



Spolufinancováno  
Evropskou unií



MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR

# Analýza procesů prevence ztráty bydlení v bytovém fondu města Písek

Tematický výzkum

Zuzana Korecká

Březen, 2024



Agentura  
pro sociální začleňování

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

**Terénní šetření realizovali:** Zuzana Korecká, Daniel Vališ

**Na finalizaci textu a formulaci doporučení se podíleli:** Daniel Vališ, Petra Hrubá

**Kontakt:**

Zuzana Korecká, Oddělení výzkumů a evaluace ([zuzana.korecka@mmr.gov.cz](mailto:zuzana.korecka@mmr.gov.cz))

Odbor pro sociální začleňování (Agentura) MMR ČR

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

Text neprošel jazykovou korekturou.

## Obsah:

1	Cíle výzkumu.....	4
2	Manažerské shrnutí.....	4
3	Východiska výzkumu – co je systém prevence ztráty bydlení.....	6
3.1	Kontaktní místo pro bydlení.....	7
4	Prevence před nastěhováním.....	8
4.1	Obsazování bytů .....	8
4.1.1	Role KMB při obsazování bytů .....	9
4.1.2	Vybavení a stav bytů .....	10
4.1.3	Kontaktní pracoviště ÚP ČR.....	10
5	Monitoring dluhů a včasná komunikace.....	11
5.1	Monitoring a včasná komunikace .....	11
5.2	Řešení vzniklého dluhu .....	12
6	Sousedské stížnosti .....	13
6.1	Monitoring a včasná detekce.....	13
7	Použité zdroje dat.....	15
8	Přílohy.....	16
8.1	Příloha č. 1: Přehled bytového fondu.....	16
	Běžné byty .....	16
8.1.1	Byty přidělované na základě bodového hodnocení.....	17
8.1.2	Byty přidělované výběrovým řízením na základě nabídnuté výše nájemného .	18
8.1.3	Obecní byty přidělované v celoměstském zájmu .....	18
8.1.4	Obecní byty pro tréninkové bydlení .....	18
8.1.5	Byty zvláštního určení .....	18
8.1.6	Kategorie „Jiné“.....	19
8.1.7	Byty s regulovaným nájemným.....	19
8.1.8	Byty s nájemným s inflací.....	19
8.1.9	Byty se smluvním nájemným s dotací a inflací .....	19
8.1.10	„Ukrajina“, poskytnutí ubytování z důvodu válečné situace a pomoci uprchlíkům z Ukrajiny .....	20
8.1.11	Housing led .....	20
8.2	Příloha č. 2: Projekty zacílené na podporu bydlení .....	21
8.2.1	Koncepce bydlení města Písku .....	21

8.2.2	Byty pro osoby v tíživé životní situaci .....	21
8.2.3	Domovník – preventista.....	23
8.2.4	Housing First Písek .....	24
8.2.5	Podpora Housing led přístupů v Písku .....	24

## Seznam tabulek

Tabulka 1 - Role KMB v jednotlivých fázích výběru bytu.....	9
Tabulka 2 - Přehled respondentů .....	15
Tabulka 3 - přehled využitých dokumentů.....	15
Tabulka 4 - Kategorie bytů a jejich počty .....	16

## Seznam zkratk

APK – asistent prevence kriminality

ASZ – Obor pro sociální začleňování (Agentura)

DBS – Domovní bytová správa Písek

DPS – dům s pečovatelskou službou

KMB – Kontaktní místo pro bydlení

MěÚ – městský úřad

MMR ČR – Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky

MOP – mimořádná okamžitá pomoc (dávka v hmotné nouzi)

NNO – nestátní nezisková organizace

ORP – obec s rozšířenou působností

OSV – Odbor sociálních věcí Městského úřadu Písek

PnB – příspěvek na bydlení

SVJ – společenství vlastníků jednotek

TŽS – tíživá životní situace

ÚP ČR – Úřad práce České republiky

ZTP, ZTP/P – zvlášť těžké postižení, zvlášť těžké postižení s průvodcem

## 1 Cíle výzkumu

**Cílem analýzy je popsat stávající praxe v oblasti prevence ztráty bydlení nájemců bytů města Písku a pomoci identifikovat příležitosti pro jejich rozvoj.** Výzkumná zpráva je určena pro práci v pracovních skupinách zaměřených na téma problematiku prevence ztráty bydlení. Realizace výzkumného šetření vyplývá z dosavadní spolupráce města Písku s Odborem pro sociální začleňování MMR ČR (Agenturou) a reaguje na společně stanovený dlouhodobý cíl v rámci poradenského programu č. 1: Nastavit systém prevence ztráty bydlení mezi relevantními aktéry ve městě; a mohla by tak přispět i k naplnění dílčích specifických cílů, byť v posunutých termínech:

- do konce roku 2023 budou zmapovány stávající nástroje prevence ztráty bydlení v Písku a jejich efektivita;
- do konce roku 2023 vznikne obecní metodický postup prevence ztráty bydlení;
- do konce roku 2024 proběhne informační kampaň o programech prevence ztráty bydlení pro veřejnost.

Realizace výzkumného šetření dále přímo reaguje na Plán sociálního začleňování Písek, 2022-2027, konkrétně pak na:

- Strategický cíl 1: Snížit počet osob v bytové nouzi a předcházet vyloučení z bydlení;
- Specifický cíl 1.3: Od roku 2022 v Písku funguje a je rozvíjen systém prevence ztráty bydlení postavený na včasném varování, a to v obecním bytovém fondu i na soukromém trhu;
- Opatření 1.3.1: V Písku je realizována metodicky ošetřená prevence ztráty bydlení v soukromém a komerčním trhu, založená na koordinaci KMB a spolupráci dalších aktérů.

## 2 Manažerské shrnutí

### *Práce s bytových fondem*

- Všechny byty jsou standardně vybaveny a díky praxi přepisování energií na město po skončení nájmu také stále osazeny elektroměry. **Jsou tedy okamžitě způsobilé k obývání a nevytvářejí novým nájemníkům neočekávané náklady.**
- Lze sledovat trend **vyhrazování stále menšího počtu bytů v kategorii „běžné“**, tj. těch zohledňujících při výběru nájemníků sociální aspekty. Pro tyto účely jsou ve velké míře byty vybírány dle nákladovosti v lokalitě Nábřeží 1. máje, čímž je podporována **spontánní segregace chudých domácností.**
- Soutěžení bytů „na cenu“ není zárukou solventních a bezproblémových nájemníků.

### *Podpora před nastěhováním*

- U domácností, které projdou poradenstvím na **Kontaktním místě pro bydlení**, dochází k důkladnému vyhodnocení potřeb a je jim poskytnuta prvotřídní podpora. Na

tomto pracovišti dochází k efektivní koordinaci s dalšími institucionálními aktéry. Díky tomu je **eliminována řada rizikových faktorů vzniku dluhu na nájemném**.

- Doporučujeme zvážit **povinné zapojení Kontaktního místa pro bydlení** do procesu podávání žádostí o byty (včetně soutěžených) **z důvodu prevence rizik ztráty bydlení**.
- Nájemníkům jsou zprostředkovány služby nábytkové banky v Českých Budějovicích.

#### *Monitoring dluhů na nájemném*

- **Procesy monitoringu dluhů na nájemném a následné reakce jsou velmi dobře nastaveny**. Hlavním koordinačním pracovištěm je Kontaktní místo pro bydlení. Velmi dobře je nastavena komunikace mezi KMB, OSV, DBS, ÚP ČR a NNO.

#### *Řešení krizových situací*

- Právní moc rozhodnout o prodlužování nájemních smluv, výpovědích apod. si ponechává rada města. **Doporučujeme zvážit svěřeni pravomocí k některým úkonům např. konkrétním radním, nebo vedoucím odborů města**. Řešení krizových situací, zejména v době prodlužování nájemní smlouvy, vyžaduje vysokou míru flexibility.
- Splátkové kalendáře mohou výjimečně umožnit prodloužení nájemní smlouvy i s dluhem na nájmu, nicméně pro domácnosti představují i značné riziko. **Doporučujeme zřízení krizového fondu**, který domácnostem při akutní platební neschopnosti pomůže udržet si bydlení a přizpůsobit splácení dluhu možnostem rodinného rozpočtu.
- **Doporučujeme zvážit zajištění podpory ohrožených domácností (které již nemohou nájemní vztah s Městem udržet či obnovit) při tzv. exit-strategiích, včetně vytváření nabídky bytů „druhé šance“** (např. ve spolupráci s NNO, či soukromým pronajímatelem). Domácnosti, které musejí městské byty opustit, tak spíše učiní, pokud mají kam jít, a tak nepropadají do předlužení a bezdomovectví.

### 3 Východiska výzkumu – co je systém prevence ztráty bydlení

Prevence ztráty bydlení je jedním z klíčových prvků v systému řešení bytové nouze a ukončování bezdomovectví.<sup>1</sup> Prostřednictvím zavádění preventivních postupů praxí dochází ke snižování rizika ztráty bydlení pro neplnění podmínek nájemního vztahu. Počet domácností opouštějících standardní bydlení se tak snižuje.

Prevence ztráty bydlení je přínosem nejen pro domácnosti, které zůstávají ve standardním bydlení, ale i pro obce. Šetří finanční prostředky a lidské kapacity, zároveň dokáže v mnoha případech zabránit těžko řešitelné krizové situaci a možné traumatizaci na straně nájemce a členů jeho domácnosti.

Ve výzkumné zprávě se pracuje se dvěma hlavními příčinami ztráty bydlení z důvodů neplnění povinností nájemce dle Občanského zákoníku<sup>2</sup>, jde o:

- **neuhrazené nájemné** a dalších finančních závazků spojených s bydlením a
- **sousedské stížnosti**, které se řadí mezi častější důvody neprodloužení (či předčasné výpovědi) nájemních smluv.

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.

V situaci, kdy již k porušení povinností nájemce došlo, by se měl efektivní systém prevence ztráty bydlení řídit několika principy (Kanioková & Ripka & Snopek, 2016):

- řádné evidování a včasná detekce neuhrazeného nájemného a sousedských stížností
- včasné a úplné informování ohrožené domácnosti
- brzké a proaktivní kontaktování domácnosti,
- komunikaci mezi pronajímatelem a nájemníky, proaktivní přístup k řešení neplacení nájemného
- poskytnutí náhradního bydlení v případech, kdy není možné nebo vhodné udržení stávajícího bydlení.

Rychlá detekce rizika ztráty bydlení 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.

Je důležité 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, měla by obec aktivně

---

<sup>1</sup> Problematiku prakticky shrnuje Eoin O'Sullivan v článku Klíčové prvky strategií pro ukončení bezdomovectví v Evropské unii do roku 2030: diskusní dokument (In: Mít domov č. 1/2023, 28-48).

<sup>2</sup> § 2255–2258 OZ, Práva a povinnosti stran

pomáhat, a to nejen informováním o dostupných službách, jako jsou příslušné odbory úřadu nebo neziskové organizace, ale také poskytováním konkrétní 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 susedských stížností souvisejících s porušováním nájemní smlouvy, zvláště pak s jednáním narušujícím susedské vztahy.

### 3.1 Kontaktní místo pro bydlení

V systému prevence ztráty bydlení v bytovém fondu města Písek hraje klíčovou úlohu Kontaktní místo pro bydlení, jehož provoz byl v Písku zahájen v roce 2019<sup>3</sup>

Kontaktní místo pro bydlení je v Písku zřízeno na městském úřadě pod odborem sociálních věcí, avšak personálně jej stabilně zabezpečují jak sociální pracovnice města<sup>4</sup>, tak zaměstnanec společnosti Domovní a bytová správa.

Kontaktní místo pro bydlení zajišťuje a zprostředkovává tyto služby:

- Diagnostika: detailní rozbor situace a potřeb klienta v bytové nouzi, zvážení dostupných možností řešení jeho situace a nastavení adekvátní podpory
- Pomoc s přípravou a kompletací žádosti o obecní byt (jakýkoliv typ).
- Právní servis: KMB se opírá o kapacity právníka DBS a advokáta, který zajišťuje služby sociálnímu odboru.
- Sociální poradenství: krom vlastních zkušeností mohou klienty propojit se sociálními pracovníky odboru, či odkázat na partnerské organizace. Takto je KMB schopné zprostředkovat intenzivní podporu i obzvláště zranitelným osobám.
- Garantované bydlení: Pokud klienti nesplňují požadavky dle Pravidel přidělování bytů občanům (např. bezdlužnost), nebo jsou jejich šance nízké, KMB je odkazuje na organizaci Romodrom, která provozuje sociální realitní kancelář.
- Ubytovny: klienty lze odkázat na městské ubytovny. Vzhledem k tomu, že je jejich vlastníkem město, je zde koordinace poměrně snadná. Ubytovny mohou přijmout i dlužníky vůči městu.

---

<sup>3</sup> Financování bylo zajištěno z Operačního programu Zaměstnanost v rámci projektu Koncepce bydlení města Písku. Tým KMB v současné době pokračuje ve své práci díky projektu Podpora Housing led přístupů v Písku, který je spolufinancovaný EU.

<sup>4</sup> Formálně je pozice sociálního pracovníka na KMB vyhrazena pouze 0,75 úvazku, v praxi se však na provozu podílí několik zaměstnanců odboru sociálních věcí.



## 4 Prevence před nastěhováním

### 4.1 Obsazování bytů

Bytový fond města Písku k 18. červenci 2023<sup>5</sup> tvořilo celkem **1 246 bytů**<sup>6</sup>. Postup a podmínky pro nakládání s bytovým fondem města upravují **Pravidla přidělování bytů do nájmu občanů**. V souladu s jejich zněním se městské byty člení dle způsobu přidělování na *byty běžné, byty komerční, byty pronajímané v celoměstském zájmu a byty pro tréninkové bydlení*.

„Běžné“ byty jsou přidělovány na základě bodového hodnocení, které zohledňuje i sociální potřebnost žadatelů, „komerční byty“ jsou přidělovány výběrovým řízením na základě nabídnuté výše nájemného.

**Pravidla pro poskytování bytů zvláštního určení v majetku města Písku** pak upravují přidělování bytů určených pro ubytování osob se zdravotním postižením nebo byty v domě se zařízením určeným pro tyto osoby a byty v domech s pečovatelskou službou. Detailní popis jednotlivých režimů pronájmů bytů, včetně historických kategorií, je uveden v *příloze č. 1 Městský bytový fond*.

Bytů, jejichž využívání upravují Pravidla přidělování, se ročně uvolní kolem 40. O způsobu pronájmu konkrétního bytu bezprostředně po jeho uvolnění rozhoduje rada města na základě návrhu Odboru správy majetku, který svůj návrh konzultuje s městskou společností Domovní a bytová správa (DBS). S ohledem na agendu majetkového odboru vycházejí návrhy využití uvolněných bytů zejména z ekonomické rozvahy.

Od roku 2021, kdy aktuální Pravidla o přidělování bytů vešla v platnost, se poměr bytů radou určených k soutěži vůči bytům přidělovaným dle bodového hodnocení každým rokem zvyšoval z (téměř) 1:1 na 2:1 a v roce 2023 až na 3:1. Významný podíl bytů přidělovaných na základě bodů se navíc soustředil na Nábřeží 1. máje, které nese charakteristiky sociálně vyloučené lokality<sup>7</sup>. Z hlediska integračních snah představuje tato spontánní segregace problém, který však nemá snadné řešení (naopak, z hlediska prevence sousedských sporů může být v krátkém a střednědobém horizontu náročnější důsledně nesegregační přístup). Druhým problémem protežování „soutěží na cenu“ je právě skutečnost, že jde o jediné kritérium. Soutěže se mohou účastnit (a dokonce uspět) i domácnosti, které buď nejsou s to závazky následně dodržet, anebo jsou (dávky na bydlení v zásadě hrazení vysoutěženého nájemného umožňují), ale nesou si s sebou značnou sociální, či zdravotní zátěž, která může mít na sousedské vztahy negativní vliv. Jelikož role KMB je u tohoto způsobu výběru menší než v případě bytů přidělovaných dle bodovaných kritérií, je významně omezena i možnost řízení rizik (vizte tabulku Role KMB v jednotlivých fázích výběru bytu).

<sup>5</sup> k tomuto datu se vztahují i všechny další počty bytů uvedené níže

<sup>6</sup> Data poskytla Domovní a bytová správa města Písku.

<sup>7</sup> Vstupní analýza Písek. ASZ, 2018. Dostupné na <https://www.socialni-zaclenovani.cz/wp-content/uploads/Vstupn%C3%AD-anal%C3%BDza-P%C3%ADsek.pdf>, srov. mapa sociálního vyloučení a segregace na <https://cuni.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=b97fd78ed7a74eb1b8c91652f6a4f308v>

#### 4.1.1 Role KMB při obsazování bytů

**Tabulka 1 - Role KMB v jednotlivých fázích výběru bytu**

Typ bytu	Role KMB před podáním žádosti	Role KMB při hodnocení žádosti	Role KMB po přidělení bytu
Běžný	Nepovinná, nicméně řada klientů KMB navštíví a nechá si poradit s žádostí. Probíhá diagnostika i poradenství.	Bodové hodnocení provádí odbor správy majetku společně s KMB. KMB může zohlednit svoji znalost situace klienta při přidělování „volných bodů“. KMB může na základě informací z žádosti navrhnout sociální šetření u žadatele (sociální šetření provede sociální pracovník odboru sociálních věcí).	Kontakt s žadatelem nadále probíhá. KMB jej může dále podpořit zprostředkováním sociální práce, dojednáním přímé úhrady dávek na bydlení na účet města, zprostředkováním nábytkové banky apod.
Soutěžní	Nepovinná	Žádná.	Nepovinná/náhodná

Zpracování ASZ

Ačkoliv je návštěva KMB pro žadatele o byt nepovinná (žádosti se odevzdávají dle pravidel v zalepené obálce na podatelkách a jsou doručovány na odbor správy majetku, který žádosti administruje), v případě běžných bytů k ní velice často dochází. Z hlediska systému prevence ztráty bydlení plní KMB tyto významné funkce:

- Diagnostika sociální situace. Během pohovoru jsou často přítomni oba pracovníci – jeden primárně vede pohovor, druhý se doptává a zapisuje poznámky.
- Pomoc s kompletací žádosti o byt.
- Možnost realizace místních šetření.
- Znalost situace žadatele při bodování žádosti. Možnost zohlednění ne/vhodnosti daného bytu formou „volných“ bodů.
- Možnost realizace doprovodu na ÚP ČR – domluva na zřízení přímé úhrady (automatické platby) dávek na bydlení na účet města.<sup>8</sup>
- Zprostředkování nábytkové banky (skrze Charitu), či organizace Nepotřebky.
- Zprostředkování sociálních služeb.

Doporučujeme proto zvážit posílení role KMB i při jiných typech výběru.

<sup>8</sup> Takových nájemců bylo v létě 2023 okolo 35. Vzhledem k tomu, že na tento účet přicházejí nižší částky, než tvoří nájem a služby, nemusí pracovníci DBS řešit problém s případnými přeplatky. Nedoplatky hradí nájemci v pokladně.

#### 4.1.2 Vybavení a stav bytů

Byty jsou přidělovány opravené. Disponují sociálním zařízením, v kuchyni je kuchyňská linka, sporák a spížní skříňka. Po odstěhování předchozího nájemníka z bytu přepisuje DBS elektroměr na sebe. Touto praxí je zajištěno, že jsou byty okamžitě způsobilé k obývání a nevytvářejí novým nájemníkům náklady navíc. V opačném případě by hrozilo, že by noví nájemníci čekali na osazení bytu měřícím zařízením, případně by po nich byla požadována úhrada za tento úkon či za rezervaci příkonu.

#### 4.1.3 Kontaktní pracoviště ÚP ČR

Nesporně pozitivní vliv na finanční stabilitu nájemníků městských bytů odkázaných na dávkový systém mělo v minulých letech dobře fungující kontaktní pracoviště ÚP ČR. V roce 2023 činila průměrná doba zaevidování žádosti o Příspěvek na bydlení 1 den, její vyřízení pak 12 dní. V řadě velkých měst přitom činil průměr na vyřízení přes jeden měsíc. Místní KoP ÚP ČR je také proaktivní při ověřování platnosti nájemních smluv, na které jsou vázány dávky na bydlení; tím předchází možným přeplatkům dávek.

## 5 Monitoring dluhů a včasná komunikace

### 5.1 Monitoring a včasná komunikace

Jak již bylo zmíněno v úvodu, rychlá detekce problémů a následná bezprostřední reakce, jsou klíčové atributy systému prevence ztráty bydlení.

Každý měsíc zpracovává pracovnice DBS seznam dlužníků, který je bez prodlení předán zaměstnanci DBS zařazenému pod Kontaktního místa pro bydlení. Ten má sám přístup do evidenčního systému a může vyhledat další potřebné informace o dlužníkovi, např. zda mu byla zaslána upomínka nebo ne. Následně je svolána porada v rámci OSV, kde je stanovena strategie další práce s konkrétními dlužníky. V případě, že zástupci KMB vyhodnotí, že je nutné dlužícího nájemce ihned kontaktovat, učiní tak sami, nebo v součinnosti s partnery (NNO, DBS). Pracovníci KMB se mohou vzájemně zastupovat, takže nehrozí problém s prodlením v řešení klientovy situace. Je však třeba zdůraznit, že monitoring a následnou koordinaci má na zodpovědnost konkrétní osoba s dostatečným úvazkem a je vybavena adekvátními nástroji pro plnění své role.

Komunikace s dlužníky na nájmu následně probíhá na dvou úrovních. Formální linku (zásadní z pohledu práva) zajišťuje DBS. Nájemcům je po nezaplacení jednoho nájemného zaslána upomínka. Jde o dopis s přiloženou složenkou. Pokud k nezaplacení nájemného došlo potřetí, DBS začíná připravovat předvýpovědní výzvu s 10denní lhůtou na zaplacení. Neformální linku, směřující k podpoře a hledání řešení situace, pak vede pověřený pracovník KMB, případně OSV, či NNO.

Obrázek 1 - Schéma komunikace s dlužníky



Zpracování ASZ

## 5.2 Řešení vzniklého dluhu

Vzhledem k tomu, že u většiny bytů se nájemní smlouva uzavírá na 1 rok, je pro udržení bydlení důležité, aby nájemce měl dlužný nájem uhrazený před podáním žádosti o obnovení nájemního vztahu.

V Písku si rada města ponechala nejen pravomoc uzavírat nové nájemní smlouvy, ale také jejich prodlužování a ukončování. Nájemníci, pokud se dostanou do prodlení s platbami nájemného, tak musí dbát na to, aby dluh splatili s dostatečnou časovou rezervou, a jejich žádost o obnovení nájemního vztahu se tak stihla radě předložit k projednání. To nepatrně, ale přeci, snižuje časový „manévrovací prostor“ pro řešení situace zejména pro domácnosti, kterým dluh vznikl v posledním kvartálu trvání smlouvy. Potvrzení o nájemním vztahu je třeba dokládat na ÚP ČR jako podklad pro výplatu dávek na bydlení. Pozdržení dávek může negativně ovlivnit hospodaření domácností a opět se promítnout do špatné platební morálky. Díky velmi dobré spolupráci s městem je však v Písku ÚP ČR schopen existenci platné smlouvy ověřit elektronickou komunikací, čímž zmíněné riziko zase snižuje.

Nájemníci, kteří dluží na nájemném, mohou využít **splátkových kalendářů**. Pokud jsou radou schváleny a následně dodržovány splátky ve stanovené výši a lhůtách, mohou dlužníkům pomoci udržet si bydlení – prodloužit trvání nájemní smlouvy – i přes existenci reziduálního dluhu. Problém tohoto nástroje však spočívá v tom, že nízkopříjmové domácnosti se mohou dostat do, byť jen krátkodobé, neschopnosti plnit harmonogram plateb v přesně určených termínech. V takovém případě má věřitel právo na vyrovnání celé pohledávky. Toto právo nemusí město využít. OSV přesto dlužícím domácnostem doporučuje splátkovým kalendářům se vyhnout a pokusit se splácet dluh prostřednictvím drobných částek na pokladně DBS. Touto cestou sice může být dluh uhrazen, nájemníci však ztrácejí ochranu před vymáháním i před neprodloužením nájemní smlouvy.

Vyšší částky na uhrazení dluhů na nájemném tak domácnosti shánějí od příbuzných a známých. KMB/OSV pomáhají dlužícím domácnostem zažádat ÚP ČR o Mimořádnou okamžitou pomoc, případně se obracet na nadace (Nadace Agrofert, nebo Nadace Terezy Maxové). Z těchto zdrojů se však získat peníze na udržení bydlení nedaří. Stálo by tedy za zvážení, zda nezřídit **krizový fond**<sup>9</sup> pro poskytování darů, či bezúročných půjček, pro podporu udržení sociálně slabých domácností v bydlení. Krizovým fondem by se oddělil proces splácení dluhu od procesu prodlužování smlouvy, zároveň by šlo o spolehlivý mechanismus s jasnými pravidly fungování.

---

<sup>9</sup> Fond může zřídit za tímto účelem buď samo město, anebo se domluvit s již existující nadací, či jinou organizací.

## 6 Sousedské stížnosti

V oblasti sousedského soužití byly středem výzkumné pozornosti zejména situace, kdy byly naplněny důvody, umožňující podání výpovědi nájmu ze strany pronajímatele dle § 2288, odd. 3 Občanského zákoníku, 89/2012 Sb. ve znění pozdějších předpisů, odstavce 1 a) „*poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu*“; a § 2291, tamtéž, odstavec 1) „*poruší-li nájemce svou povinnost zvláště závažným způsobem*“.

Nejčastěji se jedná o narušování klidu a pořádku v domě závadovými jednáními a z něj plynoucích oprávněných sousedských stížností, dále nesplnění ohlašovací povinnosti nájemce a využívání bytu či společných prostor domu v rozporu s jejich řádným užíváním. Uvedené situace se také řadí mezi nejčastější důvody (sankčního) neprodloužení nájemních smluv ze strany pronajímatele.

Prevence ztráty bydlení z těchto důvodů je podmíněná výměnou informací a spoluprací klíčových aktérů. Kromě KMB, DBS a OSV sem patří i APK či pracovník DBS, který dříve působil jako domovník – preventista.

### 6.1 Monitoring a včasná detekce

V případě, že se byly zaznamenány stížnosti na nájemníky městských bytů, obvykle to jako první řeší pracovníci KMB, kteří přímo v dotčeném domě osloví sousedy i domácnosti, na něž si sousedé stěžují. Každý případ je projednán s vedením a až poté, co je stížnost vyhodnocena jako oprávněná a situace se nemění, je nájemníkům udělena výstraha. Pokud i potom nedojde ke změně DBS přistoupí k neprodloužení nájemní smlouvy/výpovědi. O situaci je vždy informována klíčová sociální pracovníce a vedoucí OSV.

**Pracovník KMB každý den dochází do hlavní budovy DBS**, kde se dozví aktuální záležitosti k řešení. Jedná se také o agendu stížností. Stížnosti týkající se zničeného vybavení společných prostor nebo třeba kouření ve společných prostorách řeší většinou technici DBS. Pokud je třeba práce s klientem, ujme se úkolu zaměstnanec KMB, případně požádá o součinnost kolegy s OSV. K DBS se stížnosti dostávají několika způsoby. Pokud je byt města součástí SVJ, mohou se problémy objevit v zápisu schůze vlastníků. Častěji si však sousedé stěžují napřímo – písemně, emailem či telefonicky, anebo přijdou osobně. Jakmile se do DBS stížnost dostane, musí být ihned evidována. Nejdříve se provádějí kontroly. Do domů dochází buď zástupce KMB nebo OSV.

Z rozhovorů se zástupci KMB je zřejmé, že jejich podpora je poskytována především v DPS a seniorům v městských bytech. Samozřejmě však, řeší i další nájemce. Například se jedná po početnou rodinu v panelovém domě, které byl oprávněně přidělen byt pro osoby se zdravotním postižením. Rodina byla přestěhována do vhodnějšího domu, kde zástupci KMB odvedli dobrou práci v sousedství a na přítomnost většího počtu dětí v bytě si stěžuje pouze jedna nájemnice, s níž dlouhodobě pracuje zástupkyně KMB.

**Zástupci KMB poukazovali na důležitost párování uvolněných bytů a domácností žadatelů o byt. Řadě problému se stížnostmi by šlo dobře předejít. Jak již bylo řečeno, soutěžené byty tuto možnost v současnosti neumožňují.**

**Podle výpovědí respondentů se často ukáže, že osoba nebo domácnost, na které je podána stížnost nebo i samotný stěžovatel potřebuje podporu a poskytnutí sociální služby. O návštěvě v domě se vypracovává zpráva, pracovníkem KMB nebo i OSV a ta je následně předána DBS.**

## 7 Použité zdroje dat

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

**Tabulka 2 - Přehled respondentů**

	Počet respondentů
Odbor sociálních věcí	2
Kontaktní místo pro bydlení	2
Domovní a bytová správa	2
Úřad práce	2
Romodrom	3
Naděje	2
<b>CELKEM</b>	<b>13</b>

Zdroj: šetření ASZ, 07-08/2023

**Tabulka 3 - přehled využitých dokumentů**

Pravidla pro přidělování bytů do nájmu občanů <a href="https://www.dbspisek.cz/index.php?linkID=byty-najem-nabidka">https://www.dbspisek.cz/index.php?linkID=byty-najem-nabidka</a>
Pravidla pro poskytování bytů zvláštního určení v majetku města Písku <a href="#">Odbor: (mesto-pisek.cz)</a>
Koncepce bydlení města Písku 2021–2031 <a href="https://www.mesto-pisek.cz/assets/File.ashx?id_orq=12075&amp;id_dokumenty=35724">https://www.mesto-pisek.cz/assets/File.ashx?id_orq=12075&amp;id_dokumenty=35724</a>
Usnesení rady města dostupná na <a href="https://www.mesto-pisek.cz/usneseni-rady-mesta/ds-1046">https://www.mesto-pisek.cz/usneseni-rady-mesta/ds-1046</a>



## 8 Přílohy

### 8.1 Příloha č. 1: Přehled bytového fondu

Domovní a bytová správa (dále také DBS) poskytla údaje o počtu bytů rozčleněných do jedenácti kategorií. V následující tabulce jsou kategorie seřazeny dle způsobu přidělování.

**Tabulka 4 - Kategorie bytů a jejich počty**

	Počet bytů v kategorii	a) obecní byty přidělované na základě bodového hodnocení (tzn. byty běžné)	b) obecní byty přidělované výběrovým řízením na základě nabídnuté výše nájemného (tzn. byty komerční)	c) obecní byty přidělované v celoměstském zájmu (tzn. byty v celoměstském zájmu)	d) byty pro tréninkové bydlení	jiné
běžné	140	✓			✓	
vydražené nájemné	43		✓			
DPS	357					✓
regulované nájemné	317					✓
smluvní nájemné s dotací a inflací	14					✓
nájemné s inflací	342					✓
vstupní byt	2					✓
pro příjmově vymezené	2					✓
Ukrajina	22					✓
Housing led (DPS)	3					✓
Housing led (normální)	4					✓
<b>Celkem</b>	<b>1246</b>					

Zdroj dat DBS, zpracování ASZ, 07/2023

#### Běžné byty

Kategorie, která má označení běžné, obsahuje celkem 140 bytů. Pro tyto byty jsou využívána Pravidla o přidělování bytů do nájmu občanů (dále také Pravidla přidělování), která definují dvě specifické podkategorie, resp. dva různé způsoby přidělování bytů. Jsou jimi „obecní byty přidělované na základě bodového hodnocení (tzn. byty běžné)“ - celkem 138 bytů a také „byty pro tréninkové bydlení“ – celkem 2 byty. Pravidla o přidělování bytů do nájmu občanů dále určují podkategorie „obecní byty přidělované výběrovým řízením na základě nabídnuté výše nájemného (tzn. byty komerční)“ a „obecní byty přidělované v celoměstském zájmu (tzn. byty v celoměstském zájmu)“. V prvním případě se jedná o celkem 43 bytů v kategorii, kterou zástupkyně DBS označila „vydražené nájemné“. V druhém případě, tj. „obecní byty přidělované v celoměstském zájmu (tzn. byty v celoměstském zájmu)“, nebyla tato podkategorie zahrnuta v žádné z kategorií, tedy žádné byty tímto způsobem nebyly přiděleny.

Na zmíněných 183 bytů se v Pravidlech přidělování vztahují společné články druhé části o způsobech přidělení a podmínkách žádosti. **O režimu pronájmu uvolněného bytu rozhoduje rada města na základě návrhu odboru správy majetku.** Informace o uvolněném bytě musí být vyvěšeny minimálně po dobu 15 dnů na úřední desce městského úřadu. Žádosti o byty lze stáhnout na webu města Písku a webu DBS nebo je lze dostat v tištěné formě v kontaktním místě pro bydlení (dále také KMB), na odboru správy majetku a v sídle DBS. Vyplněné žádosti se odevzdávají v papírové formě na podatelnu městského úřadu, evidenci má na starosti odbor správy a majetku. Prohlídky bytů zajišťuje DBS v předem stanovených termínech.

Žadatelem o byt může být pouze občan Evropské unie, který nevlastní další nemovitost nebo její část určenou k bydlení (toto se dokládá čestným prohlášením – je součástí žádosti). Žadatel ani žádný ze zletilých členů domácnosti nesmí být dlužníkem vůči městu Písek a DBS (toto se také dokládá čestným prohlášením – je součástí žádosti).

Smlouva o nájmu se uzavírá na období jednoho roku s možností prodloužení. Prodloužení je podmíněno bezdlužností a nevlastněním nemovitosti určené k bydlení, viz výše. Žádosti o prodloužení přijímá DBS, pravidla doporučují podání této žádosti minimálně dva měsíce před koncem nájmu. Zároveň je uzavření smlouvy o nájmu podmíněno složením jistoty, která činí dvojnásobek měsíčního nájemného (zároveň je třeba před podpisem nájemní smlouvy ve smlouvě sjednat smluvní pokutu ve výši jednoho nájemného).

Pakliže žadatel současně žádá o byt komerční a byt běžný, a zvítězí v obou výběrových řízeních, bude mu nabídnut byt komerční.

### 8.1.1 Byty přidělované na základě bodového hodnocení

Jednotlivé kategorie bytů mají různá specifika nad rámec výše zmíněné společné části pravidel. V případě žádostí o byty, které jsou přidělovány na základě bodového hodnocení, se jedná zejména o samotné bodové hodnocení. Bodové hodnocení provádí odbor správy majetku společně s KMB (za každou organizaci se účastní jeden zaměstnanec; případně se účastní i předseda bytové komise, jeho přítomnost ale není podmínkou). KMB může na základě informací z žádosti navrhnout sociální šetření u žadatele (sociální šetření provede sociální pracovník odboru sociálních věcí).

Formulář k bodovému hodnocení je přílohou Pravidel o přidělování bytů<sup>10</sup>. Bodové hodnocení se zaměřuje na několik oblastí, jsou jimi: příjmy žadatele, délka trvalého nebo skutečného pobytu (ve městě, nebo v ORP – tyto kategorie nelze sčítat dohromady), pracovní poměr ve městě a jeho délka, bytová nouze, životní situace a ostatní (např. zdali byl žadatel náhradníkem u přidělení bytu v posledním roce nebo výběr optimální dispozice a velikosti bytu vůči počtu obyvatel bytu apod.). Bytová komise může dle uvážení přidělit tři body ve věcech,

---

<sup>10</sup> Pravidla platná od 1.1. 2024 lze najít zde:

[http://www.addressdata2.cz/editace/texts/fileman/Uploads/userupload/dbspisekcz/Pravidla/Pravidla\\_o\\_p%C5%99id%C4%9Blov%C3%A1n%C3%AD\\_obecn%C3%ADch\\_.2024.pdf](http://www.addressdata2.cz/editace/texts/fileman/Uploads/userupload/dbspisekcz/Pravidla/Pravidla_o_p%C5%99id%C4%9Blov%C3%A1n%C3%AD_obecn%C3%ADch_.2024.pdf)

kteře nejsou zohledněny v některých z kategorií bodovacího dotazníku (např. doporučení neziskové organizace).

Výše nájemného u bytů přidělovaných na základě bodového hodnocení je 85 Kč/m<sup>2</sup>. Výše nájemného u všech nájemních vztahů sjednaných smlouvou v roce 2024 je stanovena na částku 90 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc.

### 8.1.2 Byty přidělované výběrovým řízením na základě nabídnuté výše nájemného

O způsobu přidělení bytu rozhoduje rada města. Výběrové řízení na konkrétní byt vypisuje odbor správy majetku. Minimální nabídková cena může být 120 Kč/m<sup>2</sup>. Vítězem výběrového řízení se stává žadatel, který nabídne nejvyšší cenu a zároveň splní podmínky uvedené ve společných ustanoveních výše. S žadatelem nesmí být vedeno exekuční ani insolvenční řízení a musí doložit zdroj příjmů pro placení nájemného.

### 8.1.3 Obecní byty přidělované v celoměstském zájmu

Nájem souvisí se zaměstnaneckým poměrem či výkonem potřebné profese žadatele. Podmínkou přidělení je doporučení od navrhující organizace. O poskytnutí bytu rozhoduje rada města. Počet přidělení takových bytů je max. 2 byty ročně, výše nájemného činí 85 Kč/m<sup>2</sup>.

### 8.1.4 Obecní byty pro tréninkové bydlení

Město Písek poskytuje dva byty organizaci Fokus. V bytech probíhá tréninkové bydlení, které podléhá interním pravidlům organizace Fokus. Obyvatelé bytů musí mít trvalý pobyt ve městě či v ORP. Zástupci organizace mají povinnost informovat KMB o bytové situaci klientů. U těchto bytů není nutné skládat jistotu, nájemné je ve výši 85 Kč/m<sup>2</sup>. Nájemní smlouva se uzavírá vždy na dobu jednoho roku s možností dalšího prodloužení.

### 8.1.5 Byty zvláštního určení

Speciální pravidla přidělování mají byty zvláštního určení. Ta jsou shrnuta v dokumentu Pravidla pro poskytování bytů zvláštního určení v majetku města Písku<sup>11</sup>. Byty jsou určeny pro osoby se sníženou soběstačností (mohou se nacházet v domech, které jsou upraveny pro lidi se zdravotním postižením, příp. mohou být v domech s pečovatelskou službou).

Bytů zvláštního určení bylo podle údajů poskytnutých DBS celkem 357. Jedná se o byty v domech s pečovatelskou službou. Nejvyšší počet těchto bytů se nachází v Domě s pečovatelskou službou na Jiráskově nábřeží (95) a v dalších dvou Domech s pečovatelskou službou v ulici Topělecká (71 + 54)<sup>12</sup>.

O přidělení bytu rozhoduje rada města na základě žádostí umístěných v pořadníku. Žádosti mimo pořadník mohou být předřazeny, a to v případech, kdy dojde u žadatele k náhlému zhoršení zdravotního stavu nebo sociálních poměrů. Příchozí žádosti jsou standardně projednány v pracovní skupině, která je složena ze zástupců několika odborů městského úřadu, zástupce vedení města a DBS. Žádosti podléhají bodovému hodnocení, které je

<sup>11</sup> [https://www.mesto-pisek.cz/assets/File.ashx?id\\_org=12075&id\\_dokumenty=1464](https://www.mesto-pisek.cz/assets/File.ashx?id_org=12075&id_dokumenty=1464)

<sup>12</sup> [Všechna zařízení | CUSTODIUM](#)

podrobně rozepsáno ve zmíněném dokumentu. Hodnotí se věk, zdravotní stav a místo trvalého pobytu žadatele.

O byty zvláštního určení v domech s pečovatelskou službou mohou žádat senioři nebo osoby se zdravotním postižením, kteří mají sníženou soběstačnost z důvodu věku nebo zdravotního postižení. Pro seniory je minimální věková hranice 65 let v době podání žádosti. U skupiny osob se zdravotním postižením musí být přiznána invalidita II., případně III. stupně nebo se musí jednat o držitele průkazu ZTP, ZTP/P nebo jim je přiznán příspěvek na péči. Žádost může podat pouze osoba, která měla v minulosti trvalý pobyt na území města nebo v ORP Písek. Výjimky z tohoto pravidla jsou udělovány pouze v závažných případech.

Součástí žádosti je čestné prohlášení o bezdlužnosti vůči městu i DBS. Žádosti je možné podávat vždy od 1. září do 15. listopadu, a to vždy na následující kalendářní rok.

#### 8.1.6 Kategorie „Jiné“

Jedná se o byty se smlouvami o nájmu uzavřenými v minulosti:

Smlouvy uzavřené na dobu neurčitou s nájemným tzv. regulovaným. U těchto smluv je možné jednostranně zvyšovat nájemné podle § 2249 občanského zákoníku (jedenkrát za 3 roky o 20 %).

Smlouvy o nájmu uzavřené na dobu neurčitou, ve kterých je ujednáno způsob navyšování nájemného (o míru inflace za přechodící kalendářní rok).

Smlouvy o nájmu bytu, které byly vybudovány s dotací státu (byty pro osoby příjmově vymezené, pro osoby na půli cesty, vstupní byty atd.)

#### 8.1.7 Byty s regulovaným nájemným

Město Písek má 317 bytů s regulovaným nájemným, většina jich spadá do první kategorie a má 50 až 100 m<sup>2</sup>. Počet bytů s regulovaným nájemným se postupně snižuje. Jakmile skončí nájemní vztah v těchto bytech, je nemovitost dalším zájemcům nabízena již podle Pravidel o přidělování bytů do nájmu občanů, buď na základě bodového hodnocení za cenu 85 Kč za m<sup>2</sup> a měsíc, nebo ve výběrovém řízení na základě nabídnuté výše nájemného, kde cena začíná na 120 korunách za m<sup>2</sup> a měsíc.

#### 8.1.8 Byty s nájemným s inflací

Jedná se o 342 bytových jednotek. Cenové moratorium bylo zrušeno nařízením vlády, které vstoupilo v účinnost 5. června 2020. Vzhledem k průměrné roční míře inflace se u smluvních nájmu začala uplatňovat inflační doložka. Do roku 2018 inflační doložka uplatněna nebyla, od roku 2019–2023 již inflační doložka uplatněna byla.

#### 8.1.9 Byty se smluvním nájemným s dotací a inflací

Těchto bytů je 14. Dotační program uplynul v roce 2020. Při obnovení nájmu se nájemné navyšuje na 85 Kč/m<sup>2</sup> za měsíc, výše složené jistiny se ponechává.

#### 8.1.10 „Ukrajina“, poskytnutí ubytování z důvodu válečné situace a pomoci uprchlíkům z Ukrajiny

Jde o 22 bytů, kterými je řešeno ubytování uprchlíků z Ukrajiny. Žádosti schvaluje rada města na doporučení DBS.

#### 8.1.11 Housing led

Celkem 7 bytů bylo vyčleněno pro projekt, který se specificky zaměřuje na dva okruhy domácností v bytové nouzi: a) rodiny s dětmi; b) a zvláště zranitelní jednotlivci či dvojice ohrožení věkem, zdravotním stavem a nízkým příjmem. Pro druhou cílovou skupinu se v projektu jedná o byty zvláštního určení s výrazně sníženým nájemným a s možností prodloužení nájemní smlouvy na dobu neurčitou. U ostatních obecních bytů dochází k prodloužení nájemní smlouvy vždy pouze o jeden rok.

Housing led (DPS) – jedná se o 3 byty zvláštního určení, tzn. nájemné je ve výši 46,80 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc

Housing led (normální) – jedná se o 4 byty za nájemné ve výši 85 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc

## 8.2 Příloha č. 2: Projekty zacílené na podporu bydlení

Zásadním projektem zacíleným na podporu bydlení byl projekt Koncepce bydlení města Písku, díky kterému došlo ke změně pravidel přidělování bytů a zřízení kontaktního místa pro bydlení. V rámci projektu bylo zjištěno, že bytová politika není funkční pro řešení bytové nouze sociálně slabých obyvatel Písku. Nová pravidla zahrnují výše popsané byty přidělované na základě bodového hodnocení.

### 8.2.1 Koncepce bydlení města Písku

Odbor sociálních věcí MěÚ Písek (dále také OSV) byl iniciátorem a později i koordinátorem projektu Koncepce bydlení města Písku. Projekt finančně podpořený z Operačního programu Zaměstnanost byl realizován od 1. 1. 2019 do 30. 6. 2022. Projekt byl zaměřen na vytvoření dlouhodobé koncepce bydlení města Písku.

**Koncepce bydlení města Písku na období 2021–2031**<sup>13</sup> byla jako strategický dokument schválena Zastupitelstvem 20. 9. 2020.

Zároveň projekt směřoval také k rozvoji spolupráce mezi Odborem sociálních věcí a Domovní a bytovou správou města Písku (partner projektu). Realizaci projektových aktivit v oblasti bydlení zabezpečoval klíčový sociální pracovník v oblasti bydlení a odborný pracovník pro oblast bydlení. Cílem jejich spolupráce bylo **zajištění kontaktního místa pro bydlení**, s cílem zkvalitnění, profesionalizace a zlepšení dostupnosti podpory v oblasti bydlení.

Zásadními aktivitami projektu byly: **změna pravidel přidělování bytů v majetku města do nájmu občanů** s cílem zvýšení transparentnosti přidělování bytů a **prohloubení spolupráce příslušných odborů a DBS města Písku**.

Dle tehdy platných Pravidel přidělování obec postupovala do nájmu ze svého majetku byty: a) byty přidělované výběrovým řízením; b) byty pro osoby v tíživé životní situaci. Jiným způsobem byty do nájmu přidělovány nebyly.

Byty pro osoby v tíživé životní situaci měly být jedním z nástrojů sociálního bydlení, který by napomohl ke snížení počtu lidí bez přístřeší, na ubytovnách, v institucích či sociálně vyloučených lokalitách. Podmínky nastavené v Pravidlech přidělování však k tomuto cíli nevedly, proto se Koncepce zaměřila na jejich změnu.

### 8.2.2 Byty pro osoby v tíživé životní situaci

Při pronajímání městských bytů v režimu pro osoby v tíživé životní situaci (dále také TŽS) byla stanovena podmínka trvalého nebo skutečného bydliště, žadatel o byt v tomto režimu musel prokázat minimálně pětiletý pobyt v Písku. Další podmínkou, kterou musel splnit, je prokázání, že nevlastní žádnou nemovitost určenou k trvalému bydlení a svou bezdlužnost vůči městu Písek a DBS. Dále muselo ze strany žadatele dojít k udělení souhlasu s provedením sociálního

<sup>13</sup> [https://www.mesto-pisek.cz/assets/File.ashx?id\\_org=12075&id\\_dokumenty=35724](https://www.mesto-pisek.cz/assets/File.ashx?id_org=12075&id_dokumenty=35724)

šetření ze strany MÚ Písek. Nájemní smlouva v bytech TŽS se uzavírala na období jednoho roku s možným prodloužením do maximální souhrnné doby pěti let. Při žádosti o prodloužení nájemní smlouvy musel nájemník doložit potvrzení o řádné spolupráci se Sociálním odborem města Písek. Aby byla zajištěna nižší bariéra tohoto režimu, nebylo při podpisu nájemní smlouvy nutné skládat jistotu. O přidělení bytu v režimu TŽS o konkrétním žadateli rozhodovala Rada města Písku na doporučení pracovní skupiny, která se skládala ze zástupců vedení města, sociálního odboru, odboru správy majetku a DBS.

Jak už bylo uvedeno, dle tehdejších Pravidel přidělování každé tři měsíce probíhal kontakt klienta s OSV a při prodloužení nájemní smlouvy bylo dokládáno potvrzení o řádné a pravidelné spolupráci nájemce. Z provedených intervencí bylo zjištěno, že po 18 měsících platnosti Pravidel přidělování se pouze jednomu z nájemců podařilo změnit svou životní situaci a získat obecní byt výběrovým řízením. Byty dále opustili pouze dlužníci na nájemném, kterým nebyla prodloužena nájemní smlouva z důvodu dluhu.

**Ze strany OSV byly vyjádřeny obavy, že do uplynutí maximální souhrnné doby nájmu nebudou klienti schopni jiným způsobem vyřešit svou bytovou situaci a budou ohroženi přímou ztrátou bydlení.** Z intervencí dále vyplynulo že klientům se nedaří navýšit měsíční příjem a nejsou schopni uhradit kauci. Klienti, kteří měli zaměstnání, dosahovali pouze příjmů ve výši minimální mzdy nebo pracovali pouze na částečné úvazky bez možnosti navýšení tohoto úvazku. OSV upozornil na skutečnost, že při zachování Pravidel ve stávající podobě by v polovině roku 2017 většina nájemníků bytů v režimu TŽS toto sociální bydlení ztratila a přesunula by se pravděpodobně na ubytovny a do vyloučených lokalit, případně by se snažila sestěhovat k rodinám.<sup>14</sup>

Aktuální **Pravidla přidělování bytů již tuto kategorii nezahrnují** (viz výše), **byty TŽS přešly do režimu obecních bytů přidělovaných na základě bodového hodnocení** (tzv. byty běžné). Nájemné činí 60,- Kč/m<sup>2</sup> za měsíc. Při obnovení nájmu se navýší nájemné na 85,- Kč/m<sup>2</sup> za měsíc a výše složené jistiny se ponechá.

---

<sup>14</sup> [Odbor: \(mesto-pisek.cz\)](http://mesto-pisek.cz)

Kromě toho, že díky Projektu Koncepce bydlení města Písek už byty TŽS netvoří samostatnou kategorií, došlo také k úpravě Pravidel ve smyslu **přímého zapojení pracovníků Kontaktního místa pro bydlení do procesu přidělování bytů**.

Článek 3, odst. 3

#### **Způsoby přidělování bytu**

*Formulář žádosti je zveřejněn na webových stránkách města Písku a DBS. Formulář žádosti si lze osobně vyzvednout na **kontaktním místě bydlení**, odboru správy majetku a DBS. Na těchto místech je také možné **získat poradenství k podání žádosti**.*

Článek 7, odst. 1

#### **Proces kontroly a hodnocení žádostí**

*Po přijetí žádosti provede odbor správy majetku formální kontrolu základních podmínek včetně povinných příloh uvedených v žádosti. V případě, že nebyly doloženy všechny požadované dokumenty a splněny všechny podmínky pro podání žádosti, bude žádost vyřazena. Odbor správy majetku ve spolupráci s **kontaktním místem bydlení (zaměstnanec odboru sociálních věcí a zaměstnanec DBS)** a předsedou bytové komise, jehož účast není podmínkou bodování, žádosti obdruje dle bodového hodnocení, které je přílohou A těchto pravidel.*

*Kontaktní místo bydlení může na základě uvedených informací v žádosti doporučit sociální šetření u žadatele.*

### 8.2.3 Domovník – preventista

V lokalitě nábřeží 1. máje od roku 2019 působil domovník – preventista, který byl financován z Operačního programu Zaměstnanost na základě Strategického plánu sociálního začleňování města Písek pro období 2019-2021. Nástroj domovníka se využíval v domech s byty v režimu pro osoby v tíživé životní situaci. Aktéři podílející Koncepci se shodli i na vhodnosti rozšíření tohoto nástroje do dalších lokalit města Písku, které se potýkají s vyšší koncentrací sociálního vyloučení a vyhroceným sousedským soužitím. Z důvodu rozdílnosti píseckého bytového fondu je nezbytné vyjednávat o zavedení nástroje v dalších lokalitách města (např. v lokalitě sídliště Portyč) se společenstvími vlastníků jednotek vybraných bytových domů.

Projekt, jehož příjemcem byla DBS skončil k 31. 12. 2021<sup>15</sup>. V roce 2022 nebyla vypsána dotace na domovníka – preventistu, ale protože byl zájem o pokračování jeho činnosti, působí jako zaměstnanec DBS města Písku. Své zázemí má společně s asistenty prevence kriminality městské policie ve služebně v lokalitě nábřeží 1. máje.

<sup>15</sup> DOMOVNÍK – PREVENTISTA registrační číslo CZ.03.2.60/0.0/0.0/16052/0011604. Cíl projektu: Zvýšení bezpečnosti, veřejného pořádku a zlepšení občanského soužití mezi jednotlivými skupinami obyvatel v lokalitě nábřeží 1. máje v Písku.



Také další projekty, které byly v Písku v minulých letech realizovány, mohou nabídnout využitelnou zkušenost pro rozvoj prevence ztráty bydlení. Některé takové projekty se realizují i v současné době a jako partner je do nich zapojeno město a DBS.

#### 8.2.4 Housing First Písek

Projekt Housing First Písek, reg. č. CZ.03.02.01/00/22\_101/0001048 je spolufinancován Evropským sociálním fondem, prostřednictvím Operačního programu Zaměstnanost Plus.

Hlavním cílem projektu je získání a udržení standardního obydlí, sekundárním cílem je zlepšení celkové situace podporovaných osob z cílové skupiny. Snahou je nejen nalezení bydlení, ale především vytvoření domova.

Organizace Romodrom o.p.s. v rámci projektu zajistí minimálně 15 domácnostem z Písku a okolí standardní bydlení. Projekt je realizován po dobu 3 let a je zaměřen na pomoc osobám sociálně vyloučeným či osobám sociálním vyloučením ohroženým, kteří mají i jiné problémy (např. závislosti, duševní onemocnění aj.).

Projekt je realizován od 1. 6. 2023 do 30. 6. 2026

Organizace Romodrom v Písku realizovala projekt zaměřený na zajištění dostupného bydlení v komerčním sektoru prostřednictvím sociálně odpovědné realitní kanceláře, která byla financovaná z Operačního programu Zaměstnanost. Za dobu svého fungování se nástroj, který doplňoval nedostatečné kapacity městského bytového fondu osvědčil a bylo by žádoucí, aby byl zachován i po skončení financování z ESF.

Projekt Bydlím, bydlíš, bydlíme Písek byl realizován od 1. 7. 2019 do 30. 6. 2021.

#### 8.2.5 Podpora Housing led přístupů v Písku

Hlavním realizátorem projektu je NADĚJE Písek, partnery projektu jsou město Písek a DBS. Mezi spolupracující organizace patří Charita Písek, Nemocnice Písek, a.s., Romodrom Písek.

Cílovou skupinou projektu jsou dle typologie ETHOS osoby bez bytu, osoby v nejistém a v nevyhovujícím bydlení a osoby, jejichž znevýhodnění vede k jejich ohrožení bytovou nouzí. Projekt se specificky zaměřuje na dva okruhy domácností v bytové nouzi, které jsou na území obce identifikovány jako skupiny, pro které je hrdlo v přístupu ke standardnímu bydlení obzvláště úzké: a) rodiny s dětmi; b) a zvláště zranitelní jednotlivci či dvojice ohrožení věkem, zdravotním stavem a nízkým příjmem. U první cílové skupiny se jedná především o rodiny s dětmi žijícími na ubytovnách, v azylových domech, rodiny pobývající u příbuzných nebo známých a nemající jinou možnost bydlení. Tyto rodiny jsou častými žadateli o obecní byty, ale počty žadatelů pravidelně významně převyšují možnosti bytového fondu města nebo žadatelé nesplňují některou z podmínek přidělení obecního bytu (např. zadlužené rodiny s exekucemi, neschopnost uhradit jistotu).

Druhou cílovou skupinou projektu jsou jednotlivci či dvojice (druh, družka, manželé, rodič se zletilým dítětem, prarodič s vnoučetem v péči), kteří mají větší potřebnost podpory a vyšší míru zranitelnosti a ohrožení z důvodu věku, zdravotního stavu, snížených příjmů. Pro tuto cílovou

skupinu budou v projektu vyčleněny byty zvláštního určení s výrazně sníženým nájemným a s možností prodloužení nájemní smlouvy na dobu neurčitou. U ostatních obecních bytů dochází k prodloužení nájemní smlouvy vždy pouze o jeden rok.

Osoby z cílové skupiny jsou motivovány k tomu, aby aktivně řešili svoji bytovou situaci. V rámci projektu mohou využívat následující aktivity:

- a) Podpora zabydlování a podpora bydlení
- b) Kontaktní místo pro bydlení
- c) Nástroje na podporu sousedského soužití

Projekt je realizován od 1. 10. 2022 do 30. 9. 2026.