



Spolufinancováno
Evropskou unií



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

Podkladová analýza pro bytovou sociální politiku města Vítkova

Tematický výzkum

Adam Duffek

Červen, 2024



Agentura
pro sociální začleňování

Dokument vznikl v rámci realizace projektu „Rozvoj systémů pro sociální začleňování_RSSZ“ reg. č. CZ.03.02.02/00/22_004/0000366. Projekt je spolufinancovaný z ESF ČR prostřednictvím OPZ+.

Terénní šetření realizovali: Adam Duffek, Lenka Navrátilová

Na formulaci doporučení se podílela: Veronika Aresta

Kontakt:

Adam Duffek, Oddělení výzkumů a evaluace (adam.duffek@mmr.gov.cz)

Odbor pro sociální začleňování (Agentura) MMR ČR

www.socialni-zaclenovani.cz

Text neprošel jazykovou korekturou.

Obsah

Manažerské shrnutí	6
1 Cíle výzkumu.....	7
2 Metodologie výzkumu.....	7
3 Rozsah sociálního vyloučení ve Vítkově dle indexu sociálního vyloučení a mapy segregace	9
4 Rozsah sociálního vyloučení ve Vítkově dle vyhodnocení výplat sociálních dávek.....	11
4.1.1 Příspěvek na bydlení.....	11
4.1.2 Dávky pomoci v hmotné nouzi.....	12
5 Kvalifikované odhady osob vyloučených z bydlení dle typologie ETHOS	17
6 Popis bytového fondu na území města.....	18
7 Přehledová sonda do nabídky realitních kancelářů.....	19
8 Popis bytového fondu ve vlastnictví města Vítkova	19
8.1 Kategorizace bytového fondu	19
9 Procesy přidělování městských bytů a další činnosti spojené s bydlením.....	22
9.1 Správa městských bytů	24
9.2 Platby spojené s náklady za bydlení.....	24
9.2.1 Přepis dodávek elektřiny a plynu	24
9.3 Dluhy v městském bydlení.....	24
9.4 Stížnosti a postupy při jejich řešení	26
10 Obecná doporučení	26
11 Lokální doporučení k systému prevence ztráty bydlení	28
12 Bibliografie.....	31

Seznam tabulek

Tabulka 1 – Přehled respondentů	7
Tabulka 2 – Přehled využitých dokumentů.....	8
Tabulka 3 – Hodnota indexu sociálního vyloučení ve Vítkově v letech 2016–2023	9
Tabulka 4 – Počet vyplacených PnB v letech 2016-2023	11
Tabulka 5 – Počet vyplacených PnŽ v letech 2016-2023	12
Tabulka 6 – Počet SPO v domácnostech příjemců PnŽ podle typu bydlení (2016-2023)	13
Tabulka 7 – Počet vyplacených DnB v letech 2016-2023.....	14
Tabulka 8 – Počet SPO v domácnostech příjemců DnB podle typu bydlení (2016-2023)	15
Tabulka 9 – Počet vyplacených MOP v letech 2016-2023	15
Tabulka 10 – Počet vyplacených MOP v letech 2016-2023 podle typu	16
Tabulka 11 – Kvalifikované odhady osob vyloučených z bydlení ve Vítkově podle specifických subkategorií ETHOS.....	17
Tabulka 12 – Kvalifikované odhady osob vyloučených z bydlení ve Vítkově podle koncepčních kategorií ETHOS	18
Tabulka 13 – Obydlené byty podle vlastníka domu ve Vítkově	18

Seznam grafů

Graf 1 – Podíl příjemců PnB v průměrném měsíci daného roku (v %).....	12
Graf 2 – Podíl příjemců PnŽ v průměrném měsíci daného roku (v %)	13
Graf 3 – Podíl (v %) příjemců DnB v průměrném měsíci daného roku	14
Graf 4 – Počty bytů v městském bytovém fondu dle kategorií.....	21

Seznam obrázků

Obrázek 1 – ZSJ Vítkov-střed – zobrazení míry segregace dle počtu SPO PnŽ	10
Obrázek 2 – Domy ve vlastnictví města Budišov s větší koncentrací osob ohrožených sociálním vyloučením v roce 2019	11

Seznam zkratk

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

ČR – Česká republika

DnB – Doplatek na bydlení

HN – Hmotná nouze

KoP – Kontaktní pracoviště Úřadu práce ČR

MěÚ – Městský úřad

MMR – Ministerstvo pro místní rozvoj ČR

MOP – Mimořádná okamžitá pomoc (dávka pomoci v hmotné nouzi)

PnB – Příspěvek na bydlení

PnŽ – Příspěvek na živobytí

SLDB – Sčítání lidu, domů a bytů

SPO – Společně posuzovaná osoby/společně posuzované osoby

ÚP – Úřad práce ČR

ZSJ – Základní sídelní jednotka

Manažerské shrnutí

Realizace výzkumného šetření vyplynula z dosavadní spolupráce města Vítkova s Odborem pro sociální začleňování MMR ČR (Agenturou) a reagovala na aktivity poradenského programu č. 4 Základy politiky sociálního a dostupného bydlení.

Výzkumná zpráva popisuje současnou bytovou situaci ve Vítkově s důrazem na prevenci ztráty bydlení v městském bytovém fondu. Ve zprávě je popsán postup přidělování městských bytů, kategorizace bytového fondu, počty obyvatel v městských bytech a způsob placení nájmu a dalších plateb spojených s bydlením v městských bytech. Zvláštní pozornost je věnována také popisu vyúčtování, přeplatkům, nedoplatkům, prepisům elektřiny na nájemníky, stížnostem a postupům jejich řešení a také správě městských bytů. Součástí zprávy je také popis sociálního vyloučení ve Vítkově prostřednictvím indexu sociálního vyloučení a mapy segregace a také vyhodnocení výplat sociálních dávek. Na vybraných datech je také stručně popsán bytový fond na území města.

Bytový fond města Vítkova byl ke konci roku 2023 tvořen celkem 343 byty. Byty měly dispozice 1+1 (celkem 64 bytů), 2+1 (218 bytů), 3+1 (58 bytů) a 4+1 (celkem tři byty). Část bytů byla přidělována na základě umístění v seznamu žadatelů, část byla soutěžena prostřednictvím nejvyšší podané nabídky nájemného. Celkem devět bytů lze označit za sociální byty se sociální podporou poskytovanou sociálními pracovníky.¹

Přijímání a evidenci žádostí vede odbor služeb, vhodné uchazeče o městské bydlení vybírá bytová komise, resp. komise vybírá uchazeče o byty do seznamu žadatelů. O umístění do seznamu i o přidělení bytu rozhoduje vždy finálně rada města, která přihlíží ke stanovisku komise. Roční smlouvy byly u nájemníků v městských bytech standardem, v případě dlužníků byly smlouvy obvykle tříměsíční.

Správu bytového fondu má v gesci příspěvková organizace Správa bytového fondu města Vítkova. Organizace řeší veškeré opravy, rekonstrukce, sepisování nájemních smluv, rozúčtování záloh atd. Obstarává také správu a evidenci dluhů spojených s bydlením.

Většina stížností souvisejících s bydlením v městských bytech přichází ústní formou. Stěžovatelé se osobně dostaví nebo zatelefonují do kanceláře Správa bytového fondu města Vítkova a svou stížnost vyjádří pracovníkům organizace. Nezřídká své stížnosti předávají také přes pracovníky městského úřadu.

¹ Sociální byty se sociální podporou byly vytvořeny s dotací Integrovaného regionálního operačního programu (registrační číslo projektu CZ.06.2.56/0.0/0.0/18_104/0009426 a CZ.06.2.56/0.0/0.0/18_104/0009427).

1 Cíle výzkumu

Cílem je přinést aktuální informace o situaci bydlení ve městě Vítkov z hlediska fungování procesů prevence ztráty bydlení nájemců bytů ve vlastnictví města. Podkladová analýza bude sloužit k možné aktualizaci koncepce bytové politiky. Zaměření tematického výzkumu bylo zvoleno s ohledem na zapojení města Vítkova do poradenského programu č. 4 *Základy politiky sociálního a dostupného bydlení*. Ve výzkumné zprávě se nachází přehled o situaci bytového fondu města, včetně kategorizace bytů.

Prevence ztráty bydlení je přínosem nejen pro domácnosti, které zůstávají ve standardním bydlení, ale i pro obce a stát. Šetří finanční prostředky a personální kapacity 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 pro nájemníky a nastavení vhodných kroků a komunikačních opatření a průběžném vyhodnocování postupů.

2 Metodologie výzkumu

Výzkum má kvantitativní i kvalitativní charakter. Pro zachycení postupů a procesů byly použity polostrukturované rozhovory s vybranými aktéry s ohledem na jejich zapojení do (systému) prevence ztráty bydlení. Kromě rozhovorů výstup vychází z veřejně dostupných či poskytnutých dokumentů.

Tabulka 1 – Přehled respondentů

	Počet respondentů
Správa bytů města Vítkova, příspěvková organizace	1
Městský úřad Vítkov	3
KoP ÚP ČR ve Vítkově	1
Občanská poradna, Charita Odry	1
CELKEM	6

Zdroj: šetření ASZ

Tabulka 2 – Přehled využitých dokumentů

[Pravidla azylové ubytovny ve Vítkově, Selská 312](#)

[Pravidla pro hospodaření s bytovým fondem města Vítkova](#)

[Koncepce bydlení města Vítkova](#)

[Formulář žádosti o přidělení bytu, dohoda o výměně bytu a přechod nájmu dle zákona](#)

[Plán sociálního začleňování - Město Vítkov, Budišov nad Budišovkou a Černá ve Slezsku 2021 - 2027](#)

3 Rozsah sociálního vyloučení ve Vítkově dle indexu sociálního vyloučení a mapy segregace

Jedním z nástrojů, který umožňuje posoudit míru zatížení sociálním vyloučením jednotlivých obcí je **index sociálního vyloučení**.² Index sleduje stav, resp. rozsah sociálního vyloučení prostřednictvím indikátorů pokrývajících dimenze chudoby, vyloučení z bydlení, vyloučení z oficiálního trhu práce, vyloučení ze vzdělávání a dimenzi zadluženosti (Lang & Matoušek, 2020).

Škála indexu nabývá hodnot od 0 do 30 bodů, přičemž hodnota 0 znamená absenci nebo minimální rozsah sociálního vyloučení a hodnota 30 bodů nejvyšší míru zatížení sociálním vyloučením. Z Tabulky 3 je zřejmé, že **Vítkov spadá do kategorie obcí s nejvyšší mírou sociálního vyloučení** (kategorie 12 až 30 bodů).

Tabulka 3 – Hodnota indexu sociálního vyloučení ve Vítkově v letech 2016–2023

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Hodnota ISV	16	16	16	15	14	17	16	18

Zdroj: ASZ

Za zvýšením hodnoty indexu v roce 2023 stojí především zhoršení v dimenzi vyloučení z bydlení (zvýšil se počet bodů v této dimenzi, tj. zvýšil se podíl příjemců příspěvku na bydlení).

ZSJ Vítkov-střed (kód ZSJ 182991) je podle Metodiky identifikace lokalit segregace jedinou oblastí se střední mírou segregace na území celého města. Tzn. že v této ZSJ je střední koncentrace společně posuzovaných osob příspěvku na živobytí.

² Index sociálního vyloučení vyvinula Agentura pro sociální začleňování v rámci projektu Systémové zajištění sociálního začleňování jako jednotný nástroj, který v sobě zahrnuje klíčové ukazatele z různých oblastí sociálního vyloučení a umožňuje tedy v celorepublikovém rozsahu míru zatížení sociálním vyloučením posoudit. Více k indexu viz Index sociálního vyloučení – Agentura pro sociální začleňování (socialni-zaclenovani.cz)

Obrázek 1 – ZSJ Vítkov-střed – zobrazení míry segregace dle počtu SPO PnŽ



Zdroj: [Lokality sociálního vyloučení a segregace \(arcgis.com\)](https://arcgis.com)

Tematický výzkum Podkladová analýza pro oblast bytové politiky ve Vítkově a Černé ve Slezsku (Stanoev & Duffek, 2019) přinesl přehled objektů v bytovém fondu města s větší koncentrací osob ohrožených sociálním vyloučením. Řada z nich se nachází právě v této sídelní jednotce. Konkrétně šlo o ulice Oderskou, Švermovu, Klokočovskou a částečně i Opavskou. Tento přehled byl vytvořen v roce 2019 a koresponduje tak s daty, z nichž vychází online mapa rezidenční segregace, která zobrazuje situaci k 31. 12. 2020³. Pro řešení sociálního vyloučení tato data ukazují, že v těchto ulicích by již nemělo docházet k umístování tzv. sociálních bytů, čímž by se zhoršovalo jejich zatížení. Město by tak mělo systematicky plánovat, jak vhodně nastavovat a ovlivňovat sociální mix v těchto ulicích, popřípadě širším území.

³ [Segregace a sociální vyloučení \(cuni.cz\)](https://cuni.cz)

Obrázek 2 – Domy ve vlastnictví města Budišov s větší koncentrací osob ohrožených sociálním vyloučením v roce 2019

Adresa	Počet osob	Počet bytů	Volných bytů	Nájem/m ²
Opavská 18	28	9	0	33,10
Komenského 146	22	5	0	33,10
Oderská 182	14	3	0	33,10
Švermova 220	11	4	1	33,10
Klokočovská 223	23	6	1	33,10
Oderská 542	11	2	0	33,10
Oderská 543	23	5	0	33,10
Husova 630	21	6	0	33,10
Husova 631	23	6	0	33,10
Vodní 635	13	5	1	33,10
Celkem	189	51	3	

Tabulka 26 Domy s větší koncentrací osob ohrožených sociálním vyloučením, zdroj SBF Vítkov

Zdroj: Stanoev & Duffek, 2019, str. 34 ([Tematický výzkum: Podkladová analýza pro oblast bytové politiky ve Vítkově a Čermné ve Slezsku \(socialni-zaclenovani.cz\)](#))

4 Rozsah sociálního vyloučení ve Vítkově dle vyhodnocení výplat sociálních dávek

V této části zprávy jsou analyzována data vztahující se k vyplácení **příspěvku na bydlení** (dále také „PnB“), **příspěvku na živobytí** (dále také „PnŽ“), **doplátku na bydlení** (dále také „DnB“) a **mimořádné okamžité pomoci** (dále také „MOP“) poskytnutá Ministerstvem práce a sociálních věcí ČR.

4.1.1 Příspěvek na bydlení

Jak ukazuje Tabulka 4, počet vyplacených PnB ve Vítkově začal od roku 2021 narůstat. K výraznějšímu nárůstu pak došlo v roce 2023, kdy bylo vyplaceno 223 příspěvků na bydlení. Což byl nejvyšší počet vyplacených PnB za celé sledované období.

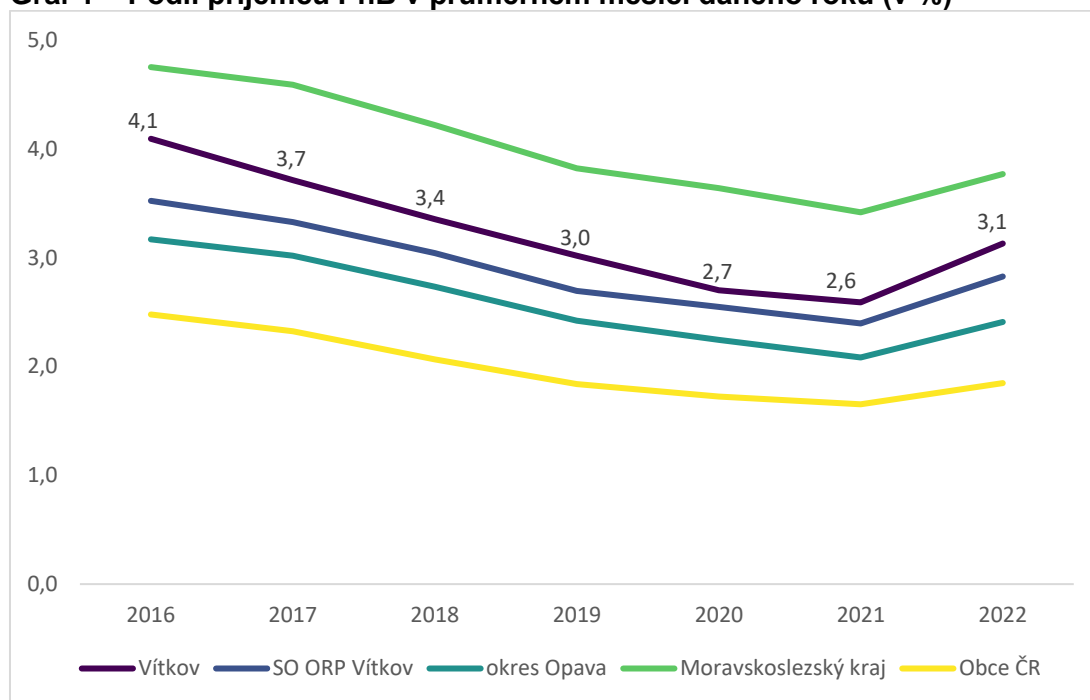
Podíl příjemců PnB v období 2016 až 2021 klesal. Od konce roku 2021 začal stoupat, a to z 2,6 % obyvatel starších 15 let na 3,1 %. Více v Grafu 1. Trend zvyšování tohoto podílu se od roku 2021 celé ČR a souvisel s řadou faktorů, např. se jednalo o výrazné zvýšení cen energií a nájemního bydlení kvůli válce na Ukrajině, zjednodušení výplat dávky nebo zvýšení povědomí o jejím využití a dostupnosti. Zvyšování podílu příjemců dávek PnB je považováno za pozitivní trend. Dávka PnB tak přispívá ke stabilizaci domácností s ohledem na výši nákladů na bydlení. Zvláště u ohrožených skupin jako jsou rodiče samoživitelé, senioři či lidé se zdravotním znevýhodněním je žádoucí, aby tuto dávku pobírali.

Tabulka 4 – Počet vyplacených PnB v letech 2016-2023

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Počet vyplacených PnB (za průměrný měsíc)	201	181	162	146	129	123	151	223

Zdroj: MPSV

Graf 1 – Podíl příjemců PnB v průměrném měsíci daného roku (v %)



Zdroj: MPSV

Pozn. % podíl je přepočten na obyvatelstvo starší 15 let

4.1.2 Dávky pomoci v hmotné nouzi

4.1.2.1 Příspěvek na živobytí

Počet vyplacených PnŽ ve Vítkově mezi roky 2016 a 2019 výrazněji klesl (192 vs. 105), od roku 2020 do roku 2023 začal počet vyplacených dávek opět stoupat. Podrobnější údaje jsou v Tabulce 5.

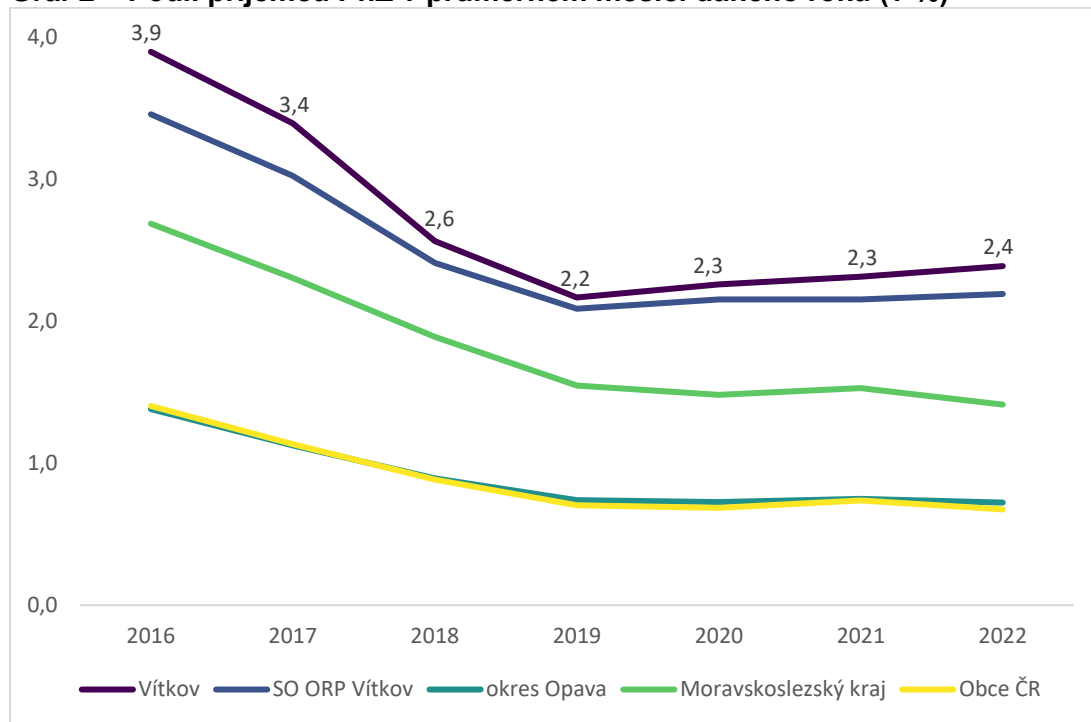
Podíl příjemců PnŽ ve Vítkově se po poklesu mezi roky 2016 a 2019 stabilizoval a od roku 2020 do roku 2022 se držel kolem 2,3 % obyvatel starších 15 let. Srovnání s hodnotami za SO ORP Vítkov, okres Opava, Moravskoslezský kraj a ČR nabízí Graf 2.

Tabulka 5 – Počet vyplacených PnŽ v letech 2016-2023

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Počet vyplacených PnŽ (za průměrný měsíc)	192	166	124	105	108	110	115	124

Zdroj: MPSV

Graf 2 – Podíl příjemců PnŽ v průměrném měsíci daného roku (v %)



Zdroj: MPSV

Pozn. % podíl je přepočten na obyvatelstvo starší 15 let

V Tabulce 6 jsou uvedena detailní data o počtu společně posuzovaných osob (dále také „SPO“) u vyplacených PnŽ podle typu bydlení za období 2016 až 2023. Počet SPO v domácnostech příjemců PnŽ v bytech začal v posledním roce sledovaného období vzrůstat. Zvýšil se rovněž počet SPO v pobytových službách. Počet SPO v ubytovacích zařízeních se od roku 2017 výrazněji nezměnil.

Tabulka 6 – Počet SPO v domácnostech příjemců PnŽ podle typu bydlení (2016-2023)

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
v bytech	393	327	295	225	237	265	264	282
v ubytovacích zařízeních	31	18	17	17	14	14	17	16
ve stavbách pro rekreaci	0	0	0	0	0	0	0	0
v jiných než obytných prostorech	7	8	0	0	0	0	0	0
v pobytových sociálních službách	5	4	1	2	5	6	8	15
bez přístřeší nebo nezjištěno	6	6	4	21	6	10	19	20

Zdroj: MPSV

Pozn. Kategorie „bez přístřeší nebo nezjištěno“ obsahuje také domácnosti příjemců užívající obydlí bez právního titulu.

4.1.2.2 Doplatek na bydlení

Počet vyplacených DnB ve Vítkově v období 2016-2023 postupně klesal, s výjimkou roků 2021 a 2022, kdy mírně vzrostl. V roce 2023 bylo vyplaceno 42 DnB. Detailní údaje přináší Tabulka 7.

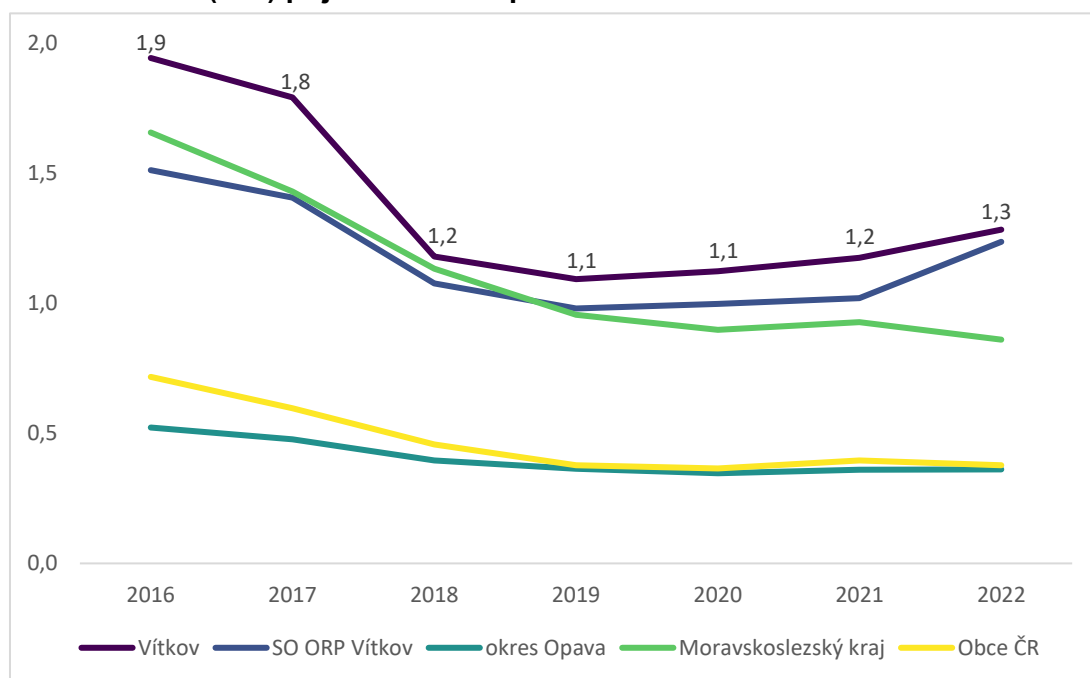
Tabulka 7 – Počet vyplacených DnB v letech 2016-2023

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Počet vyplacených DnB (za průměrný měsíc)	95	87	57	53	54	56	62	42

Zdroj: MPSV

Podíl příjemců DnB ve Vítkově se po poklesu mezi roky 2016 a 2018 stabilizoval a od roku 2019 do roku 2022 se držel kolem 1,2 % obyvatel starších 15 let. Srovnání s hodnotami za SO ORP Vítkov, okres Opava, Moravskoslezský kraj a ČR zobrazuje Graf 3.

Graf 3 – Podíl (v %) příjemců DnB v průměrném měsíci daného roku



Zdroj: MPSV

Pozn. % podíl je přepočten na obyvatelstvo starší 15 let

Detailní data o počtu společně posuzovaných osob u vyplacených DnB podle typu bydlení za období 2016 až 2023 uvádí Tabulka 8. V roce 2023 byl ve Vítkově počet vyplacených dávek nejnižší za celé sledované období, s výjimkou v roce 2018. V posledních letech sledovaného období se zvýšil počet SPO v bytových službách.

Tabulka 8 – Počet SPO v domácnostech příjemců DnB podle typu bydlení (2016-2023)

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
v bytech	164	139	62	110	76	108	137	74
v ubytovacích zařízeních	29	18	16	13	14	13	17	16
ve stavbách pro rekreaci	0	0	0	0	0	0	0	0
v jiných než obytných prostorech	4	4	0	0	0	0	0	0
v pobytových sociálních službách	3	4	1	3	4	8	7	13
bez přístřeší nebo nezjištěno	1	0	0	0	0	0	0	0

Zdroj: MPSV

Vyplacené dávky PnŽ a DnB do výše uvedených forem bydlení ukazují, že se ve městě nachází lidé v různých formách vyloučení z bydlení a bezdomovectví. Ubytovací zařízení dle Evropské typologie ETHOS, přijaté ČR v roce 2015, řadíme do formy bezdomovectví “bez bytu”, lidé žijící v ubytovacích zařízeních se tak nachází v situaci bez nároku na standardní nájemní smlouvu, což významně ovlivňuje jejich sociální fungování v kontextu jistoty a stability “bydlení”. Mnohdy se paralelně nacházejí i v nevyhovujícím bydlení, tzn. prostor pro “bydlení” je přelidněný, v technicky nevyhovujícím stavu. O tom lze hovořit zvláště v souvislosti s provozováním komerčních ubytoven (tzv. Obchodníci s chudobou). Ve stejné formě bezdomovectví se nachází také lidé pobírající PnŽ v pobytových sociálních službách, kde je zákonem stanovena maximální doba pobytu na 1 rok.

Zcela vyloučení z bydlení a ve formě bezdomovectví “bez střechy” se nacházejí lidé bez přístřeší. Tito lidé žijí ve zjevném bezdomovectví, u kterých zcela absentuje i fyzická přítomnost obydlí.

4.1.2.3 *Mimořádná okamžitá pomoc*

Účelem této dávky je poskytnout pomoc bezprostředně, a to v situacích, které jsou specifikovány zákonem o pomoci v hmotné nouzi, č. 111/2006Sb. Jedná se především o situace, kdy žadatelé hrozí vážná újma na zdraví, v případě vážné mimořádné události, v případě nezbytného jednorázového výdaje na pořízení nebo opravu nezbytného základního vybavení domácnosti – předměty dlouhodobé potřeby, v případě hrozícího sociálního vyloučení a na vzdělání nebo zájmovou činnost nezaopatřeného dítěte.

V roce 2023 bylo ve Vítkově vyplaceno 106 dávek MOP. Tabulka 9 nabízí přehled počtu vyplacených MOP za období 2016 až 2023. Od roku 2016 do roku 2019 výplata MOP klesala. Nejvyšší počet dávek MOP byl vyplacen mezi roky 2021 a 2022.

Tabulka 9 – Počet vyplacených MOP v letech 2016-2023

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Počet vyplacených MOP	104	94	66	60	67	132	157	106

Zdroj: MPSV

Tabulka 10 přináší detailní informace o vyplacených MOP podle typu za sledované období. Nejvíce MOP z důvodu mimořádné události bylo vyplaceno v roce 2021, což souviselo s pomocí osobám ve finanční nouzi z důvodů souvisejících s pandemií COVID-19. Výrazné navýšení dávek MOP v roce 2022 zase ovlivnil příchod uprchlíků z Ukrajiny. V červnu 2022 bylo ve Vítkově evidováno 200 osob, kterým bylo uděleno pobytové oprávnění v souvislosti s válkou na Ukrajině⁴ (v prosinci 2022 to bylo 201 osob).

Tabulka 10 – Počet vyplacených MOP v letech 2016-2023 podle typu

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
MOP z důvodu hrozby vážné újmy na zdraví	2	1	4	2	1	1	65	0
MOP z důvodu mimořádné události	0	0	0	0	2	66	1	0
MOP z důvodu uhrazení jednorázového výdaje	9	8	4	8	21	15	50	43
MOP spojená s pořízením nebo opravou nezbytných základních předmětů dlouhodobé potřeby	42	29	23	18	13	21	20	28
MOP z důvodu uhrazení odůvodněných nákladů související se vzděláním nebo zájmovou činností nezaopatřeného dítěte	3	3	5	1	3	1	1	2
MOP z důvodu nebezpečí sociálního vyloučení	48	53	30	31	27	28	20	33

Zdroj: MPSV

Dávka MOP na úhradu nákladů na kauci a na základní vybavení je považována za jeden z efektivních nástrojů ukončování bezdomovectví (Lang, 2023). Její nárok je fakultativní, tedy podléhá individuálnímu posouzení KOP ÚP. Doba jejího vyřízení se liší dle jednotlivých pracovišť ÚP. Při rozvaze o požadavcích na nájemníky při vstupu do bydlení je tak vhodné navázat spolupráci s ÚP a nastavit spolupráci při uzavírání nových nájemních smluv s ohledem na různé socioekonomické situace nájemníků a jejich možnosti spojené s pokrytím nákladů do nového bydlení (tzn. kauce, základní vybavení). V případě vysokých nákladů při vstupu do bytu lze očekávat, že v následujících měsících domácnost ihned spadne do prodlení s hrazením nájemného.

⁴ [Statistika v souvislosti s válkou na Ukrajině - archiv - Ministerstvo vnitra České republiky \(mvcr.cz\)](#)

5 Kvalifikované odhady osob vyloučených z bydlení dle typologie ETHOS

Pracovníci Městského úřadu ve Vítkově poskytli kvalifikované odhady o počtech lidí v bytové nouzi, resp. o lidech vyloučených z bydlení. Poskytnutá data v Tabulce 11 odpovídají kategoriím typologie ETHOS a vztahují se k dubnu 2024. Některé subkategorie nejsou uvedeny, protože je pracovníci městského úřadu neshromažďují (pokud je uvedena nula, je hodnota součástí kvalifikovaného odhadu).

Tabulka 11 – Kvalifikované odhady osob vyloučených z bydlení ve Vítkově podle specifických subkategorií ETHOS

	Počet osob k 4/2024
Osoby přežívající venku nebo ve veřejně přístupných prostorách, případně ilegálně přebývajících v prostorách, které nejsou k bydlení určeny (půdy, sklepy, skladiště atd.), ale i v chatkách, chalupách a nebytových prostorech bez souhlasu jejich majitelů	4
Osoby v noclehárnách	0
Osoby v azylových domech (jedná se o azylovou ubytovnu města)	2
Osoby v domech na půl cesty	1
Osoby využívající obecní či komerční ubytovny, hotely, hostely, penziony a motely (pouze osoby bez možnosti standardního bydlení)	80
Osoby bez domova před opuštěním věznice	1
Osoby v nevhodných bytech v bytových domech (vč. rodinných domů)	20
Osoby v ostatních typech nevhodného bydlení (nevhodné bydlení se souhlasem majitele v chatkách, chalupách a nebytových prostorech)	10
Osoby žijící v přelidněných bytech	50
Osoby přechodně bydlící u příbuzných nebo přátel bez jiné možnosti bydlení	5
Osoby v bytové nouzi, které dostaly výpověď z nájemního bytu	1

Zdroj: Město Vítkov

Pozn.: Pokud je uvedena „0“, je hodnota součástí kvalifikovaného odhadu. Neuvedené subkategorie ETHOS pracovníci městského úřadu neshromažďují.

Tabulka 12 obsahuje shrnutí jednotlivých subkategorií podle tzv. koncepčních kategorií ETHOS. Některé kvalifikované odhady nejsou úplné, protože pracovníci městského úřadu neshromažďují data o všech podkategoriích, viz poznámka v Tabulce 12.

Tabulka 12 – Kvalifikované odhady osob vyloučených z bydlení ve Vítkově podle koncepčních kategorií ETHOS

	Počet osob k 4/2024
Bez střechy	4
Bez bytu/domova	>84
Nevyhovující bydlení	80
Nejisté bydlení	>6

Zdroj: Město Vítkov

Pozn.: V případě kategorie „bez bytu/domova“ není zastoupen kvalifikovaný odhad počtu osob bez domova před opuštěním zdravotnického zařízení, v případě kategorie „nejisté bydlení“ nejsou zastoupeny kvalifikované odhady počtu osob ohrožených domácím násilím, osob v podnájmu bez jiné možnosti bydlení, osob ohrožených vystěhováním z vlastního bytu a osob v bydlení bez právního nároku. Z těchto důvodů uvádíme u hodnot znaménko „>“ tedy „více než“. Uvedené kvalifikované odhady jsou úplné pouze v případě kategorií „bez střechy“ a „nevyhovující bydlení“.

V Tabulce 12 v kategorii „bez střechy“ se počet osob liší od údaje v Tabulce 6 v kategorii „bez přístřeší nebo nezjištěno“. Zatímco v Tabulce 12 se jedná o kvalifikované odhady Města Vítkov, v Tabulce 6 se jedná o data poskytnutá MPSV, která zahrnují širší skupinu osob, vč. „bez právního titulu“.

6 Popis bytového fondu na území města

Podle dat SLDB z roku 2021 bylo k 26. 3. 2021 v katastrálním území města Vítkova celkem 1 212 domů, z toho 1 033 bylo obydlených (85 %) a 179 bylo neobydlených (15 %). Metodika, podle které ČSÚ stanovuje obydlenost a neobydlenost obydlí, má i podle svých tvůrců výrazné limity a výsledné hodnoty lze považovat spíše za odhady.⁵ Ve zmíněných domech bylo ve stejném období a dle totožných zdrojů identifikováno celkem 2 698 bytů, z toho 2 297 bylo obydlených (85 %) a 401 bylo neobydlených (15 %).

Z celkového počtu 2 297 obydlených bytů bylo 1 107 v domech ve vlastnictví fyzických osob, 297 v domech v obecním nebo státním vlastnictví, 132 v domech bytových družstev, 53 v domech jiných právnických osob, 683 ve spoluvlastnictví vlastníků bytů a kombinace vlastníků byla zjištěna ve 24 případech. V jednom případě nebyl vlastník zjištěn.

Tabulka 13 – Obydlené byty podle vlastníka domu ve Vítkově

Obydlené byty celkem	2 297
fyzická osoba	1 107
obec, stát	297
bytové družstvo	132
v tom podle vlastníka domu	
jiná právnická osoba	53
spoluvlastnictví vlastníků bytů	683
kombinace vlastníků	24
nezjištěno	1

Zdroj: SLDB, 2021

⁵ Stručně vysvětlení limitů metodiky pro určování obydlenosti a neobydlenosti bytů dle SLDB, viz online: <https://www.czso.cz/csu/czso/neobydleny-byt-nemusi-byt-prazdny> (navštíveno 7. 5. 2023) Jako neobydlený může být definován např. objekt určený pro rekreaci (chaty, chalupy apod.).

7 Přehledová sonda do nabídky realitních kancelářů

Na začátku května roku 2024 byly na portálu Sreality.cz inzerovány celkem dvě bytové jednotky k prodeji. Ve stejném období se na portálu Českereality.cz nabízela jedna bytová jednotka k prodeji.⁶ Na obou portálech se jednalo o jednotky o různých dispozicích i metráži.

Portál Sreality.cz ve stejném období inzeroval dva byty k pronájmu. Podle popisu a fotografií se jednalo o byty v dobrém technickém stavu. Za byt o dispozici 2+1 a velikosti 58 m² v cihlovém bytovém domě pronajímatel požadoval měsíční nájemné ve výši 12 000 Kč (vč. poplatků za služby spojené s užíváním bytu, nezahrnuje zálohy na energie), kauce činila 25 000 Kč. Za menší byt o dispozici 1+1 a velikosti 39 m² v panelovém bytovém domě požadoval jiný majitel měsíční nájemné ve výši 5 000 Kč (nezahrnuje poplatky za služby spojené s užíváním bytu a zálohy na energie), kauce činila 20 000 Kč a provize zprostředkovateli 10 000 Kč. Portál Českereality.cz obsahoval oba zmíněné pronájmy a také nabídku pronájmu bytu o dispozici 1+1 a velikosti 46 m². Byt se nacházel na centrálním náměstí ve Vítkově, nájemné činilo 7 000 Kč (nezahrnuje poplatky za služby spojené s užíváním bytu a zálohy na energie), kauce činila 7 000 Kč a provize zprostředkovateli 10 000 Kč. V okruhu pěti kilometrů okolo Vítkova byly k nalezení pouze dva další pronájmy. Jednalo se o vesnici administrativně náležící do Hradce nad Moravicí, oba byty se nacházely v jednom menším bytovém domě po rekonstrukci.

8 Popis bytového fondu ve vlastnictví města Vítkova

Údaje o bytovém fondu města Vítkova jsou čerpány ze Zprávy o bytové problematice ve Vítkově za rok 2023 (platné k závěru roku 2023). Bytový fond města Vítkova byl tvořen celkem 343 byty. Byty měly dispozice 1+1 (celkem 64 bytů), 2+1 (218 bytů), 3+1 (58 bytů) a 4+1 (celkem tři byty).

Město Vítkov je rozděleno na celkem osm částí. Centrální část Vítkov je obklopena menšími vesnicemi, které administrativně náleží pod Vítkov. Většina služeb, budovy úřadů, nejvíce obyvatel a také nejvíce městských bytů (321 městských bytů) se nachází v centrální části Vítkov. Celkem 16 bytů se nacházelo v části Klokočov a šest v Podhradí. Obě menší části města měly autobusové spojení s centrální částí. V těchto bytech žilo celkem 731 obyvatel.

8.1 Kategorizace bytového fondu

Byty se dělí na celkem čtyři základní kategorie: Byty s uvolněným nájemným (označované též jako byty se soutěženým nájemným); sociální byty; byty pro seniory a osoby se zdravotním znevýhodněním; startovací byty. Nejvíce bylo bytů v kategorii byty s uvolněným nájemným, celkem 199, celkem 61 bytů bylo tzv. sociálních⁷, 48 bytů pro seniory a osoby se zdravotním znevýhodněním⁸ a 38 startovacích bytů.

⁶ Výběr portálů byl arbitrární, nicméně oba patří k největším na českém trhu.

⁷ Celkem se jedná o 61 bytů, z toho je 19 bytů o dispozici 1+1, 38 bytů o dispozici 2+1 a čtyři byty o dispozici 3+1. Většina je vytápěna tuhými palivy, nejčastěji dřevem.

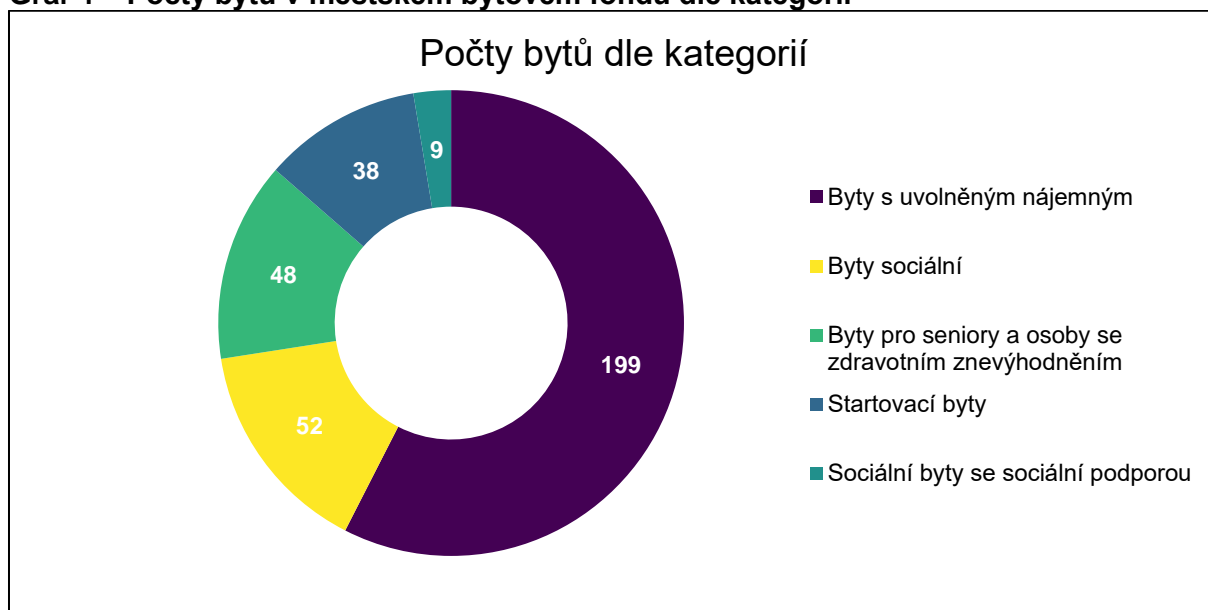
⁸ Velká část bytů se nachází v domě s výtahem, menší část jsou byty v přízemí v několika různých domech ve Vítkově.

- Byty s uvolněným nájemným jsou určeny pro osoby bez speciálních bytových potřeb. Žadatel nesmí mít dluh ani jiné nesplněné závazky vůči městu nebo vůči jím zřizovaným příspěvkovým organizacím, nesmí být dlužníkem v insolvenčním řízení a nesmí být proti němu vedeno exekuční řízení (podmínky týkající se dluhů platí i pro všechny ostatní kategorie).
- Sociální byty jsou určeny pro lidi, kteří mají trvalý pobyt ve Vítkově nejméně tři roky (netýká se trvalého pobytu v sídle ohlašovny, stejně i u dalších kategorií) a nacházející se dlouhodobě ve stavu hmotné nouze, jsou ze sociálně znevýhodněného prostředí a pro další občany s omezeným předpokladem zajištění vlastního bydlení, zejména osoby, kterým náleží některá z dávek uvedených v § 4 zákona 111/2006 Sb., o pomoci v hmotné nouzi, ve znění pozdějších předpisů.
- Byty pro seniory a osoby se zdravotním znevýhodněním jsou určeny pro lidi, kteří mají trvalý pobyt ve Vítkově nejméně tři roky a jsou poživateli starobního nebo invalidního důchodu, dále pro lidi, kteří potřebují pomoc třetí osoby při zvládnání úkonů běžného života a využívající terénních a pobytových sociálních služeb dle zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách.
- Startovací byty jsou určeny pro lidi ve věku od 18 do 35 let, kteří pracují, nebo mají trvalý pobyt ve Vítkově nejméně tři roky (výjimkou jsou osoby ukončující pobyt v pěstounské nebo ústavní péči). a kteří potřebují překonat počáteční a časově omezenou bytovou krizi. Jedná se zejména o mladé rodiny či páry, rodiče samoživitele, mladé lidi, kteří ukončili pobyt v dětských domovech, v pěstounské péči, případně ukončili ústavní výchovu.

Podkategorií tzv. sociálních bytů jsou sociální byty se sociální podporou vytvořené s dotací Integrovaného regionálního operačního programu (registrační číslo projektu CZ.06.2.56/0.0/0.0/18_104/0009426 a CZ.06.2.56/0.0/0.0/18_104/0009427), těchto bytů je celkem devět (projekt začal v roce 2019). V těchto devíti bytech mají obyvatelé pravidelnou sociální podporu (s obyvateli je podepsána dohoda o poskytování sociální práce, v bytech probíhají cca každé tři měsíce – návštěvy sociálních pracovníků). Jednalo se o dotaci na rekonstrukci obydlených městských bytů. Ve většině bytů tak po rekonstrukci, pokud splňovaly podmínky projektu, zůstali bydlet předchozí nájemníci.⁹ K obměně nájemníků v průběhu času příliš nedochází (došlo pouze k přechodu nájemní smlouvy na jiné členy domácnosti kvůli úmrtí), posun na soukromý trh s byty je složitý kvůli nedostatku bytů a podle oslovené sociální pracovnice také kvůli nedostatečné motivaci klientů zvýšit si příjem (výše příjmu je jednou z podmínek k získání a setrvání v bytě této kategorii). V ostatních 52 sociálních bytech (podobně jako i v dalších kategoriích bytů) je sociální podpora nepravidelná, lidé musí o podporu požádat nebo musí být podán podnět z okolí, depistáže v domech neprobíhají.

⁹ Po dobu rekonstrukce se lidé přesunuli k rodině či ke známým. Jedna rodina byla po nezbytnou dobu zabydlena v azylové ubytovně města.

Graf 4 – Počty bytů v městském bytovém fondu dle kategorií



Zdroj: SLDB, 2021

Ve všech bytech, kromě sociálních bytů se sociální podporou a bytů pro seniory a osoby se zdravotním znevýhodněním, se na počátku bydlení hradí peněžitá jistota (kauce).¹⁰ V případě bytů s uvolněným nájemným se jedná o jistotu ve výši dvou nájmu, v případě startovacích bytů o jistotu ve výši jednoho nájmu.

V devíti sociálních bytech se sociální podporou (domy na adrese Komenského 146 a Švermova 220) je zajištěna podpora sociálních pracovníků. V listopadu 2023 se klienti sociálních pracovníků odboru sociálních věcí v městském bytovém fondu nacházeli pouze ve zmíněných devíti bytech, v jiných kategoriích městských bytů klienty neměli.

Město Vítkov provozuje tzv. azylovou ubytovnu, kde může být ubytován člověk starší 18 let s trvalým pobytem ve Vítkově. Kapacita ubytovny jsou celkem čtyři osoby ve dvou samostatných místnostech. Ubytovací smlouvy jsou vydávány zpravidla na jeden měsíc a poplatek za jednu noc činí 100 Kč, pokud má zájemce omezené finanční možnosti, je mu vydána kratší ubytovací smlouva. Je možné také zaplatit ubytování z dávek pomoci v hmotné nouzi přes ÚP ČR. Obsazení ubytovny nastává po schválení vedoucí odboru sociálních věcí a uhrazení poplatku za ubytování/schválení platby od ÚP ČR.

Na základě požadavků „Pravidel přidělování městských bytů“ vyhlášených k 1.6. 2024 jsou tedy z možnosti zaevidovat svou žádost o městské bydlení zcela vyloučeni lidé, kteří jsou:

- a) Bez trvalého pobytu na území města Vítkov,
- b) bez trvalého pobytu na území města Vítkov kratším tři roky nebo lidé, kteří nevykonávají na území města Vítkov zaměstnání či službu nebo samostatně výdělečnou činnost kratší tři roky,

¹⁰ Od 1. června 2024 platí nová Pravidla pro hospodaření s bytovým fondem města Vítkova. Nově je nutné uhrazení jistoty i v případě bytů pro seniory a osoby se zdravotním znevýhodněním. Viz online: <https://www.vitkov.info/urad/dokumenty-a-informace/informace-z-odboru/odbor-sluzeb/pravidla-pro-hospodareni-sbytovym-fondem-mesta-vitkova-4714cs.html> (navštíveno 5. 6. 2024)

- c) mají jakýkoliv dluh vůči městu či její příspěvkové organizaci,
- d) jsou v insolvenční,
- e) mají exekuci.

Dále Pravidla určují, pro jaké obyvatele města jsou byty explicitně určeny na základě jejich kategorizace. Žádost a pravidla dále určují další podmínky, jejichž splnění je předpokladem pro zařazení žádosti do evidence. Pravidla dále obsahují kritéria, na základě, kterých jsou žádosti bodované.¹¹

9 Procesy přidělování městských bytů a další činnosti spojené s bydlením

O volných bytech město informuje prostřednictvím rozhlasu, městského zpravodaje, sociálních sítí a webu města. Dokumentem, podle kterého se řídí nakládání s městskými byty, jsou Pravidla pro hospodaření s bytovým fondem města Vítkova.¹²

Sociální byty vč. sociálních bytů se sociální podporou, byty pro seniory a osoby se zdravotním znevýhodněním a startovací byty jsou přidělovány na základě seznamu žadatelů. Lidé si mohou podat žádost do jedné z kategorií, jejich žádost projedná bytová komise – žádost je projednána z hlediska své úplnosti a splnění podmínek pro zanesení do seznamu žadatelů. Určení konkrétního místa na seznamu žadatelů komise hodnotí na základě místní znalosti, neexistují proto konkrétní kritéria.

Bytová komise zpravidla zasedá jednou měsíčně. Jejími členy jsou zástupci Správy bytového fondu města Vítkova (dále jako Správa bytového fondu), zástupci odboru sociálních věcí a dva zastupitelé města Vítkova. Zapisovatelem komise bez hlasovacího práva je pracovník odboru služeb. Komise řeší mj. žádosti o městské bydlení, snížení nájmu nebo některé stížnosti.

Bytovou komisi svolává pracovník odboru služeb, který má v komisi také roli zapisovatele a členům komise vytváří podklady a informuje je o uvolněných bytech (informace o uvolněných bytech mu předává Správa bytového fondu). Odbor služeb přijímá žádosti uchazečů o byty (zároveň vydává formuláře, které uchazeči vyplňují a tyto informace jsou předávány k posouzení bytové komisi). V roce 2022 bytová komise projednala celkem 26 žádostí o byt, z toho 21 bylo schváleno a zařazeno na seznamy žadatelů, pět nebylo schváleno.¹³ V roce 2022 bytová komise projednávala a schválila celkem dvě žádosti o přechodu práva nájmu bytu. Nebyly podány žádné žádosti o výměnu bytu, ani o podnájem bytu. Žádosti v seznamu

¹¹ Kritéria jsou uvedena online na webových stránkách Města Vítkov: <https://www.vitkov.info/urad/dokumenty-a-informace/informace-z-odboru/odbor-sluzeb/pravidla-pro-hospodareni-sbytovym-fondem-mesta-vitkova-4714cs.html> (navštíveno 5. 6. 2024)

¹² Viz online: <https://www.vitkov.info/urad/dokumenty-a-informace/informace-z-odboru/odbor-sluzeb/pravidla-pro-hospodareni-sbytovym-fondem-mesta-vitkova-4714cs.html> (navštíveno 10. 5. 2024)

¹³ Seznamy žadatelů pro jednotlivé kategorie bytů se skládají ze zásobníků osob a vždy z pěti jmen, které jsou seřazeny v konkrétním pořadí. Z pořadí vyplývá, kdo bude prvním vítězným uchazečem, pokud uvolněný byt přijme. Zpravidla dvakrát ročně se radě města předkládají ke schválení aktualizované seznamy žadatelů.

žadatelů mohou lidé průběžně zdarma aktualizovat. Podle Pravidel pro hospodaření s bytovým fondem města Vítkova se k vyřazení dlouhodobě neaktivních žádostí ze seznamu žadatelů přistupuje tehdy, pokud žadatel písemně nepotvrdil svůj trvalý zájem o přidělení bytu při uplynutí jednoho roku od podání žádosti nebo od poslední aktualizace údajů v žádosti.

Návrhy bytové komise jsou následně postoupeny do rady města, která finálně schvaluje nebo zamítá zařazení jednotlivých žádostí do seznamu žadatelů. Podle vyjádření zástupce odboru služeb jsou návrhy bytové komise zpravidla schvalovány beze změn. Následně jsou žadatelé informováni o zařazení do seznamu žadatelů, případně o nezařazení. V minulosti byli žadatelé informováni o výsledku telefonicky (příp. se docházeli ptát osobně), v současnosti jsou lidé o výsledku informováni doporučeným dopisem (nedlouho před rozhovorem s pracovníci odboru služeb došlo ke změně na této pracovní pozici).

Pokud dojde k uvolnění bytu v některé z kategorií, která je vázána na seznam žadatelů, první žadatel ze seznamu je osloven odborem služeb. Rada města schvaluje uzavření všech nájemních smluv v městských bytech, schvaluje i případné výpovědi.¹⁴ Seznam žadatelů o byty s konkrétním jménem není nikde zveřejněn, je možné jeho nahlédnutí přímo u pracovníka MěÚ Vítkova (nyní u vedoucí odboru služeb). Dříve byl zveřejněn veřejně v prostorách úřadu, ale z důvodu dodržování GDPR se zveřejňování omezilo.

Po schválení přidělení bytu radou města je Správě bytového fondu předáno číslo usnesení a ta začíná vytvářet nájemní smlouvu. Vítězný uchazeč je požádán o složení jistoty a dále vyzván k podpisu nájemní smlouvy.¹⁵ Při podpisu nájemních smluv také dochází k poučení nájemníků o jejich právech a povinnostech a seznámení s výší záloh atp. (prvotní informace o výši nájmu, zařizovacích předmětech, zálohách apod. má uchazeč již z inzerátu a absolvování prohlídky bytu). Dále dochází k předávce bytu a předání klíčů. Před předávkou nájemci i při převzetí od nájemce je každý byt nafocen kvůli řešení případných závad.

Standardní nájemní smlouvy se v městských bytech vydávají na dobu jednoho roku s možností prodloužení. V případě, že se nájemníkovi vytvoří dluh vůči městu, je prodloužení smlouvy stanoveno na kratší období, např. tři měsíce. Prodlužování nájemních smluv nepodléhá schválení Radou města Vítkova.

V roce 2022 bylo přiděleno celkem 29 bytů, deset z nich bylo v kategorii s uvolněným nájemným, pět pro seniory a osoby se zdravotním znevýhodněním, startovací, pět sociálních a tři vázané (byly také přiděleny čtyři byty v souvislosti s přechodem nájmu). Dlouhodobě nejvyšší poptávka byla po bytech sociálních (vč. bytů s podporou) a bytech pro seniory a osoby se zdravotním znevýhodněním. Výrazně menší zájem byl projevován o startovací byty a byty s uvolněným nájemným.

Byty s uvolněným nájemným nejsou přidělovány na základě umístění v seznamu žadatelů, ale na základě výše nabídky měsíčního nájemného, které je budoucí nájemce ochoten platit. Jedná se tedy o tzv. obálkovou metodu, kdy mezi sebou žadatelé soutěží a nejvyšší podaná nabídka vyhrává. Je stanovena minimální cena. Jakmile dojde k uvolnění bytu v kategorii

¹⁴ Dotazování pracovníci neměli zkušenosti se zpětvzetím výpovědi.

¹⁵ Podpisy nájemních smluv a prodlužování nájemních smluv zajišťuje Správa bytového fondu.

s uvolněným nájemným, je vyhlášen záměr a zájemci splňující podmínky dle Pravidel se mohou hlásit do soutěže.

9.1 Správa městských bytů

Údržbu bytů organizuje Správa bytového fondu. Nájemníci zpravidla dochází přímo do budovy Správy bytového fondu, kde osobně jednají o potřebných opravách ve svých bytech se zaměstnanci organizace. Ti rozhodují o oprávněnosti požadavků a případně oslovují příslušné techniky (instalatéry, elektrikáře apod.). Někteří nájemníci místo osobního kontaktu používají ke komunikaci telefon, což podle oslovené zástupkyně Správy bytového fondu není vhodný způsob.

Správa bytového fondu má kromě oprav nebo rekonstrukcí v kompetenci také přípravu a uzavírání nájemních smluv, rozúčtování energií a služeb, přípravu bytů pro nové zájemce apod. Naopak např. vyhlášení výběrového řízení (v případě bytů s uvolněným nájemným) nebo nařazení bytu je v kompetencích odboru služeb.

V případě uvolnění bytu se kontroluje jeho stav a uskutečňují se potřebné rekonstrukce, při odchodu dlouhodobých nájemníků se často přistupuje i k celkovým rekonstrukcím. V bytech je na počátku nájemníkům k dispozici základní vybavení, tj. hygienická zařízení, kuchyňská linka. Nájemníci si musí obstarat vlastní nábytek, nábytková banka není k dispozici.

9.2 Platby spojené s náklady za bydlení

Vyúčtování a s tím spojené přeplatky a nedoplatky s nájemníky řeší Správa bytového fondu.

Případné přeplatky se, v případě dlužících nájemníků, nevysílají zpět nájemcům, ale využijí se na umoření dluhu (případně se umoří dluh a zbytek přeplatku se zašle nájemci).

9.2.1 Přepis dodávek elektřiny a plynu

Uvolněním bytu odstěhováním nebo úmrtím nájemníka dochází k přepsání odběru elektrické energie na městský úřad pouze tehdy, pokud je byt nutné rekonstruovat delší dobu a nestačí menší opravy, tzn. není možné byt ihned obsadit jiným nájemníkem, který by si elektrické energie přepsal na sebe. V případě delší rekonstrukce platí elektřinu v bytě městský úřad. Přepis odběru elektrických energií se uskutečňuje ve chvíli, kdy je byt předán novému nájemníkovi do užívání. Zástupkyně Správy bytového fondu tvrdila, že není problém s přepisem elektrických energií v případě, kdy je poskytovatelem ČEZ. Problémy nastávají v případě jiných distributorů – přepisy jsou administrativně složitější a zdouhavější. Podobný postup se volí i v případě plynu, tzn. jestliže se byt rekonstruuje delší dobu, městský úřad si převádí plyn na sebe. Rozsah potřebnosti poradenství při přepisu dodávek elektřiny a plynu nebyl podrobněji.

9.3 Dluhy v městském bydlení

Řešení a správu dluhů v souvislosti s městským bydlením má v kompetenci Správa bytového fondu. Pracovnice organizace vytváří jednou měsíčně výpis dlužících nájemníků. V případě

nezaplaceného nájmu¹⁶ vytvoří stejná pracovnice dopisní upomínku dlužníkovi, kterou distribuuje organizace vlastní cestou (tzn. nejedná se o standardní dopisní zásilku doručovanou poštou). Při dalším nezaplaceném nájmu následuje nová upomínka. V případě více než třech nezaplacených nájmu se pracovníci Správa bytového fondu obrací na právníka, který vytvoří upomínku. Tato se již vysílá jako doporučené psaní.

Hlavní řešení dluhů souvisejících s městským bydlením je domluva o zaplacení části dluhu ve formě mimořádných splátek (splátkové kalendáře se poskytují pouze výjimečně). Za tři měsíce je třeba splatit 1 500 Kč, tedy každý měsíc zaplatit 500 Kč z dlužné částky. Zároveň je dluh na nájmu podmíněn prodloužením nájemní smlouvy často jen o tři měsíce v rámci nich je možné bydlení udržet právě při dodržování zmíněných splátek dluhu.¹⁷ S částí osob je vytvořena domluva, že jejich sociální dávky na bydlení jsou vypláceny přímo na bankovní účet obce. Nájemce požádá KoP ÚP ve Vítkově o změnu účtu, kam mají být peníze zaslány. Jedná se zejména o nájemce, kteří měli nebo mají problémy s pravidelným placením nájmu. Oslovená zástupkyně Správy bytového fondu popisovala, že je důležitá komunikace ze strany dlužících nájemníků a také snaha zaplatit alespoň část nájmu – např. jeli nájem 5 000 Kč a domácnost má k zaplacení jen 4 000 Kč, je vhodné zaplatit alespoň to.

V krajním případě, kdy nájemníci nereagují ani na výzvu k zaplacení vyslanou právníkem, přistupuje Správa bytového fondu k žalobě na vyklizení bytu a u soudu se také řeší doplacení vzniklých dluhů, tj. zajištění pohledávky vůči dlužníkovi, soud o uznání dluhu. V prosinci 2023 byly takové soudní spory vedeny celkem ve třech případech. Pohledávka je dále předána soukromému exekutorovi.

Předávání informací o dluzích v souvislosti s bydlením mezi Správou bytového fondu a odborem sociálních není formalizované ani pravidelné. V případě vysokých dluhů (dotazovaná zástupkyně odboru sociálních věcí hovořila o třetím nebo čtvrtém nezaplaceném nájemném) dochází k předání informací neformální cestou mezi vedoucími, nikoliv písemně. V případně sociálních bytů se sociální podporou si sociální pracovníci od Správy bytového fondu žádají o výpisy dluhů – většinou ale k detekci dluhů také dochází až při větším množství nezaplacených nájmu. Jednou ročně Správa bytového fondu informuje radu města o počtech dlužníků a celkových dluzích souvisejících s bydlením.

Sociální pracovníci s obyvateli sociálních bytů se sociální podporou podle vyjádření sociální pracovnice nejčastěji řeší dluhovou problematiku. Často klienty odkazují na dluhovou poradu nebo přímo na Správu městských bytů, pokud se jedná o dluhy související s městským bydlením. Vedení rodinných rozpočtů nebo nakládání s penězi s klienty spíše neřeší.

Domácností dlužících nájemníků nemají nárok na základní zařizovací předměty. Pracovnice Správy bytového fondu uváděla jako příklad situaci, kdy má domácnost s dluhem nevyhovující kuchyňskou linku, a přesto nemá nárok na výměnu za novou (výjimkou jsou opravy nezbytných zařízení jako např. bojlerů nebo sporáky). Taková domácnost potřebuje být alespoň šest měsíců bez dluhů, aby měla nárok např. na novou kuchyňskou linku. V případě dlouhodobých

¹⁶ V případě celého nezaplaceného nájmu je vytvořena upomínka. Pokud se jedná o jeden z částí zaplacený nájem, upomínka se zpravidla nevysílá – čeká se na případný nárůst dluhu.

¹⁷ Pokud není vzniklý dluh splacen, prodloužování nájmu je vždy jen na další tři měsíce.

dlužníků dochází, podle zástupce Správy bytového fondu, velmi často k předávce bytů v nevhodném technickém i hygienickém stavu.

9.4 Stížnosti a postupy při jejich řešení

Se stížnostmi v souvislosti s bydlením se obyvatelé městských bytů nejčastěji obrací na pracovníky Správy bytového fondu. Pokud se jedná o drobné opravy, řešení plísní apod., je o nápravě rozhodnuto přímo pracovníky Správy bytového fondu, pokud se jedná o stížnosti, v kterých je součástí např. požadavek na snížení nájemného (tzn. okolnosti, které by měly vliv na nájemní smlouvu), jsou tyto předávány odboru služeb, který celou věc předává k projednání Bytové komisi. Většina stížností přichází ústně, část přichází písemně (k těmto je dodáno i písemné vyjádření).

K sousedským sporům podle osloveného zástupce Správy bytového fondu dochází. Stěžovatelům doporučují obracet se na městskou policii, která může zasáhnout okamžitě a mimo standardní pracovní dobu (např. nadměrný hluk v nočních hodinách apod.). Do řešení sousedských sporů vstupuje ředitelka Správy bytového fondu, která se vždy snaží hovořit s oběma stranami sporu.

Oslovená pracovnice odboru sociálních věcí popisovala, že v případě sociálních bytů se sociální podporou dochází k občasným sousedským sporům, do jejichž řešení se sociální pracovníci spíše nezapojují, vyjma sociálních bytů, kde je soužití mezi nájemníky řešeno v rámci sociální práce. Podobně sociální pracovníci neseznamují obyvatele s domovním řádem. V těchto domech nedochází ani k žádné komunitní práci nebo sousedským setkáním.

10 Obecná doporučení

Ve výzkumné zprávě jsme se zaměřili především na analýzu praxe lokálních aktérů, které jsou s to podchytit ohrožené domácnosti v různých fázích vývoje situace, kdy již **došlo k porušení povinností nájemce**. Jde zejména o 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, odstavce 1) „*poruší-li nájemce svou povinnost zvláště závažným způsobem*“.

V praxi se jedná nejčastěji o neuhrazení nájemného a služeb spojených s užíváním bytu,¹⁸ narušování klidu a pořádku v domě závadovými jednáními (sousedské stížnosti), dále nesplnění ohlašovací povinnosti nájemce a využívání bytu či společných prostor domu v rozporu s řádným užíváním. Uvedené situace se také řadí mezi nejčastější důvody (sankčního) neprodloužení nájemních smluv ze strany pronajímatele.

¹⁸ Definovaných např. § 3 Zákona 67/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů, kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty.

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

- včasné a úplné informování domácnosti, u které lze předpokládat nestabilní finanční situaci
- brzké a proaktivní kontaktování domácnosti v případě prodlení,
- komunikaci mezi pronajímatelem a nájemníky, proaktivní přístup k řešení neplacení nájemného,
- oddělení podpory a kontroly domácnosti,
- 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,
- prošetřování a vyhodnocování oprávněnosti a závažnosti sousedských stížností a
- možnost včasného sdílení informací a přehledů z těchto evidencí mezi zapojenými aktéry.

Tyto principy je vhodné v praxi provazovat s průběžnou depistáží sociálních pracovníků, a to nejen v městském bytovém fondu, ale i na soukromém trhu s byty. Zvláště tam není možné pracovat s evidencí a reagovat až na podnět, ale být proaktivní sociálním pracovníkem v terénu.

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*¹⁹, která byla vytvořena pro programy sociálního bydlení, ale nepochybně může být inspirací i pro běžnější režimy pronájmů bytů větších vlastníků.

Výstup našeho šetření může napomoci nastavení lokálního systému včasné intervence. Mezi klíčové aktéry, jež je třeba v systému prevence funkčně provázat, patří zejména

¹⁹ Dostupné zde: https://socialnibydeni.mpsv.cz/download/dokumenty/Stnosti_2023_final.pdf

vlastník/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.,

Z praxe jsou známé též **podpůrné faktory prevence ztráty bydlení**, které mohou snížit šanci, že k porušení povinnosti nájemce dojde. Ty jsou podstatné zejména v oblasti bydlení sociálního. Věnují se jim opět metodiky MPSV ČR „Prevence a řešení sousedských stížností“ a „Metodika sociální práce v sociálním bydlení“²⁰. Obecně k podpůrným faktorům nim patří:

- 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 ²¹;
- 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;
- zajištění služby podpory v bydlení, pokud je třeba; a tím podpory plánování zvládnutí rizikových situací, jako například Domovní řád nerespektujících návštěv v bytě (door-management) nebo plánování zvládnutí rizik pro případy možných zdravotních či jiných krizí (protikrizové plány);
- dostupnost poradenství a případné další podpory nájemců v oblasti nastavení plateb nájmu, služeb spojených s užíváním bytu a záloh na energie; dále za účelem ověření nároku na systémovou podporu a jeho uplatnění prostřednictvím čerpání dávek sociálního systému určených k podpoře bydlení ze systému státní sociální podpory a hmotné nouze, prostřednictvím ÚP ČR.

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).

11 Lokální doporučení k systému prevence ztráty bydlení

Výše v textu jsou obecně představeny mechanismy prevence ztráty bydlení, které se aplikují v různých městech a programech v oblasti podpory bydlení.

Pro efektivnější fungování městského bytového fondu v souvislosti s výše uvedenými riziky z praxe lokálních aktérů (např. vznik dluhu na nájmu, řešení soudního vystěhování, problémy

²⁰ Viz Proces sociální práce s klientem v sociálním bydlení (2. sešit) In: Metodika sociální práce v sociálním bydlení (MPSV; 2019)

²¹ Analýza ideálního počtu sociálních bytů v obci i v domě: zahraniční zkušenosti a přenositelnost dobré praxe do ČR (MPSV; 2022)

v sousedském soužití, ničení bytů, nevhodná komunikace mezi nájemníky a Správou bytového fondu) navrhujeme tato opatření:

- zavedení praxe informovaného souhlasu k nájemní smlouvě, který by zajistil možnost spolupráce se sociálními pracovníky a Správou bytového fondu při vzniku dluhu, a to ideálně v následujícím měsíci po vzniku dluhu,
- alokace a posílení kapacit sociálního odboru na terénní práci v bytovém fondu pro případy vzniku dlužného nájemného, sousedských sporů, depistáže, pravidelné sociální práce, případně spolupráce s neziskovými organizacemi v území, které by měly kapacit na pokrytí některého typu domácností či lokalit formou terénních programů nebo SAS,²²
- metodická podpora pro pracovníky sociálního odboru pro práci v bytech s ohledem na principy prevence ztráty bydlení²³
- vznik oficiálního postupu koordinace/spolupráce mezi Správou bytového fondu, odboru služeb a sociálním odborem při řešení uzavírání nájemních smluv, práce s domácností, situací dluhů nebo sousedských či jiných stížností,
- školení pro pracovníky výše zmíněných odborů a organizací při práci s nájemníky (door management, řešení sousedských stížností, dluhové poradenství, plánování rozpočtů, škola Housing-first atd.),²⁴
- zavést mechanismus propočtu nákladů na bydlení a služby spojené s užíváním bytu při vstupu do bydlení s cílem snížení počtu nájemníků, u kterých by bylo riziko vzniku dluhu ihned při získání standardní nájemní smlouvy, případně vhodné nastavení domácího rozpočtu ihned po podpisu nájemní smlouvy,
- zahájit dialog s Úřadem práce v oblasti koordinace přiznávání dávek MOP na bydlení do městského bytového fondu,
- snižování rizika vzniku sousedských stížností při párování domácností a bytů – například není vhodné umísťovat rodiny do horních pater bytových domů s ohledem na křik dětí ve společných prostorech a nezbytností jejich pohybu po celém bytovém domě,
- ustanovení pravidelného pracovního týmu, který bude řešit ad hoc situace a standardizaci postupů spojených s fungováním městského bytového fondu.

Ve Vítkově se nachází 174 osob v různých formách bezdomovectví. Zjištěné informace ukazují, že město se snaží rozčlenit bytový fond do několika kategorií, tak aby pokrylo všechny životní situace domácností. Lze říci, že do režimu sociálních bytů alokuje jeho poměrnou velkou část. Sondáž do nabídky realitních kanceláří také ukazuje, že na soukromém trhu je nabídka poměrně omezena a že byty fyzicky ve městě chybí. Je tak žádoucí se zaměřit na navyšování městského bytového fondu, tak aby se zvýšila dostupnost bydlení pro všechny cílové skupiny obyvatel. Ideálně se také zaměřit na různé druhy spolupráce se soukromým

²² Za dobrou praxi je považováno město Liberec. Více se můžete dočíst v Příručce dobrých praxí Bydlení, vydanou v roce 2021, od str. 27.

²³ Velmi vhodně jsou popsány mechanismy prevence ztráty bydlení pro sociální pracovníky v metodice města Jindřichův Hradec. Ke stažení zde: [Metodika prevence ztráty bydlení \(jh.cz\)](#)

²⁴ Vzdělávací kurzy jsou online nebo osobně. Bylo by vhodné připravit nějaký vzdělávací plán pro různé pracovní pozice.

sektorem a vytvořit kontribuční mechanismy tak, aby spolupráce byla výhodná nejen pro developery, ale také pro obyvatele města, jimž se obohatí nabídka bydlení.

S ohledem na poměrně vysoký podíl sociálních bytů a současně omezené kapacity podpory v bydlení²⁵ je zřejmé, že vznikají rizikové situace spojené s dluhy, ničení bytů, koncentrace sociálně znevýhodněných domácností v různých lokalitách. Pro optimalizaci těchto procesů jsou tak navržena lokální doporučení výše, aby se eliminovala nejen rizika pro obyvatele bytů, ale také vedení města, pro které segment sociálního bydlení není populární. Důležitým kontextem těchto procesů je rozdělení rolí mezi kontrolu a podporu. V tomto směru je doporučováno nastavit komunikační toky vůči domácnosti z jedné strany represivně (Správa bytového fondu a cesta upomínek) a zároveň také podpůrně skrze sociální pracovníky, kteří mohou řešit situaci nejen z hlediska nastavení domácího rozpočtu, ale dalším druhem odborného sociálního poradenství.

Pro vhodné párování domácností a bytů a také celkové nastavení sociální práce v bytech by bylo žádoucí jasně stanovit rozhodovací kritéria pro Bytovou komisi pro kategorii sociální byty.

Pro správu bytového fondu a další mechanismy jeho ochrany se jeví rizikově také obálková metoda, kdy město rozhoduje pouze na základě cenové nabídky a nemůže již ovlivnit další charakteristiky domácnosti, která do bydlení přichází. Pro udržování vhodného sociálního mixu v domech je tento způsob přidělování bytů problematický.

Během doby výzkumného šetření proběhla další aktualizace Pravidel přidělování bytů, která stanovují zužují významně možnost podat si žádost o městské bydlení. Z hlediska expertního posouzení a požadavků ze strany MV ČR považujeme některé vstupní požadavky za diskriminační, doporučujeme tak Pravidla konzultovat s příslušným orgánem MV ČR, tak aby město nemuselo do budoucna pravidla opět revidovat.

²⁵ Města, která alokují takto vysoké % bytů pro sociální účely zpravidla realizují také projekty na posílení sociální práce na obci nebo podporu sociálního bydlení z výzev OPZ (007, 101) v minulém programovém období. V současné chvíli je možné na tyto činnosti využít výzvu č. 65 KPSV+ nebo na podzim roku 2024 bude vypsána explicitně výzva na podporu sociálního bydlení č. 64 z OPZ+. Tyto projekty tak poskytují nejen klíčové aktivity spojené s přímou prací, ale také zřízení krizových fondů nebo možnosti nákupu služeb dalších potřebných profesí, např. Právník, psycholog, dluhový poradce.

12 Bibliografie

- Dutka, J. (2019). Prevence ztráty bydlení. V M. Mikulec, & M. Šnejdrová, *Úvod do tématu sociální práce v sociálním bydlení* (stránky 4-10). Praha: MPSV. Získáno 13. 5. 2024, <https://www.mpsv.cz/documents/20142/225517/Methodika+soci%C3%A1ln%C3%AD+pr%C3%A1ce+v+soci%C3%A1ln%C3%ADm+bydlen%C3%AD+%28MPSV%29.pdf/777ed75-752c-da36-e521-92ef469dad0>
- Halířová, B., & Hábl, R. (2022). *Analýza existujících procesů týkajících se vymáhání pohledávek na nájemném bytů ve vlastnictví HMP (nesvěřených MČ)*. Praha: Institut prevence a řešení předlužení.
- Kanioková, M., Ripka, Š., & Snopek, J. (2016). *Ukončování bytové nouze rodin a jednotlivců. Východiska, zahraniční praxe, doporučení a strategie*. Brno: Platforma pro sociální bydlení.
- Lang, P. (2023). *Mimořádná okamžitá pomoc na úhradu jistoty (kauce): trendy a úspěšnost*. Praha: ASZ.