojde k prodloužení délky nájemní smlouvy na 3 měsíce a při dalším plnění na 1 rok – což je maximální délka nájemní smlouvy pro nájemce, kteří v minulosti vykazovali dluh na nájemném.

Praxe řetězení krátkodobých nájemních smluv uplatňovaná městem Vejprty, není výjimečná. Podobně i část jiných obcí ČR ji vnímá jako osvědčený nástroj zvládnutí rizika finančních ztrát z dlužných nájmů. Vytvářejí tlak, který dle nich zaručuje pravidelnost plnění povinností nájemce. Dle zprávy z reprezentativního výzkumu MMR ČR (2023) využívá krátkodobé nájemní smlouvy celkem necelých 60 % obcí v ČR, nejčastěji z důvodů očekávaných problémů s platební morálkou nájemců či potřeba ověření platební morálky. Některé obce toto opatření využívají jako zkušební období, po němž umožní delší nájemní smlouvu. Část obcí se zaměřuje na určitou skupinu nájemníků – dlužníky se splátkovým kalendářem, obyvatele s nižšími příjmy nebo nájemce sociálních bytů (MMR ČR 2023: 22).

Obrázek 1 – Kategorie délek krátkodobých smluv, u obcí využívající tyto smlouvy



Zdroj: převzato od MMR ČR (2023:23)

Praxe řetězení krátkodobých nájemních smluv je na druhou stranu vnímána odbornou veřejností jako nežádoucí, zejména z důvodu omezování ochrany nájemce a vytváření enormní existenční nejistoty a tlaku na nájemce, který se již tak typicky nachází v sociálně tíživé situaci. V případě uplatňování délky nájemní smlouvy na jeden měsíc je důsledkem prakticky nulová jistota bydlení nájemce. Zároveň může tato praxe vést ke komplikacím při vyhodnocování jeho schopnosti platit nájem z důvodu např. zpožděné reakce dávkových systémů, zaměstnavatele apod.

Uzavírání nájemních smluv na dobu **kratší než 3 měsíce**, a tedy kratší, než je zákonná výpovědní lhůta dle Občanského zákoníku, je **z právního hlediska problematické**. Z tohoto důvodu ASZ (MMR ČR) tuto praxi svým partnerům nikde nedoporučuje. Zároveň jde o zdroj nadměrné administrativní zátěže, a to nejen pro nájemce, ale zejména pro pracovníky bytových správ, odborů a potažmo i pro pracoviště ÚP ČR, pokud jsou na dané bydlení nárokovány nebo čerpány dávky soc. systému.

OSBF uvádí, že **ukončují neprodloužením cca 10 nájemních vztahů ročně**, a to z větší části z důvodu neplnění finančních závazků (**pro dluhy**). Jinde uváděno 3-5 ročně. U neplnění nefinančních závazků (stížnosti) se jedná o jeden případ ročně.

Výpověď nájemní smlouvy z důvodu v případech neplnění závazků vyplývajících z nájemního vztahu Město podává ojedinele. Pokud nájemce do konce platnosti nájemní smlouvy dluh vyrovná, město s ním uzavře novou nájemní smlouvu – tentokrát na kratší období (pro ověření platební morálky). Ke zpětvzetí výpovědí dochází v polovině případů; k užívání bytu bez užívacího práva někdy dochází, pouze opomenutím.

7.3.1. Ztráta užívacího práva k bytu a vyklizení bytu

Neprodloužení nebo ukončení nájemní smlouvy znamená ztrátu užívacího práva k bytu a vyplývá z něj povinnost nájemce/uživatele bytu vyklidit a předat byt zpět pronajímateli. Užívání bytu nadále po výzvě a termínu předání je protiprávní a nese s sebou zejména riziko dalšího zadlužování domácnosti, zejména v souvislosti s případným odejmutím pobíraných dávek na bydlení (z důvodu neexistence právního důvodu užívání bytu, obytných prostor). Splnění podmínky vyklizení bytu naopak závisí na úspěchu při zajištění návazného bydlení nebo jiné možnosti, kam z bytu odejít.

Byť aktéři konstatovali, že k předání bytů s ukončenými NS většinou dochází po stanovené lhůtě, k žalobě na vyklizení nemuselo město v posledních letech přistoupit. K exekuci vyklizením bytu tak dochází minimálně, cca 1 ročně.

V případě uživatelů bytu, kteří v bytě setrvávají i po skončení NS, dochází typicky k zadlužování na nájmu z důvodů, že nemají kam odejít, kvůli neplatnosti NS ztratili nárok na dávky na bydlení a rozpočet investují spíše do přesunu do jiného bydlení/ubytování.

Podporou domácností při hledání, kam z bytu po ztrátě užívacího práva odejít (tzv. exit-strategii), je v některých případech možné zabránit navyšování dluhu a předejít zdlouhavým právním procesům směřujícím k exekuci vyklizením.

Tyto tzv. **exit-strategie** jsou ze strany OVVSŠ po upozornění od OSBF obvykle podporovány pouze v případě rodin s dětmi či v případě zdravotních a jiných omezení u členů domácnosti: „*když tam jsou děti, že bude ukončeno bydlení, tak samozřejmě jdeme za nima na šetření a teď se ptám: Máte kam jít nebo potřebujete azylovej dům? Prostě jde nám o ty děti. Ty dospělý až tak úplně neřešíme, i když... když jsou nemocní, tak samozřejmě taky se snažíme ubytovny a různé věci jim zařídit, ale hlavně kde jsou děti, tak to je pro nás priorita*“ (Vedoucí OVVSŠ).

Stěžejním aktérem pro evidenci ukončení smlouvy v městském bytě je OSBF: „*Určitě se zabývá a podklady dává všechno bytový odbor. My [OVVSŠ] ne*“ (Vedoucí OVVSŠ).

Podpora tzv. exit-strategií je dle informace OVVSVŠ zaměřená pouze na nejzranitelnější osoby (nezletilí, nemocní). Nejčastěji se jedná o podporu při orientaci v záchranné síti, případně pomoc při zprostředkování AD, ubytovny. Jen výjimečně jde o pomoc se zajištěním pronájmu na volném trhu. Krizové byty nejsou pro občany města Vejprty k dispozici.

Pokud se jedná o jednotlivce, tak je nabídnuta noclehárna Naděje v Klášterci nad Ohří, s výhledem na uvolnění místa v AD Naděje. OVVSVŠ spolupracuje v těchto případech také s AD v Chomutově.

Komerční ubytovny cílí na hůře situovanou klientelu v obci aktuálně činné nejsou. Kapacity krizového ubytování například ve formě AD, noclehárny nejsou také ve městě dostupné. Ve městě nepůsobí žádná terénní sociální služba. Služby jsou dostupné v rámci ORP Kadaň. Nejblíží AD pro rodiny s dětmi se nachází v 25 km vzdáleném Klášterci nad Ohří, kde jej provozuje organizace Naděje, o.p.s. Do něj v případě ztráty bydlení a plné kapacity ubytovny ve Vejprtech OVVSVŠ nejčastěji směřuje své klienty. Spolupráci označuje za výbornou. OVVSVŠ s předstihem zjišťuje jeho současné kapacity pro případ potřeby umístění klientů.

K podpoře domácností, které přicházejí o bydlení v nájmech na volném trhu, dochází pouze pokud se sami obrátí na OVVSVŠ, není prováděna aktivní depistáž.

7.3.2. Shrnutí a doporučení pro oblast ne/ukončování nájemních vztahů a koordinace aktérů

Pravomoc rozhodnout o **ne/prodlužování nájemních smluv**, výpovědích, jejich zpětvzetí, případně obnovení nájemního vztahu po ukončení užívacího práva k bytu apod. má RM; o zkrácení délky NS při jejich prodlužování rozhoduje OSBF.

- s ohledem na zvýšení flexibilit procesů a snížení agendy RM, doporučujeme zvážit svěřeni pravomocí k některým úkonům např. konkrétním radním, nebo vedoucím odborů města po vzoru dalších obcí v ČR;
- zkracovat délku nájemní smlouvy na maximálně 3 měsíce a přesunout důraz na podpůrné (měkkčí) varianty řešení vnímaných rizik, např. formou systematické práce s monitoringem dluhů a stížností, zajištění včasné intervence a vhodných nástrojů řešení.

Koordinace pro zajištění systému prevence ztráty bydlení

- zvýšit běžné zapojení OVVSVŠ do procesů v oblasti bytové agendy (ať už v poradní roli nebo přímém podílení se na rozhodování; tedy navrátit se k původnímu stavu a dále ho rozvíjet; dále rozvíjet spolupráci s aktéry v sociální oblasti na úrovni ORP (případně Kraje);
- zajistit funkční a stabilní komunikační propojení mezi relevantními aktéry, tj. zejména odbory MěÚ formou pravidelných setkání **mezioborové pracovní skupiny** nebo zavedením pravidelného tematického bloku v rámci jednání stávající BK; propojovat se s dalšími zapojenými lokálními subjekty, které by se mohli vyjadřovat nebo mít poradní hlas při jednáních skupiny (např. ÚP ČR, OSPOD, OAMP MV ČR)
- ve vhodných případech (kdy je identifikována komplexita problému nebo vyšší potřeba podpory, naléhavost) **využívat ad hoc mezioborových odborných konzultací**,

iniciovat trojstranná jednání či případové konference; při potřebě komplexnějšího posouzení rizik a stanovení postupu v situaci zabydlovaného žadatele, tak i ve fázi neplnění závazků u nájemce (např. situace změny životní situace: snížení zvládnutí sebeobsluhy žadatele nebo členů jeho domácnosti, návrat nezletilých z ústavní péče, návrat dospělých z VTOS).

- v případě vhodnosti sjednávat individuální plán nápravy s nájemcem nebo trojstranné dohody o spolupráci na nápravě stavu mezi pronajímatelem, nájemcem a jeho soc. službou;
- ustanovit kontaktní osoby pro osobní konzultace (budoucích) nájemců města, ideálně zavedením pozice Poradce pro nájemce /Referent nájemních vztahů. Ten by mohl mít kromě péče o nové nájemce (orientace, edukace) na starost i evidenci a monitoring dluhů na nájmu a jiných případů neplnění finančních závazků, koordinaci kroků a intervencí.
- zavést **terénní formu sociální práce, ideálně prostřednictvím vhodné sociální služby nezávislého poskytovatele (NNO)**, která by na území města pracovala s domácnostmi ohroženými ztrátou bydlení a pomohla by tak lépe naplnit funkční princip oddělení pomoci a kontroly (OSBF, DP, technici); umožňovat lepší sdílení informací a včasnou intervenci s touto službou využíváním Souhlasu nájemce s informováním třetí strany (soc. služby) v případě vzniku bydlení ohrožující situace (dluh, stížnost);
- zvyšovat přehled o cílové skupině domácností ohrožených ztrátou bydlení a zacílení systému prevence ztráty bydlení/bezdomovectví i mimo městský bytový fond na území města/ORP např. prostřednictvím informační kampaně a depistáže OVVSŠ ve spolupráci se subjekty, které jsou v kontaktu s osobami ohroženými bezdomovectvím při opouštění původních domácností (rozvod, rodinný konflikt), zdravotních zařízení a jiných institucí.

Exit-strategie a krizová řešení ztráty bydlení

Podpora exit-strategií je dle informace OVVSŠ zaměřená pouze na nejzranitelnější osoby v městských pronájmech (domácnosti v nichž žijí nezletilí, nemocní). Nejčastěji se jedná podporu formou orientace v záchranné síti, případně pomoc při zprostředkování AD, ubytovny. Jen výjimečně jde o pomoc se zajištěním pronájmu na volném trhu. Místní dostupnost alternativ k městskému nájemnímu bydlení popisujeme v kapitole 5.3. a 7.3. Na území města se nenacházejí kapacity pro akutní řešení ztráty bydlení rodin s dětmi. Silnou stránkou je pak dobrá spolupráce OVVSŠ se službami AD a noclehárna dostupnými v rámci ORP Kadaň, Chomutov.

Doporučujeme proto ke zvážení opatření:

- rozvíjet spolupráci a podporovat dostupnost pobytových služeb a krizového bydlení/ubytování pro ohrožené domácnosti na území města/ORP jako nouzové řešení při ztrátě bydlení, při opouštění původní domácnosti nebo při ukončení institucionálního pobytu (posoudit, zda je vhodné a možné rozšíření služby AD pro rodiny s dětmi na území města Vejprty, např. jako detašované pracoviště/zařízení poskytovatele služby AD v rámci ORP Kadaň a Chomutov);

- 
- v rámci revize přidělování městských bytů zavést možnost pronájmu **v režimu krizových bytů pro rodiny s dětmi** v situaci ztráty bydlení, s pravomocí uzavírat zde krátkodobou smlouvu na 3 měsíce v kompetenci vedoucí OSBF bez nutnosti schválení RM; případně přímo vyčlenění konkrétních bytů z fondu pro tuto funkci;

8. Seznam literatury

Hábl, R., & Halířová, B. (2022). *Analýza existujících procesů týkajících se vymáhání pohledávek na nájemném bytů ve vlastnictví HMP*. Archiv autora. Praha: Institut prevence a řešení předlužení.

Havlíková, J., & Hubíková, O. (2020). *ABC depistáže. Příručka pro výkon sociální práce na obecních úřadech*. Výzkumný ústav práce a sociálních věcí, v.v.i. – výzkumné centrum Brno. Dostupné z: https://katalog.vupsv.cz/fulltext/sig_6727.pdf

Kanioková, M., Ripka, Š., & Snopek, J. (2016). *Ukončování bytové nouze rodin a jednotlivců. Východiska zahraniční praxe, doporučení a strategie*. Dostupné z: https://socialnibydeni.org/wp-content/uploads/2018/10/psb_2016_ukoncovani_bezdomovectvi_v_ceskych_mestech.pdf

Marianovská, V., Kuna, V., Hájková, A., & Švec, J. (2023). *Výsledky šetření „obecní bydlení“*. MMR ČR. Dostupné z: <https://mmr.gov.cz/getattachment/c77d59d1-044d-4403-a596-a5e68cffac25/Vysledky-setreni-Obecni-bydleni-2023.pdf.aspx?lang=cs-CZ&ext=.pdf>

MPSV ČR (2023). *Prevence a řešení sousedských stížností*. Dostupné z: https://socialnibydeni.mpsv.cz/download/dokumenty/Stnosti_2023_final.pdf

Mikulec, M., & Šnejdrlová, M. (2019). *Metodika sociální práce v sociálním bydlení*. MPSV ČR. Dostupné z: https://socialnibydeni.mpsv.cz/download/dokumenty/79-metodika_socialni_prace_v_socialnim_bydleni.pdf

Nedělníková, H. (2019). *Role sociálního pracovníka a problematika kontroly, Proces sociální práce s klientem v sociálním bydlení* (1. sešit) str. 40-43; In: Mikulec, M., & Šnejdrlová, M. (2019). *Metodika sociální práce v sociálním bydlení*. MPSV ČR. Dostupné z: <https://www.mpsv.cz/documents/20142/225517/Metodika+soci%C3%A1ln%C3%AD+pr%C3%A1ce+v+soci%C3%A1ln%C3%ADm+bydlen%C3%AD+MPSV%29.pdf/7777ed75-752c-da36-e521-92ef469dadcd>

Sociální bydlení (21.1.2024). *Brožura Prevence a řešení sousedských stížností + webinář*. Dostupné z: <https://socialnibydeni.mpsv.cz/novinky/2556-brozura-prevence-a-reseni-sousedskych-stiznosti-webinar>

Šimíková, I., Trbola, R., Milota, J., & Frišaufová, M. (2015). *Metodika prevence ztráty bydlení*. Výzkumný ústav práce a sociálních věcí, v.v.i. – výzkumné centrum Brno. Dostupné z: https://www.mpsv.cz/documents/20142/225517/Metodika_prevence_ztraty_bydleni_VUPSV_2015_uprava_2018.pdf/9b5f6888-8f81-5a13-5dae-5cf66bba0954

Šnejdrlová, M., & Řeháková Fučíková, J. (2020). *Metodika pro zaměstnance Úřadu práce ČR související se systémem sociálního bydlení*. MPSV ČR. Dostupné z: https://socialnibydeni.mpsv.cz/download/dokumenty/78-metodika_pro_zamestnance_up_cr.pdf

9. Přílohy

Příloha č. 1 - Bytový fond města

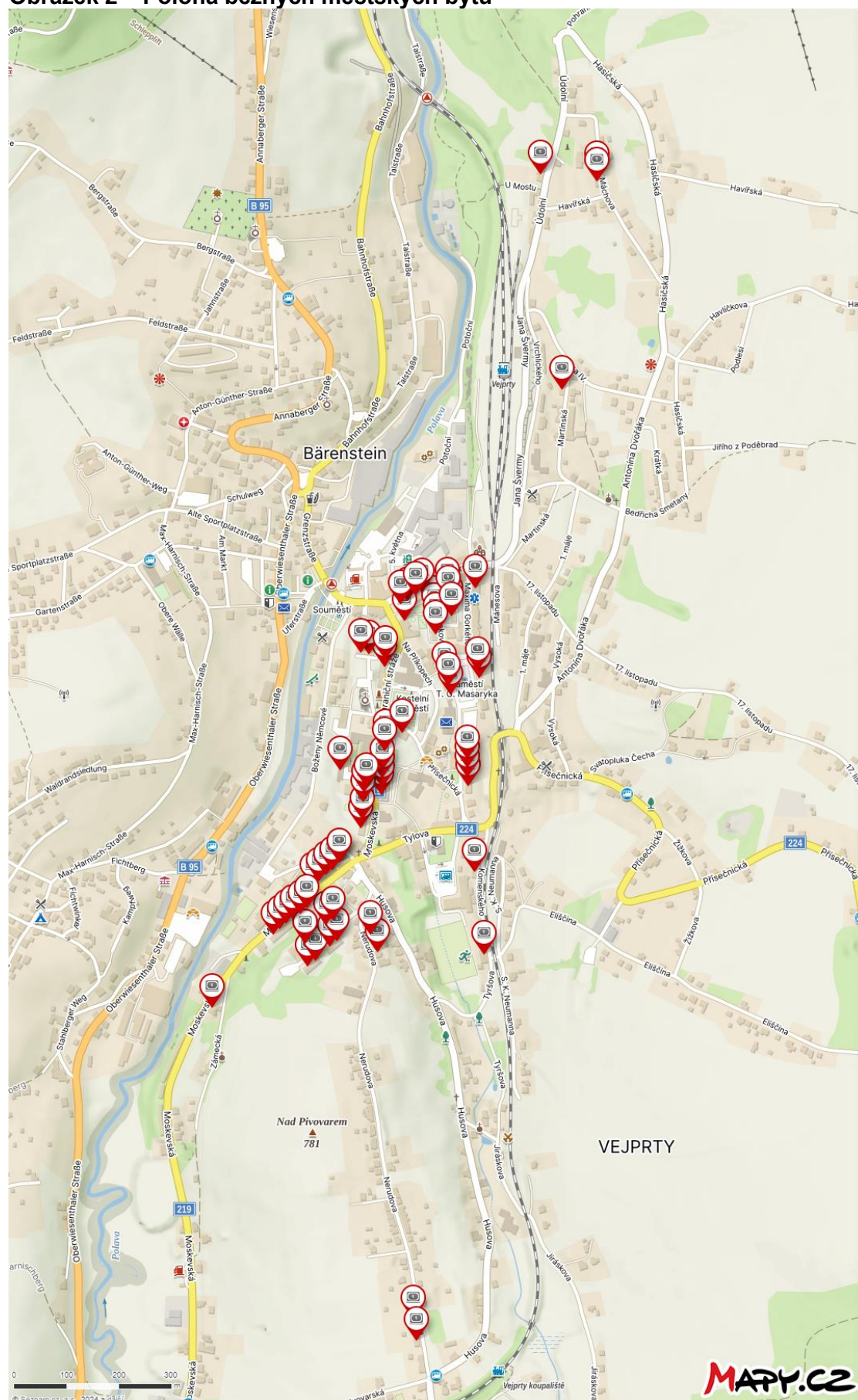
Tabulka 5 – Běžné byty²⁵

ulice	č.p.	počet bytů	plocha pro nájem (m ²)	aktuální nájem za 1 m ² (Kč)	průměrná velikost bytu (m ²)	nájem za průměrný byt (Kč)
Údolní	23/11	6	438	35	73	2555
Kostelní nám.	561/6	4	282	44	71	3102
Martinská	681/17	3	229	44	76	3359
M. Gorkého	981	6	432	44	72	3168
	725/9	4	210	45	53	2363
nám. T.G. Masaryka	726/8	4	204	45	51	2296
	1233/4	16	1030	59	64	3816
	1233/5					
Tržní	952/3	8	675	60	84	5063
Komenského	797/4	5	357	44	71	3142
	298/14	1	79	34	79	2686
Máchova	1170/17	3	223	45	74	3349
	1171/19	4	225	40	56	2267
Nerudova	821/7	5	272	50	54	2720
	823/11	3	180		60	
	1210/76	6	431	45	72	3233
	1211/78	6	437	45	73	3278
	1212/9	9	528	45	59	2643
Hálkova	1213/11	9	484	45	54	2423
	1214/13	9	475	45	53	2378
	1215/15	9	483	45	54	2418
	167	2	77	44	39	1694
	848	1	76		76	
	673/51	7	425	40	61	2447
	1216/12	11	522	45	47	2138
	1217/14	9	475	45	53	2378
	1218/16	9	486	45	54	2433
	1219/18	11	517	45	47	2117
	1220/20	9	462	45	51	2313
	167/26	2	176	59	88	5212
	1230/3	22	1278	59	58	3444
	1230/5					
	1231/7	22	1237	59	56	3333
	1231/9					
	1232/11	22	1235	59	56	3328
	1232/13					
	1234/29	16	1047	59	65	3879
	1234/31					
	1235/33	16	1036	59	65	3838
	1235/35					
	1236/37	16	1047	59	65	3879
	1236/39					
	1237/28	17	1038	59	61	3620
	1237/30					
	1238/34	17	1036	59	61	3613
	1238/32					
Myslbekova	1221/1	24	1513	59	63	3737

²⁵ Modrou barvou jsou označeny panelové domy

	1221/3					
	1222/5					
	1222/7	25	1533	59	61	3635
	1223/4	24	1500	59	63	3705
	1223/6					
	1224/8	24	1517	59	63	3747
	1224/10					
Jana Švermy	1226/6	24	1505	59	63	3717
	1226/8					
	1227/2	24	1538	59	64	3799
	1227/4					
	595/8	7	408	48	58	2798
Pohraniční stráž	1228/3	25	1508	59	60	3576
	1228/5					
	1229/7	24	1522	59	63	3759
	1229/9					
Luční	1282/2	22	1355	59	62	3651
	1282/4					
	1283/6	22	1360	59	62	3665
	1283/8					
	1285/1	12	716	59	60	3537
	1286/3	12	687	59	57	3394
	1287/5	16	668	59	42	2475
	1288/7	16	673	59	42	2493
Celkem		630	37847			
Průměr				55	60	3315

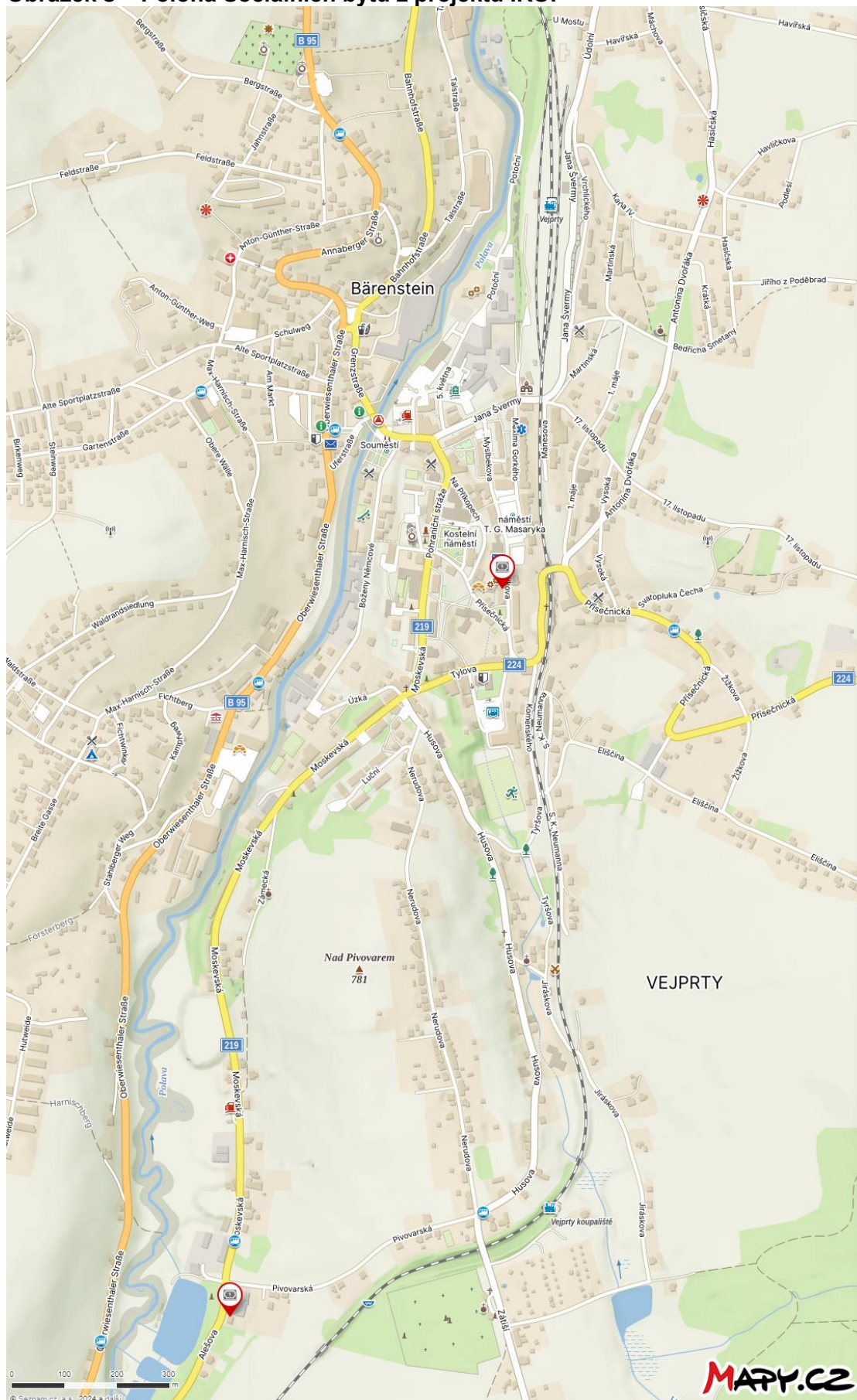
Obrázek 2 – Poloha běžných městských bytů



Tabulka 6 – Sociální byty z projektu IROP

ulice	č.p.	počet bytů	plocha pro nájem (m²)	aktuální nájem za 1m² (Kč)	průměrná velikost bytu (m²)	nájem za průměrný byt (Kč)
Alešova	413/7 SB	4	264	56	66	3696
Hálkova	810/6 SB	6	353	56	59	3295
Celkem		10	617			
Průměr				56	62	3495

Obrázek 3 – Poloha Sociálních bytů z projektu IROP



Příloha č. 2 - Krizový fond

Krizový fond je nástroj podpory udržení bydlení, jehož cílem je reagovat na krizové události v životech klientů, tedy nájemníků sociálních bytů, a zabránit dalšímu zhoršování jejich situace. To zahrnuje finanční intervence třetí strany. Forma podpory může být nevratný dar nebo bezúročná půjčka. Stanovena je maximální výše čerpání nebo četnost pro jednoho klienta.

Zřizovateli krizového fondu mohou být obce, fundace a další typy neziskových organizací, přičemž fundace jsou považovány v tuto chvíli za nejvhodnější. Žadateli o finanční podporu z fondu jsou fyzické osoby, ti, kteří jsou bytovou nouzí ohroženi. Žádosti jsou obvykle podávány za asistence sociálního pracovníka, nebo v některých případech sociální pracovník žádá přímo. O přidělení finančních prostředků z fondu rozhodují různé subjekty v závislosti na nastavení daného fondu. U obcí to často bývají rada města, radní, starosta nebo speciální komise s vícestupňovým schvalovacím systémem. U neziskových organizací jsou obvykle vytvořeny speciální komise fondu. Časová náročnost schvalovacího procesu se liší u jednotlivých fondů, obvykle trvá od 1 do 14 dní, ale u některých obcí může být doba schvalování delší.

Z fondu lze hradit různé náklady, primárně jsou však prostředky určeny pro překlenutí doby neschopnosti platit nájemné a další služby spojené s bydlením z důvodu krizové situace. Dále lze prostředky fondu využít např. na náklady stěhování, základní vybavení bytu, elektro revize, doplatky na léky a zdravotní pomůcky, správní poplatky, právní služby.

Je důležité rozlišovat mezi finančními příspěvky od neziskových organizací a obcí. Zatímco příspěvky od NNO se podle zákona o životním a existenčním minimu nepovažují za příjem, příspěvky od obcí se za příjem považují. To znamená, že finanční pomoc od NNO nebude brána v úvahu při posuzování dávek HN, zatímco finanční pomoc od obce ano. Systém pomoci v HN je navržen tak, aby dávka MOP byla poslední možností, když ostatní způsoby selžou.

Příloha č. 3 - Prevence ztráty bydlení před a při zabydlování

Mezi podpůrné praxe prevence ztráty bydlení před a ve fázi nastěhování a zabydlování domácnosti patří zejména:

- 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 lokalitách;
- párování: citlivost při procesu obsazování konkrétních bytů nájemci;
- 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; např. zpřístupnění informací letákem;
- zajištění služby podpory v bydlení, pokud je třeba; podpůrná role služby je jasně oddělená od role kontrolní (od správy bytů a plateb); a tím zajištění 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 SSP a HN, prostřednictvím ÚP ČR. Pro skupiny nájemců s vyšší potřebou podpory (typicky v projektech sociálního bydlení), zejména tam, kde příjem domácnosti tvoří souběh více typů dávek, se osvědčuje využití správce plateb.