



Spolufinancováno  
Evropskou unií



MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR

# Analýza procesů prevence ztráty bydlení v bytech města Moravská Třebová

Tematický výzkum

Adam Bedřich

Květen, 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, Josefína Schneiderová

**Kontakt:**

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

Odbor pro sociální začleňování (Agentura) MMR ČR

[www.socialni-zaclenovani.cz](http://www.socialni-zaclenovani.cz)

Text neprošel jazykovou korekturou.

## Obsah:

Seznam tabulek.....	3
Seznam obrázků .....	3
Manažerské shrnutí .....	5
Cíle výzkumu.....	6
Přehled respondentů a použitých materiálů.....	7
Východiska výzkumu – systém prevence ztráty bydlení .....	7
Popis bytového fondu města Moravská Třebová .....	10
Využitelnost bytového fondu.....	11
Proces žádosti o městský byt.....	12
Žádosti o specifické kategorie bytů.....	13
Přijímání žádostí a pravidla přidělování bytů .....	13
Prevence před zabydlením.....	15
Edukace nájemníků.....	15
Předávání bytu .....	15
Energie.....	16
Platby za nájemné.....	17
Prevence ztráty bydlení při porušení povinnosti nájemce .....	18
Dluhy.....	18
Monitoring .....	18
Zjištění dluhu.....	18
Včasnost intervence .....	19
Silné stránky.....	19
Stížnosti .....	20
Podněty a doporučení .....	21
Přílohy.....	24
Příloha 1 – Kategorie městských bytů .....	24
Obecní bytový fond .....	24
Startovací byty .....	24
Byty v domech zvláštního určení (Penzion).....	24
Sociální byty.....	25
Krizové bydlení.....	25

Holobyty .....	25
Městská ubytovna .....	25
Další ne-městské ubytovací kapacity.....	27
Klášter.....	27
Azylový dům.....	27
Příloha 2 – Krizový fond .....	28
Příloha 3 – Prevence ztráty bydlení před a při zabydlování .....	29

## Seznam tabulek

Tabulka 1 – dispozice městských bytů .....	11
Tabulka 2 – Dispozice běžných bytů .....	24
Tabulka 3 – Dispozice bytů v domech zvláštního určení.....	25
Tabulka 4 – Přehled podrobností bytového fondu města Moravská Třebová.....	26

## Seznam obrázků

Obrázek 1 – Lokalizace městských bytů.....	10
--	----

## Seznam zkratek

AD – Azylový dům

ČSÚ – Český statistický úřad

DZU – Dům zvláštního určení

HN – Hmotná nouze

MOP – Mimořádná okamžitá pomoc (dávka pomoci v HN)

MPSV – Ministerstvo práce a sociálních věcí ČR

OMM – Odbor majetku města

OSVZ – Odbor sociálních věcí a zdravotnictví

SO ORP – Správní obvod obce s rozšířenou působností

SSP – Státní sociální podpora

TSMT – Technické služby Moravské Třebové

ÚP – Úřad práce ČR

VÚPS – Výzkumný ústav práce a sociálních věcí

## Manažerské shrnutí

### *Práce s bytovým fondem*

Byty bývají zpravidla standardně vybaveny a průběžně se rekonstruují. Stále dochází k odprodeji městských bytů do soukromého vlastnictví, které není vyváženo nákupem/výstavbou nových. Byty se přidělují na základě rozhodnutí bytové komise podle relevantních pravidel přidělování. V poslední době dochází k větší diverzifikaci režimů přidělování bytů dedikováním konkrétních bytů pro specifické cílové skupiny (startovací byty, sociální byty). Atraktivita městského bydlení v současnosti vede k menší mobilitě nájemníků a nižšímu počtu uvolněných bytů než v předchozích letech. Nepožadování složení jistoty/kauce snižuje práh vstupu do městského bydlení pro nízkopříjmové domácnosti. Město disponuje několika byty se sníženým standardem (holobyty), jež nabízí jako ústupové bydlení se sníženými náklady pro dlužící nájemce. Vnímaný je nedostatek větších bytů pro vícečetné domácnosti.

### *Podpora před nastěhováním a při zabydlování*

Aktuální situaci domácností žadatelů o bydlení OSVZ implicitně nesleduje – ta se vyjeví až v případě potvrzení zájmu o uvolněný byt (skrže formulář vyplněný po prohlídce bytu). OMM/TSMT asistují dlužným domácnostem žádajícím o městský byt s uznáním dluhu a nastavením splátkového kalendáře. Domácnosti mohou využít neformální možnosti dovybavit byt potřebným nábytkem, případně využít MOP skrže ÚP. Nastavené postupy a procesy si ponechávají velkou míru flexibility v případech akutní/specifické potřeby. Praxe odpojování měřičů energií předchozími nájemníky prodlužuje dobu zabydlení a klade zvýšené nároky na nájemníky. Proces párování bytu s nájemcem a podpora orientace v právech a povinnostech jsou u pronájmu běžných bytů méně rozvinuté, a obdobně jako potřeba podpory v bydlení jsou systematicky zajišťovány pouze v projektu sociálního bydlení SKP-CENTRUM, o.p.s.

### *Monitoring a řešení dluhů na nájemném*

Sledování vzniku dluhu a vyplývající kroky jsou formálně nastaveny, v praxi však dochází k prodlevám (především ve sdílení informací mezi TSMT, OMM a OSVZ), což snižuje efektivitu opatření, zvyšuje riziko navyšování dluhu a tím ztráty bydlení. Přesto je individuální přístup a angažovanost odpovědné pracovnice TSMT důvodem minimálního počtu evikcí zapříčiněných dluhy na nájemném či porušováním sousedského soužití v posledních letech. Obdobně se daří stabilizovat počet dlužných domácností v řádu jednotek.

Neformální splátkové kalendáře uzavírané TSMT/OMM se zdají být funkčním nástrojem konsolidace dlužných domácností v případech, kdy formální splátková dohoda představuje přílišné riziko. Jako doplňkovou možnost doporučujeme zřízení krizového fondu, který domácnostem při akutní platební neschopnosti pomůže např. formou bezúročných půjček udržet si bydlení a přizpůsobit splácení dluhu možnostem rodinného rozpočtu.

## *Monitoring a řešení stížností*

Řešení stížností a jiných konfliktních situací v městských bytech se daří vyjednávat pomocí měkkých technik, facilitací dialogu mezi nájemníky, OSVZ a SKP-CENTREM, o.p.s. V projektu sociálního bydlení jsou řešeny stížnosti v citlivějším prostředí SVJ.

## *Procesy při ne/ukončení nájemního vztahu*

V rámci nastavení pravidelných setkání platformy TSMT, OMM, OSVZ a SKP-CENTRUM, o.p.s. je dobře zajištěna možnost komunikace a sdílení informací – rychlost, s jakou jsou informace sdíleny je v řadě situací klíčová.

Pravomoc rozhodnout o prodlužování nájemních smluv, výpovědích apod. si ponechává rada města. Doporučujeme zvážit svěřením pravomocí k některým úkonům např. konkrétním radním, nebo vedoucím odborů města. Řešení krizových situací, zejména v době prodlužování nájemní smlouvy, vyžaduje vysokou míru flexibility.

## **Cíle výzkumu**

**Cílem výzkumu a související analýzy je popsat stávající praxe v oblasti prevence ztráty bydlení nájemců bytů města Moravská Třebová 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 by tato zpráva měla nabídnout reflexi, jak jsou stávající postupy efektivní s ohledem na sledovanou oblast prevence ztráty bydlení. Jedná se o dokument určený pro práci v příslušných pracovních skupinách.

Realizace výzkumného šetření vyplývá z dosavadní spolupráce města Moravská Třebová s Odborem pro sociální začleňování MMR ČR (dále jen ASZ). V Moravské Třebové je téma bydlení s ASZ konzultováno již od roku 2018, kdy probíhala spolupráce v režimu vzdálené dílčí podpory.

V roce 2023 a 2024 se pak oblast bydlení stává prioritním tématem spolupráce mezi ASZ a obcí Moravská Třebová na základě domluvené realizace poradenského programu č. 6: Rozvoj a adaptace politiky sociálního a dostupného bydlení, 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. Dalším cílem poradenského programu je podpora při rozvoji realizace aktivit směřujících k naplnění stanovených cílů v PSZ Moravská Třebová, v Koncepti lepší dostupnosti bydlení ve městě Moravská Třebová a jiných strategických dokumentech města, jež povedou k prohloubení kvality již realizovaných opatření.

Realizace výzkumného šetření tedy přímo reaguje na dlouhodobý cíl č. 02 stanovený v rámci poradenského programu: Aktivní řešení prevence ztráty bydlení. Dále pak na tyto specifické cíle:

- Do konce roku 2023 bude vytvořena PS bydlení s cílem řešit prevenci ztráty bydlení na území obce, která se bude scházet minimálně 2x za rok a jejímiž členy budou zástupci SKP CENTRA, o.p.s., vedení města, Technických služeb, Odboru majetku města a Charity Moravské Třebové.
- Do konce roku 2024 bude systém řešení prevence ztráty bydlení v městských bytech metodicky i procesně ukotven.

Pro zachycení postupů a procesů byly použity polostrukturované rozhovory s vybranými aktéry na území města Moravská Třebová 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

- Odbor sociálních věcí a zdravotnictví města Moravská Třebová (OSVZ)
  - Odbor majetku města Moravská Třebová (OMM)
  - Tajemnice města Moravská Třebová
  - Správa nemovitostí – Technické služby města Moravská Třebová (TSMT)
  - SKP-CENTRUM, o.p.s. – Služba podpory bydlení v Moravské Třebové a realizátor projektu Podpora zabydlování v Moravské Třebové
  - Domov pro rodinu z.s. – Azylový dům pro rodiče s dětmi (Most naděje)
  - Řeholní dům menších bratří františkánů v Moravské Třebové
- 
- Podkladová analýza k připravované koncepci bydlení města Moravská Třebová (2018)
  - Koncepce lepší dostupnosti bydlení ve městě Moravská Třebová (2021)
  - Pravidla pro přijímání a evidenci žádostí o nájem bytu a pro přidělování bytů v majetku města Moravská Třebová (předpis č. 7/2019)
  - Pravidla pro přidělování startovacích bytů ve vlastnictví města Moravská Třebová (předpis č. 2/2022)
  - Strategický plán rozvoje města (2018, aktualizace 2022)

## 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<sup>2</sup>. 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 závadovým jednáním (sousedské stížnosti),
3. dále nesplnění ohlašovací povinnosti nájemce a využívání bytu či společných prostor domu v rozporu s řádným užíváním (jiné).

Uvedené situace se také řadí mezi nejčastější důvody (sankčního) neprodloužení nájemních smluv ze strany pronajímatele.

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

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

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

- řádná a průběžná evidence pohledávek pronajímatele (dluhů za nájemné a služby spojené s užíváním bytu)
- systematická práce s evidencí, prošetřováním a vyhodnocováním oprávněnosti a závažnosti sousedských stížností 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, zvláště pak týkajících se jednání narušujícím sousedské vztahy. Ministerstvo práce a sociálních věcí ČR k této problematice v roce 2023 vydalo metodickou příručku *Prevence a řešení sousedských stížností*<sup>1</sup>, která byla vytvořena pro programy sociálního bydlení, ale nepochybně může být inspirací i pro běžnější režimy pronájmů bytů větších vlastníků.

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

Prevence ztráty bydlení začíná už okamžikem párování nájemníků s vhodným bytem, ověřením jeho schopnosti a možností splácet nájem a poplatky za energie a služby a identifikací dalších psychosociálních potřeb. 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. Věnují se jim metodiky MPSV ČR „Prevence a řešení sousedských stížností“ a „Metodika sociální práce v sociálním bydlení“<sup>2</sup>.

Podrobněji k prevenci ztráty bydlení před a ve fázi nastěhování viz Příloha 3.

Závěrem lze obecná východiska shrnout takto: *“Systém prevence ztráty bydlení nebude efektivní, pokud se nám nepodaří získat dostatek informací o skupině ohrožených ztrátou bydlení, nevybudujeme spolupráci s relevantními aktéry a nebudeme provádět depistáž zaměřenou specificky na cílovou skupinu osob ohrožených ztrátou standardního bydlení“* (Dutka, 2019)<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> Dostupné zde: [https://socialnibydeni.mpsv.cz/download/dokumenty/Stnosti\\_2023\\_final.pdf](https://socialnibydeni.mpsv.cz/download/dokumenty/Stnosti_2023_final.pdf)

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

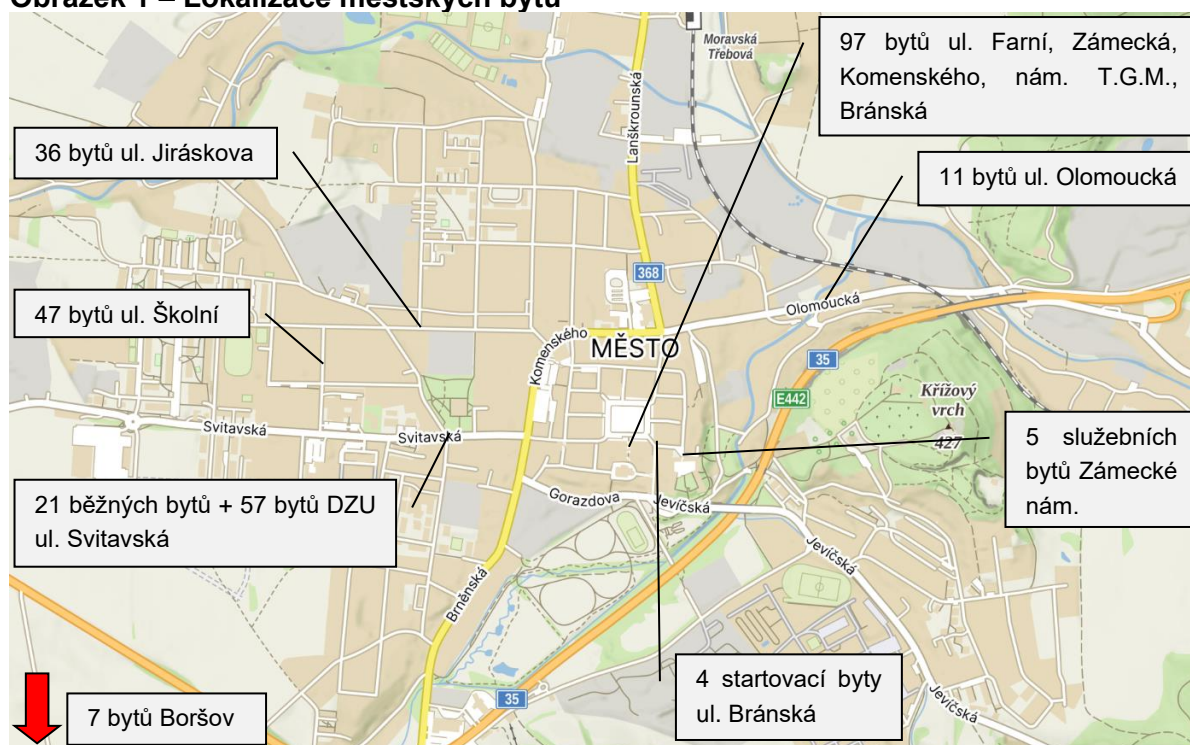
<sup>3</sup> Dutka J.: Prevence ztráty bydlení v sešitu Proces sociální práce s klientem v sociálním bydlení str. 4-10; (In) Metodika sociální práce v sociálním bydlení, MPSV Č4 2019. Online. Dostupné zde: <https://www.mpsv.cz/documents/20142/225517/Metodika+soci%C3%A1ln%C3%AD+pr%C3%A1ce+v+soci%C3%A1ln%C3%ADm+bydlen%C3%AD+%28MPSV%29.pdf/7777ed75-752c-da36-e521-92ef469dadco>

## Popis bytového fondu města Moravská Třebová

Město Moravská Třebová aktuálně disponuje celkem 290 byty ve svém vlastnictví<sup>4</sup>. Tento počet v posledních více než 20 letech klesal – v roce 2001 město vlastnilo 750 bytů, v roce 2018 pak jejich počet klesl na 333 bytů (Analýza 2018). Zbývající byty jsou rozděleny podle účelu využití do několika kategorií – obecní (210), startovací (4), sociální (8)<sup>5</sup>, byty v domech zvláštního určení (57) a byty pro dlužníky na nájemném (7). Uvedené kategorie se od sebe liší podmínkami přidělení, cílovou skupinou nájemníků, pro které jsou určeny, výší nájemného, délkou uzavírání nájemní smlouvy a dalšími podmínkami, které budou v detailu popsány v kapitole (Proces žádosti o městský byt). Základní přehled shrnuje Tabulka 4 v Příloze 1.

V době mapování byl jeden byt (3+1) na ulici Farní v rekonstrukci a jeden byt na ulici Zámecká klasifikován jako volný – neobyvatelný. Prostorovou lokalizaci bytů v rámci města schematicky přibližuje následující obrázek.

**Obrázek 1 – Lokalizace městských bytů**



Zdroj: OMM; TSMT (vlastní zpracování)

Městské byty jsou spíše menších dispozic – 58 % bytového fondu v majetku města tvoří byty 1+0/1+1, další zhruba třetinu pak byty 2+0/2+1. Bytů s více místnostmi je „pouze“ 24, což představuje uvědomovanou bariéru především pro vícečetné domácnosti, které mohou mít s nalezením vhodného (a zároveň dostupného) bydlení problém.

<sup>4</sup> Reálně je však celkový počet bytů 274–13 bytů na ulici Nádražní bylo v nedávné době odprodáno a zbývající 3 byty jsou nabízeny k prodeji.

<sup>5</sup> Finální počet obecních bytů poskytnutých městem v rámci projektu SKP-Centra o.p.s. „Podpora zabydlování v Moravské Třebové“ je 10 bytů.

**Tabulka 1 – dispozice městských bytů**

Dispozice	Počet bytů
1+0	16
1+1	153
2+0	25
2+1	72
3+0	1
3+1	22
4+1	1
<b>Celkem</b>	<b>290</b>

Zdroj: OMM

Poznámka: při započítání bytů aktuálně k prodeji je celkový počet bytů 274 (7 bytů 3+1, 4 byty 2+1 a 4 byty 1+1)

Převažujícím způsobem vytápění je plyn a dálkové vytápění, v menší míře elektřina (v jednom vchodě, v jedné bytovce). V dalších čtyřech bytech se topí tuhými palivy. Byty na adrese Svitavská 7, ve kterých byly v minulosti zaznamenány vysoké nedoplatky za topení, mají z tohoto důvodu snížené nájemné (viz Tabulka 4 v Příloze 1).

Správou městského bytového fondu jsou pověřeny Technické služby Moravská Třebová s.r.o. dále TSMT), obchodní společnost stoprocentně vlastněná městem. Mezi těmito dvěma subjekty nefiguruje žádný dotační vztah a veškeré služby jsou městu fakturovány. Tímto vztahem je daná primárně ekonomická perspektiva TSMT a jejich přístupu z této pozice ke správě městského bytového fondu.

## Využitelnost bytového fondu

Současný bytový fond města představuje necelá 3 % obydlých bytů v rámci SO ORP. Již tento nízký počet městských bytů zásadně limituje možnosti města ovlivňovat nepříznivou situaci na trhu s bydlením na území města a je důvodem značného převisu poptávky (po dostupném bydlení) nad nabídkou, zvláště v případě více ohrožených skupin (samoživitelé s dětmi, etnické menšiny, vícečetné rodiny apod.). Průběžné ztenčování městského bytového fondu je dané jednak nedostatečnou mírou výstavby nových bytů (ačkoliv probíhají jednání o developerské výstavbě bytových domů a příprava pozemků pro stavbu rodinných domů<sup>6</sup>), ale i stále probíhající prodeje městských bytů<sup>7</sup>. Od roku 2018 se bytový fond zmenšil o 48 bytů. Šlo především o byty v domech postavených z dotace, u kterých skončila udržitelnost a také jednotlivé byty v domech, kde probíhal prodej již v minulosti.

Strategií města je v maximální možné míře co nejrychleji obsazovat uvolněné byty, což se daří – na přelomu roku 2023-2024 byl jeden byt v rekonstrukci a pouze jeden městský byt (2+1) byl volný, společně s jedním bytem v DZU a třemi byty na Boršově. Odhadem se během posledního roku uvolnilo cca 20-25 bytů, které tedy byly ihned obsazeny novými nájemníky

<sup>6</sup> Odpovídající opatřením záměru A.1 – Dostupné bydlení: Zvýšit nabídku a dostupnost bydlení pro nově přichozí i pro navracející se obyvatele města, zejména pro mladé rodiny (Strategický plán rozvoje města 2018, aktualizace 2022)

<sup>7</sup> V poslední době určeno k prodeji/prodáno celkem 16 bytů. v ul. Nádražní.

(cca 1/6 poptávky). Oproti předchozím rokům jde o pokles<sup>8</sup> interpretovaný větší nejistotou, ekonomickou nestabilitou a menší mobilitou. V roce 2023 se prakticky všechny uvolněné byty předávaly SKP-CENTRU, o.p.s. pro účely projektu Podpory zabydlování v Moravské Třebové a zbylé dostávali výměnou nájemníci z městem prodávaných objektů na ul. Nádražní 17 a 19.

Současný stav bytového fondu byl v rozhovorech komentován jako *zakonzervovaný*, **kdy je bezkonkurenčně nízká výše nájemného pro nájemníky atraktivní, ostatní nabídka nájemního bydlení z různých důvodů příliš vysokoprahová**, což vede k poklesu mobility nájemníků v městských bytech (klesá počet uvolněných bytů za rok). To se netýká jen nízkopříjmových a sociálně slabších domácností, které navíc často čelí diskriminaci a stereotypizujícímu/předsudečnému přístupu ze strany soukromých pronajímatelů. I běžní obyvatelé-nájemníci vnímají devizu městského bydlení a např. v situaci stěhování původních nájemců do vlastního bydlení žádají tito na OMM o převod nájmu na osoby starší 18 let, pokud dlouhodobě žili ve společné domácnosti s rodiči, nebo jiné příbuzné (návrh se dává k rozhodnutí radě města). Přechod nájmu v případě úmrtí nájemce je řešen dle platné právní normy ČR<sup>9</sup>. Někteří respondenti viděli v těchto situacích potenciál k obměně bytového fondu města, specificky výměrou/dispozičně větších bytů, které se prakticky do nabídky volných bytů nevracejí (zůstávají "v rodině" původních nájemníků).

## Proces žádosti o městský byt

Všechny žádosti o zařazení mezi žadatele o běžný městský byt se podávají na OMM. Tato žádost indikuje pouze zájem dostávat informace o nabízených městských bytech (většinou emailem) a neobsahuje bližší informace o žadatelích, ani detaily jejich potřeb a poptávky. Aktualizuje se jednou ročně, nebo dříve v případě iniciativy žadatele (např. při změně situace). Při poslední aktualizaci koncem roku 2022 byla **z celkového počtu cca 300 žádostí vyřazena zhruba polovina**; buďto žadatelé nereagovali na výzvu k aktualizaci, nebo mezitím vyřešili svou bytovou situaci jinak. **V současném seznamu žadatelů tak OMM eviduje cca 150 žádostí**. Primárně je tato evidence využívána jako databáze kontaktů pro oslovení zájemců při nabídce pronájmu uvolněného městského bytu. Zájemci nejsou před oslovením nijak předem vybírání.

OSVZ podle vlastní úvahy a vhodnosti nabízeného bytu zvláště informuje specifické klientské domácnosti o nadcházející příležitosti, aby jí využily. SKP-CENTRUM, o.p.s. motivuje své klienty, aby sledovali, když jim přestanou přicházet pozvánky na prohlídky městských bytů a informovali se na městě o důvodu, případně aktualizovali svou žádost.

**Bezdlužnost jako vstupní kritérium není vyžadována**, je však třeba uzavřít dohodu o uznání dluhu a začít dluh aktivně splácet (více viz Řešení dluhů). **Z některých rozhovorů však vyplýval imperativ dluh před podáním žádosti uhradit**. Splátková historie je každopádně TSMT sdílána bytové komisi pro posouzení.

---

<sup>8</sup> Analýza (2018) uvádí počet 30-40 uvolněných bytů ročně (viz. s. 36).

<sup>9</sup> Následky smrti nájemce je upravena v ust. § 2279 až 2284 nového občanského zákoníku. Nájem bytu po jeho přechodu skončí nejpozději uplynutím dvou let ode dne, kdy nájem přešel. To neplatí v případě, že osoba, na kterou nájem přešel, dosáhla ke dni přechodu nájmu věku sedmdesáti let. (dostupné z: <https://portal.gov.cz/informace/prechod-najmu-bytu-INF-27>)

Bytovou situaci žadatelů o městský byt OSVZ blíže nesleduje, stejně jako neviduje míru bytové nouze (např. podle ETHOS). U svých klientů doporučují v případě akutní situace krizové lůžko na ubytovně, asistují při hledání v nabídkách soukromých pronajímatelů, nebo kontaktují na jiné krizové kapacity (kromě AD pro rodiče s dětmi většinou mimo území města).

Aktuálně mají pracovníci SKP-CENTRA, o.p.s. největší kontakt s žadateli o městské bydlení, protože za uplynulý rok 2023 zabydlovali celkem 8 domácností, reálně všechny uvolněné byty města, vyjma těch obsazovaných nájemníky z bytů v ulici Nádražní určených k prodeji a bytů v Domech zvláštního určení.

## **Žádosti o specifické kategorie bytů**

V případě startovacích bytů a bytu v domech zvláštního určení je situace odlišná. Zatímco u běžných městských bytů je žádost doplňována průběžně (počet žadatelů s časem roste), u startovacích bytů je vždy nabízený jeden konkrétní byt. Do stanoveného termínu probíhá sběr žádostí, ze kterých posléze vybere pětičlenná výběrová komise jmenovaná radou města<sup>10</sup> nájemce a jednoho náhradníka.

Přijetí žádosti o startovací byt podmiňuje mimo jiné věkové a příjmové kritérium<sup>11</sup> a podmínka trvalého bydliště. Žadatel o startovací byt také nemůže mít evidovaný dluh vůči městu po splatnosti.

U bytů v domech zvláštního určení je součástí žádosti i lékařská zpráva, jejíž závěr je spolu s věkem a dostatečným příjmem ze starobního důchodu rozhodujícím kritériem výběru konkrétního žadatele. Pracovní skupina k tomu sestavená vybírá kandidáta na nájemce, kterého doporučuje radě.

Pro získání městského bytu v majetku v režimu „sociální“ - s podporou sociální služby SKP-CENTRA, o.p.s. je žadatelova situace posouzena (jinou, než bytovou) komisí a opět se vybírá potenciální nájemce a náhradník. Na osobě potenciálního nájemce tedy nemusí být shoda.

Město disponuje ubytovnou na adrese Brněnská č. o. 50 s kapacitou 42 lůžek (+ 2 krizová lůžka). Žádost o ubytování posuzuje OMM ve spolupráci s OSVZ. Pokud má žadatel trvalý pobyt v Moravské Třebové a může dopředu uhradit částku za ubytování<sup>12</sup>, je možné jej ubytovat téměř okamžitě. V opačném případě OSVZ vyjednáva možnosti využití dávek MOP s ÚP a zároveň v odůvodněných případech lze získat dočasné svolení k setrvání na ubytovně do prvního zasedání rady města – proces je však časově náročnější a neřeší potenciálně akutní situaci.

## **Přijímání žádostí a pravidla přidělování bytů**

Nabízený byt je avizován 15 dní na webu města, informační tabuli OMM a úřední desce města. V Pravidlech pro přijímání a evidenci žádostí o nájem bytu a pro přidělování bytů v majetku

---

<sup>10</sup> Členy jsou vždy 2 zaměstnanci OMM, 1 člen Rady města Moravská Třebová, 1 odborník a starosta nebo místostarosta.

<sup>11</sup> Dávky Hmotné nouze a Státní sociální podpory se do příjmu žadatele nezapočítávají

<sup>12</sup> Výše částky za jednu noc se lišila od 110,- po 140,-.

města Moravská Třebová je uvedena lhůta zveřejnění minimálně 10 dní před prohlídkou. Kromě toho dostávají tuto informaci **všichni zaregistrovaní žadatelé o městský byt** formou emailu nebo SMS od pracovnice OMM. K předchozímu párování nabízeného bytu s vhodnými žadateli/domácnostmi v této fázi nedochází (děje se až ve fázi výběru konkrétních nájemníků v bytové komisi) Po prohlídce, při které je přítomná pracovnice OMM, vyplní žadatelé mající zájem o byt podrobnější formulář potvrzení zájmu, ve které uvádí jednak aktuální ověřitelné informace o své situaci a zároveň mohou argumentovat ve prospěch své žádosti („popsat svůj příběh“).

**Podle některých respondentů se s tímto formulářem v bytové komisi pracuje anonymně. Zároveň byly zmiňovány pochybnosti o neutrálnosti takového posuzování plynoucí z realit malého města a dlouhé (a dobré) paměti pracovníků odborů města.**

Veřejně dostupná jsou Pravidla pro přijímání a evidenci žádostí o nájem bytu a pro přidělování bytů v majetku města Moravská Třebová<sup>13</sup>. Startovací byty pak upravují Pravidla pro přidělování startovacích bytů ve vlastnictví města Moravská Třebová<sup>14</sup> - byty v DZU a sociální byty se obsazují interním rozhodnutím odpovědné komise.

U běžných bytů se bere v úvahu především 8 kritérií rodinné, pracovní, majetkové, zdravotní a další situace žadatele. Vedle toho hraje roli i termín podání žádosti, což je podpůrným hlediskem při vyhodnocení žádosti. Naopak bariéru představuje kritérium trvalého bydliště na území města Moravské Třebová (čl. 3, odst. 5a)<sup>15</sup>. **V řadě rozhovorů bylo však kritérium trvalého bydliště zpochybňováno jako nevyžadované**, případně bylo formulováno jemněji jako „prokazatelný vztah k místu“.

U startovacích bytů se uplatňuje transparentní bodování, ve kterém jsou zvýhodňovány bezdětné domácnosti zaměstnanců/OSVČ do kumulovaného věku nejvýše 54 let. Účelem je podpořit mladé rodiny v pořízení vlastnického bydlení.

Zástupce OSVZ v bytové komisi má možnost argumentovat ve prospěch konkrétních domácností, zná kandidáty na nájemce předem a na doporučení pro bytovou komisi spolupracuje s OSPOD, případně blíže popisuje situaci domácnosti a zdůvodňuje potřebnost přidělení. Každý člen komise přiděluje jeden bod konkrétnímu žadateli a jednomu náhradníkovi.

Silné stránky:

- Transparentní systém bodového hodnocení žádostí o startovací byt.
- Aktuální zkušenost s funkčním nastavením specifické kategorie bytů (startovací) pro vybranou kategorii žadatelů o městské byty.
- Ve spolupráci s SKP-CENTREM, o.p.s. pilotují projekt housing first pro nejohroženější skupinu v bytové nouzi.
- Zohlednění energetické náročnosti konkrétních bytů s vyššími náklady na energie snížením nájemného.

---

<sup>13</sup> Vnitřní předpis 7/2019

<sup>14</sup> Vnitřní předpis 2/2022

<sup>15</sup> V případě startovacích bytů jde o čl. 2 odst. 1e)

- Dobrá spolupráce s ÚP ve věcech výplaty SSP do bytů se sníženým standardem (Boršov), přiznávání MOP, posuzování místní příslušnosti apod.
- Město eviduje žadatele o bydlení, má tedy k dispozici nástroj průběžného monitoringu poptávky po bydlení, který může do budoucna efektivněji využít.
- Kritérium bezdlužnosti není nastaveno striktně a nevylučuje z možnosti ucházet se o městské bydlení domácnostem aktivně řešícím svůj dluh vůči městu.
- Dříve bylo v akutních/odůvodněných případech potřeby zajištění bydlení možné na doporučení OSVZ ubytovat zájemce na ubytovně na základě výjimky před rozhodnutím rady města (v případě osob bez trvalého bydliště na území města). Momentálně lze na ubytovně tato restrikce neplatí a lze ubytovat kohokoliv.
- Průběžné rychlé obsazování uvolněných bytů města bez zbytečných prodlev.

## Prevence před zabydlením

### Edukace nájemníků

Nájemníci jsou standardně poučeni o svých právech a povinnostech při předávání bytu a podpisu nájemní smlouvy. Realisticky však nikdo nepředpokládá, že si jsou svých práv a povinností skutečně vědomi, že čtrnácti stránkovou nájemní smlouvu četli, respektive že si vědí rady v různých situacích.

SKP-CENTRUM, o.p.s. mělo v rámci původního projektu služeb podpory bydlení naplánovány edukační a preventivní aktivity, kvůli omezenému přístupu do městských bytů však nebyl jejich dosah dostatečný. Momentálně jednájí s městem o rozšíření služby TSP vedle ubytovny a holobytů i na běžný bytový fond, kde s nájemníky městských bytů nikdo systematicky preventivně nepracuje. Kapacita pracovníků OSVZ neumožňuje realizovat preventivní sociální práci v domácnostech v městských bytech – reagují až na *poptávku* občanů, odkazují na relevantní služby apod. a nedaří se jim aktivně předcházet. U části rizikových domácností vede kumulace problémů k periodicky se opakující potřebě podpory a/nebo intervence – tyto domácnosti jsou tedy sociálním pracovníkům/pracovnicím známé.

Pozice všech relevantních aktérů je charakterizována vstřícností a podporou v hledání řešení dané situace. Role TSMT více akcentuje ekonomické hledisko, v rámci kterého je cílovým (ideálním) stavem bezdlužnost a celková pozitivní bilance.

### Předávání bytu

Pokud je nájemce vybrán, může dojít k vystavení smlouvy a výpočtu záloh podle počtu nahlášených osob (gesce TSMT). Je předán byt současně s revizí připojení k rozvodným sítím, podepisuje se smlouva a předávají se klíče na TSMT. Podle relevantních aktérů **může k podpisu smlouvy dojít za cca 4 až 6 týdnů od vyvěšení nabídky bytu** v případě, že se nevyskytnou žádné komplikace (např. bytová komise může čekat na přidělení více než



jednoho bytu, přidělení vychází mezi jednání rady města apod.). OMM popisuje praxi včasného předávání klíčů u sociálních bytů zhruba v polovině předcházejícího měsíce pro zajištění hladkého zabydlení domácnosti – komplikace a prodlužování procesu mohou nastat při přepisu energií (viz dále). **Za byt není požadována kauce.**

Doba, na kterou se uzavírá nájemní smlouva, se liší podle kategorie bytu a statusu nájemníka. Pokud je uzavírána nájemní smlouva v běžných bytech s novým nájemníkem, děje se tak nejprve na zkušební dobu 3 měsíců, při bezproblémovém užívání bytu je poté smlouva prodlužována na 6 měsíců a posléze 1 rok. U domácností, u kterých město eviduje dluh na nájemném, je délka nájemní smlouvy zkrácena na 1 měsíc a na stejnou dobu i prodlužována po dobu umořování dluhu (viz kapitola Řešení dluhů) – stejně se postupuje i u bytů v domech zvláštního určení, nebo v tzv. holobytech. V DZU se jinak standardně nájemní smlouva uzavírá na dobu neurčitou. Na ubytovně je standardně uzavírána smlouva o ubytování na maximálně 1 měsíc.

## Energie

Při změně nájemníků jsou z běžných bytu standardně **demontovány všechny měřiče spotřeby energií**. Nový nájemník uzavírá smlouvy o dodávce energií na sebe. Jde o opatření ochraňující město před vznikem dluhu a zaběhnutý způsob převodu nájemních bytů. Zároveň jde o **potenciální komplikaci pro nájemníka, která může až o 3 měsíce prodloužit proces zabydlení**. V praxi dochází k situacím, kdy je byt neobyvatelný (bez energií), přestože nájemník musí platit nájem<sup>16</sup>, nebo se akutní situace nájemníka zhoršuje, protože se čeká na připojení energií. Průtahy nastávají při změně dodavatele, nekorektním předání bytu (chybějící faktury předchozího nájemníka), nebo dlužích nájemníků u dodavatelů energií. Nedávno bylo nastaveno sdílení klíčových informací (kód EAN/EIC, jméno předchozího nájemníka), což prodlužovalo celý proces. Zákonná lhůta na připojení měřičů energií je 10 dní, ovšem ze zkušenosti podstatně déle. Pro některé nájemníky je bariérou samotný proces představující například výdaje za dopravu do kanceláře dodavatele ve Svitavách. OSVZ podporuje klientské domácnosti, které se na ně obrací s potřebou asistence při vyřizování připojení. U některých respondentů naopak převládá názor, že praxe odpojování měřičů energií dobu nastěhování nijak významně neprodloužila.

Voda je odečtena a vyúčtována jednou ročně, stejně jako centrální dodávky tepla do části městského bytového fondu. **V běžných i sociálních bytech jsou energie (elektřina a plyn) evidovány na nájemce**<sup>17</sup>. SKP-CENTRUM, o.p.s. asistuje klientům při komunikaci s dodavateli, s nastavováním splátkového kalendáře, případně mohou využít krizový garanční fond<sup>18</sup>. Možnost pravidelných samoodečtů není využívána.

---

<sup>16</sup> Odbor majetku města (OMM) je zmocněn k prominutí platby jednoho nájmu z objektivních důvodů způsobených na straně dodavatelů energií

<sup>17</sup> Pouze v krajních případech lze napsat energie na SKP-Centrum o.p.s., ovšem v rámci posilování kompetencí nájemníků k samostatnému bydlení to není žádoucí.

<sup>18</sup> Krizový garanční fond je součástí projektu Podpory zabydlování v Moravské Třebové a je dostupný pouze nájemníkům sociálních bytů.

Vyúčtování záloh dostávají nájemníci v březnu, přičemž splatnost je v červnu. Přeplatky jsou zasílány poštovní poukázkou a nedoplatky inkasovány přes SIPO.

## Platby za nájemné

Vyúčtování plateb za nájemné řeší TSMT. Nájemné je splatné k 25. dni daného měsíce. K úhradě nájemníci mandatorně využívají SIPO, platí na poště, nebo případně přinesou peníze fyzicky přímo na pokladnu TSMT. Protože se stává, že na účtech nájemníků nejsou v době strhávání částky za nájemné dostatečné finance, je využívání jiných způsobů hrazení nájemného poměrně běžné.

V prvním týdnu následujícího měsíce dostávají TSMT informaci o ne/proběhlých platbách a mohou přikročit k odpovídajícím opatřením. Nájemníci, kteří jsou příjemci dávek SSP a HN souhlasí při žádosti o dávku se zřízením přímé platby, kdy je dávka vyplácena přímo na účet TSMT<sup>19</sup>. V ostatních případech je tento nástroj uplatňován u osob, jejichž opatrovníkem je město. Nástroj zvláštního příjemce dávky není využíván.

Na městské ubytovně je splatnost nájmu do 20. daného měsíce taktéž u TSMT. Protože je smlouva prodlužována o další měsíc na základě zaplacení nájmu, o hrozbě neprodloužení smlouvy (výpadku dávek navázaných na nájemní smlouvu) se OSVZ dozvídá poměrně rychle.

Silné stránky:

- Je nastavená pravidelná funkční komunikační platforma relevantních partnerů – TSMT, OMM, OSVZ, SKP-CENTRA, o.p.s.
- Dobrá praxe SKP-CENTRA, o.p.s. v podpoře klientů v bydlení postavená na dobrovolnosti a benefitech plynoucích ze spolupráce (vzájemná nepodmíněnost bydlení a spolupráce se sociálními pracovníky/pracovnicemi, oddělení rolí podpory a kontroly).
- Přítomnost silného partnera v organizaci SKP-CENTRUM, o.p.s., schopného reagovat na potřeby obyvatel města v bytové nouzi. Dobrá zkušenost spolupráce mezi odbory města a NNO.
- Schopnost podpořit zabydlující se domácnost při procesu přihlašování energií a zkrátit tak efektivně mezidobí po podpisu smlouvy a před reálným nastěhováním domácnosti do bytu.
- Město nevyžaduje uhrazení jistiny (kauce) při uzavírání nové nájemní smlouvy a snižuje tak práh pro vstup do bydlení pro nízkopříjmové domácnosti.
- SKP-CENTRUM, o.p.s. deklaruje kapacitu a zájem o realizaci preventivních a edukačních aktivit v rámci širší cílové skupiny domácností městských bytů (předcházení dluhu, hospodaření v bytě, energetická úspornost atd.). Předchozí zkušenost práce s těmito domácnostmi navíc usnadňuje zacílení těchto aktivit.

---

<sup>19</sup> Pracovníci SKP-Centrum o.p.s. popisovali zkušenost se pokusem zřídit přímou platbu u některých nájemníků sociálních bytů, kterou však zablokovaly TSMT trvající na platbě formou SIPO.

# Prevence ztráty bydlení při porušení povinnosti nájemce

## Dluhy

### Monitoring

Činnost relevantních aktérů (TSMT, OMM, OSVZ, SKP-CENTRA, o.p.s.) směřuje obecně k prevenci vzniku dluhu (ukotvení v pravidlech přidělování, dostupná nabídka soc. služeb, sdílení informací o možnostech řešení). Dluhy jsou ovšem u široké populace, specificky pak u osob ohrožených sociálním vyloučením, často přítomné. Proto jsou využívány některé **nástroje prevence prohlubování existujícího dluhu, jako jsou pravidelná sdílení informací mezi TSMT, OMM, OSVZ, SKP-CENTRA, o.p.s., nabídka individuálně nastavených splátkových kalendářů, doprovod do Občanské poradny zřizované Charitou** atd. Pokud ani tyto nástroje nemají žádoucí efekt (umensňování dluhu) a nedaří se dodržovat termíny plateb, dochází k ukončení nájemní smlouvy, případně splátkového kalendáře u dodavatele energií vedoucí k odpojení bytu.

Evidenci dlužníků vede odpovědná pracovnice TSMT a předkládá jí čtvrtletně městu k inventarizaci. Přesto se nepodařilo získat podrobnější data o struktuře dluhu a profilu dlužníků, než **celkovou dlužnou částku 1 930 000,- za období cca 1990-2023**. Částka se nijak nerozpočítává mezi jistinu a příslušenství a jde pravděpodobně o jistinu. **Žádné penále se k dlužným částkám nepřipočítává** – eventuální sumou navíc tak bývají soudní výlohy poplatky a výlohy, jejichž případné odpuštění schvaluje rada města<sup>20</sup>. Jde opět o jednotky případů, přičemž stanovisko je většinou pozitivní.

### Zjištění dluhu

První příležitostí, kdy lze zachytit výpadek v platbě, je první termín po splatnosti nájemného koncem měsíce na ubytovně a v prvním týdnu následujícího měsíce u městských bytů. TSMT jako správci procesu hrazení nájemného, nejprve kontaktují dlužného nájemníka s upomínkou k zaplacení nájmu. Děje se tak obyčejným dopisem, případně telefonicky/SMS, pokud nájemník při podpisu smlouvy uvedl funkční telefonní spojení. V případě neúspěchu posílá TSMT doporučený dopis – uplynulá doba však zatím mohla narůst až na 4 týdny. TSMT deklarují „jeden-dva případy“, kdy je nájemník nedosažitelný přes telefon/SMS. Zřídka kdy dochází k vyklizení bytu za asistence soudního exekutora (opět 1-2 případy za dohlednou dobu).

Aktivita odpovědné pracovnice TSMT jde daleko za hranice pracovních povinností při upomínání dlužníků, přičemž je nabízena individuální domluva nad podmínkami splátek. **Splátkové kalendáře nejsou standardizovány, ale jde o ústní domluvu mezi TSMT a dlužníkem**, která je hodnocena TSMT jako flexibilnější<sup>21</sup>. Jejich počet se nepodařilo získat.

<sup>20</sup> Nad dlužnou částku vyšší než 20 000,- je rozhodnutí o prominutí projednáváno zastupitelstvem.

<sup>21</sup> Například podle jedné výpovědi je splátkový kalendář na částku vyšší než 10 000,- nutno schválit radou města. To je při potenciálním porušení platební kázně a nutnosti vystavit nový splátkový kalendář vnímáno jako zbytečně zatěžující.

OMM sjednává splátkové kalendáře za dlužné nájemné i odpady. Na základě interní domluvy OMM a individuálního posouzení situace žadatele není splácený dluh překážkou pro získání bytu/podání žádosti. Často je částka splacena ještě před ziskem/zabydlením bytu, což naznačuje využívání nevýhodných úvěrů a půjček otevírajících cestu k městskému bydlení.

Přesto dochází k případům, kdy nájemník nereaguje a dluh každý měsíc narůstá. Tyto případy TSMT předává právníce města k vymáhání soudní cestou a informuje město. Opět jde o jednotky případů. Stejně tak ojediněle se stává, že nájemník sám přijde, přizná se k dluhu a chce ho aktivně řešit, což potvrzuje zkušenost více respondentů.

### Včasnost intervence

V rámci koordinace v oblasti bydlení informují TSMT o vzniklém dluhu OMM, OSVZ a SKP-CENTRUM, o.p.s., kteří mohou zajistit kontakt a podpořit řešení dluhu. **Schůzky těchto aktérů, konající se pravidelně jednou měsíčně, jsou vnímány velmi pozitivně jako vhodná platforma pro řešení spektra témat souvisejících s bydlením**, nejen dluhů – za primárním téma byla označena situace na ubytovně. Z rozhovorů vyplynula nejasnost v nastavení pravidla počtu nezaplacených nájmu, po kterých TSMT sdílí informaci o platební nekázni; zda po dvou, po třech, ale i po čtyřech nezaplacených nájmech. Všichni se zároveň shodují na rostoucí obtížnost, s jakou lze s plynoucím časem tyto situace efektivně řešit. Ideální je zachytit dluh v co nejrannějším stádiu s využitím koordinované podpory sociálních pracovníků SKP-CENTRA, o.p.s. a OSVZ, se zapojením Občanské poradny apod. **Individuální přístup uplatňovaný v těchto situacích a vstřícnost k potřebám a možnostem dlužníků je určitě devizou.** Pokud se to však děje na úkor včasného zachycení dluhů a zapojení odborníků na řešení dlužných situací, je vhodné nastavit efektivnější procesy mezi všemi relevantními subjekty jak na straně města, tak neziskových organizací a poskytovatelů sociálních služeb. Součástí toho je **jasná a transparentní komunikace** (situací vzniku dluhu), **kteřá byla v rozhovorech vnímána jako ne vždy efektivní, včasná, nebo nestandardizovaná.**

Z rozhovorů v této souvislosti vyplynula **kompetenční nejasnost v tom, kdo by měl, v jaké chvíli a jakým způsobem vstoupit do řešení dlužných situací.** TSMT tak koná v rámci agendy kontroly plateb za nájemné, OMM v rámci agendy bytů a vymáhání pohledávek. OSVZ dluhy neřeší, pouze reagují na případnou potřebu. Přesto deklarují kapacitu i efektivitu řešení, pokud se ovšem o dluhu dozví včas.<sup>22</sup>

### Silné stránky

- SKP-CENTRUM, o.p.s. disponuje v rámci projektu Podpory zabydlování v Moravské Třebové krizovým garančním fondem.
- OSVZ řeší jednotky případů, kdy vědí o dluzích klientů u dodavatelských společností – jde o klientské domácnosti odboru, ve kterých bylo realizováno sociální šetření.
- Dlužníkům na nájemném, kteří jej splácejí město nabízí možnost přestěhovat se do tzv. holobytů v Boršově a tím snížit náklady na bydlení. To může v určitých případech pomoci zachovat si bydlení a rychleji splatit dluh vůči městu.

---

<sup>22</sup> V průběhu výzkumu

- Terénní sociální práce realizovaná na ubytovně, v holobytech na Boršově (a vyjednávána v běžných bytech města), zajišťovaná pracovníky SKP-CENTRA, o.p.s.
- Kvalitní spolupráce s Občanskou poradnou zřizovanou Charitou, na kterou odkazují všichni při řešení osobního oddlužení, mapování dluhů, rozporování exekucí apod.
- Individuálně nastavované splátkové kalendáře reflektující situaci dlužníka s cílem maximálně podpořit jeho snahu o splacení dlužné částky.
- Využívání nadačních možností pro potřeby uhrazení dlužné částky (SKP-CENTRUM, o.p.s.).
- Pozice *správce plateb*, který v projektu SKP-CENTRA o.p.s. kontroluje a koordinuje řešení situací výpadku plateb mezi klientem, klíčovým sociálním pracovníkem a vlastníkem bytu.

## Stížnosti

Nájemníci si chodí stěžovat nejčastěji na TSMT, nebo OMM, případně rovnou za starostou (který stížnost vrací OMM). V ojedinělých/vyhrocených případech jde proces stížnosti skrze přestupkové řízení, v rámci kterého jsou pak relevantní aktéři osloveni pro vydání stanoviska. **Většinu případů, se kterými se v této souvislosti setkávají, lze řešit konsenzuálně, dohodu všech zainteresovaných stran,** pročež nebyly stížnosti vnímané jako zásadní faktor/bariéra v udržení bydlení. Většinou jsou k řešení přizvány i další strany mající relevantní znalost situace (především TSMT a/nebo OSVZ). OSVZ se v některých situacích necítí mít dostatečné pravomoci (ačkoliv na straně klientů/nájemců panuje přesvědčení, že *sociálka všechno vyřídí*), ale využívání měkkých technik zmírňování napětí vidí jako efektivní.

V poslední době je řada stížností spjatých s obsazováním sociálních bytů v rámci projektu SKP-CENTRA o.p.s. a změnou sousedského klimatu v domě, která je často důsledkem. Tyto situace se častěji, než městských bytů týkají bytů soukromých vlastníků (často v budovách spravovaných SVJ), což bylo interpretováno pracovníci SKP-CENTRA o.p.s. jako důsledek větší citlivosti tamních obyvatel vůči klimatu v domě než v případě nájemníků městských bytů. SKP-CENTRUM o.p.s. se s těmito situacemi pracují empaticky a participativně; komunikují s ostatními nájemníky v domech, vysvětlují principy své práce a svou roli v mediaci podobných sporů, jsou častěji přítomní v konkrétních domech apod. Tento způsob se zdá mít efektivní dopad na citlivost ostatních nájemníků v domech a situace se daří řešit. V městských bytech byl v rozhovorech zaznamenán spor pouze v jednom případě.

Silné stránky:

- Pravidelná každoměsíční platforma relevantních aktérů pro sdílení informací.
- Existence databáze dlužníků u TSMT s detailní dlouhodobou znalostí, se kterou lze pracovat.
- Registrace pouze dlužné částky (jistiny) u pohledávek vůči městu a nepřipočítávání penále a dalších poplatků.
- Neformálně nastavené splátkové kalendáře umožňující flexibilnější a individuálně nastavené podmínky splácení odpovídající možnostem dlužných domácností (bez nutnosti splatit celou částku do konce nájemní smlouvy).
- Rychlá detekce dluhu na městské ubytovně umožňující včasnou a efektivní intervenci.

## Podněty a doporučení

### *Práce s bytovým fondem*

- Zvýšit standard bytů na Boršově (např. za využití zdrojů z IROP).
- Promyšlet udržitelnost sociálních bytů (pro osoby s potřebou podpory v bydlení) i po skončení projektu SKP-CENTRA, o.p.s.: např. prostřednictvím jejich systémové kategorizace jakožto režimu přidělení bytu v rámci bytového fondu města či v systému nastaveného v případě schválení a implementace Zákona o podpoře v bydlení. Zatím pro zajištění udržitelnosti aktéři předpokládají, že zajistí návazný projekt.
- Obdobně pracovat na zajištění udržitelnosti startovacích bytů (v tomto režimu běží nájmy zatím první rok, NS je uzavírána na 1 rok, maximálně může být prodloužena na 3 roky).
- Městský bytový fond nenabízí dostatek větších bytů pro vícečetné domácnosti rodin s dětmi. Pokud by to mělo být prioritou, doporučujeme pracovat s motivací nájemců k výměnám a přestěhování do menších bytů (např. po úmrtí nájemce, člena domácnosti), které budou více odpovídat jejich potřebám; a informovat se o možnostech rozšiřování bytového fondu města výkupy nemovitostí s podporou dotací.

### *Prevence před nastěhováním a při zabydlení*

- Práce s evidencí žadatelů: ta je vedena pouze základní (deklarace zájmu a uvedení kontaktu), podrobněji se nepracuje s údaji o sociální situaci a specifických potřebách žadatelů. Tyto informace jsou do jisté míry doplněny zájemci při prohlídce bytu. Naopak SKP-CENTRUM o.p.s. je více kontaktu s žadatelem o byt z řad svých klientů, má přehled o osobách v bytové nouzi prostřednictvím svého Kontaktního místa pro bydlení, které zajišťuje v rámci projektu. Jejich praxe může být inspirací, pokud Město bude mít v budoucnu potřebu rozvinout **proces párování**.
- **Edukace nájemců:** Je zde potenciál ve smyslu vytvoření uživatelsky srozumitelné verze nájemní smlouvy nebo jejího shrnutí, podobně i v oblasti pravidel užívání bytu, domovního řádu a řešení modelových situací (leták dluh na nájmu apod.) s cílem většího preventivního efektu na nájemce.
- **Energie:** problematická je praxe odhlášení energií, demontování měřičů energií a následné průtahy a výdaje s obnovením připojení pro nové nájemce. Doporučujeme proto zvážit uplatnění přepisu odběru energií na pronajímatele pro období mezi předáváním bytů. V projektu soc. bydlení jsou preventivně energie přepsané na poskytovatele služeb. Zvážit, zda to ve vhodných případech neumožnit jako preventivní opatření u domácností i v jiných typech městských pronájmů.
- **Jistota/Kauce** není při podpisu nájemních smluv s Městem požadována. Přestože je jistota vnímána obecně jako bariéra pro vstup do bydlení, doporučujeme k úvaze, zda jsou skupiny nájemníků městských bytů, kde by mohla převážít její funkce jako systémového nástroje prevence ztráty bydlení (např. v režimu běžného bydlení, avšak v režimu sociálního bydlení nebo individuálních odůvodněných případech ji neuplatňovat nebo odpustit).

- **Zjištění a zajištění služby podpory v bydlení, pokud je třeba:** v rámci projektu sociálního bydlení SKP-CENTRUM je z povahy věci dané. SKP-CENTRUM, o.p.s. aktuálně vyjednává zajištění dostupnosti podpory v bydlení i pro nájemce běžných bytů Města. V rámci evidenci žadatelů o byty není potřeba podpory v bydlení systematicky zjišťována, ani při jejich následném oslovování ve fázi obsazování konkrétního bytu. Zde je možný potenciál pro rozvoj.

#### *Prevence ztráty bydlení při porušení povinností nájemce*

- **Monitoring dluhu** je zajištěn, **včasné informování nájemce** také. Doporučujeme dosavadní dobrou praxi metodicky ukotvit a zajistit zastupitelnost klíčové osoby z TSMT. Doporučujeme zvážit při upomínkách dlužného nájmu či výzvách k nápravě u stížností uvádět i kontakt na vhodnou soc. službu; navazovat nejen ambulantní soc. právní poradenství (Občanská poradna Charity), ale i terénní formy služeb vhodné pro doprovody na ÚP Č, návštěvy v domácnosti).
- Byla zjištěna potřeba zlepšit systém včasného **předávání informací mezi TSMT a OSVZ**. Doporučujeme transparentně vymezit jednotlivé fáze, kompetence relevantních aktérů, sdílení informací, monitoring postupu řešení, včetně exit-strategií (podpora domácnosti pro případ nutnosti předání bytu). Za tím účelem zvážit zavedení pozice **Poradce pro nájemce/Asistenta nájemních vztahů** v městských bytech.
- Je zavedena pravidelná platforma ke sdílení z oblasti bydlení (každoměsíční meziodborové porady mezi TSMT a OSVZ: jde o dobrý základ, na kterém lze iniciovat depistáže u ohrožených domácností a podporovat praxi případových setkání. Kromě dostupných a v praxi využívaných možností řešení dluhů na nájmu (zejména neformálních splátkových kalendářů) doporučujeme ve vhodných případech se zapojením sociální práce formalizovat na bázi individuálního plánu klienta jako Dohodu o řešení dluhu na nájmu, případně formou trojstranné dohody mezi nájemcem-klientem, soc. službou a pronajímatelem.
- Doporučujeme nastavit funkční včasné sdílení informací mezi relevantními odbory města a NNO pro efektivnější koordinaci podpory ohroženým domácnostem.; za tím účelem využívat **Informovaný souhlas nájemce se sdělováním informací** o ohrožení bydlení soc. službě.
- Doporučujeme ponechat stávající praxi zejména neformální splátkové dohody, ale pracovat s vyhodnocením její rizikovosti pro danou domácnost. Standardizovat evidenci a procesy ne/naplňování splátkového kalendáře tak, aby ideálně zůstala zachována flexibilita a osobní přístup současného nastavení. Jako doplňkový nástroj zřídit **krizový fond** s možností bezúročných půjček nebo darů ohroženým domácnostem, u kterých nejsou splátky pronajímateli vhodným řešením (více viz Příloha č. 2)
- Prevence a řešení stížností se rámci šetření neukázaly jako nosné téma. Stížnosti byly charakterizovány převážně jako nezávažného charakteru a menšího rozsahu. Nebylo zaznamenáno, zda a jak jsou stížnosti evidovány; více pozornosti bylo věnováno stížnostem řešeným v rámci sociálního bydlení v projektu SKP-CENTRUM, o.p.s.: zde by mohl být potenciál zabývat se metodickým zpracováním; a může být v budoucnu přenositelné do praxe Města.

*Prevence ztráty bydlení a bezdomovectví mimo městské pronájmy:*

- Je možné zvýšit přehled o cílové skupině domácností ohrožených ztrátou bydlení na území města/ORP např. prostřednictvím Kontaktního místa pro bydlení (aktuálně zajišťuje SKP-CENTRUM, o.p.s. v rámci projektu);
- Rozvíjení možnosti spolupráce na včasném řešení se subjekty, které spolupracují s osobami ohroženými bezdomovectvím při opouštění původních domácností (rozvod, konflikt), zdravotních zařízení a jiných institucí;
- 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 (v šetření nebyla zachycena potřeba aktérů řešit exit-strategie v rámci městských pronájmů: prakticky zde nedochází k evikcím domácností);
- Zvýšit dostupnost **krizového bydlení/ubytování** (specificky pro rodiny s dětmi) pro akutní případy ztráty bydlení;
- Zefektivnit **využití ubytovací kapacity městské ubytovny**, i pro akutní případy ztráty bydlení. Příležitostí k tomu je správa městské ubytovny a zajištění jejího provozu ve spolupráci s SKP-CENTRUM, o.p.s.



## Přílohy

### Příloha 1 – Kategorie městských bytů

#### Obecní bytový fond

Bytů určených široké veřejnosti, nespádajících do žádné specifické kategorie, je v Moravské Třebové 210 – nejvíce se koncentrují na náměstí T.G.M. (50), v ulicích Školní (46) a Jiráskova (33). Smlouva se v těchto bytech uzavírá maximálně na 12 měsíců (v případě nového nájemníka/nájemníka s uznaným dluhem vůči městu pak na 1 měsíc). Lokality, ve kterých se byty nacházejí, jsou různorodé, stejně jako konkrétní fyzický stav bytů po rekonstrukci nebo bez ní. To se odráží ve výši nájemného, které začíná na 48,-/m<sup>2</sup> v bytech na ulici Svitavská (v bytech s vyššími náklady za vytápění) a končí na částce 130,-/m<sup>2</sup> v bytech v klidné čtvrti města na ulici Školní. Dispozice bytů v obecním bytovém fondu shrnuje následující tabulka, ze které je patrná převažující malá výměra bytů (56 % bytů je velikosti do 1+1).

**Tabulka 2 – Dispozice běžných bytů**

Dispozice	Počet bytů
1+0	14
1+1	103
2+0	7
2+1	64
3+1	21
4+1	1
<b>Celkem</b>	<b>210</b>

Zdroj: OMM

Podle dostupných dat ze začátku roku 2024 bydlelo v obecních bytech 402 osob, z toho 87 dětí.

#### Startovací byty

Město na vlastní náklady opravilo budovu na ulici Branská 19, ve které zřídilo 4 startovací byty velikostí 1+0 až 2+1. Přidělování bytů se řídí vlastními pravidly podle vnitřního předpisu 2/2022, žadatelé se ucházejí o konkrétní byt a nájemce vybírá samostatná komise. Zvýhodněné jsou žádosti začínajících, mladých, bezdětných a pracujících domácností a rodin. Smlouva se uzavírá na maximálně 3 roky, po které je snížené nájemné v prvních dvou letech o polovinu a v posledním roce o 30 %. Na začátku roku 2024 zde žilo 8 osob, z toho 2 děti.

#### Byty v domech zvláštního určení (Penzion)

Tyto byty se nacházejí ve dvou vchodech na ulici Svitavská a slouží pro seniory, kteří jsou příjemci starobního nebo invalidního důchodu a jejich zdravotní stav jim umožňuje samostatný život. Přidělování upravuje čl. 4 pravidel přidělování bytů v majetku města Moravská Třebová, smlouva se uzavírá na neurčito, pokud není nájemcem dlužník vůči městu – smlouva se v tomto případě prodlužuje po měsíci. Počet osob je omezen podle dispozice bytu, kdy ve větších bytech mohou žít 2 osoby, zatímco v menších pouze 1.

**Tabulka 3 – Dispozice bytů v domech zvláštního určení**

Dispozice	počet bytů
1+0	1
1+1	37
2+0	17
2+1	2
<b>CELKEM</b>	<b>57</b>

Zdroj: OMM

## Sociální byty

Jde o byty spravované SKP-CENTREM o.p.s. v rámci projektu Podpora zabydlování v Moravské Třebové realizovaným v období 2023-2025. V rámci něj je celkem 15 bytů (10 městských bytů a 5 bytů soukromých vlastníků) zabydleno podle principu housing first/housing led lidmi ve vážné bytové nouzi<sup>23</sup> s kumulací dalších hendikepů. V bytech poskytnutých městem se platí stejné nájemné, jako v běžných městských bytech a po skončení projektu (2025) by tyto byty měly zůstat v této kategorii (sociální byty). U bytů soukromých vlastníků se vztah upravuje správcovskou smlouvou, na jejímž základě pak SKP-CENTRUM o.p.s. uzavírá nájemní smlouvu s klienty. Bydlení a (sociální) podpora jsou oddělené, nájemníci jí tedy nemusejí využívat, pokud jí například už nepotřebují. Horní hranice věku zabydlených klientů je 65 let. Začátkem roku 2024 bylo zabydleno 8 městských bytů (5x 1+1 a 3x 2+1), ve kterých žilo 16 osob, z čehož bylo 6 dětí.

## Krizové bydlení

### Holobyty

Jde o 7 bytů v upravené budově bývalého obecního úřadu/školy v obci Boršov vzdálené cca 4 km od Moravské Třebové. Z provedených rozhovorů vyplývá nejednotná interpretace využití těchto bytů – buďto byly vnímány jako běžné byty, byť se sníženou kvalitou, nebo šlo o byty určené pro dlužníky na nájemném, kteří chtějí dluh splácet a konsolidovat svou finanční situaci v levnějším bydlení. V bytech se topí tuhými palivy, nájemníci sdílejí společné sociální zařízení na chodbě a není zde tekoucí teplá voda. Ne všichni obyvatelé spolupracují s OSVZ a tak byla relativně nedávno v rámci monitoringu situace, prevence a včasné intervence nastavena jedenkrát týdně přítomnost sociálního pracovníka/pracovnice SKP-CENTRA o.p.s. V době výzkumu zde dvě domácnosti žily 10 a 16 let a další dvě domácnosti se nastěhovaly v roce 2023 (3 byty byly volné). Celkem zde žilo 17 osob, z toho 9 dětí.

### Městská ubytovna

Jde o budovu v majetku města v ulici Brněnská 50, ve které se nachází 21 dvoulůžkových pokojů – celková kapacita je tedy 42 lůžek, z čehož 1 pokoj/2 lůžka jsou vyhrazená pro krizové účely. Dlouhodobě není kapacita ubytovny naplněná, v době výzkumu zde bylo cca 15 volných míst (což variuje sezonně) a odhadem 10 dlouhodobých obyvatel. **Nevyužitá kapacita ubytovny je dlouhodobě řešeným tématem především kvůli ekonomické bilanci**

<sup>23</sup>bez bytu/bez střechy podle typologie ETHOS (dostupné z [https://www.feantsa.org/download/cz\\_8621229557703714801.pdf](https://www.feantsa.org/download/cz_8621229557703714801.pdf)).

**provozu.** Podmínkou ubytování je trvalé bydliště na území města, při jehož absenci rozhoduje rada města<sup>24</sup>. ÚP obdobně rozhoduje podle vztahu k místu o výplatě dávek HN, které mohou představovat jediný příjem většiny ubytovaných osob. O vhodnosti ubytování rozhodují společně sociální pracovníci OZSV a SKP-CENTRA .o.p.s. a TSMT, jako správci plateb uzavírají smluvní vztah (v případě příjemce HN standardně využívají institutu zvláštního příjemce dávky). Standardně se smlouva o ubytování uzavírá na měsíc (ale lze i na kratší/konkrétní dobu), poplatek za ubytování se vybírá předem do 20. dne v měsíci. Částka za lůžko činí 130,-/noc, tedy zhruba 3500,-/měsíc. Problémy s konfliktními situacemi na ubytovně, které dříve řešila pověřená pracovnice TSMT nad rámec svojí agendy nově nastavilo město posílením sociální práce prostřednictvím kapacit SKP-CENTRA, o.p.s. Ti figurují jako první kontakt při porušení domovního řádu, po kterém následuje pozvání na obecní úřad, a nakonec vystěhování z ubytovny, pokud nedošlo k nápravě (princip 3 výtek). Jeden z dlouhodobých obyvatel ubytovny funguje v roli správce (původně skrze projekt prevence kriminality), který disponuje určitými pravomocemi, což někteří respondenti nevnímali jako funkční opatření přispívající ke zklidnění situace.

**Tabulka 4 – Přehled podrobností bytového fondu města Moravská Třebová**

Počet bytů	Adresa	cena za m <sup>2</sup> v nově přidělených bytech		cena za m <sup>2</sup> v obsazených bytech		poznámka
		po rekonstrukci nad 300 tis.		NS na dobu určitou	NS na dobu neurčitou	
97	Zámecká, Bránská, Komenského, nám. T.G.M., Farní	100	120	81	81	
47	Školní č. o. 1,3,7 a 9	110	130	86	86	Lepší lokalita/vyšší nájemné
21	Svitavská č. o. 7	60	80	48	48	dříve startovací byty, v souč. běžný bf. Vysoké nákl.na vytápění-nižší nájemné
4	Ul. Branská 19	-	-	-	-	startovací byty (nižší nájemné: 1+2 rok 50 %, 3 rok 30 %)
36	Jiráskova č. o. 124,126,128 a 130	100	120	81	81	
11	Olomoucká ul.	100	120	81	81	
45	Svitavská č. o. 24 (byty v domě zvl. určení)	45	-	-	39	pro seniory (z toho 1 bezbariérový)
12	Svitavská č. o. 20 (byty v domě zvl. určení)	40	-	-	33	Není plyn, nejsou sporáky, pouze vařiče
7	Boršov č.p. 73	40	-	40	-	pro dlužníky na nájemném
5	Zámecké nám.	-	-	-	-	služební byty (na Zámku)

Zdroj: OMM

<sup>24</sup> Část obyvatel ubytovny je z širšího regionu a blízkých obcí, které většinou nemají vlastní ubytovací kapacity. Jde zřejmě o dlouhodobý stav (srovnání viz Analýza 2018, s. 43).

## Další ne-městské ubytovací kapacity

Situaci ve městě podstatně ovlivňují další dva subjekty poskytující ubytování skupinám osob nejvíce ohroženým sociálním vyloučením a/nebo na trhu s bydlením. Jde jednak o osoby bez domova, v obtížné životní/bytové situaci, které ubytovává řád menších bratří františkánů (dále Klášter) a dále o rodiny s dětmi ohrožené ztrátou bydlení, pro které je k dispozici Most naděje – Azylový dům pro rodiče s dětmi provozovaný NNO Domov pro rodinu z.s. na ul. Lanškrounská 73. Přestože jde o subjekty nesouvisející s městem/městským bytovým fondem, jde zároveň o aktéry mající podstatný vliv na situaci v bydlení mezi danou cílovou skupinou, pročež jejich roli ve zkratce popíšeme.

### Klášter

Řád bratří františkánů už zhruba 15 let poskytuje ubytování v prostorách konventu kláštera na ulici Svitavská v Moravské Třebové a dále v objektech bývalé fary ve Starém městě a v Gruně osobám v akutní bytové nouzi/obtížné životní situaci, pro které ve městě dosud neexistovalo systémové řešení jejich situace. Skutečnost, že nejsou svázaní předpisy a pravidly, která si nastavují sami, vnímají jako devizu při práci s lidmi, kteří jinak propadávají sítem sociálních služeb či pobytových zdravotnických zařízení. Nejčastějšími hendikepy jsou závislosti, zdravotní komplikace, dluhy, stáří, chudoba a psychologické problémy, většinou v jejich kombinaci. Při nedostatku ubytovacích kapacit, mezilidských konfliktech, nebo z jiných důvodů lidé z kláštera směřují po dohodě s OMM na městskou ubytovnu, nebo opačným směrem, přičemž v některých případech změna prostředí pomůže k nastartování hlubší změny. Obyvatelé kláštera bydlí na základě smlouvy o ubytování obnovované zhruba každých 6 měsíců<sup>25</sup>, kterou ÚP akceptuje v případě žádosti o dávky HN<sup>26</sup>. Kapacita kláštera je 25-30 míst pro ženy, muže a páry. Společně s objekty mimo město Moravská Třebová, kde ubytovávají i rodiny s dětmi, jde až o 70 míst. V průměru zde zůstávají lidé bydlet 12-24 měsíců. V době výzkumu bylo volné jedno lůžko na dvoulůžkovém ženském pokoji. Ve spolupráci s SKP-CENTREM o.p.s. vydávají ze svých premis potravinovou pomoc.

### Azylový dům

V tomto zařízení je k dispozici 38 lůžek v 8 bytových jednotkách. Preferují poskytování ubytování domácnostem z Pardubického kraje, ale není to pravidlem. Mnoho klientských domácností přichází ze Svitav, nebo České Třebové, jednotky se jich vracejí i po několika letech, ovšem za poslední 2-3 roky jde o minimum případů<sup>27</sup>. Nejčastějším důvodem zhoršení bytové situace klientských domácností jsou podle zkušenosti zadluženost domácností a obecně nedostatek financí. Aktuálně šlo často o zdražení energií, po kterém následovala ztráta bydlení, špatné finanční zázemí/gramotnost, ztráta nároku na výplatu dávek HN a vyplývající problémy. Klienty jsou často vícečetné rodiny o 5-6 lidech, kteří mají problém vstupovat do městských i sociálních bytů. Současně registrují spíše negativní reference na soukromé

<sup>25</sup> Jde primárně o opatření reagující na zvyšující se ceny energií, než motivací zkracovat dobu pobytu

<sup>26</sup> Výtěžek z nájmu jde obvykle na pokrytí nákladů na topení a další energie.

<sup>27</sup> A zároveň jde o podstatně menší počet domácností než před několika lety, kdy část domácností cirkulovala po azylových domech doslova permanentně.

pronajímatele, kteří nedodrží nájemní smlouvu, zvyšují nájemné a spojené poplatky, neřeší nevyhovující podmínky v bytě, nebo ubytovávají v jiném než obytném prostoru.

Standardně ubytovávají na 12 měsíců, reálně zůstávají domácnosti v průměru cca 9 měsíců. V roce 2022 obdrželi celkem 111 žádostí o ubytování (poptávka cca trojnásobně převyšující kapacitu) a museli odkazovat na obdobná zařízení v Žamberku, Šumperku, nebo v Pardubicích, kde jsou nejbližší krizová lůžka). O rok později, v roce 2023 registrovali celkem 92 žádostí a ubytovávali celkem 28 dospělých a 47 dětí. Většina z cca 19 dospělých, kteří v tomto roce opustili AD, odešlo do vlastního bydlení, nebo zpět k rodině, což nebývá pravidlem. O dalších trajektoriích lidí opouštějících jejich zařízení moc informací nemají.

## Příloha 2 – Krizový fond

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

Zřizovateli krizového fondu mohou být obce, fundace a další typy neziskových organizací, přičemž fundace jsou považovány v tuto chvíli za nejvhodnější. 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.

## Příloha 3 – Prevence ztráty bydlení před a při zabydlování

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

- Citlivá práce vlastníka s bytovým fondem (se zřetelem na skupiny s potřebou podpory v bydlení) a s ní spojená snaha o dosažení vhodného sociálního mixu v domech a lokalitách.
- 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 (např. zpřístupnění informací letákem).
- Zajištění služby podpory v bydlení, pokud je třeba; podpůrná role služby je jasně oddělená od role kontrolní (od správy bytů a plateb); a tím zajištění podpory plánování zvládání rizikových situací, jako například Domovní řád nerespektujících návštěv v bytě (door-management) nebo plánování zvládání rizik pro případy možných zdravotních či jiných krizí (protikrizové plány).
- Dostupnost poradenství a případné další podpory nájemců v oblasti nastavení plateb nájmu, služeb spojených s užíváním bytu a záloh na energie; dále za účelem ověření nároku a jeho uplatnění prostřednictvím čerpání dávek sociálního systému určených k podpoře bydlení (SSP a PvHN) prostřednictvím ÚP ČR, včetně možnosti přímé úhrady nájmu. 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.