



Spolufinancováno
Evropskou unií



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

Analýza procesů prevence ztráty bydlení v bytech města Krnova

Tematický výzkum

Adam Bedřich
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: Adam Bedřich

Na formulaci doporučení se podílely: Petra Hrubá, Veronika Aresta

Kontakt:

Adam Bedřich, Oddělení výzkumů a evaluace (adam.bedrich@mmr.gov.cz)

Odbor pro sociální začleňování (Agentura) MMR ČR

www.socialni-zaclenovani.cz

Text neprošel jazykovou korekturou.

Obsah:

Obsah	2
Seznam tabulek.....	3
Seznam obrázků	3
Seznam zkratk.....	4
Manažerské shrnutí	5
Cíle výzkumu.....	7
Přehled respondentů a použitých materiálů	8
Východiska výzkumu – systém prevence ztráty bydlení.....	9
Popis bytového fondu města Krnova	11
Podmínky žádostí o městský byt.....	14
Procesy přidělování městských bytů	18
Silné stránky	22
Doporučení	23
Prevence před zabydlením	23
Edukace nájemníků	23
Předávání bytu.....	24
Energie	25
Platby za nájemné	26
Silné stránky:	26
Doporučení	27
Prevence ztráty bydlení při neplnění povinností nájemce	28
Neplnění finančních závazků: Dluhy	28
Monitoring plateb a dluhů	28
Včasnost intervence	29
Nástroje řešení dluhu	31
Neplnění nefinančních závazků: stížnosti.....	32
Procesy omezování délky a ukončování nájemních vztahů.....	34
Exit strategie	36
Silné stránky:	36
Doporučení:	37
Přílohy	39
Příloha č. 1 – Prevence ztráty bydlení před a při zabydlování	39

Příloha č. 2 – Prostorové rozmístění městských bytů ve vybraných kategoriích.....	40
Příloha č. 3 – Dotazník žadatele o sociální byt.....	42
Příloha č. 4 – Krizový fond	44

Seznam tabulek

Tabulka 1 – přehled respondentů	8
Tabulka 2 – počet bytů a osob podle kategorie bydlení a výše nájemného.....	13
Tabulka 3 – kategorie městských bytů podle délky smluv, dispozic a volných kapacit.....	13
Tabulka 4 – kritérium počtu osob v domácnosti žadatele	15
Tabulka 5 – příjmové kritérium – spodní příjmový limit u vybraných kategorií pronájmů	15
Tabulka 6 – počet domácností překračujících maximální částku nájemného za m ² u dražených bytů	16
Tabulka 7 – podrobnosti dluhů na nájmu vůči městu	28
Tabulka 8 – podrobnosti dluhů na místních poplatcích a pokutách.....	28

Seznam obrázků

Obrázek 1 – byty ve vybraných domech (dražené).....	40
Obrázek 2 – byty v režimu Housing first/ready (sociální byty).....	40
Obrázek 3 – dispoziční byty obsazované na doporučení NNO	41

Seznam zkratk

AD – Azylový dům
AS – Armáda Spásy v ČR
ČSÚ – Český statistický úřad
DPS – Dům s pečovatelskou službou
ETHOS – Evropská typologie bezdomovství a vyloučení z bydlení
HN – Hmotná nouze
HF – Housing first
HR – Housing ready
KMB – Kontaktní místo pro bydlení
KBS – Koordinátor bytového soužití
KODUS – Komunitní dům pro seniory
MěÚ – Městský úřad
MOP – Mimořádná okamžitá pomoc (dávka ze systému pomoci v HN)
MPSV – Ministerstvo práce a sociálních věcí ČR
NNO – Nestátní/nevládní nezisková organizace
OAMP – Odbor azylové a migrační politiky
OISM – Odbor investic a správy majetku
OPVP – Odbor poplatků a vymáhání pohledávek
OSSP – Oddělení sociálních věcí a sociální pomoci
OZ – Občanský zákoník
PnB – Příspěvek na bydlení (dávka ze systému SSP)
PnP – Příspěvek na péči (dávka ze systému SSP)
PnŽ – Příspěvek na živobytí (dávka ze systému pomoci v HN)
PSB – Platforma pro sociální bydlení (místní orgán, platforma aktérů ve městě)
PSZ – Plán sociálního začleňování
SD – Slezská Diakonie
SLDB – Sčítání lidu, domů a bytů
SO ORP – Správní obvod obce s rozšířenou působností
SSP – Státní sociální podpora
SVL – Sociálně vyloučená lokalita
ÚP – Úřad práce ČR

Manažerské shrnutí

Práce s bytovým fondem

Více než 1500 bytů v majetku a správě města Krnova tvoří významný podíl všech pronajímaných bytů na území města (57 % všech nájemních bytů a 15 % všech obydlených bytů ve městě podle SLDB 2021). Město využívá možnosti rozšiřování bytového fondu pomocí dotací (celkem již získáno 95 bytů), zároveň strategicky část fondu privatizuje (93 bytů). Podrobné rozčlenění kategorií bytového fondu města a diferencované režimu pronájmu, společně s komplexní sociální prací a koordinovanou prací relevantních odborů města i odborné platformy přispívají k poměrně vyváženému systému městského bydlení. Vstupní kritéria zpracovaná v pravidlech přidělování bytů selektují žadatele především podle kritéria bezdlužnosti, dále v jednotlivých režimech pronájmů minimální výše příjmů. Kromě režimu dražených nájmu jsou zavedena i prioritizační (bodovací) kritéria. Sociální pracovníci Oddělení sociálních služeb a sociální pomoci (OSSP), Kontaktního místa pro bydlení (KMB) i nestátních neziskových organizací (NNO) podporují klienty ve splnění vstupních kritérií, žádosti o byt podle své situace buď na Odbor investic a správy majetku (OISM), KMB, nebo některou z NNO. Upuštění od nutnosti složení jistoty/kauce u kategorií bytů určených pro zranitelnější skupiny nájemců zvyšuje dostupnost bydlení. Některé skupiny ohrožené na trhu s bydlením však mají nadále ztížený přístup k městskému bydlení, zapříčiněný kombinací nastavení vstupních kritérií (minimální příjem) a nedostatkem konkrétních typů bytů (zejména vícepokojových) mimo režim dražených nájmu.

Podpora před nastěhováním a při zabydlování

Zkušenosti s podporou nájemců jsou od roku 2020 prohlubovány v návazných projektech, jmenovitě v projektu „Komplexní řešení bytové problematiky osob na území města Krnova“, který přináší lokální know-how inovativního přístupu k řešení bytové nouze nejohroženějších domácností. Funkčně nastavené je sdílení informací mezi relevantními subjekty. Silnou stránkou v oblasti prevence ztráty bydlení je také dlouhodobá spolupráce města a NNO v režimu tzv. dispozičních bytů: zde jsou nastaveny mechanismy podpory v bydlení zaměřené i na zvyšování kompetencí nájemců, kteří se pak posouvají do standardního bydlení. Sociální pracovníci NNO/KMB nejčastěji asistují zájemcům o bydlení i nájemcům města při mapování dluhů. Byty jsou standardně vybavené a ve městě je také k dispozici zdroj pro jejich dovybavení tzv. Re-Use centrum. Procesně je také nastavena funkční spolupráce s ÚP ČR ve věci přiznání dávek MOP na peněžitou jistotu/kauci a nezbytný jednorázový výdaj (jistota/kauce, předměty dlouhodobé spotřeby), zajištění výplaty dávek formou přímé úhrady či zvláštního příjemce dávky.

V režimu přidělování bytů ve vybraných domech (dražený nájem) není naopak potřeba podpory v bydlení, ani finanční dostupnost daného vydraženého bydlení pro nájemníky vyhodnocována a ověřována. Zároveň tento způsob také neumožňuje cílenější párování bytu s nájemcem s ohledem na povahu sousedství a další faktory. Praxe dle aktérů ukazuje, že princip pronájmu nejvyšší nabídce s sebou nese riziko nadsazení ceny nájmu (u dražitelů z nízkopříjmových domácností), a tím celkové částky úhrady bydlení až nad hranici

dostupnosti bydlení (překročení normativních nákladů na bydlení). Snížení těchto vnímaných rizik může v budoucnu napomoci vhodné přenastavení podmínek a praxe v toto režimu.

Monitoring a řešení dluhů na nájemném

Agendu monitoringu a upomínání vzniklých dluhů na nájmu řeší OISM. Postup zjištění, informování a upomínání je nastaven transparentně a zapojuje sociální pracovníce OSSP/KMB a NNO do procesu jejich řešení. Funkčně nastavené je informování nájemce (případně i zapojené soc. služby) o vzniku dluhu na nájmu ve lhůtě do 3 týdnů (výjimečně dochází k prodlevám). Primárním nástrojem řešení dluhu jsou u nižších dlužných částek neformální splátkové kalendáře sjednané ústně a splatné do 6 měsíců, u vyšších částek je přistoupeno k formální dohodě o splátkách. Sociální pracovníce OSSP/KMB pomáhají klientům sledovat plnění finančních závazků. Pozitivní roli někde sehrávají koordinátoři bytového soužití (KBS), kteří zastávají kontrolní roli a umožňují tak sociálním pracovnícům zachovat si roli podpůrnou. Nástroje přímá úhrada bez souhlasu příjemce dávky a zvláštní příjemce dávky jsou využívány v krajních případech. NNO také zmiňovaly zkušenost vyjednávání splátkových kalendářů u některých dodavatelů energií.

Monitoring a řešení stížností

Sousedské stížnosti eviduje podatelna MěÚ Krnov, kontrolní oddělení, a řeší OISM se zapojením KMB (někdy přímo KBS), případně OSSP. Oprávněnosti stížností je ověřována terénním šetřením pracovníků KBS, vyhodnocení pak provádí OISM. Postupy nejsou formálně ukotveny. Většinu oprávněných stížností se daří řešit výzvou k nápravě (domluvou) s odkazem na Domovní řád. Nejčastěji jsou stížnosti evidovány v DPS, v dispozičních bytech NNO a na adresách, kde se koncentrují romské domácnosti. Nájemních smluv ukončovaných na základě stížnosti jsou nižší jednotky případů ročně. Většinou jde o případy opakovaných excesů spojených s rušením klidu včetně nočního. Specifickým případem je prostředí městské ubytovny, kde dochází k závadovému jednání častěji a KBS zde proto působí i mimo pracovní dny.

Procesy při ne/ukončení nájemního vztahu

V pravomoci OISM je zkrácení nájemní smlouvy (na tři až jeden měsíc) při příležitosti jejího prodloužení, nejčastěji je důvodem nesplacený dluh na nájmu; pouze v jednotkách případů oprávněná stížnost. Krátkodobá smlouva je prodloužována, dokud nedojde k nápravě, poté opět uzavřena na standardní období. Jedná se o nižší desítky případů ročně. K neprodloužení nájemní smlouvy město sáhlo v roce 2023 v deseti případech a ve dvou případech byla podána žaloba na soudní vyklizení. Většina nájemníků reaguje na výzvy k uhrazení dluhu/spolupracuje na řešení problémových situací. K výpovědím nájemní smlouvy tak dochází jen ojediněle. Zhruba polovina nájemních smluv je obnovována automaticky (konkludentně) podle §2258 OZ.

Cíle výzkumu

Cílem výzkumu a související analýzy je popsat stávající praxe v oblasti prevence ztráty bydlení nájemců bytů města Krnova a pomoci identifikovat příležitosti pro jejich rozvoj. Řada postupů byla již městem identifikována a relevantními odbory města průběžně nastavována. Díky úzké spolupráci poradců ASZ pro oblast bydlení tato zpráva nabízí reflexi, efektivitu stávajících postupů s ohledem na sledovanou oblast prevence ztráty bydlení. Jedná se o dokument určený pro práci v příslušných pracovních skupinách a také podklad pro tvorbu strategických materiálů pro oblast bydlení.

Realizace výzkumného šetření vyplývá z dosavadní spolupráce města Krnova s Odborem pro sociální začleňování MMR ČR (dále jen ASZ). V Krnově je téma bydlení s ASZ konzultováno minimálně od roku 2013, kdy vznikla **Situační analýza sociálně vyloučených lokalit v Krnově** (Spot 2013¹). V následném Strategickém plánu sociálního začleňování 2015-2018 byla v oblasti bydlení mimo jiné jednou ze specifikovaných priorit „**Rozvinout stávající opatření v oblasti prevence ztráty bydlení**“. Bydlení setrvává prioritním tématem spolupráce města s ASZ i v dalších letech – **Analýza bytových potřeb s ohledem na plánovanou rekonstrukci** v SVL (Šmoldas, Pelikánová 2016), **Výzkum bytových kapacit města Krnova** (Topinková, Topinka 2017) a **Situační analýza sociálního vyloučení na území města Krnov** (Duffek 2019). V roce 2018 byl společně zpracován tzv. **Tematický akční plán pro oblast dluhové problematiky a sociálního bydlení ve městě Krnov 2019-2022**, cíle a opatření v tomto dokumentu úzce cílily na oblast bydlení.

Zkušenosti s podporou nájemců jsou prohlubovány v rámci navazujících projektů, které přinášejí lokální know-how inovativního přístupu k řešení bytové nouze nejohroženějších domácností.

- „Komplexní řešení bytové problematiky osob na území města Krnova“² (reg.č. CZ.03.2.60/0.0/0.0/16_052/0015638, období realizace: 1.4. 2020 - 3.6.2022). V rámci tohoto projektu byla zpracována **Koncepce sociálního bydlení na území města Krnova 2020-2023**.³
- Sociální začleňování osob v bytové nouzi na území města Krnova⁴ (registrační číslo CZ.03.02.01/00/22_101/0001285, období realizace: 1.9.2023 - 31.3.2026)

Aktuálně město Krnov a ASZ spolupracují na naplňování cílů a opatření **Plánu sociálního začleňování města Krnova, 2022-2027** (dále v textu PSZ města Krnov), jenž rovněž zahrnuje oblast bydlení. V roce 2023 a 2024 se pak oblast bydlení stává prioritním tématem spolupráce mezi ASZ a městem Krnov na základě domluvené realizace poradenského programu **Rozvoj**

¹ Dostupné z:

https://www.krnov.cz/puvodni_web/work/docs/201309301158_Situa%C4%8Dn%C3%AD%20anal%C3%BDza%20Krnov.pdf

² r.č. CZ.03.2.60/0.0/0.0/16_052/0015638, více informací viz

https://esf2014.esfcr.cz/PublicPortal/Views/Projekty/Public/ProjektDetailPublicPage.aspx?action=get&datovySkladId=252584D7-8F21-4C03-B502-C7BFE5B94670&_gl=1*1axn*_ga*MTM0MTczNzMwMy4xNzE1NzY4Nzc4*_ga_FV8BZH4SDL*MTcxNTc2ODc3Ny4xLjEuMTcxNTc2ODc4Ny41MC4wLjA

³ Dostupné z: https://krnov.cz/assets/File.ashx?id_org=7455&id_dokumenty=34424

⁴ viz Popis stručný projektu: https://krnov.cz/assets/File.ashx?id_org=7455&id_dokumenty=46132

a adaptace politiky sociálního a dostupného bydlení (dále v textu poradenský program), jehož cíle vychází ze zájmu města zajistit udržitelný rozvoj města, který v oblasti bydlení reaguje na změny na trhu s bydlením, poptávku po městském bydlení a základní potřeby občanů města. Program je zároveň plně v souladu s PSZ města Krnov a významně přispívá k naplňování jeho cílů a opatření v oblasti bydlení.

Poradenský program má dva dlouhodobé cíle:

- **DLOUHODOBÝ CÍL 1: POSÍLIT NÁSTROJE BYTOVÉ POLITIKY MĚSTA**
 - Cíl 1.1. Podpořit vznik koncepčního materiálu v oblasti bydlení s ohledem na existenci sociálního vyloučení ve městě
 - Cíl 1.2. Analyzovat potřebnost dostupného bydlení ve městě
 - Cíl 1.3. Revidovat kategorizaci městského bytového fondu
 - Cíl 1.4. Revidovat podmínky přidělování městských bytů s ohledem na navrženou kategorizaci
- **DLOUHODOBÝ CÍL 2: ROZVOJ SYSTEMATIZOVANÉ POMOCI PRO OSOBY V BYTOVÉ NOUZI NEBO BYTOVOU NOUZÍ OHROŽENÉ**
 - Cíl 2.1 Metodicky podpořit opatření spojené s eliminací rizika vzniku dluhu na nájemném či sousedských konfliktů
 - Cíl 2.2. Metodicky podpořit projekt Sociální začleňování osob v bytové nouzi na území města

Realizace výzkumného šetření tedy přímo reaguje na cíle č. 1.3. Revidovat kategorizaci městského bytového fondu, cíl 1.4. Revidovat podmínky přidělování městských bytů s ohledem na navrženou kategorizaci a cíl 2.1. Metodicky podpořit opatření spojené s eliminací rizika vzniku dluhu na nájemném. Zároveň je toto výzkumné šetření významným analytickým podkladem pro připravovanou aktualizaci **Koncepce sociálního bydlení na území města Krnova** a vznikající **strategii bytové politiky města Krnov**.

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

Přehled respondentů a použitých materiálů

Tabulka 1 – přehled respondentů

Kontaktní místo pro bydlení	3 respondenti
Oddělení pronájmů a prodejů (Odbor investic a správy majetku)	2 respondenti
Oddělení poplatků a vymáhání pohledávek	1 respondent
Armáda Spásy	1 respondent
Slezská Diakonie	1 respondent

Využité materiály:

- Koncepce sociálního bydlení na území města Krnova 2020-2023
- Plán sociálního začleňování města Krnova 2022-2027
- Opatření obce č. 5/2017 Poskytování nájmu městského bytu v domech s byty zvláštního určení
- Opatření obce č. 7/2021 Poskytování bydlení v nájemních bytech v majetku Města Krnova

Východiska výzkumu – 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, 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 zvláště 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 závadovými jednáními (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) neprodlení 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 a
- 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). Dále Úřad práce ČR, který je klíčovým partnerem pro agendu dávek soc. systému na bydlení. Prevenci ztráty bydlení (zejména v situaci hrozby evikce) se podrobně věnuje také Metodika prevence ztráty bydlení (VÚPSV 2018). Praktickým pojetím vyniká specifická metodika „Prevence a řešení sousedských stížností“ (MPSV ČR 2023), širokým záběrem také „Metodika sociální práce v sociálním bydlení“⁵ (MPSV ČR 2019).

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).

⁵ Viz Proces sociální práce s klientem v sociálním bydlení (2. sešit) In: Metodika sociální práce v sociálním bydlení (MPSV 2019).

Klíčovým partnerem pro agendu dávek na bydlení je Úřad práce ČR. Relevantní postupy pro oblast prevence ztráty bydlení (např. možnost přímé úhrady dávky nebo zvláštního příjemce) 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. 1.

Popis bytového fondu města Krnova

V době mapování bylo město Krnov vlastníkem **1535 bytů**, ve kterých bylo ubytováno cca 2518 osob. Tvoří tak významný podíl všech bytů na území města (57 % všech nájemních bytů a 15 % všech obydlených bytů ve městě podle SLDB 2021). Městský bytový fond je podle Opatření obce č.7/2021 členěn do 7 kategorií na:

- byty s pevně stanoveným nájemným (běžné)
- byty ve vybraných domech (dražené obálkovou metodou)
- byty pořízené se státní dotací (dispoziční a sociální)
- byty krizové pomoci
- byty v režimu bydlení především (Housing first)
- ubytovna
- byty v domech zvláštního určení a v objektu KODUS (komunitním domě pro seniory)

Jednotlivé kategorie bytů se liší především počtem, výší nájemného a zejména pak v pravidlech přidělování selektujících cílovou skupinu zájemců o městské bydlení. Část bytů je pořízená se státní dotací z fondů (vč. IROP) zakládající specifické podmínky pro pronájem těchto bytů vyplývající z podmínek dotace (např. výší příjmu žadatele, nebo vlastnictví objektu k bydlení). Jde o byty v objektu KODUS, jeden krizový byt, dispoziční byty obsazované NNO a další běžné byty. Bytů pořízených z dotací bylo celkem 95. Byty na ulici Alšova představují pozůstatek sociálně vyloučené lokality Mánesova-Alšova-Vrchlického a jsou předmětem prodeje. Město tedy vyváženě využívá možnosti rozšiřování bytového fondu pomocí dotací (celkem již získáno 95 bytů), zatímco zároveň část bytového fondu strategicky privatizuje (93 bytů).

Podrobnější popis níže:

Byty ve vybraných domech jsou obsazované tzv. obálkovou metodou (dražený nájem) za nejvyšší nabídnutou cenu za m². Stanovený je pouze spodní limit ceny nájmu, a to jako minimální nabídka ve výši **80 Kč/m²**. Nejvýše se historicky v nedávné době vyšplhala na 257 Kč/m²). Celkem je těchto bytů **815** a představují 53 % bytového fondu města s téměř 63 % nájemníků ze všech městských bytů. V roce 2023 se vydražilo celkem 45 bytů (všechny nabízené touto formou).⁶ Většina větších bytů (2+1 a větších) je v této kategorii, obměna nájemníků je v těchto bytech malá a většina ze stávajících nájemníků se snaží byty udržet (např. formou přepisu/přechodu nájmu na rodinné příslušníky dle příslušných právních norem ČR).

Byty s pevně stanoveným nájmem (tzv. běžné, nedotované) jsou dostupné všem žadatelům na základě žádosti o byt, ve které rozhoduje prioritizační bodové hodnocení založené zejména na počtu závislých dětí v domácnosti a délce pracovní činnosti. Těchto bytů je **307**. V těchto bytech je stanovená pevná výše nájmu odlišená do dvou cenových pásem: **I. (65 Kč/ m²) a II. (60 Kč/m²)**.

Byty v domech zvláštního určení včetně objektu KODUS tvoří celkem 232 bytů, ve kterých je možné využít pečovatelskou službu (DPS). Nakládání s těmito byty upravuje specifické Opatření obce č. 5/2017 (více viz kapitola Procesy přidělování). V těchto bytech je stanovená pevná výše nájmu, a to **42-60 Kč/m²**. Ročně se obsazuje 20-30 bytů, které se uvolňují přirozenou obměnou.

Od září 2021 město v rámci projektu dále provozuje **14 sociálních bytů** v režimech Housing first (5 bytů) a Housing ready (9 bytů), část z nich byla také pořízena se státní dotací. Zde o obsazení bytu rozhoduje místní orgán Platforma pro sociální bydlení (PSB) na základě bodového ohodnocení žádosti. V těchto bytech je stanovená pevná výše nájmu stanovena shodně jako u běžných bytů, a to do dvou cenových pásem: **I. (65 Kč/ m²) a II. (60 Kč/m²)**.

Dispoziční byty jsou vyňaté z běžného bytového fondu, větší část jich byla pořízena se státní dotací. Bytů v této kategorii je **24**. Výše nájmu je stanovena shodně jako u běžných bytů, a to do dvou cenových pásem: **I. (65 Kč/ m²) a II. (60 Kč/m²)**. Specifikem těchto bytů je, že jsou obsazovány klienty sociálních služeb Slezské Diakonie a Armády Spásy.⁷

Dva krizové byty města, z nichž jeden byla taktéž pořízen se státní dotací, slouží pro akutní situace absence bydlení. V jednom z nich, který je také zajištěn z dotace, se uplatňují stejná pravidla jako u ostatních bytů (především kritérium příjmu a vlastnictví).

Město dále disponuje **nebytovými kapacitami**: provozuje ubytovnu s 10 pokoji. Poplatek za ubytování je stanoven na **45 Kč/m²** bez energií a služeb. Smlouva o ubytování je poskytována

⁶ V posledních letech nenastává situace, kdy by o dražbu nebyl zájem a byt se musel nabízet opakovaně.

⁷ Zatímco Armáda spásy zabydluje především klienty z azylových domů, případně z jiného substandardního bydlení, kteří jsou tedy klienty jejich služeb, Slezská Diakonie v poslední době začala zabydlovat (většinou romské) rodiny s dětmi, kteří nemusejí nutně jejich služby využívat, byť jsou k tomu sociálními pracovníky Slezské Diakonie motivovány.

pouze na 1 měsíc s možností opakovaného prodloužení. Na ubytovně působí sociální pracovnice OSSP, stejně jako preventisté KMB (koordinátoři bytového soužití – KBS).

Podrobnosti a počty bytů v jednotlivých kategoriích shrnují následující tabulky.

Tabulka 2 – počet bytů a osob podle kategorie bydlení a výše nájemného

Kategorie bytů	Počet bytů	Počet osob	Z toho dětí	Výše nájemného za m ²
KODUS (dotované)	10	10	0	60
Dispoziční (dotované)	19	36	10	60
Krizový (dotované)	1	0	0	60
Ostatní (dotované)	65	116	-	60
Dispoziční	2	2	0	60
Krizový	1	0	0	60
Ostatní	307	543	-	60
Byty ve vybr.domech	815	1575		65-231,99
Domy zvl. určení	222	236		42-60
Ubytovna	10 pokojů	0		0
Alšova	93	0		0

Zdroj: OISM

Poznámka: kategorie bytů s pevně stanoveným nájemným (běžné) dle výše uvedeného Opatření je v tabulkách uváděna jako "ostatní".

Tabulka 3 – kategorie městských bytů podle délky smluv, dispozic a volných kapacit

	Délka smluv	Rozložení bytů – počet pokojů	Volné kapacity
KODUS (dotované)	24 M	0+1	0
Dispoziční (dotované)	1-6 M	0+1,0+2,1+2	0
Krizový (dotované)	1 M	0+1	1
Ostatní (dotované)	1-24 M	0+1,1+1,0+2,1+4	4
Dispoziční	1-6 M	0+1,1+1,0+2	0
Krizový	1 M	0+1	1
Ostatní	1-12 M	0+1,1+1,0+2,1+2	29
Byty ve vybr. domech	1-12 M	0+1-1+4	35
Domy zvl.určení	1-12 M	0+1, 1+1, 0+2, 1+2, 1+3 (domovnícký)	28

Zdroj: OISM

Poznámka: kategorie bytů s pevně stanoveným nájemným (běžné) dle výše uvedeného Opatření je v tabulkách uváděna jako "ostatní".

Rozmístění bytů jednotlivých kategorií na území města je vcelku rovnoměrné, naleznete jej graficky zpracované v Příloze č. 2. Specifické využití bytů nacházejících se v jednotlivých celých domech (KODUS, byty zvl. určení, byty ve vybraných domech) pak z povahy věci neumožňuje realizovat tzv. „sociální mix“ na úrovni jednotlivých domů. Je zde proto logická koncentrace specifických skupin domácností (např. osob se sníženou soběstačností,

domácnosti s (relativně) vyššími příjmy, klienti vybraných soc. služeb) v těchto domech. Tato skutečnost se nejeví jako zásadně problematická pro šetřenou oblast prevence ztráty bydlení, může však mít částečný vliv na sousedské klima a citlivost prostředí v jednotlivých domech. To může ovlivňovat např. náročnost přizpůsobení běžného chodu domácnosti nového nájemce zvyklostem v domě a projevit se třeba následně i v řešené oblasti sousedských stížností.

Podmínky žádostí o městský byt

Vstupní kritéria žádosti o městské byty jsou zčásti universální (byť někde zmírněná) pro všechny kategorie bytů/režimů pronájmů (mimo ubytovací zařízení) a vyžadují, aby žadatel:

- měl před podáním žádosti ve městě přihlášený trvalý pobyt minimálně 3 roky;
- byl zde minimálně 6 měsíců zaměstnán/a (*nevyžadováno u dispozičních a sociálních bytů*);
- neměl nesplacený dluh vůči městu v době 6 měsíců předcházejících podání žádosti (zmírněno u dispozičních a sociálních bytů);
- neopustil/a městský byt z důvodu neobnovení nájemní smlouvy ze strany města minimálně 5 let před podáním žádosti (*zmírněno u DPS a sociálních bytů na 3 roky*).

Podmínka bezdlužnosti platí i pro manžela/manželku či druha/družku v domácnosti žadatele (případně další členy žadatelovi domácnosti). Ve spolupráci s OSSP prověřuje OPVP bezdlužnost žadatelů a sjednává případné splátkové kalendáře. Podmínka bezdlužnosti je striktně uplatňována u žádostí o byty s pevně stanoveným nájemným a byty ve vybraných domech (dražený nájem). Poměrně častá situace, kdy žadatelé mají splacený dluh vůči městu, ovšem nesplňují podmínku šestiměsíčního trvání bezdlužnosti před podáním žádosti, je řešena individuálně žádostí o výjimku k Radě města. Zkušenost sociálních pracovníků ukazuje, že žadatelé o byt nemají povědomí o svých neuhrazených pohledávkách vůči městu mimo pohledávky z bydlení, tj. nejčastěji za poplatky (odpady) a pokuty.

V bytech pořízených se státní dotací (dispozičních a sociálních) není podmínka bezdlužnosti striktně uplatňována: kromě spolupráce se sociálními pracovníky je jako dostačující plnění akceptováno aktivní splácení dluhu, a to nikoliv nutně oficiálním splátkovým kalendářem. Flexibilnější individuální dohoda o splátkách je využívána častěji. Splnění vstupních kritérií flexibilněji vyjednávané mezi OISM a NNO, případně Radou města. V odůvodněných případech a na doporučení poskytovatele služeb může být žadateli také udělena individuální výjimka.

Doplňující vyřazovací kritéria/podmínky žádostí o byt, která rozvádíme níže, jsou následující:

- a) **limit maximálního počtu osob** vzhledem k dispozici bytu u všech režimů pronájmů;
- b) **příjmové limity**, které stanoví minimální/maximální požadovanou průměrnou výši čistého měsíčního příjmu domácnosti;
- c) u specifických kategorií bytů /režimů pronájmů (dispoziční a sociální byty) je pak podmínkou **využívání sociálních služeb** vybraných poskytovatelů.

Ad a): Jde o volněji stanovený limit pouze na základě dispozic bytu, ne podlahové plochy. Jako v předchozím případě, i zde se poskytovatelům sociálních služeb obsazujících dispoziční byty města daří v odůvodněných případech vyjednat individuální podmínky pro své klienty (po předchozí konzultaci s OISM a OSSP).

Tabulka 4 – kritérium počtu osob v domácnosti žadatele

Velikost bytu	Maximální počet členů domácnosti
1+0, 1+1	4
2+1	6
3+1 a více	8

Zdroj: MěÚ Krnov

Stávající nastavení limitu počtu osob je dle respondentů vyhovující. Rizikovitost z hlediska prevence ztráty bydlení vidíme v bodě, který umožňuje obsazení bytu 1+0/1+1 až 4 osobami, resp. bytu 2+1 6 osobami, pokud v bytě není obytná i kuchyň. Pokud by to bylo praktikováno, situace by už odpovídala definici přelidněného bytu dle Usnesení vlády č. 112/2019 Sb.⁸ Přelidnění bytu nebo přiblížení se takovému stavu, může být nahlíženo jako rizikový faktor pro udržení bydlení např. může přinášet zvýšenou pravděpodobnost nadměrného opotřebení bytu, konfliktů v domácnosti z nedostatku soukromí, zvýšenou hlučnost běžného chodu domácnosti. Přelidnění znamená také, že domácnost se nachází v nevyhovujícím bydlení dle Evropské typologie bezdomovství ETHOS.⁹

Ad b) - **Příjmové limity** domácnosti žadatelů jsou stanoveny dle jednotlivých kategorií bytů/režimu pronájmů jako **spodní** (minimální) u bytů ve vybraných domech a bytů s pevně stanoveným nájemcem (běžných), naopak u bytů postavených z dotací (dispoziční, sociální (HF/HR), krizové) jde o **horní** (maximální) příjmové limity, vyplývající z podmínek dotačních programů.

Tabulka 5 – příjmové kritérium – spodní příjmový limit u vybraných kategorií pronájmů

Velikost bytu	Minimální průměrný čistý měsíční příjem domácnosti (v Kč) za	
	Byt s draženým nájmem	Byt s pevně stanoveným nájmem
1+0, 1+1	12 000	6 000
2+1	12 000	10 000
3+1 a více	16 000	15 000

Zdroj: MěÚ Krnov – graf. upraveno

⁸ Srovnej: 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>

⁹ Evropská typologie bezdomovství a vyloučení z bydlení v prostředí ČR, zde: https://www.feantsa.org/download/cz___8621229557703714801.pdf

Pro posouzení příjmu jsou zahrnuty odměny vyplývající z pracovních smluv, včetně DPČ, z činnosti OSVČ a opakované příjmy z dávek soc. systému. Oproti žádosti o běžné byty se u dražených nájmu do příjmů domácnosti nezapočítává dávka příspěvek na bydlení a dávky pomoci v HN (tím by měli být z dražeb eliminováni žadatelé z nejvíce nízkopříjmových domácností). Započítává se naopak PnP v případě péče žadatele o osobu závislou na celodenní péči dle zákona č. 108/2026 o sociálních službách a výživné na děti, pokud je stanoveno pravomocným rozhodnutím soudu.

Dále se v bytech pořízených se státní dotací uplatňuje specifický **horní limit průměrného čistého měsíčního příjmu** za posledních 12 měsíců.¹⁰ U dispozičních bytů žadatel musí splňovat maximální průměrný příjem domácnosti ve výši 0,75násobku průměrné měsíční mzdy podle ČSÚ pro jednotlivce, případně 1-1,5násobku pro vícečlennou domácnost. V bytech pronajímaných v režimu Housing ready (objekt Stará 7) pak 0,6násobku průměrné měsíční mzdy podle ČSÚ u jednotlivce, 0,8-1,2násobku pak u vícečetné domácnosti.

Nastavení výpočtu spodních příjmových limitů reflektovali respondenti jako problematické. Dražené byty nezdělané získávají domácnosti s více dětmi (často matky na mateřské), které jsou „z dávek“ schopné nabídnout vyšší nabídkovou cenu než pracující domácnosti. Dražené byty bývají částí nízkopříjmových domácností vnímány jako jedna z posledních možností získání městského bydlení, což vede k vysoce konkurenčnímu prostředí.

Pracovnice OISM uvedla, že v současnosti registrují šest nájemců, kteří vysoutěžili násobně vyšší nájemné, než je minimální nabídková cena 80Kč/m² vyšší nájemné, než 200,-/m²: konkrétně 231,99 za 0+1, 207 a 200 za 2+1, 202 a 200 za 1+1 a 200 za 2+0. V porovnání s normativní výší nájmu¹¹ stanovenou od listopadu 2023 Úřadem práce pro příjemce dávek hmotné nouze.

Tabulka 6 – počet domácností překračujících maximální částku nájemného za m² u dražených bytů

Výměra bytu	Cena v místě obvyklá k 1/2023 (Kč/m ²)	Počet domácností	
do 40 m ²	164	nad limit	7
		pod limit	16
41-69 m ²	148	nad limit	18
		pod limit	3
nad 70 m ²	99	nad limit	1
		pod limit	0

Zdroj: OISM

¹⁰ U jednotlivce v domech Albrechtická 43, 45, 47, 98 a Opavská 43, 45 jde o 0,8násobek průměrné hrubé měsíční mzdy za národní hospodářství zveřejněné Českým statistickým úřadem, u více osob v domácnosti je to násobek 1,5. Na adrese Stará 7 0,6–1,2 podle počtu osob v domácnosti.

¹¹ bez započítání záloh na energie, společné prostory atd.

Praxe tedy ukazuje, že princip pronájmu nejvyšší nabídce s sebou nese riziko nadsazení ceny nájmu, a tím navýšení celkové částky úhrady bydlení nad hranici finanční dostupnosti bydlení u dražitelů z nízkopříjmových domácností, pokud dojde k překročení odůvodněných nákladů na bydlení stanovených normativními náklady na bydlení,¹² respektive ceny v místě obvyklé.¹³ To může představovat riziko pro udržení bydlení. V režimu draženého nájmu zároveň není nijak ošetřeno, aby domácnosti po úhradě bydlení zůstal dostačující reziduální příjem na její ostatní potřeby.¹⁴

Zároveň někteří respondenti poukazovali na to, že konkrétní skupiny žadatelů (typicky rodiče samoživitelé s více dětmi) často nesplňují kritérium příjmu a limit počtu osob pro danou dispozici bytu (případně je jejich kombinace nepříznivá) ani pro běžný byt.

„No to nevím jako, ale vím, že tady máme třeba matky samoživitelky. A ty na to fakt nemají ani v žádném případě, aby šly bydlet do dva plus jedna. Oni totiž ani nedosahují ten příjem. Ty příjmy, které se jim počítají, aby vůbec se o ten byt mohli ucházet, tak oni nemůžou. Takže oni opravdu skončí na tom, že oni těžce se s tím smiřují, že vždycky prostě budu bydlet v maximálně jedna plus jednička, protože prostě na to nemají“ (NNO).

Snížení těchto vnímaných rizik může v budoucnu napomoci vhodné přenastavení podmínek a praxe. Možné varianty ke zvážení by mohly být:

- upuštění od spodního příjmového limitu u běžných pronájmů (a naopak zavedení horního limitu);
- navýšení spodního příjmového limitu u dražených nájmu;
- vyvážení relevance započitatelných příjmů ze zaměstnání oproti příjmům z vybraných soc. dávek u obou kategorií (ale zejména u dražených nájmu);
- zvýšení minimální nabídnuté ceny u dražených nájmu;
- zavedení (systematického) testování reziduálního příjmu domácností (prevence dluhu na nájmu);
- zavedení vyhodnocování potřeb podpory domácností v bydlení u obou (resp. všech) kategorií bytů /režimů pronájmů
- převedení vybraných vícepokojových bytů z režimu draženého nájmu do režimu běžných pronájmů dle potřeb cílových skupin (nevázat se na vybrané domy).

Ad c) – **Podmínka spolupráce žadatele o byt se sociální službou** odráží důvěru vybudovanou díky dlouhodobé spolupráci mezi městem a těmito konkrétními poskytovateli. Doporučení vybraných klientů ke vzniku pronájmu ze strany poskytovatelů služeb je také Radou města ve většině případů akceptováno.

Poskytovatel služeb Armáda spásy zabydluje především klienty ze svých azylových domů, případně jiné osoby v bytové nouzi, kteří jsou klienty jejich nepobytových, terénních služeb. Zpravidla je zohledňována minimální doba spolupráce se službou 6 měsíců. Slezská Diakonie v poslední době začala naopak zabydlovat i rodiny s dětmi, kde minimální doba spolupráce se službou stanovena není (jde především o služby sociální rehabilitace a podpora samostatného

¹² Dle § 25 odst. 1 písm. b) zákona č. 117/1995 Sb., ve znění pozdějších předpisů (Zákon o SSP)

¹³ § 34 (Odůvodněné náklady na bydlení) Zákona č. 111/2006, Sb., ve znění pozdějších předpisů (Zákon o pomoci v HN)

¹⁴ K reziduálnímu příjmu a identifikaci viz Metodika prevence ztráty bydlení VÚPS (2018), str. 8.

bydlení). Klienty se stávají až při vzniku nájemního vztahu a součástí poskytování služby jsou pak i činnosti související s podporou v bydlení.

Procesy přidělování městských bytů

Procesy přidělování městských bytů se liší v jednotlivých režimech pronájmů. Žadatelé mohou podat žádost o všechny kategorie bytů aktuálně nabízené k pronájmu v různých režimech. Není zavedeno jednotné místo pro příjem všech žádostí, žádost je směřována a evidována buď na OISM, KMB, nebo u poskytovatelů služeb (Slezská Diakonie či Armáda Spásy). Na byty ve vybraných domech (byty dražené obálkovou metodou) není evidence žadatelů vedena, zájemci se přihlašují ad hoc k dražbě konkrétního bytu. OISM eviduje primárně žádosti o běžné byty a byty v domech zvláštního určení (DPS). Dispoziční byty jsou obsazovány bez evidence/pořadníku na návrh poskytovatele služeb. Žádosti o ubytování přijímá naopak OSSP.

Pokud žadatelé nesplňují vstupní kritéria nebo na výzvu OISM nedoplní (neúplné, chybné) žádosti, je žádost vyřazena. Pokud jsou žádosti úplné a splňují obecné (případně specifické) podmínky, jsou projednány bytovou komisí¹⁵ (resp. v případě pronájmu bytů v režimu Housing first/Housing ready místní Platformou pro sociální bydlení u bytů v rámci probíhajícího projektu *Sociální začleňování osob v bytové nouzi na území města Krnova*).

Přijatá žádost je dále hodnocena s ohledem na specifika kategorie bytu / režimu pronájmu. Děje se tak formou bodového hodnocení, doporučením NNO nebo nejvyšším navrženým nájmem v případě obálkové metody. Poté je předložena Radě města ke schválení vzniku pronájmu (resp. místní Platformě pro sociální bydlení v případě sociálních bytů). V režimu pronájmů dispozičních a sociálních bytů se uplatňují pro šetření relevantní **postupy přispívající k prevenci ztráty bydlení** před vznikem nájmu/zabydlením (jako např. sociální šetření směřující k mapování finanční dostupnosti bytu a potřeb podpory v bydlení).

Uvolněný byt se ve všech režimech pronájmů obsadí průměrně do 3 měsíců. Uzavření nájemní smlouvy administruje OISM.

Jakmile je schválen vznik pronájmu, je nutné do 14 dnů **složit jistotu/kauci** ve výši trojnásobku nájemného (tuto částku nelze rozdělit do splátek, či požádat o její snížení/prominutí). Jistota/kauce naopak není vyžadována v bytech KODUS, v dispozičních, sociálních a krizových bytech. Tím je zvýšena dostupnost bydlení pro dané cílové skupiny. Toto nastavení může mít také dosah na prevenci ztráty bydlení, neboť **snížením vstupních nákladů** domácnosti při zabydlování, respektive eliminací jejich potřeby využívat k zajištění úhrady jistoty/kauce dávky MOP ze systému pomoci v HN, případně darů nadací a *zejména finančních produktů typu půjčka, úvěr* se nepřímo snižuje i riziko neplnění následných finančních závazků vyplývajících z nájemního vztahu.

¹⁵ Bytová komise rozhoduje o obsazení kategorie běžných bytů. Obsazení bytů dispozičních schvaluje na základě doporučení NNO Rada města. Dražené byty procesuje OISM, stejně jako vede pořadník žadatelů o byty v domech zvláštního určení. Místní Platforma pro sociální bydlení rozhoduje o sociálních bytech (HF/HR) a rozhodnutí dává na vědomí Radě města (viz dále).

Podrobnosti k procesům v jednotlivých kategoriích bytů/ režimech pronájmů uvádíme níže.

Procesy přidělování bytů **s pevně stanoveným nájemným (běžné)** se řídí Opatřením obce č.7/2021. Žádosti o tyto byty město dlouhodobě neeviduje; zájemci podávají žádost k OISM a to vždy o konkrétní volný byt; resp. počet jednotlivcem podávaných žádostí není omezen, pokud je nabízeno více pronájmů najednou. Nabídka pronájmu je zveřejněna standardně 20 dní. V zájmu města je obsazovat byty pracujícími domácnostmi s dětmi, proto jsou tito žadatelé v žádosti bonifikováni (bodová kritéria). V případě splnění vstupních kritérií je zde rozhodující součet bodů přidělovaných za počet nezaopatřených dětí¹⁶ a dobu pracovní činnosti delší než 6 měsíců (8 b.) – při shodě bodového ohodnocení u více žadatelů je pak rozhodující datum podání žádosti. Souhlas se vznikem pronájmu je na návrh Bytové komise v kompetenci Rady města, následné uzavření nájemní smlouvy administruje OISM. Nájemní smlouva se uzavírá standardně na 6 měsíců s možností délky na 1 rok s automatickou prolongací. V případě neplnění povinností nájemce je naopak smlouva sankčně zkracována na tři či jeden měsíc. Je požadováno složení jistoty/kauce ve výši 3 nájmů do 14 dnů od podpisu nájemní smlouvy.

Procesy přidělování **bytů ve vybraných domech (dražený nájem)** se taktéž řídí Opatřením obce č. 7/2021 v příloze č.3. Nabídka pronájmu bytů s draženým nájmem je zveřejňovaná 20 dní před konáním dražby obálkovou metodou. Požadovaná jistota/kauce se skládá částečně formou zálohy ve výši 5 000 Kč, která v případě nesplnění podmínek žádosti o byt, nebo odstoupení od podpisu nájemní smlouvy, propadává městu formou smluvní pokuty. Zbytek požadované jistoty/kauce je nájemce povinen doplatit do 14 dnů od uzavření nájemní smlouvy. I v tomto případě je registrováno rostoucí využívání nadačních zdrojů na pokrytí nákladů na složení jistoty/kauce. Nájemní smlouva se uzavírá napoprvé v délce 6 měsíců, poté je umožněna nájemní smlouva v délce 1 rok s automatickou prolongací.

Procesy přidělování bytů **v domech zvláštního určení** (DPS včetně objektu KODUS) se řídí Opatřením č. 5/2017 o poskytování nájmu městského bytu v domech s byty zvláštního určení.¹⁷ Evidenci žadatelů vede OISM dlouhodobě a je každoměsíčně aktualizována, tak aby byla zohledněna jejich dynamicky se měnící situace, především zdravotní a sociální. Aktuálně je v evidenci 83 žádostí, přičemž téměř 88 % všech žádostí bylo o byty 1+1 (šlo o domácnost jednotlivce). Po zaevidování žádosti dává OISM impuls OSSP k realizaci terénního šetření v domácnosti žadatele a bodovému ohodnocení žádosti. V něm je cílová skupina rozdělena na příjemce důchodu bez ohledu na věk (u které se zohledňuje míra soběstačnosti) a příjemce příspěvku na péči (s přiznaným stupněm závislosti), při překryvu se body nesčítají.¹⁸ Dále se zohledňují speciální doporučení vycházející z individuální situace žadatele. V evidenci dlouhodobě setrvávají především žadatelé s trvalým pobytem mimo Krnov, kteří nedosahují dostatečného bodového ohodnocení (5 bodů). Nájemní smlouva se uzavírá standardně na 12 měsíců s možností prodloužení. Město požaduje u pronájmu v těchto bytech (s výjimkou objektu KODUS) **složení jistoty/kauce** ve výši 3 nájmů splatnou do 30 dnů po podpisu nájemní smlouvy.

¹⁶ 1 dítě 3 body, 2 a více 5 bodů.

¹⁷ Dostupné z: https://www.krnov.cz/assets/File.ashx?id_org=7455&id_dokumenty=34420

¹⁸ Pokud žadatel splňuje podmínky v obou skupinách, vychází se z bodového ohodnocení příjemců PnP.

Pronájem **dispozičních bytů** se řídí **Opatřením obce č.7/2021** a nevyžaduje vedení samostatné evidence žadatelů. Poskytovatelé služeb své dlouhodobé klienty, kteří mají o byt zájem, navrhují prostřednictvím OISM Bytové komisi. Žadatelé o dispoziční byty města se mohou ucházet o byty obou poskytovatelů (včetně sociálních bytů spravovaných KMB), ovšem nikdo z respondentů to nehodnotil jako riziko, protože komunikace a sdílení informací mezi všemi zainteresovanými aktéry funguje efektivně. Mezi oběma poskytovateli existují rozdíly v přístupu k obsazování bytů částečně vyplývající ze specifík cílových skupin služby. Souhlas se vznikem pronájmu je v kompetenci Rady města, následné uzavření nájemní smlouvy administruje OISM. Nájemní smlouva se uzavírá na 6 měsíců v případě klientů Slezské Diakonie a 3 měsíce v případě klientů Armády Spásy, s možností (u Armády Spásy v max. délce 24 měsíců, pak je požadováno splnění podmínek pro přesun do standardního režimu běžného pronájmu). Není požadováno složení jistoty/kauce. Podrobněji k rozdílům mezi poskytovateli níže:

- Slezská Diakonie pracuje převážně s osobami se zdravotním znevýhodněním, často s mentálním hendikepem v rámci procesu deinstitucionalizace. Předpokladem je, že tito lidé kvůli svému omezení nebudou často schopni splnit podmínky žádosti o běžný byt a setrvávají tak v dispozičních bytech Slezské Diakonie dlouhou dobu. Doporučuje svoje klienty i na základě informací od pracovníků a pracovníků jiných (sociálních) služeb (především sociální rehabilitace, podpora samostatného bydlení), nevede specifickou evidenci žadatelů, ani neuplatňuje žádná další specifická pravidla.
- Armáda Spásy vybírá nájemníky strukturovaněji: dbá podmínky bezdlužnosti do té míry, že žadatel musí mít splacený dluh (případně prokazatelně pravidelně splácet v případě vyššího dluhu) před podáním žádosti; lze však uplatnit výjimku na pravidlo šestiměsíční bezdlužnosti předcházející podání žádosti. Zároveň je uplatňována horní hranice celkové délky nájmu v dispozičním bytě na 24 měsíců. Za tuto dobu musí žadatel splnit všechny podmínky žádosti o běžný byt města (s pevně stanoveným nájemným), především vyřešit dluhy a našetřit na jistotu/kauci. Pokud to nezvládne, musí hledat komerční pronájem nebo se vrátit zpět do pobytové služby azylový dům.

„Ano, to jsme si tak jako nastavili. Máme s tím takovou zkušenost, že pokud ten člověk do dvou let nic neudělá, tak je to prostě tím, že to neřeší, že ty dva roky jsou úplně dostačující doba. U každého. Ty lidi tam ani třeba dva roky nebývají. Jo ti, co to řeší, tak tam bývají třeba rok, rok a půl a už se stěhují. Takže tak jako těch dva je maximum a víceméně je to hranice, kdy my to takhle těm lidem říkáme a když vidíme, že ty lidi nic nevyřešili, nikam se neposunuli, jsou to třeba dva dospělí lidi s většími dětmi a ani jeden nemá práci. A ani o ni víceméně nestojí... Takže tam není ani žádná perspektiva, že selepší jejich situace ani nic, tak pak jim to ukončujeme. Po těch dvou letech.“ (NNO)

Protože do režimu dispozičních bytů uvolňuje město převážně byty o dispozici 2+1, doporučuje AS nejčastěji rodiny samoživitelek s dětmi z AD. Výběr z nich se řídí interním bodovacím systémem. V praxi mohou výše uvedené podmínky (výše příjmů a vyřešení dluhů) významně selektovat cílovou skupinu.

Pronájem **sociálních bytů** se odvíjí od nastavení projektu **Sociální začleňování osob v bytové nouzi na území města Krnova**, v jehož rámci je realizován. Cílová skupina je definována jako **osoby v bytové nouzi nebo ohrožené ztrátou bydlení**.¹⁹ Evidenci žadatelů o tyto byty vede KMB od zahájení své činnosti v září 2021. V době mapování evidovalo 35 žádostí převážně dlouhodobě, primárně o 9 bytů v režimu Housing ready. V případě této evidence se spíše nejedná o reprezentativní evidenci osob v bytové nouzi na území města.²⁰ Vzhledem k nestabilní situaci žadatelů údaje v evidenci zastarávají: třetina až polovina žadatelů v evidenci nebyla dostupná na uvedených kontaktních adresách (nebylo na ně funkční telefonické nebo e-mailové spojení). Sociální pracovnice **KMB** v rámci sociálního šetření **mapují a vyhodnocují potřebu podpory v bydlení** u jednotlivých domácností žadatelů; (viz Dotazník viz Příloha č. 3); v případě schválení pronájmu ji pak i poskytují dle individuálních potřeb nájemců. Žádost je po obodování (prioritizační kritéria) připravena k projednávání na místní **Platformě pro sociální bydlení (PSB)**, která je složena se zástupců městských odborů (OISM, OSSP), Úřadu práce, oddělení pomoci v HN a poskytovatelů sociálních služeb a schází se cca 6 - 7x v roce. Každý člen může přidělit žádosti dalších max. 5 bodů. Různorodá perspektiva a komplexní vyhodnocení, které se při posuzování žádostí uplatňují, jsou pak devizou preventující riziko ztráty bydlení.

„Často je to obrat o 180° od toho, co jsme od žadatele na základě jeho žádosti očekávali. (KMB)“

I proto dochází jen v minimu případů ke ztrátě bydlení. Většina nájemců naopak přechází do běžných bytů a pouze cca ve 3 případech došlo v důsledku nezvládnutí situace k „sestupu“ do bytové služby, respektive na ubytovnu.

Vznik pronájmu je vždy projednán na doporučení KMB přímo místním orgánem Platformou pro sociální bydlení (PSB) a případně zde i schválen. Akt následně bere na vědomí Rada města. Nájemní smlouvu pak se žadatelem uzavírá OISM následovně:

- a) v režimu Housing first (HF) minimálně na 1 měsíc s možností prodloužení / smlouva je poté prodloužena na 12 měsíců, poté se zkracuje na 6 měsíců a nakonec na 3 měsíce s cílem, aby ideálně do 2 let od vstupu do bydlení nájemce splnil podmínky pro vstup do běžného bydlení (bezdlužnost vůči městu u všech členů domácnosti a složení jistoty/kauce). Při úspěšném zvládnutí následuje převod nájemního vztahu do běžného režimu pronájmu, přičemž domácnost může setrvat v daném bytě; v opačném případě dojde k ukončení nájemního vztahu neprodloužením smlouvy.²¹

¹⁹ „Byty jsou přidělovány osobám v bytové nouzi či ohroženým ztrátou bydlení, ohroženým rodinám s dětmi, seniorům, lidem s nízkými příjmy, se znevýhodněním zdravotním i sociálním aj., kteří nedokáží vlastními prostředky řešit své bytové potřeby. Bytová nouze (definovaná jako absence bydlení, ohrožení ztrátou bydlení, či nevhodné bydlení) je jedním z objektivních kritérií pro vznik nároku na vstup do systému sociálního bydlení.“

²⁰ Pro srovnání kapitola 2 Cílové skupiny sociálního bydlení ve zprávě Výzkum bytových kapacit města Krnova, viz. Topinková, Topinka (Sociofaktor 2017).

²¹ V tomto směru jde o odklon od jednoho z hlavních principů přístupu Housing first (Tsemberis 2020), kdy setrvání v bydlení by nemělo být ničím podmiňováno (kromě běžných povinností nájemce ve

- b) u režimu Housing ready pak na 12 měsíců s možností prodloužení. Doba setrvání v daném bytě/režimu pronájmu není omezena. Status bytů Housing ready je stabilní,²² město neumožňuje/nepožaduje převést nájemní vztah do běžného režimu.

Pronájem krizových bytů je upraven Opatřením obce č.7/2021. Schválení vzniku pronájmu je v kompetenci OSSP. Byty slouží jako záchranná síť pro situace akutní absence bydlení a je proto vhodné udržet flexibilitu a rychlost při jejich využití. Nájemní smlouva se uzavírá na 3 měsíce s možností prodloužení. Město nepožaduje složení jistoty/kauce.

Nebytové kapacity: Městská ubytovna je pronajímána na základě schválení žádosti podané k OSSP. Podmínky pro žadatele o ubytování jsou oproti předchozímu nastavení respondenty vnímána jako „značně bezbariérová“, kdy vstupní kritéria jsou minimální, není požadována ani bezdlužnost vůči městu. Ubytované tvoří často lidé, kteří již nemají přístup do jiných ubytoven ve městě. Často jde o lidi po návratu z VTOS a/či klienty Armády Spásy. Ubytovna tak doplňuje segment pobytových soc. služeb (AD) a tvoří kapacity nouzového ubytování. Smlouva o ubytování je uzavírána na jeden měsíc, přičemž celková délka setrvání osob na ubytovně jen ve výjimečných případech přesahuje 6 měsíců (nejdéle cca 12 měs.) Obvykle se přestěhují do jiné (komerční) ubytovny. Osoby zde pobývající můžeme klasifikovat dle typologie ETHOS jako na osoby v bytové nouzi – kategorie *bez bytu*. V zařízení se pravidelně angažují se pracovníci města – koordinátoři bytového soužití (KBS). Nejčastěji usilují o udržení klidu a pořádku na ubytovně. Narušování se dopouštění ubytování a jejich časté návštěvy nerespektující ubytovací řád.

Silné stránky

- podrobně rozčleněný a robustní bytový fond reagující na diverzifikované potřeby cílových skupin, doplněný krizovými byty a vlastní ubytovací kapacitou;
- upuštění od nutnosti složení jistoty/kauce u kategorií bytů určených pro zranitelnější skupiny nájemců pro tyto zvyšuje dostupnost bydlení;
- dlouhodobá spolupráce s poskytovateli sociálních služeb na uspokojování bytových potřeb specifických cílových skupin (klientů služeb) a plynulé obsazování dispozičních bytů města;
- standardizovaná a efektivní spolupráce i komunikace mezi jednotlivými aktéry zapojenými do systému bytové politiky města (v rámci odborů města i mimo něj), zejména propracovaná na úrovni místního orgánu Platforma pro sociální bydlení;
- aktuální zkušenost s provázáním procesů ohledně pronájmu sociálních bytů (Housing first/ready) s Kontaktním místem pro bydlení v realizovaném projektu města;
- evidence žadatelů o sociální byty v rámci projektu, tedy započítí evidence osob v bytové nouzi a ohrožených ztrátou bydlení, zajišťovaná prostřednictvím KMB;

smyslu úhrady nájmu a nenarušování sousedského soužití). Zde je však setrvání v bydlení podmíněno splněním podmínek pro vstup do běžného režimu městských pronájmu.

²² Byty pronajímáné v režimu Housing ready se, mimo to, že byly pořízeny z dotace, nacházejí v blízkosti domu s koncentrací sociálního vyloučení na ulici Libušina. Kvůli předcházení zvyšování koncentrace osob se znaky sociálního vyloučení je status bytů Housing ready (jako přechodného bydlení) stabilní (nepřevádějí se do standardního bytového fondu).

- zavedené postupy s dosahem do prevence ztráty bydlení uplatňované před vznikem nájmu/zabydlením (jako např. sociální šetření směřující k mapování finanční dostupnosti bytu a potřeb podpory v bydlení), v režimu pronájmů dispozičních a sociálních bytů;
- možnost převedení nájemního vztahu z režimu Housing first do formy běžného pronájmu (bytů s pevně stanoveným nájmem) bez nutnosti stěhování domácnosti;
- dobrá spolupráce s Úřadem práce při využívání dávek MOP na úhradu jistoty/kauce;
- možnost flexibilního posuzování/uplatňování podmínek pro podání žádosti/přidělení bytu ve specifických případech (kritérium bezdlužnosti, počtu osob v bytě);

Doporučení

- vyhodnotit podrobněji potřeby neuspokojených cílových skupin občanů města v bydlení a např. promýšlet možnosti, jak navýšit počet vícepokojových bytů v režimu běžných bytů (s pevně stanoveným nájmem) vzhledem k jejich zmiňovanému nedostatku;
- vyhodnotit podrobněji rizika vyplývající z možné finanční nedostupnosti bydlení (případně neidentifikované potřeby podpory domácnosti v bydlení) v režimu dražených nájmu a zvážit vhodné přenastavení podmínek a praxe. Možné varianty ke zvážení uvádíme na str. 16;
- při využívání darů nadací na úhradu jistoty/kauce ve spolupráci s ÚP ČR vyhodnocovat případné riziko započtení do příjmů domácnosti a tím snížení nebo odejmutí opakovaných dávek sociálního systému (pomoci v HN či SSP);
- najít řešení pro domácnosti v sociálních bytech Housing first, aby mohly v bytě setrvat podobně jako nájemci v bytech Housing ready, a nevracet je zpět do stavu bytové nouze (krátkodobá nájemní smlouva, "sestup" zpět na AD) jen kvůli tomu, že nezvládnou splnit podmínky vstupu do běžného režimu pronájmu, které přitom nejsou zákonnými podmínkami vyplývajícími z jejich aktuálního nájemního vztahu;
- využít potenciál KMB pro řešení výše uvedených doporučení a posílení jeho poradenské role v městské bytové politice.

Prevence před zabydlením

Edukace nájemníků

Nájemníci jsou standardně poučeni o svých právech a povinnostech při předávání bytu a podpisu nájemní smlouvy. Realisticky však minimálně u části z nich nelze předpokládat, že si jsou svých práv a povinností skutečně vědomi, že nájemní smlouvu skutečně četli, respektive že si vědí rady v různých situacích. K dispozici svým klientům a široké veřejnosti jsou tak sociální pracovníci/ pracovníce města (OSSP), KMB a neziskových organizací.

Pro mnohé (především romské) domácnosti je městské bydlení ať už jakékoliv kategorie jedinou možností, jak získat stabilní dostupné bydlení. Funkční prevence ztráty bydlení je proto klíčová.

„Buď to rovnou řeknou. Anebo prostě nebo to pak nějak jako kdyby odkecají, ale prostě nevezmou Romy, nevezmou. Takže pro ty Romy je to těžké, máme tady lidi, kteří jsou i víceméně bezproblémový. Dokázali by někde bydlet. Ale není šance. Proto my od začátku říkáme, jestli chcete někde bydlet, vy musíte jít do městského bydlení. Buď půjdete na žádost, nebo na obálkovou metodou, ale tady prostě ve městě jiné možnosti nemáte. (NNO)“

Nejčastější bariérou vstupu do městského bydlení je přítomnost neuhrazených dluhů vůči městu. Mapování existujících dluhů a navazování na další odborné sociální služby (dluhovou poradnu) je pro sociální pracovníce OSSP a KMB častou zakázkou.

V dispozičních bytech města obsazovaných klienty Armády Spásy se uplatňuje předvýběr nájemců tak, aby už před příchodem do bytu byly dluhy zmapované. Během dvou let v dispozičním bytě pak musejí mít realistickou šanci své dluhy vyřešit tak, aby měli možnost posunout se do běžného městského bytu.

Předávání bytu

Informace o technických aspektech užívání bytu poskytuje při předávání bytu technik spolu s kontaktem na sebe. V domech (většinou) fungují domovníci, takže informace oběma směry jdou v praxi přes ně. Kontakt na sociální pracovníce OSSP se standardně nepředávají, pouze v případě klientů, že je u nájemce pracovníci OISM/TSP předpokládána nebo identifikována potřeba podpory v bydlení. Pracovníce NNO/KMB bývají u předávání dispozičních bytů přítomny.

Standardem vybavení je kuchyňská linka, ovšem nábytkem si většinou musejí nájemci vybavit byt sami – k dispozici je tzv. **Re-use centrum Krnov** ve správě Technických služeb Krnov s.r.o., které v době mapování vyjednávalo vhodnější skladové prostory. I další respondenti (NNO) referovali o dostupnosti možností, jak nájemcům pomoci s výbavou bytu. ÚP vyplácí v odůvodněných případech dávku MOP na nezbytný jednorázový výdaj na pořízení předmětů dlouhodobé spotřeby bez zásadních komplikací (nejčastěji na nákup pračky, ledničky, nebo postelí). Při předávání bytu jsou NNO v kontaktu s OISM pro zajištění co nejhladšího přechodu nájmu

„Oni, aby ten byt byl rychle obsazený, aby se tam znovu rychle platil nájem. Což je samozřejmě taky v jejich zájmu. Tak většinou přistupujeme k nějakým rychlým opravám. Nějaká rychlá výmalba. Někde nějaké světlo, jo prostě něco tak... jako úplně to není tak, že by se to tam opravovalo nějak ve velkém“ (NNO).

Město je poměrně benevolentní ve věci ukončování nájmu dohodou termín předání bytu není přesně stanoven. Pravidlem je pouze vyřízení do konce stejného měsíce. NNO podle toho doporučují svým klientům řešit odpojování měřáků energií s dostatečným předstihem. Po vyklizení bytu je provedeno fyzické předání bytu technikem města – technik rozhoduje o případném ne/vrácení jistoty/kauce za byt. V případě dluhu podepisuje odcházející nájemce dohodu o ukončení nájmu s uznáním dluhu a na OISM se domlouvá na jeho uhrazení.

Koordinátoři bytového soužití (KBS) fungují nezřídka i jako techničtí pracovníci schopní asistovat nájemcům s drobnými opravami, zapojením spotřebičů atd., především

v domácnostech osob v opatrovnictví města, na ubytovně, v DPS, čímž šetří peníze nájemcům a čas technikům TS Krnov s.r.o. pro náročnější opravy.

Energie

Většina bytů je připojena k dodávkám dálkového tepla a v menším podílu zbylých bytů se topí plynem. Elektřina a plyn jsou ve všech případech převedeny na nájemce. Některé budovy ve starší zástavbě jsou energeticky náročnější, je to ovšem vyrovnáváno jinými benefity.

„To jsou takové ty staré byty. A tam se třeba jako jsou větší náročnosti no. Ti, co tam bydlí to berou (OISM).“

Zálohově se městu platí za dodávku dálkového tepla, vody, osvětlení, anténu a úklid společných prostor v domě. Město si najímá firmu, která provádí odečty v domácnostech a na základě podkladů připraví vyúčtování, které OISM rozesílá nájemcům.

V minulosti se město potýkalo s problémy při předávání bytů a dlouhými lhůtami řešení nestandardních situací. Proto se v současnosti s koncem nájemní smlouvy odpojují všechny měřáky energií, město provádí jejich revizi a nový nájemník si s revizní zprávou sjednává svého dodavatele. Vzhledem k lhůtám připojení nových nájemců k energiím, které oscilují mezi 10 dny a 4 týdny v praxi dochází k situacím, kdy nájemci (zejména z řad klientů soc. služeb) převezmou byt, ve kterém není dodávka energií dosud zajištěna. To dle vyjádření NNO nevnímají klientské domácnosti jako zásadní problém. Tyto situace z pohledu ASZ představují riziko a mělo by se jim předcházet. NNO mají pozitivní zkušenost s OISM v případech rychlé návaznosti nájemců střídajících se v dispozičním bytě, kdy se podařilo vyjednat neodpojování měřáků energií (jde však spíše o výjimky). Armáda Spásy uvedla pozitivní zkušenost s vyjednáváním splátkových kalendářů pro své klienty dlužné u dodavatelů energií.

V dubnu dostanou nájemci informaci o vyúčtování zálohových plateb. Termín splacení nedoplatků je stanoven na srpen, ovšem přeplatek se vyplácí v červenci. OISM má zkušenost s částí nájemců, kteří na základě informace o přeplatku na službách vypustí platbu nájmu a trvají na jeho úhradě z přeplatku (i přes doporučení ze strany NNO). Na peníze tak nemusejí čekat až do července, ovšem ocitají se v situaci dluhu vůči městu.

„Oni dostanu jenom oznámení, že mají u nás přeplatek 8.000, nebo jakože... oni, jakmile to od nás dostanou, oni ví, že ty peníze by dostali až v červenci. Tak oni v dubnu přestanou platit nájem [...] A už přijdou tady za kolegyní, víte, já mám dluh. Vezměte mi to z toho vyúčtování. Takže oni potom ten přeplatek jakoby nedostanou. Nevím, jak to funguje na tom Úřadu práce s tím, že my si to z toho pokryjeme, ty nájmy, jestli jakože doloží, že zaplacené to je, ale přeplatek nemají, nevím, ale spoustu těch lidí, jak vidí, že mají mít peníze vráceny, tak opravdu ten nájem tady nezaplatí no (NNO).“

Sociální pracovnice v kontextu předávání bytů a připojování energií hodnotily povědomí klientů o svých dluzích jako velmi povrchní – občas je problém najít poskytovatele energií ochotného uzavřít smlouvu, v jednom případě pak žádnou takovou společnost pro svého klienta nenašli. Armáda Spásy například už v AD pracuje s klientkami na zmapování dluhů, aby byl přechod do dispozičního bytu co nejhladší. Zároveň byla zmíněna zkušenost s uzavíráním splátkových kalendářů u dodavatelů energií.

Platby za nájemné

Platby za nájemné se hradí na účet města, složenkou, nebo hotově na pokladně OISM. Za kontrolu plateb nájemného je taktéž zodpovědný OISM. Ověření, zda nájemci/žadatelé o byt vznikl nárok na dávky na bydlení ze systému SSP a/nebo pomoci v HN, případně ověřování, zda domácnosti zbyde po úhradě nákladů na bydlení (výše reziduálního příjmu) dostatečný obnos na ostatní potřeby, se děje pouze ve specifických režimech pronájmů (dispoziční a sociální byty). Ověřování reziduálního příjmu k identifikaci rizika řeší blíže Metodika prevence ztráty bydlení VÚPS (2018:8).

Nájemníci, kteří jsou příjemci dávek SSP a HN mohou souhlasit při podání žádosti o dávku se zřízením přímé platby. OISM ve spolupráci s OSSP využívá v krajních případech možnosti zasílat dávky na bydlení přímo na účet města (přímá úhrada) i bez souhlasu příjemce; případně u osob v opatrovnictví města využívá institut zvláštního příjemce dávky. Jde však odhadem o jednotky případů a „nejzazší možnost, jak zachránit lidem bydlení“ v případech opakovaného vzniku dluhů na nájmu a službách. Zvláštní příjemce dávky je využíván nejčastěji u jednotlivců, zvláště zranitelných (vlastním jednáním, možné oběti manipulace, osoby se sníženou schopností rozlišovat právní dopady svého jednání). Pracovnice NNO odhadovaly počty těchto případů zřízení zvláštního příjemce dávky na jednotky (jedna NNO měla konkrétně 2 klienty s tímto nastavením).

Zjištění a zajištění služby podpory v bydlení, pokud je třeba:

- **Práce s evidencí žadatelů:** ta je vedena pouze základní (deklarace zájmu a uvedení kontaktu), nepracuje s údaji o sociální situaci a specifických potřebách žadatelů. Tyto informace jsou do jisté míry doplněny zájemci při prohlídce bytu. Naopak KMB a poskytovatelé služeb (sociální a dispoziční byty) jsou více kontaktu s žadatelé o byt z řad svých klientů. Jejich praxe může být inspirací, pokud město bude mít v budoucnu potřebu rozvinout zjišťování a případné zajištění služby podpory v bydlení a proces párování žadatelů s byty i v jiných režimech pronájmů.

Silné stránky:

- Dobře nastavený způsob předvýběru nájemníků ze strany města i NNO (v dispozičních a sociálních bytech). Jejich praxe může být inspirací, pokud město bude mít v budoucnu potřebu rozvinout zjišťování a případné zajištění služby podpory v bydlení a proces párování žadatelů s byty i v jiných režimech pronájmů;
- Živá a aktualizovaná evidence žadatelů u režimů pronájmu bytů DPS, dispozičních a sociálních;
- Dobrá spolupráce ze strany ÚP při vyplácení MOP na jistotu/kaucí pro žadatele přicházející z nestandardního bydlení, ubytování;
- Flexibilní přístup OISM při intervenci NNO v situaci potenciálně rychlého vystřídání nájemníků v bytě, umožňující neodpojování měřáků energií;
- Částečně dostupná podpora koordinátorů bytového soužití (KBS) v oblasti technické asistence nájemcům radou i výpomocí s drobnými opravami, zapojením spotřebičů;

- Poměrně velkoryse nastavená praxe při odevzdávání bytu netrvající na striktním termínu předání bytu v případech ukončení nájmu dohodou;
- Dostupnost nábytkové banky (Re-use centra) a jiných zdrojů v případech akutní potřeby;
- Ověřování možných překážek "připojitelnosti" budoucího nájemce k energiím u klientů NNO, z důvodů již vzniklých pohledávek u poskytovatelů energií;
- Znalost a využívání praxe podnětu ke zřízení přímé úhrady dávky na bydlení na účet pronajímatele bez souhlasu příjemce dávky a zvláštního příjemce pro osoby v opatrovnictví města a zvláště zranitelné osoby.

Doporučení

- zlepšovat povědomí nájemců o jejich 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 (KBS, KMB apod.);
- zvážit systematičtější nabídku žadatelům o bydlení ve všech režimech pronájmů ověřování finanční dostupnosti bydlení: tedy testování, zda domácnosti zbyde dostatečný obnos po úhradě nákladů na bydlení na ostatní potřeby (výše reziduálního příjmu);
- zavést systematičtější nabídku možnosti ověření, zda nájemci/žadateli o byt vznikl 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;
- zvážit možnost zavedení nástroje správce plateb/depozitních účtů u zranitelných (nízkopříjmových) domácností nájemců s roztržitými příjmy a termíny jejich výplat (dávky soc. systému apod.);
- energie: plošná praxe odhlášení energií, demontování měřičů energií může přinášet rizika pro udržení bydlení i (průtahy a výdaje s obnovením připojení, zabydlování do bytu bez přístupu k dodávkám energií). Doporučujeme proto pro období mezi předáváním bytů zvážit uplatnění přepisu odběru energií např. u sociálních bytů na pronajímatele (město), případně v dispozičním bydlení na poskytovatele služeb (NNO), případně zda to v odůvodněných případech neumožnit jako preventivní opatření i v jiných typech městských pronájmů.

Prevence ztráty bydlení při neplnění povinností nájemce

Neplnění finančních závazků: Dluhy

Začátkem roku 2024 bylo oddělením poplatků a pohledávek registrováno 129 dlužníků za nájemné²³ z bytů v celkové výši přes 3 miliony korun (jde o cca 5 % obyvatel městského nájemního bydlení), přičemž nejvyšší část dluhu tvořily poplatky z prodlení (viz tabulka).

Tabulka 7 – podrobnosti dluhů na nájmu vůči městu

	dlužná částka (k 20.2.2024)	počet dlužníků
dlužné nájemné z bytů	3 110 644,67	129
poplatek z prodlení	5 860 339,78	49
soudní poplatky	371 236,80	136
náklady řízení za právní zastoupení	1 509 403,74	118

Zdroj: OPVP

Tabulka 8 – podrobnosti dluhů na místních poplatcích a pokutách

	dlužná částka (k 31.12.2023)	počet dlužníků
místní poplatek ze psů a za odpady	7 274 273,35	
pokuty celkem (včetně přenesené působnosti)	12 500 000	6 945
exekuční náklady celkem	588 795,93	1 045

Zdroj: OPVP

Monitoring plateb a dluhů

Sledování průběžných plateb a monitoring vzniku dluhu má v rámci své agendy v rámci města OISM. Ti relativně rychle, v prvních 14 dnech nového měsíce zjišťují, zda mají všichni zaplacen a komu vznikl dluh. K vzniku dluhu dochází u jednotek nájemců – v měsíci předcházejícímu mapování rozesílali pracovníci OISM **4 až 6 upomínek k zaplacení nájmu, měsíčně registrují zhruba do 10 nájemců s dvěma dlužnými nájmy (z 1535 bytů)**. OISM spolupracuje se všemi relevantními aktéry a soustředí podrobnou znalost lidí i jejich situací, platební morálky. Podle vlastního vyjádření:

„... se tady točí ty stejná jména skoro pořád. Jako že hodně málo se stává, že se objeví někdo nový, ale jako, že tím, že Krnov je malé město, nebo relativně malé, tak jakože fakt máme přehled a spolupracujeme tady se všema (OISM).“

Pokud dluh vznikl, pracovnice OISM bezodkladně (zpravidla však nejpozději do 3 týdnů od vzniku dluhu) kontaktuje dlužného nájemce buďto telefonicky, nebo na jiný dostupný kontakt.²⁴ V průměru mají spíše pozitivní zkušenost aktivního přístupu dlužníků k řešení situace. Je odeslán **doporučený dopis** s informací o dluhu a výzvou k úhradě.

²³ těchto 129 dlužníků v současnosti již nejsou nájemci v bytech města

²⁴ Přechodem na jiný IT program evidence nájemníků se může stát, že na některé starší nájemníky telefonický kontakt není.

Při dvou nezaplacených nájmech přebírají agendu jiní dva referenti stejného oddělení, kteří při zohlednění délky nájemní smlouvy, dosavadních zkušeností a dalších podrobností vystavují upomínku, poté výstrahu před výpovědí, a nakonec výzvu k vyklizení – a zároveň stejnou informaci sdílejí v každém kroku se sociálními pracovníci OSSP. Pracovníci OISM mají o nájemcích městských bytů podrobné informace od chvíle uzavření nájemní smlouvy k bytu po jeho odevzdání. Kontaktují klienta a (ve spolupráci s OSSP) nabízejí podporu v řešení dluhu, domluvu splátek či jinou podporu – pokud nereaguje (nespolupracuje ani OSSP, ani s OISM), je vystavena výstraha před výpovědí z bytu. Pokud nájemce stále nereaguje, podávají výpověď s termínem uplynutí zákonné výpovědní doby, po jejímž uplynutí je odesílána výzva k vyklizení bytu s termínem 1 měsíc, případně žaloba na vyklizení, pokud termín není splněn.

Zkušenost sociálních pracovníků KMB ukazuje, že **většina zájemců o bydlení i stávajících nájemců si není vědoma existence dluhu u města mimo finanční závazky vyplývající z (předchozího) nájemního vztahu** – nejčastěji jde o dluhy za odpady, pokuty, přestupky, nebo jiné dluhy z minulosti, které spolu s KMB nejprve zmapují než přistoupí k jejich řešení. Depistáž v dlužných domácnostech KMB realizuje pouze okrajově/sezónně na jaře (protože se primárně věnují bydlení) a žádný jiný subjekt, který by tuto aktivitu zajišťoval, nebyl v rozhovorech zmiňován.

Některým domácnostem v dispozičních/sociálních bytech NNO a KMB se stabilním dluhem, které pravidelně dluh splácejí a spolupracují s OISM, KMB, nebo NNO či sociálními pracovníci OSSP, **nehrozí v důsledku existence dluhu implicitně neprodloužení/ukončení nájemní smlouvy** (pokud nedojde k nárůstu dluhu).

„Ale pokud jim ten dluh tam zůstane, tak třeba paní, která je v sociálním bytě a má tam pořád dva dlužné nájemy, tak ji nemáme úplně jak pomoci k posunu ke standardnímu městskému bydlení, protože tam má evidovaný dluh, a přes to vlak nejede. Tam ty podmínky jsou striktně dané. Takže pokud ona ho neuhradí, tak žádné jakoby možnosti v tom městském bydlení už další nemá. Zároveň jí z toho sociálního bytu nevyhodíme. Takže bude bydlet v tom sociálním bytě dál (KMB).“

Při třetím dlužném nájmu se věc předává oddělení poplatků a vymáhání pohledávek, které jedná už většinou s bývalými nájemníky města. Zastavování exekucí u historických dluhů se rozhoduje v pohledávkové komisi, která pohledávky v samostatné působnosti obce předkládá zastupitelstvu, které většinu návrhů vyhovuje.

Specifické případy vznikají v případě osob v insolventci, kteří ačkoliv jsou oddluženi, pokuty za poplatky vzniklé před usnesením o úpadku zůstávají. Tito lidé tak defacto nesplňují podmínku bezdlužnosti (i když jsou projdou oddlužením). Na možnost podání žádosti o městský byt to však vliv nemá a město posuzuje žadatele jako bezdlužného.

OPVP doporučují a odkazují na místní NNO ve věcech osobního oddlužení.

Včasnost intervence

V případě nezaplacení dluhu je nastavená praxe, že OISM informuje OSSP při **druhém nezaplaceném nájmu nájemce**, což někteří respondenti považovali za zpožděné a limitující

možnosti efektivního řešení. Optimální informovanost by podle nich byla do 1 měsíce od vzniku dluhu.

K tématu dluhů na nájmu se neschází pravidelná pracovní skupina, aktéři jsou spokojeni se stávajícím komunikačním nastavením. Pracovnice a pracovníci OISM jsou v pravidelném kontaktu se sociálními pracovníky OSSP, KMB i NNO a komunikační kanály jsou nastaveny funkčně, takže informaci o vzniku dluhu na nájmu se mohou terénní pracovnice OSSP (tedy i KMB) zjistit zhruba i **do 2 až 3 týdnů od jeho vzniku**.

Zástupkyně jedné NNO však deklarovala, že se o dluzích dozvídá buďto dobrovolně od klientů, nebo po druhém nezaplaceném nájmu (tedy min **2 měsíce** od vzniku původního dluhu), což už může být pro efektivní řešení pozdě.

V případech, kdy nájemce nereagoval na výzvu k úhradě dluhu na nájmu, např. při dlouhodobé hospitalizace nájemníka získává OISM informace od domovníků, v městských bytech od OSSP, v dispozičních bytech od NNO. Většina respondentů se shodovala na tom, že nájemců nereagujících na výzvy OISM či OSSP je minimum a jde ve většině o stejné (opakující se) domácnosti.

Sociální pracovnice KMB a NNO oceňovaly intervenci třetí strany, ať už jde o koordinátory bytového soužití (KBS; dříve domovníci-preventisté), nebo o sociální pracovnice města vystupující v pozici veřejného opatrovníka. KBS sehrávají spíše kontrolně-represivní roli (např. vyžadují potvrzení o platbě za nájem/služby apod.), zatímco sociální pracovnice KMB, nebo NNO si mohly zachovat roli pomocnou a podpůrnou. I oni jsou však situačně nuceni aktivně/asertivně vyjednávat důkazy o platební morálce klientů v dispozičních/sociálních bytech na základě profesionálního vyhodnocení sociálním pracovníkem.

OISM zároveň zdůrazňoval svou pozici správce jako někoho, kdo se stará výlučně o kontrolu plnění zákonných povinností nájemců. Pokud na poslední chvíli nájemce zaplatí, dodrží dobu konce splatnosti apod. dostává smlouvu na další tři měsíce. V případě opuštění bytu s dluhem částku nežalují ihned, ale čekají na první nadcházející vyúčtování, protože z něj se většinou část dluhu umožní přeplatkem.

Jedna NNO deklarovala informování ve věcech dluhů na nájmu u svých klientů, zatímco pracovnice druhé organizace se to většinou dozvídají až od svých klientů. Zároveň padla pochybnost, zda-li vůbec město může o vzniklém dluhu u jejich klienta informovat pracovnice NNO – přesto se to děje do určité míry neformálním způsobem a na základě dlouhodobě nastavené spolupráce mezi městem a NNO. Pokud to však klient s pracovníky NNO sdílet nechce, hrozí prohloubení dluhu a problému.

„Ne u našich klientů ne. Nám asi oni [OISM] nemůžou dávat vědět. Takže my se to fakt dozvíme od klienta nebo to nevíme (NNO).“

Respondenti se shodovali na dobré dostupnosti služeb občanské a dluhové poradny poskytovatele Lexikona z.s. Pracovnice KMB, stejně jako NNO poskytují v rámci dluhů základní poradenství a podporu (dohoda o splátkách, zmapování dluhů) a komplexnější situace předávají do dluhové poradny.

Nástroje řešení dluhu

Formální splátkové kalendáře se využívají jen minimálně a většina situací je řešena skrze individuální dohodu (informovanou předchozí historií spolupráce s nájemcem ať už ze strany města, nebo NNO). V té jsou zohledněny finanční možnosti dlužníka a jsou nastaveny splátky, které může realisticky hradit. Dluhy za nájem, popř. škody způsobené v bytech jsou vždy řešeny uznáním dluhu a dohodě o splátkách, které se předkládají příslušnému orgánu města. Dluhy za pokuty a místní poplatky (nedoplatky vymáhané dle daňového řádu) se řeší většinou neoficiálním splátkovým kalendářem, jelikož se jedná ve většině případů o nízké částky. Pokud se jedná o dluh vyšší, vydává se na základě žádosti rozhodnutí o povolení splátek dle daňového řádu. Toto podléhá úhradě správního poplatku ve výši 400,00 Kč.

Neoficiální splátkové kalendáře jsou tedy sjednávány pouze na menší dluhy (cca do výše tří nájmu, často za pokuty a poplatky, převážně nízké částky), zatímco u větších dluhů se podepisuje formální dohoda o splátkách, podle některých respondentů se dlužná částka musí uhradit vcelku.

„Takže on, když nezaplatí jeden měsíc, tak ví, že druhý měsíc bude platit dva nájemy. To prostě oni řeší nějakou půjčkou od rodiny, nebo si prostě někde půjčí u nějakých společností (NNO).“

Vyšší dluhy musí dále projít schválením zastupitelstva. OISM trvá na splacení dluhu do 6 měsíců (v praxi se dlužná částka dělí 6), nebo do konce nájemní smlouvy. V přístupu je OISM benevolentní a jednoměsíční výpadek platby neznamená ukončení dohody o splácení (a nepřistupuje tak k okamžitému zesplatnění celkové dlužné částky). Vysoké dlužné částky podle odhadu OISM/OPVP nejsou aktuálně evidovány a většinu dluhů se daří zachytit. OISM uvádí aktuální počet **10-15 ústně sjednaných splátkových kalendářů** a OPVP **pouze 1 formální dohodu o splátkách**; zpracovávají další dohodu o úhradě dluhu (týkají se pouze nájmu a škod způsobených v bytech). KMB v rámci sociálních bytů potvrdilo zkušenost nefunkčnosti formálních splátkových kalendářů a upřednostňovalo individuální dohodu o splátkách dlužného nájmu bez rizika zesplatnění.

U nájemců v sociálních bytech sociální pracovníce města asertivně zjišťují aktuální stav plateb a pravděpodobnost vzniku dluhu v daném měsíci. V některých případech je prodleva (předcházející upozornění ze strany OISM) příliš dlouhá a ideální je zachytit dluh co nejdříve.

„„Ale u těch klientů jinak máme nastavenou spíš spolupráci v takovém režimu, že nám sami jako říkají, buď řeknou, a my si to ověříme, anebo nám ukážou přímo z pokladny, že opravdu ten nájem zaplatili. Protože čekat na to, že nám ze správy majetku po dvou měsících řeknou, že je problém, tak už v tomhle je pozdě. Že pak už to fakt sune před sebou, jak říkal kolega. Ale pokud to zachytíme hned ten daný měsíc, kdy se něco stalo, tak je to třeba ještě možné zvrátit, takže tam nezůstane ještě třeba dlužní nájem po opuštění toho bytu (KMB).“

OISM ve spolupráci s OSSP využívá v krajních případech možnost zasílat dávky na bydlení přímo na účet města (přímá úhrada), případně u osob v opatrovnictví města využívá institut zvláštního příjemce dávky. Na OSSP zajišťují tuto agendu 3 pracovníce řešící dlužníky na

nájemném, komunikaci s ÚP. Jde však odhadem o jednotky případů ročně a „nejzazší možnost, jak zachránit lidem bydlení“ v případech opakovaného vzniku dluhů na nájmu a službách. Zvláštní příjemce dávky je využíván nejčastěji u osob žijících samostatně bez sociálních a rodinných vazeb, zvláště zranitelné (vlastním jednáním), nebo snadno zmanipulovatelné (osoby se sníženou schopností rozlišovat právní dopady svého jednání). I pracovnice NNO odhadovaly počty klientů se zřízeným zvláštním příjemcem dávky na jednotky (jedna NNO měla konkrétně 2 klienty s tímto nastavením plateb).

Po zaplacení jistiny je možné zažádat o prominutí poplatku a úroku z prodlení.²⁵ V žádosti se mimo jiné posuzuje platební morálka a životní situace žadatele. V případě pouze částečného vyhovění se sjednává splátkový kalendář, jehož porušení znamená okamžité zesplatnění celá dlužná částka (tj. celkový doplatek z poplatku/úroku z prodlení).

Neplnění nefinančních závazků: stížnosti

Nerespektování domovního řádu a narušování soužití v domě, typicky řešený sousedskou stížností, kdy po výzvě nedochází k nápravě, je obecně jednou z nejčastějších příčin ukončování nájemních vztahů.

Město Krnov má zpracovaný **základní postup** přijímání a řešení stížností a podnětů.²⁶ Stížnosti je možno podávat písemně, elektronicky i osobně na podatelnu MěÚ Krnov, nebo na kontrolním oddělení. Obdržené stížnosti týkající se soužití v městských domech jsou pak předány a zpracovány na oddělení pronájmu a prodeje OISM. Někteří stěžovatelé se obracejí přímo na koordinátory bytového soužití (KBS), kteří v Krnově fungují již čtvrtý rok (původně pozice domovníků-preventistů) a jejichž primární agendou je řešení stížností a sousedských sporů. **Specifický postup** pro řešení sousedských stížností není formalizován. Potřeba formalizace postupu nebyla respondenty vnímána.

Charakteristiky stížností: Nejtypičtějšími situacemi jsou rušení nočního klidu, porušování sousedského soužití, nepořádek ve společných prostorách, hromadění věcí, nebo dlouhodobé přebývání nenahlášených osob v bytě. V sociálních bytech města bývají stížnosti na dlouhodobé návštěvy. Ty jsou častějším problémem u romských nájemců (přesahujících dlouhodobě kapacitu i dispozice bytů) než dluhy. Častěji si také stěžují majoritní nájemci na romské sousedy než naopak. Problémy se vztahují ke konkrétním problémovějším domácnostem, které se např. nově přistěhují. Více případů (2-3) řešili KBS v dispozičních bytech Armády Spásy než Slezské Diakonie. Nejčastěji ke stížnostem vyrážejí KBS do terénu do bytů v domech zvláštního určení (DPS), poté na Opavskou 43 a 45, kde se nacházejí

²⁵ pravidla upravuje Opatření obce č. 5/2023 o prominutí poplatku z prodlení a úroku z prodlení (dostupné z: https://krnov.cz/assets/File.ashx?id_org=7455&id_dokumenty=45616). OPVP eviduje částku 11,4 milionů Kč prominutí poplatku/úroku z prodlení, a to z důvodu milostivého léta, splnění oddlužení, úmrtí (dědické řízení zastaveno pro nedostatek majetku), zastavení exekuce exekutorem, usnesení ZM aj.)

²⁶ dostupné z: <https://krnov.cz/stiznosti-a-podnety-obcanu/d-9156>

dispoziční byty NNO a na ulici Albrechtickou, kde se koncentrují romští nájemci. Z dostupných dat však nelze usuzovat na častější incidenci stížností v některé kategorii městských bytů.

Nezastupitelnou roli mají **KBS**, kteří jsou v případě potřeby **pověření prošetřit** oprávněnost a závažnost stížnosti prostřednictvím terénního šetření. Při něm zajistí relevantní informace a vyjádření od všech zainteresovaných stran, včetně nájemce, na něhož byla stížnost podána. Pokud je potřeba, vyžádají relevantní informace od dalších subjektů, včetně Městské policie či NNO. Na základě jimi zpracované výsledné zprávy OISM provede **vyhodnocení** oprávněnost a závažnost stížnosti a rozhodne o dalším postupu.²⁷

Nástroje řešení:

- V případě že jde o stížnost oprávněnou, je dotyčný nájemce písemně upozorněn na své závadové jednání/zavadový stav bytu nebo jeho okolí (apod.), poučen o možných důsledcích přetrvávajícího nebo opakovaného závadového jednání či stavu a vyzván k nápravě;
- O stížnosti/realizaci šetření je současně informován OSSP a v situacích týkajících se nájemců/klientů dispozičních bytů jsou zapojeni i sociální pracovníci NNO. Ve většině případů se závadové jednání daří napravit, nájemci respektují doporučení OISM;
- Armáda Spásy uvádí zkušenosti s **komunitním přístupem k řešení sousedských sporů**;²⁸
- Dalším nástrojem může být také **zkracování nájemní smlouvy** na tři či jeden měsíc, kdy se za intenzivnější podpory ze strany OSSP vyhodnocuje, zda dochází k nápravě. Aktuálně OISM registruje nájemní smlouvou zkrácenou na 1 měsíc odhadem u 10 nájemců (z toho 3 kvůli závadovému jednání). Tříměsíčních smluv je uzavřeno cca 20-30 za rok. Záznamy o intenzitě výjezdů Městské policie hrají roli při posuzování návrhu na prodloužení nájemní smlouvy v dispozičních bytech města;
- K **neprodloužení nájemní smlouvy** dochází pouze v jednotkách případů ročně, kdy se stížnosti opakují nebo se kumuluje jejich četnost a závažnost (hlášení o výjezdech Městské policie, PČR, krádeže věcí ze společných prostor, opakované excesy v sousedském soužití spojené s konzumací alkoholu v domácnosti nájemce). V posledním období byla ukončena nájemní smlouva pouze ve 3-4 případech. Například v roce 2023 došlo ke třem takovým,²⁹ v minulých letech šlo odhadem taktéž o jednotky případů, kdy se nájemci nepodařilo závadové jednání ukončit či přijatelně omezit a přišel o bydlení.

²⁷ Podle OISM "je rozdíl, jestli se jedná o stížnosti na narušování soužití v domě, které je způsobeno nadměrným hlukem, ve většině případů spojených s alkoholem a rušením nočního klidu nebo o stížnosti jiného charakteru (například zápach obtěžující ostatní nájemce, neprovádění úklidu či poškozování společných prostor či kouření ve společných prostorách domu...)"

²⁸ V současnosti realizuje Armáda Spásy (církve) ve spolupráci s Eurotopia z.s. projekt zaměřený konkrétně na komunitní práci.

²⁹ všechny se týkaly nájemců v bytech dražených obálkovou metodou a důvodem stížností bylo narušování soužití v domě

Zvýšené nároky při řešení sousedských sporů a stížností vznikají u domácností, kde je některý z členů limitován duševním onemocněním, častěji jde však o domácnosti těchto jednotlivců. OISM ve spolupráci s OSSP (byť z rozdílných perspektiv) byly schopné kreativně řešit nastalé situace, jako např. v případě nájemce v opatrovnictví města, kterému vyměnily byt v patře za přízemní, aby nerušil sousedy.

„My jako za bytový odbor musíme brát ohled na těch dalších 16 nájemců, co tam bydlí v tom domě a já chápu... sociálka zas musí akceptovat to jako prostě, ale je to náš klient, kam my ho dáme. Jakože takže tady v tom my se třeba třeme, ale taky jsme našli nějaké něco, co by mohlo pomoci. Že mu dáme jiný byt. Níž, aby nechodil čtyři patra a podobně (OISM).“

Pracovnice Slezské Diakonie popisovala komplikovanost řešení a omezenou dostupnost nástrojů v případech kumulace faktorů (např. hraniční porucha osobnosti a romská etnicita), které je velmi obtížné nalézt vyhovující sousedství v rámci stávajícího bytového fondu města. Zainteresovaní aktéři (město, NNO) jsou si na základě dosavadních zkušeností vědomi větších nároků při podpoře soužití u osob s kumulací sociálně-zdravotních specifik a potřeb. Uvědomují si proto nutnost citlivého párování bytů s těmito žadateli, ale také důležitost komplexní podpory při zabydlování těchto osob, nebo při řešení problematických situací v sousedském soužití.

Specifickým prostředím je městská ubytovna, na které dochází častěji k výtržnostem a poškozování majetku. KBS se podílejí nad zajišťováním dohledu nad užíváním společných prostor ubytovny a dodržování Ubytovacího řádu během průběžných návštěv ubytovny v nočních hodinách i o víkendech.

Procesy omezování délky a ukončování nájemních vztahů

Město Krnov vedlo v době šetření 352 nájemních smluv na dobu neurčitou, zbytek na dobu určitou. Nájemních smluv obnovovaných automaticky (podle §2258 Občanského zákoníku) je odhadem zhruba polovina celkového počtu. Potvrzení o automatickém prodloužení nájemní smlouvy pak vyžadují především příjemci příspěvku na bydlení, kvůli podkladům pro nárok na dávku; nebo cizinci dokládající pobyt na OAMP MV ČR.

V případě vypořádání všech překážek bránících obnovení/prodloužení nájemního vztahu (uhrazení pohledávky za nájemné a služby, dohoda o splátkách nepřesahující 18 měsíců) stanovuje OISM samostatně bez nutnosti schválení Radou města délku následné nájemní smlouvy v délce 1 až 6 měsíců. V případě bytů Housing first/ready o prodloužení delším než 1 rok rozhoduje Platforma pro sociální bydlení. Pokud k vypořádání nedojde (dluh není splácen, při stížnostech nedojde k nápravě), OISM přistupuje (opět samostatně bez nutnosti schválení Radou města) k podání výpovědi s tříměsíční výpovědní lhůtou, o čemž je informován OSSP. Stížnosti na narušování soužití v domě jsou předávány k prošetření na OSSP, případně koordinátoři bytového soužití provádějí terénní šetření a reportují zpět OISM. V případě bytů pronajímaných v režimu Housing first/ready a dispozičních bytů NNO se vedle stanoviska OSSP (KMB) přihlíží i k vyjádření NNO.

Kromě upozornění nájemce na neplnění závazků vyplývajících z nájemního vztahu, návazných výzev k nápravě a případné nabídky podpory ze strany vhodných zapojených aktérů, je využívá město k vytvoření tlaku na plnění povinností nájemce i **omezování délky nájemní smlouvy**. OISM neviduje žádný specifický seznam domácností se zkrácenou nájemní smlouvou. Aktuálně OISM registruje nájemní smlouvou zkrácenou na 1 měsíc odhadem u 10 nájemců, tříměsíčních smluv vedou cca 20-30 za rok. Nejčastějším důvodem jsou dluhy na nájemném, nebo vyúčtování, pouze v jednotkách případů je důvodem oprávněná stížnost. Nájemní smlouva je s dlužníkem-nájemcem prodloužována v tomto intervalu tak dlouho, dokud není dluh splacen. Po splacení je smlouva prodloužena na (zkušebních) šest měsíců a při zachování platební morálky dále na rok.

Praxe řetězení krátkodobých nájemních smluv uplatňovaná městem Krnov, není výjimečná. Podobně i část jiných obcí ČR ji vnímá jako osvědčený nástroj zvládnutí rizika finančních ztrát z dlužných nájmu. 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 potřeby ověření platební morálky. Méně než 25 % obcí pak užívá smlouvy na 3 měsíce a kratší (MMR ČR 2023: 22-23). Praxe je na druhou stranu vnímána odbornou veřejností jako nežádoucí, zejména z důvodu omezování ochrany nájemce a vytváření 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 (nájemce lze zařadit do kategorie nejisté bydlení dle typologie bezdomovectví ETHOS).

Uzavírání nájemních smluv na dobu kratší, než je zákonná výpovědní lhůta dle Občanského zákoníku (tj. **3 měsíce**) je problematické také z právního hlediska. 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. **Doporučujeme proto zkracovat délku nájemní smlouvy na maximálně 3 měsíce, a i přesunout důraz na měkčí varianty řešení**, např. formou systematické práce s monitoringem dluhů a stížností, zajištění včasné intervence; včetně zajištění účinné podpory pro osoby/domácnosti, které jsou ohroženy ztrátou bydlení, formou dostupné sociální služby a případně také s podporou krizového fondu (viz Přílohy).

V odůvodněných případech pak přistupuje město k **neprodloužení nájemní smlouvy**. V roce 2023 nebyla smlouva prodloužena cca 10 nájemcům (3x stížnost, ostatní dluhy). Pouze ve dvou případech město podalo žalobu na soudní vyklizení, zbylé byty byly vráceny běžným způsobem.

Výpověď nájemní smlouvy z důvodu v případech neplnění závazků vyplývajících z nájemního vztahu město podává u nájmu na dobu určitou velmi ojediněle; stejně tak u smluv uzavřených na dobu neurčitou. V roce 2023 i letos (zatím) registrují po jednom případě, zatímco většina nájemců na upomínky reaguje a spolupracuje na nápravě. Pokud nájemce do konce platnosti nájemní smlouvy dluh vyrovná, město s ním uzavře novou nájemní smlouvu –

tentokrát na kratší období (pro ověření platební morálky). Zpětvzetí výpovědi nejsou v praxi uplatňovány (nebyla identifikována potřeba).

Exit strategie

V oblasti všech režimů pronájmů je v Krnově zavedenou praxí, že o rozhodnutí podání výpovědi nájemci nebo neprodloužení nájemní smlouvy, a tedy ztrátě bydlení je ze strany OISM informován OSSP. Ten pak může ze své role koordinovat postupy podpory vystěhovaným domácnostem. KMB, stejně jako NNO a sociální pracovnice OSSP jsou nájemcům k dispozici v případě (blížícího se) skončení užívacího práva k bytu a nutnosti zajistit pro svou domácnost možnost, kam z bytu odejít. Zajištění návazného bydlení je primární motivací ke spolupráci, zatímco vůle pokračovat např. v řešení dluhu vůči městu bývá ze strany osob opouštějících městské bydlení je malá. Sociální pracovnice asistují s hledáním nabídek na volném trhu, kontaktují soukromé provozovatele ubytoven, doprovázejí na prohlídky apod. Pokud klienti soc. služeb odcházejí z městského bytu do pobytové služby, jedná se většinou o místní AD provozovaný Armádou Spásy: zde většinou přestupují do návazné spolupráce s tímto poskytovatelem.

Část vystěhovaných domácností (typicky vícečetných, romských) z nedostatku jiných možností migruje mimo město Krnov do jiných lokalit, jako je např. Osoblažsko.³⁰ K tomu dochází v situacích, kdy ze strany místních NNO již není této skupině domácností možné nabídnout jiné řešení, neboť nepřístupily na vyřešení dluhu vůči městu. S opětovnými žádostmi o byt v Krnově ze strany bývalých nájemníků města žijících mimo Krnov se však setkávají výjimečně. Jedinou cestou k návratu do městského bytu v Krnově je aktivní splácení dluhu vůči městu a žádost o dispoziční/sociální byt.

Silné stránky:

Dluhy

- Zpravidla včasná intervence v situacích vzniku dluhu na nájmu a bezodkladné kroky vedoucí k řešení situace. Provázaná spolupráce OISM, OSSP, KMB (včetně KBS) a NNO při kontaktování dlužníka a podpoře v dalších krocích;
- Vyčlenění dostatečné kapacity podpůrné složky pro řešení dluhů na nájmu a podpory komunikace domácností nájemců s ÚP ČR v počtu 3 pracovnic OSSP;
- Detailní znalost OISM o nájemnících v bytech města mající možnost zohlednit individuální situace (např. v případech upomínání na zaplacení nájmu, individuálních splátkových kalendářích apod.);
- Vstřícnost města k dlužným domácnostem aktivně přistupujícím k řešení dluhu, včetně umožnění splátek prostřednictvím neformálních splátkových kalendářů (bez rizika zesplatnění) a odpuštění penále a úroků (při uhrazení jistiny);
 - Dlouhodobá znalost situace nájemníků městských bytů informující přístup OISM v situacích existujícího dluhu;

³⁰ Tento trend je popisovaný v minulosti (viz např. Sociofactor 2017)

- Zkušenost NNO se sjednáváním splátkových kalendářů u dodavatelů energií;
- Sít'ování s poskytovateli odborného (sociálně-právního, dluhového) poradenství;
- Asertivní přístup KMB při ověřování úhrady nájmu a služeb souvisejících s užíváním bytu nájemců v sociálních bytech.

Stížnosti

- Vhodně nastavené postupy prošetřování a vyhodnocování stížností, včetně zapojení OSSP, KMB (vč. KBS) a poskytovatelů soc. služeb;
- Dlouhodobě pozitivní zkušenost s pozicemi domovníka-preventisty, resp. koordinátora bytového soužití, která je v současnosti ukotvena pod městem;
 - Efektivní rozdělení rolí kontroly (KBS) a pomoci (sociální pracovnice) v rámci KMB/OSSP;
- Flexibilní a kreativní přístup OISM/OSSP k řešení stížností týkajících se nájemců s duševním onemocněním (SD, OSSP), zkušenost s komunitním přístupem podpory sousedského soužití (AS).

Procesy ne/prodlužování nájemních vztahů

- Pravomoc rozhodnout o prodlužování nájemních smluv, výpovědích, jejich zpětvzetí, případně obnovení nájemního vztahu po ukončení užívacího práva k bytu apod. si ponechává OISM. Tím je zajištěna žádoucí flexibilita při řešení krizových situací, zejména v době prodlužování nájemní smlouvy.

Exit-strategie:

- Praxe včasného informování OSSP o ukončení nájemního vztahu;
- Dostupnost **krizových bytů** pro akutní případy ztráty bydlení.

Doporučení:

- sjednotit praxi včasného zapojení podpůrné složky u nájemců, kteří jsou klienty soc. služeb, prostřednictvím zavedení a aktivního nabízení **Souhlasu nájemce s informováním třetí strany (služby) v případě porušení povinnosti ze strany nájemce**;
- zajistit udržitelnost pozic koordinátorů bytového soužití nebo jim obdobných;
- zvážit posun praxe k asertivní prevenci ztráty bydlení před prodloužením nájemní smlouvy: např. 4-6 měsíců před koncem nájemní smlouvy na dobu určitou systematicky identifikovat domácnosti ohrožené ztrátou prověřovat bezdlužnost nájemců a dořešení případných stížností na ně: při situaci, kdy bezdlužnost (či jiná náprava stavu) není splněna a ohrožuje tak prodloužení nájemní smlouvy, asertivně kontaktovat nájemce s upozorněním na rizika vzniklé situace a nabídkou podpory při jejím řešení;
- ponechat jako převažující nástroj řešení dluhu neformální splátkové dohody, ale pracovat i s vyhodnocením její vhodnosti/rizikovosti pro konkrétní domácnosti.

Standardizovat evidenci a procesy ne/naplňování splátkového kalendáře tak, aby ideálně zůstala zachována flexibilita a osobní přístup současného nastavení;

- jako doplňkový nástroj doporučujeme zřídit **krizový fond** (např. pokud by to bylo možné z nepřímých nákladů aktuálního projektu OPZ+) s možností bezúročné půjčky nebo daru ohroženým domácnostem, u kterých nejsou splátky pronajímateli vhodným řešením (více viz Příloha č. 4);
- ukotvit komplexně stávající dobrou praxi, případně další vhodné postupy, při řešení dluhů, stížností a dalších situací ohrožujících udržení bydlení domácností formou Metodiky prevence ztráty bydlení města Krnova, případně jako součást Koncepte sociálního bydlení a/nebo Konceptu bytové politiky města;
- zvážit možný přínos ustavení pravidelně se setkávající pracovní skupiny pro prevenci ztráty bydlení pro oblast určitých (nebo všech) režimů pronájmů, případně zahrnout tuto agendu pod stávající Platformu sociálního bydlení;
- zkracovat délku nájemní smlouvy na maximálně 3 měsíce i přesunout důraz na měkčí varianty řešení;
- rozvíjet 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;
- zvyšování přehledu 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 Kontaktního místa pro bydlení a spoluprací se subjekty, které spolupracují s osobami ohroženými bezdomovectvím při opouštění původních domácností (rozvod, rodinný konflikt), zdravotních zařízení a jiných institucí.

Přílohy

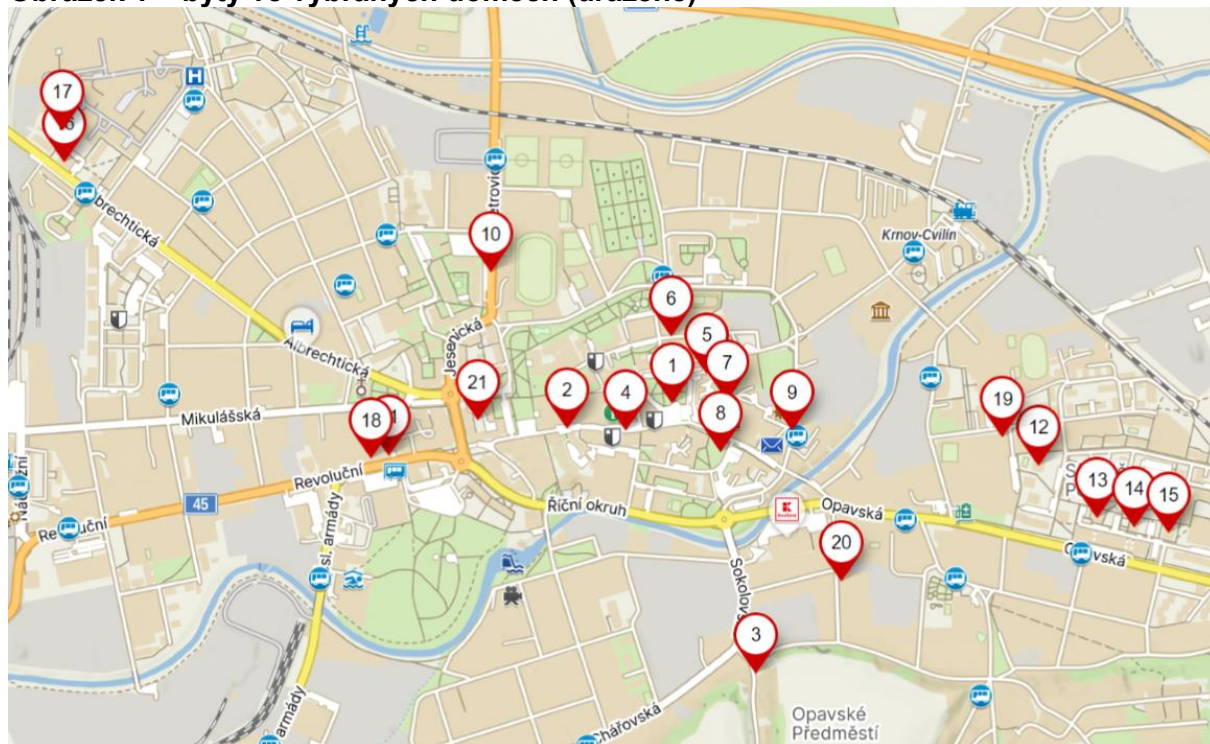
Příloha č. 1 – Prevence ztráty bydlení před a při zabydlování

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;
- citlivost při obsazování konkrétních bytů nájemci v procesu tzv. párování;
- 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; například 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 státní sociální podpory a hmotné nouze, 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.

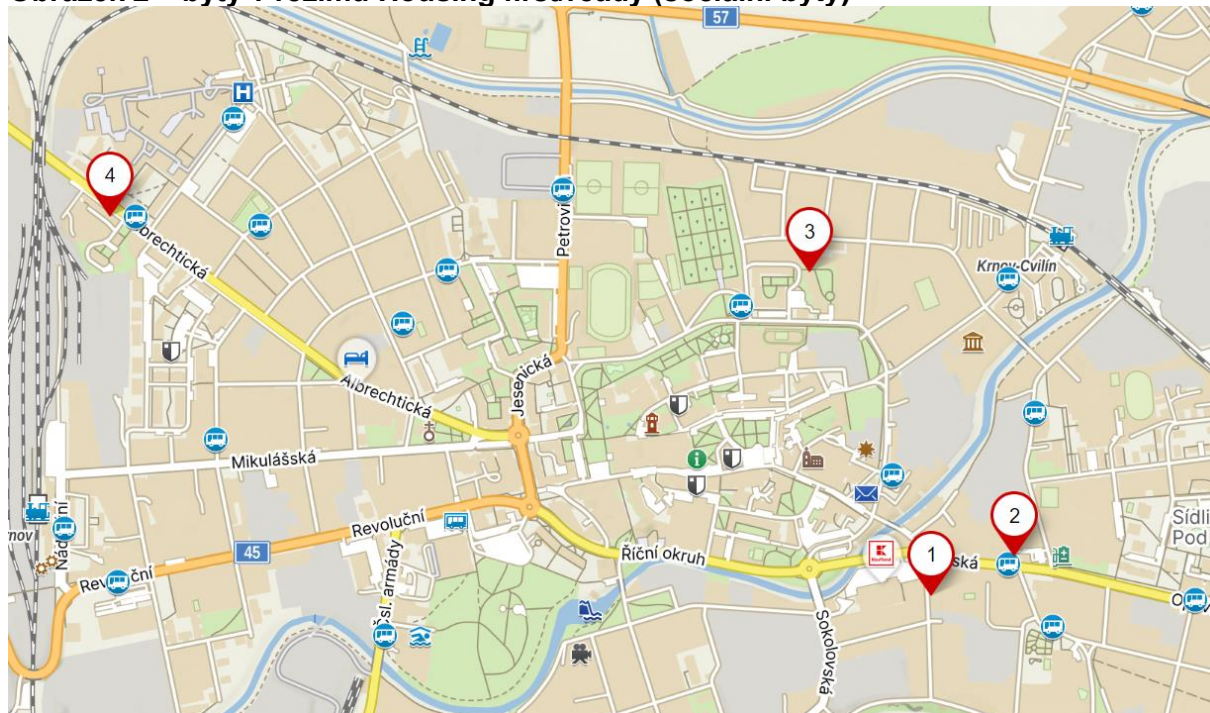
Příloha č. 2 – Prostorové rozmístění městských bytů ve vybraných kategoriích

Obrázek 1 – byty ve vybraných domech (dražené)



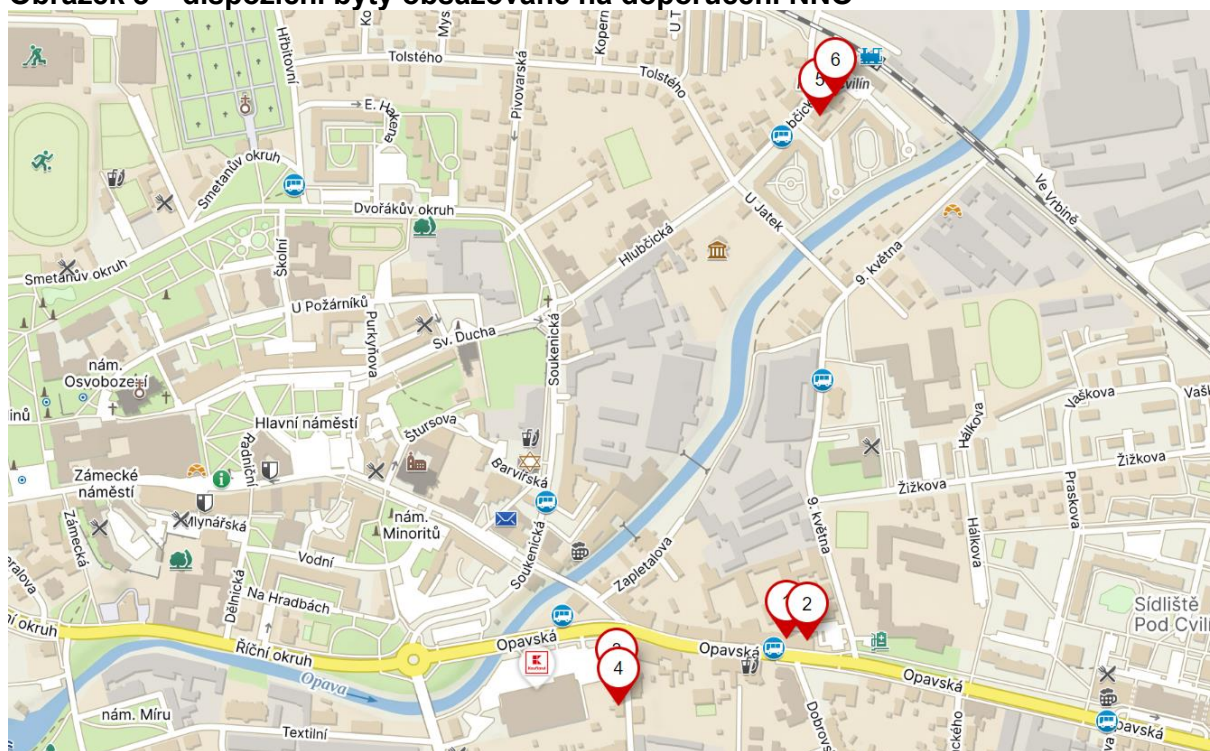
Zdroj: MěÚ Krnov (vlastní zpracování)

Obrázek 2 – byty v režimu Housing first/ready (sociální byty)



Zdroj: MěÚ Krnov (vlastní zpracování)

Obrázek 3 – dispoziční byty obsazované na doporučení NNO



Zdroj: MěÚ Krnov (vlastní zpracování)

Příloha č. 3 – Dotazník žadatele o sociální byt

IDENTIFIKACE ŽADATELE	
Jméno a příjmení:	
Datum narození:	
Trvalé bydliště:	
Skutečné bydliště:	

BODOVÉ HODNOCENÍ ŽÁDOSTI (maximální počet bodů)

	BEZ STŘECHY	BEZ BYTU	NEJISTÉ BYDLENÍ
1. BYTOVÁ SITUACE	40	35	30 + 5
2. DOMÁCNOST	37	37	37
3. HODNOTÍCÍ SKUPINA	40	40	40
MAXIMÁLNÍ POČET BODŮ	117	112	112

4. BYTOVÁ SITUACE (max. 40 b)

BEZ STŘECHY	Získané body
Osoby přežívající venku, v noclehárně	40 b

BEZ BYTU	Získané body
Osoby žijící v azylovém domě, ubytovně, před opuštěním instituce	35 b

NEJISTÉ/NEVYHOVUJÍCÍ BYDLENÍ	Získané body
Osoby v nejistém, nevyhovujícím bydlení, nájemní smlouva k bytu Probíhá hodnocení bytové situace*	30 + 5 b

HODNOCENÍ BYTOVÉ SITUACE (vychází z terénního šetření u žadatele max. 5 b)		
	Zdůvodnění	Získané body
<p>*Body v rozmezí 0-5 bodů uděluje sociální pracovníce na základě šetření v domácnosti.</p> <p>Zohledňuje se následující:</p> <p>*Právní nárok na užívání bytu *Výpověď ze strany pronajímatele</p>		

* Porušování nájemní smlouvy * Technické až zdraví ohrožující nedostatky (plísň, aj.)		
--	--	--

5. DOMÁCNOST (max. 37 b)

SLOŽENÍ DOMÁCNOSTI (max. 7 b)		
	Body	Získané body
Předdůchodový věk (55+): ANO/NE	5/0 b	
Invalidita: ANO/NE	7/0 b	
* body se nesčítají, v případě invalidity i předdůchodového věku se započítává pouze 7 bodů		
DĚTI (max. 8 b)		
Úplná rodina a nezaopatřené děti v domácnosti: ANO/NE	4/0 b	
Samoživitel/ka: ANO/NE	8/0 b	

VZTAH K MĚSTU, PRACOVNÍ POMĚR, DLUHY (max. 22 b)		
	Body	Získané body
Trvalý pobyt v Krnově: ANO/NE	5/0 b	
Pracovní poměr (více než 6 měsíců): ANO/NE	5/0 b	
Spolupráce se sociální službou (více než 6 měsíců před podáním žádosti): ANO/NE	2/0 b	
Bezdlužnost vůči městu Krnov nebo v obci trvalého pobytu: ANO/NE	7/0 b	
Splácení závazků (více než 6 měsíců před podáním žádosti): ANO/NE	3/0 b	

BODOVÉ HODNOCENÍ	
6. Bytová situace	
2. Domácnost	
3. Hodnotící skupina	
CELKOVÝ POČET BODŮ	

Zdroj: KMB

Příloha č. 4 – 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. Žadatelé 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 hmotné nouze, zatímco finanční pomoc od obce ano. Systém pomoci v hmotné nouzi je navržen tak, aby dávka MOP byla poslední možností, když ostatní způsoby selžou.