



Spolufinancováno
Evropskou unií



Moravskoslezský
kraj

Název projektu „Podpora návazných aktivit sociálních služeb v MSK“
Registrační číslo CZ.03.02.02/00/22_006/0000976



SOUHRNNÁ ANALÝZA PRAVIDEL PŘIDĚLOVÁNÍ A DOSTUPNOSTI BYTŮ V MORAVSKOSLEZSKÉM KRAJI

2024

ANALYTICKÁ ČÁST

OBSAH

Obsah.....	2
Seznam zkratk.....	5
Úvod.....	6
Úloha obcí v bytové politice.....	7
Zákon o podpoře v bydlení.....	7
Záměr analýzy.....	8
1 Deskripce situace v území Moravskoslezského kraje.....	10
1.1 Velikost bytového fondu ve vlastnictví obcí.....	11
1.2 Vývoj velikosti bytového fondu v čase.....	12
1.3 Identifikace a popis cílových skupin a specifických cílových skupin potenciálních žadatelů o bydlení a jejich velikost v území.....	13
1.3.1 Ekonomicky aktivní žadatelé.....	14
1.3.2 Žadatelé z řad mladých do 30 let.....	16
1.3.3 Žadatelé z řad seniorů.....	17
1.3.4 Nezaměstnaní žadatelé.....	18
1.3.5 Žadatelé s nízkým dosaženým vzděláním.....	19
1.3.6 Žadatelé s dluhy.....	20
1.3.7 Žadatelé ve finanční tísní.....	21
1.4 Sociální vyloučení a jeho indikátory.....	24
1.5 Shrnutí.....	26
2 Přehled pravidel distribuce bytů.....	29
2.1 Návratnost dotazníkového šetření.....	30
2.2 Objem ročně distribuovaných bytů.....	31
2.3 Pravidla distribuce obecních bytů ve vztahu k různým cílovým skupinám včetně specifických.....	33
2.3.1 Bydlení pro osoby bez specifikace.....	36
2.3.2 Bydlení pro seniory.....	41
2.3.3 Bydlení pro zaměstnance (osoby ve služebním poměru) obcí, příspěvkových organizací a jiných významných organizací v obci.....	45
2.3.4 Bydlení pro osoby v nepříznivé sociální situaci v oblasti bydlení.....	48
2.3.5 Bydlení pro OZP a osoby s duševním onemocněním.....	53
2.3.6 Bydlení pro osoby s dočasnou ochranou (uprchlíky).....	57
2.3.7 Bydlení pro mladé jednotlivce či dvojice, mladé rodiny (startovací bydlení).....	60
2.4 Shrnutí.....	63
3 Popis typických situací při distribuci bytů ve vlastnictví vybraných obcí.....	66

3.1	Bruntál.....	67
3.1.1	Běžné byty.....	67
3.1.2	Služební byty.....	68
3.1.3	Malometrážní byty pro důchodce.....	68
3.1.4	Byty v domech s pečovatelskou službou (DPS).....	69
3.1.5	Revokační mechanismy a problematické situace při přidělování bytů.....	70
3.1.6	Další zjištění.....	71
3.2	Studénka.....	71
3.2.1	Běžné byty.....	71
3.2.2	Byty v domech zvláštního určení.....	72
3.2.3	Služební byty.....	72
3.2.4	Revokační mechanismy a problematické situace při přidělování bytů.....	73
3.2.5	Další zjištění.....	73
3.3	Osoblaha.....	74
3.3.1	Obecně o bydlení v majetku obce Osoblaha.....	74
3.3.2	Služební byty.....	75
3.3.3	Byty pro seniory.....	75
3.3.4	Byty pro OZP.....	75
3.3.5	Revokační mechanismy a problematické situace při přidělování bytů.....	75
3.3.6	Další zjištění.....	75
3.4	Opava.....	76
3.4.1	Běžné byty.....	76
3.4.2	Služební byty.....	76
3.4.3	Byty pronajímané specifickým cílovým skupinám.....	76
3.4.4	Byty pro osoby se zdravotním postižením.....	77
3.4.5	Byty pro seniory.....	77
3.4.6	Byty pro sociálně znevýhodněné.....	78
3.4.7	Startovací byty.....	78
3.4.8	Krizové byty.....	78
3.4.9	Revokační mechanismy a problematické situace při přidělování bytů.....	78
3.5	Shrnutí.....	79
4	Bydlení ve vlastnictví společnosti Heimstaden.....	81
4.1	Bydlení u společnosti Heimstaden.....	82
4.1.1	Velikost bytového fondu na území MSK a jeho disponibilita.....	82
4.1.2	Objem ročně distribuovaných bytů na území MSK.....	84

4.1.3	Specifikace žadatelů o bydlení.....	84
4.1.4	Podmínky poskytování nájmu.....	85
4.1.5	Bydlení v bytech společnosti Heimstaden v Ostravě a Frýdku-Místku v rámci projektů na podporu bydlení ohrožených skupin.....	86
4.2	Bydlení prostřednictvím subjektů zprostředkovatelů.....	87
4.2.1	Spolek PORTAVITA.....	88
4.2.2	Armáda spásy v České republice.....	91
4.2.3	Charita Ostrava.....	92
4.2.4	RUBIKON Centrum.....	93
4.3	Identifikace problémů v oblasti distribuce bydlení a jejich typologie.....	94
4.4	Shrnutí.....	94
5	Analýza strategických materiálů obcí v oblasti bydlení.....	96
5.1	Výčet a doba platnosti strategických materiálů.....	96
5.2	komparace cílů strategických materiálů.....	100
5.3	Cílové skupiny strategických materiálů.....	103
5.4	Subjekty zapojené do spolupráci při implementaci opatření (cílů).....	105
5.5	Shrnutí.....	105
	Závěr.....	107
	Zdroje.....	109

SEZNAM ZKRATEK

cit.	citace
č.	číslo
ČR	Česká republika
ČSÚ	Český statistický úřad
ed.	Editor
EU	Evropská unie
Kč	Koruna česká
kk	kuchyň a koupelna
MČ	městská část
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj ČR
MO	městský obvod
MPSV	Ministerstvo práce a sociálních věcí ČR
MSK	Moravskoslezský kraj
MŠMT	Ministerstvo školství, mládeže a tělovýchovy ČR
MV	Ministerstvo vnitra ČR
odst.	odstavec
ORP	obec s rozšířenou působností
OsPOÚ	obec s pověřeným obecním úřadem
OZP	osoba se zdravotním postižením
Sb.	sbírka
SLDB	Sčítání lidí, domů a bytů
SM	statutární město
SVL	sociálně vyloučená lokalita
ÚP	Úřad práce ČR
ZŠ	základní škola

ÚVOD

Bydlení je klíčovou podmínkou uspokojení životních potřeb člověka. V České republice přitom v posledních desetiletích došlo k postupnému přesunu odpovědnosti za bydlení ze státu na občany. Tato změna sice občanům poskytuje široké možnosti volby způsobu bydlení, zároveň ale také přináší některé nové problémy. Konkrétně se jedná například o nedostupnost stabilního a kvalitního bydlení pro některé skupiny obyvatel, růst sociální distance podmíněný vznikem vyloučených a na druhé straně gentrifikovaných lokalit, zadlužování zejména mladých rodin nákupem vlastního bydlení, bezdomovectví. Dostupnost bydlení navíc v posledních desetiletích komplikuje další fenomén, a sice růst počtu jednočlenných domácností. Ten je způsoben jednak stárnutím populace, a tedy přibýváním ovdovělých osaměle žijících seniorů, dále fenoménem singles, tedy (trvale) samostatně žijících dospělých jedinců, vysokým počtem rozvodů a rozchodů a s tím spojenou potřebou odcházejícího partnera či partnerky zajistit si bydlení. V posledních letech se také dostává do veřejného diskurzu téma samostatného bydlení pro osoby s různými typy handicapů, které byly dříve umísťovány do ústavních zařízení nebo žily trvale se členy své původní rodiny. Ukazuje se totiž, že mnohé z těchto osob mají potřebu i dovednost žít samostatně a setrvávání v ústavu či v péči jiných osob jim dlouhodobě neprospívá. V České republice navíc mírně, ale přesto vytrvale, stoupá počet obyvatel vlivem mezinárodní migrace. Tlak na nabídku bydlení je také v některých městech a regionech posílen vnitřní migrací obyvatel za studiem, zaměstnáním apod. Poptávka po bydlení bude tedy pravděpodobně v dohledné době stále stoupat.

Z *Koncepce sociálního bydlení České republiky 2015-2025*¹ je zřejmé, že možnosti uspokojení potřeby bydlet nejsou pro všechny jednotlivce a skupiny stejné, a jsou přímo odvislé o jejich ekonomického a sociálního postavení, ale také zdravotního stavu či věku. Za nejohroženější skupiny jsou přitom podle *Koncepce* považovány osoby s dlouhodobě nízkými příjmy, osoby zadlužené a menšinová etnika, která se na trhu s bydlením potýkají s diskriminací. Rostoucí ceny nemovitostí, přetrvávající ideál vlastního bydlení a zároveň omezená dostupnost stabilního a kvalitního nájemného bydlení navíc v posledních letech vedou k formování nové skupiny ohrožené na trhu s bydlením, a to skupiny mladých (mladých rodin). Snahu nabídnout těmto jednotlivcům a skupinám pomoc komplikují zejména dvě skutečnosti.

- Stát a obce jednak mnohdy nedisponují dostatečně velkým bytovým fondem, který by mohly nabídnout. Stav některých nemovitostí určených k bydlení je navíc neuspokojivý. Změna těchto skutečností (budování nového státního či obecního bydlení, opravy a udržování stávajícího bydlení) vyžaduje vysokou počáteční investici, ale i kvalitní plánování opírající se o ekonomická, sociologická a demografická data.
- Druhou skutečností je přetrvávající přesvědčení významné části české společnosti o primární zodpovědnosti občanů za své bydlení. Toto přesvědčení proniká i do *Koncepce bydlení České republiky do roku 2020*², která v zásadě staví na osobní odpovědnosti jednotlivce za zajištění svého bydlení. Na druhou stranu ale tato koncepce zdůrazňuje, že pro ekonomický růst a uspokojivý sociální vývoj je dostupnost kvalitního bydlení nezbytná. Na tomto přesvědčení také staví koncept „housing first“³⁴, který zdůrazňuje, že stabilní a kvalitní bydlení je prvním krokem k vyřešení nepříznivé životní situace jednotlivce či rodiny. Efektivita rehabilitačních mechanismů, které navazují na poskytnutí bydlení je přitom podle zastánců tohoto konceptu výrazně vyšší.

¹ *Koncepce sociálního bydlení ČR 2015 až 2025* [online]. Praha: MPSV, 2015. [cit. 13/2/2024]. Dostupné z: https://www.mpsv.cz/documents/20142/225517/Koncepce_sociálního_bydlení_CR_2015-2025.pdf/4f243307-649b-ecf3-a191-3d89d33717c4

² *Koncepce bydlení České republiky do roku 2020 (revidovaná verze)* [online]. Praha: MMR, 2016. [cit. 13/2/2024]. Dostupné z: https://mmr.gov.cz/getmedia/465cbc40-0ecf-491f-ad09-f9488697cb08/KB-R_VIII-2016_web-min_4.pdf?ext=.pdf

³ *Platforma pro sociální bydlení* [online]. [cit. 13/2/2024]. Dostupné z: <https://socialnibydeni.org/>

⁴ Pojem „housing first“ je do češtiny překládán jako „bydlení především“. Staví na přesvědčení, že bydlení je nejen lidským právem, ale také nezbytným předpokladem řádného života. Přestože první iniciativy stavějící na tomto principu vznikaly již dříve, systematické formování konceptu „housing first“ začíná až v 90. letech 20. století v Západních zemích.

Pro úplnost je potřeba uvést, že dostupnost stabilního a kvalitního bydlení nepomáhá jen řešit tíživou sociální a ekonomickou situaci jednotlivců a rodin, a případně jí předcházet. Výzkumné poznatky, demografické, sociologické i ekonomické, ale i vzhled do historických a současných událostí ukazují, že příznivá socioekonomická situace společnosti je nezbytná pro udržení demokratického systému. Pokud uvažujeme o koncepci bydlení ve spojitosti s podmínkami fungování demokracie, je nutné považovat za problematickou nejen situaci osob znevýhodněných na trhu s bydlením pro jejich nízké příjmy, ale také rezidenční segregaci osob s příjmy nadprůměrnými⁵. Oba fenomény totiž „živí“ nejen fyzickou, ale i sociální distancí. Absence kontaktu má za následek nedostatečnou komunikaci a z toho plynoucí nepochopení a neinformovanost, které jsou ale v demokratických systémech nezbytným předpokladem správných (nejen volebních) rozhodnutí. Tedy rozhodnutí, jež podporují demokratické směřování celé společnosti.

ÚLOHA OBCÍ V BYTOVÉ POLITICE

Úlohu obcí v bytové politice upravuje Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů. Podle něj „Obec v samostatné působnosti ve svém územním obvodu dále pečuje v souladu s místními předpoklady a s místními zvyklostmi o vytváření podmínek pro rozvoj sociální péče a pro uspokojování potřeb svých občanů. Jde především o uspokojování potřeby bydlení, ochrany a rozvoje zdraví, dopravy a spojů, potřeby informací, výchovy a vzdělávání, celkového kulturního rozvoje a ochrany veřejného pořádku.“⁶ Tento zákon dále uvádí, že „obec je povinna pečovat o zachování a rozvoj svého majetku“.⁷ Z tohoto ukotvení přímo neplyne povinnost obce zajišťovat bydlení svým občanům. Na druhou stranu, bytový fond ve vlastnictví obce jí otevírá možnost ovlivňovat sociální rozvoj, a to buď příznivě (pronájem představitelům profesí v rámci snahy zajistit výkon jejich služeb v obci či pronájem bytů znevýhodněným skupinám případně vhodně doplněný o sociální program), nebo nepříznivě (vytváření ghett či naopak exklusivních lokalit, finančně výhodný pronájem osobám nepotřebným, kupčení s byty apod.).

Přestože tedy obce tedy již nyní mohou prostřednictvím pronajímání svého bytového fondu ovlivňovat své sociální klima, nelze nezmínit, že pro správné vytyčení jednotlivých kroků stále chybí potřebný návod, ale i garance a finance. Tyto potřeby by měl zajistit připravovaný zákon o podpoře bydlení.

ZÁKON O PODPOŘE V BYDLENÍ

Četné průzkumy ukazují, že patříme k zemím s nejméně dostupným bydlením. Na zákon, který by přiblížil bydlení i méně movitým skupinám obyvatel ČR se čeká mnoho let. Současná vláda se ale k jeho přijetí zavázala ve svém programovém prohlášení. Návrh tohoto zákona byl přitom schválen vládou 12. června 2024⁸. Podle odhadů je nyní v ČR ve stavu bytové nouze 154 000 osob. Schválení zákona znamená, že některá z jeho opatření mohou být realizována již v roce 2025. Zákon stojí na třech hlavních pilířích shrnutých v tabulce 1.

TABULKA 1: TŘI PILÍŘE PODPORY DOSTUPNÉHO BYDLENÍ NAVRHOVANÉ V PŘIPRAVOVANÉM ZÁKONĚ O PODPOŘE BYDLENÍ

I. Zřízení kontaktních míst pro bydlení v každé ORP, jejichž smyslem bude poskytovat poradenství v ob-

⁵ SÝKORA, L. *Sociální vyloučení, segregace a sociální bydlení v Česku*. In: Město dobré pro život. Sborník konference AUÚP ČR [online]. Urbanismus a územní rozvoj č. 5/2022 [cit. 19/3/2024]. Dostupné z: <https://web.natur.cuni.cz/~sykora/pdf/seg/Sykora%202022%20Socialni%20vyloucení%20segregace%20socialni%20bydlení%20UUR%20Mesto%20dobre%20pro%20zivot.pdf>

⁶ § 35, odst. 2 Zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení)

⁷ § 38, odst. 2 Zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení)

⁸ *Vláda schválila zákon o bydlení. Má pomoci lidem v bytové nouzi i majitelům s problémovými nájemníky* [online]. [cit. 13/6/2024]. Dostupné z: https://www.irozhlas.cz/zpravy-domov/vlada-schvalila-zakon-o-bydleni-ma-pomoc-lidem-v-bytove-nouzi-i-majitelum-s_2406121845_elev?_ga=2.227027669.996471385.1718612467-1570476469.1718612467

lasti (zprostředkovávání) bydlení jak u obecních, tak u soukromých bytů, v současnosti totiž funguje pouze 24 kontaktních míst.

II. Vytvoření systému garantovaného bydlení, díky kterému se obce ani soukromí majitelé bytů nebudou muset obávat ztrát způsobených v důsledku neplacení nájemného či ničení bytového fondu, podpoření výstavbu a rekonstrukce bytů díky dotačním programů MMR ČR,

III. Zajištění služeb asistence v bydlení, jehož smyslem je podpora udržení vyhovujícího bydlení.

Význam zákona o podpoře bydlení je zejména preventivní. Podle MMR a MPSV obsahuje prověřené nástroje, které jsou už nyní s dobrými výsledky realizovány v některých obcích ČR (Ostrava, Plzeň, Most, Ústí nad Labem, Praha), ale i v zahraničí (Belgie, Francie). S jejich využitím by mělo být mimo jiné možné lépe předcházet kriminalitě, odebrání dětí z rodin, nízkému dosaženému vzdělání, závislostnímu chování a dalším patologickým jevům spojeným s nevyhovujícím či nestabilním bydlením. Předpokládá se, že vstoupením zákona v platnost stát uspoří značnou částku na výdaje spojené s uvedenými patologiemi.⁹

ZÁMĚR ANALÝZY

Souhrnné analýzy pravidel přidělování a dostupnosti bytů v Moravskoslezském kraji (dále pouze „Analýza“) představují přehled způsobů, mechanismů a trendů v oblasti pronájmu bytů ve vlastnictví samospráv na úrovni obcí s pověřeným obecním úřadem, obcí s rozšířenou působností a u majoritního poskytovatele nájemního bydlení v Moravskoslezském kraji (dále MSK), společnosti Heimstaden Czech s.r.o. (dále pouze „Heimstaden“). Analýza se soustřeďuje na porovnání zjištěných pravidel distribuce pronájmů a identifikaci externalit, které mohou pozitivně či negativně ovlivnit vyřízení žádosti či časovou dostupnost vyřízení žádosti o pronájem bydlení. Analýza se zabývá také revokačními mechanismy využitelnými v případě negativního rozhodnutí o poskytnutí pronájmu. Součástí analýzy je popis vývoje objemu disponibilního nájemního bytového fondu na území samospráv za posledních deset let, kvantifikace objemu ročně distribuovaných nájemních bytů, popis nejčastějších problémů objevujících se v této oblasti a identifikace, charakteristika a kvantifikace případného rozdělení nájemních bytů do kategorií na základě zvláštního určení (např. tzv. služebních bytů). Záměrem Analýzy je dále zachytit velikost a charakter různých cílových skupin žadatelů, včetně specifických cílových skupin. Konečně, součástí Analýzy je také přehled strategických materiálů obcí v oblasti bydlení a jejich komparace.

Zjištění Analýzy jsou uváděna ve formě tabulek, grafů a případně mapových výstupů. Bydlení jako předmět výzkumu má být dle zadání Analýzy zkoumáno prostřednictvím sekundární analýzy veřejně dostupných údajů. Tento přístup měl být doplněn kvalitativní sondou zaměřující se na popis typických situací při distribuci bytů. Sekundární analýza představuje metodu, při níž jsou vyhledávána a zpracovávána již existující data, která nebyla původně vytvořena za účelem výzkumu, v jehož rámci jsou zpracovávána. Tato data mnohdy nebyla vytvořena ani za výzkumným účelem. Výhodou tohoto přístupu je snadná dostupnost datového materiálu. Nevýhoda spočívá v tom, že sekundární analýza neumožňuje získat nedostupná data a ověřit kvalitu získaných dat (jejich úplnost, aktualitu). Výzkumníkovi navíc sekundární analýza neumožňuje zjistit, zda zachycená data interpretuje správně. S ohledem na obtížnou dostupnost některých údajů požadovaných v zadání Analýzy, byly po dohodě se zadavatelem k zachycení některých údajů využity i jiné výzkumné postupy. Konkrétní zdroje dat a metody a techniky jejich sběru a zpracování jsou uvedeny na začátku jednotlivých kapitol.

Tento text tvoří první část výzkumu – „Analytická část“, jejímž smyslem je nashromáždit relevantní data o obecním bydlení v MSK. Na Analytickou část navazuje „Návrhová část“, která s využitím dat z Analytické části navrhne modelová pravidla pro zabezpečení efektivního, transparentního a také sociálně zodpovědného mechanismu zabezpečení bydlení pro různé cílové skupiny. Návrhová část tvoří samostatné dílo. Vzhledem k tomuto tematickému rozdělení problému nejsou součástí tohoto textu návrhy a doporučení.

⁹ *Zákon o podpoře v bydlení* [online]. [cit. 13/5/2024]. Dostupné z: <https://mmr.gov.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika/bydleni-jako-jedna-z-hlavnich-priorit-vlady/zakon-o-podpore-v-bydleni>

Tabulka 2 uvádí výčet obcí, v nichž byla prováděna Analýza. Jedná se o kompletní seznam všech obcí s rozšířenou působností (dále ORP) a obcí s pověřeným obecním úřadem (dále OsPOÚ) v MSK. Požadavek zadavatele přitom byl zpracovat údaje právě v těchto obcích, v případě statutárních měst (dále SM) také v městských obvodech (dále MO) či městských částech. Vzhledem k tomu, že agenda bydlení je řešena na úrovni MO pouze ve Statutárním městě Ostrava, byla zjišťována a analyzována data pouze za MO Ostravy. Jednotlivé MO Ostravy přitom byty ne-vlastní, mají je pouze svěřené jejich vlastníkem – Statutárním městem Ostrava. Za městské části či obvody jiných SM ostatně nebylo množství údajů požadovaných v zadání Analýzy vůbec dostupných. Tabulka 2 tedy uvádí výčet celkem 53 obcí – 22 ORP, z toho 6 SM, 8 OsPOÚ a 23 MO Ostravy.

TABULKA 2: VÝČET OBCÍ, V NICHŽ BYLA PROVÁDĚNA ANALÝZA

NÁZEV OBCE	KATEGORIE	NÁZEV OBCE	KATEGORIE
Bílovec	ORP	NOVÁ BĚLÁ	MO
Bohumín	ORP	NOVÁ VES	MO
Bruntál	ORP	OSTRAVA – JIH	MO
Český Těšín	ORP	PETŘKOVICE	MO
Frenštát pod Radhoštěm	ORP	PLESNÁ	MO
Frýdek-Místek	ORP, SM	POLANKA NAD ODROU	MO
Frýdlant nad Ostravicí	ORP	PORUBA	MO
Havířov	ORP, SM	PROSKOVICE	MO
Hlučín	ORP	PUSTKOVEC	MO
Jablunkov	ORP	RADVANICE A BARTOVICE	MO
Karviná	ORP, SM	SLEZSKÁ OSTRAVA	MO
Kopřivnice	ORP	STARÁ BĚLÁ	MO
Kravaře	ORP	SVINOV	MO
Krnov	ORP	TŘEBOVICE	MO
Nový Jičín	ORP	VÍTKOVICE	MO
Odry	ORP	Rýmařov	ORP
Opava	ORP, SM	Třinec	ORP, SM
Orlová	ORP	Vítkov	ORP
Ostrava	ORP, SM	Fulnek	OsPOÚ
HOŠŤÁLKOVICE	MO	Horní Benešov	OsPOÚ
HRABOVÁ	MO	Město Albrechtice	OsPOÚ
KRÁSNÉ POLE	MO	Osoblaha	OsPOÚ
LHOTKA	MO	Příbor	OsPOÚ
MARIÁNSKÉ HORY A HULVÁKY	MO	Studénka	OsPOÚ
MARTINOV	MO	Vratimov	OsPOÚ
MICHÁLKOVICE	MO	Vrbno pod Pradědem	OsPOÚ
MORAVSKÁ OSTRAVA A PŘÍVOZ	MO		

1 DESKRIKCE SITUACE V ÚZEMÍ MORAVSKOSLEZSKÉHO KRAJE

Záměrem této kapitoly je podat podrobný popis situace v oblasti bydlení v obecních bytech v MSK, respektive ve vybraných obcích¹⁰ (viz výše). Kapitola nabízí mapy a tabulky popisující velikost bytového fondu v jednotlivých obcích a informaci o porovnání celkového a disponibilního bytového fondu v těchto obcích. Kapitola také zahrnuje porovnání velikosti bytového fondu v obcích v čase, konkrétně v letech 2011 a 2021, kdy proběhla poslední dvě Sčítání lidí, domů a bytů. Dále se kapitola věnuje identifikaci různých cílových skupin jako potenciálních zájemců o bydlení v obecních bytech. Jako hlavní cílová skupina byli přitom identifikováni obyvatelé s obvyklým pobytem v daných obcích. Specifické cílové skupiny zájemců o bydlení z řad obyvatel dané obce byly s odkazem na požadavky zadavatele Analýzy identifikovány tak, aby nesly prvek znevýhodnění na volném trhu s bydlením, zároveň bylo možné určit jejich počet s využitím veřejně dostupných dat. Zobrazené mapy pak uvádějí, jaký počet osob z dané cílové skupiny připadá na jeden obecní byt. Kapitola uvádí počet potenciálních zájemců o bydlení včetně zájemců ze specifických cílových skupin. Neuvádí reálný počet žadatelů o bydlení, protože tento údaj není možné čerpat z veřejně dostupných databází, obvykle není zveřejněn ani na webech obcí. Kapitola dále také neuvádí počet potenciálních zájemců ze specifických cílových skupin vztahený k počtu bytů vyhrazených v bytovém fondu obcí pro danou specifickou cílovou skupinu. I v tomto případě je důvodem nedostupnost dat o počtech bytů vyhrazených pro specifické cílové skupiny v bytovém fondu obcí. Tento údaj není uveden ani ve veřejných databázích (viz dále), obvykle není zveřejněn ani na webech obcí.

Zdrojem dat pro tuto kapitolu byly veřejně dostupné databáze údajů o počtech bytů a obyvatel, včetně příslušníků různých cílových skupin. Podmínkou přitom byla dostupnost dat za jednotlivé zkoumané obce. Dále také dostupnost těchto dat v letech 2021, případně 2011, nebo alespoň v blízkých letech, a to s ohledem na požadavek porovnání zachycených dat. Konkrétně se jednalo o data:

- Českého statistického úřadu (dále ČSÚ), a to data ze Sčítání lidí, domů a bytů provedených v letech 2011 a 2021 (dále SLDB 2011 a 2021), přesněji se jednalo o údaje o velikosti bytového fondu obcí, velikosti disponibilního bytového fondu obcí, velikosti cílové skupiny potenciálních zájemců o bydlení v obcích, a velikosti specifických cílových skupin potenciálních zájemců v obcích, tato data jsou volně dostupná na webu ČSÚ,
- MPSV z roku 2021 nabízející údaje o průměrných počtech osob v domácnostech, do kterých byly vyplaceny příspěvky na bydlení a živobytí, o tato data bylo nutné na MPSV požádat, neboť nejsou volně dostupná,
- Exekutorské komory ČR z roku 2024 (data za rok 2021 se v tomto případě nepodařilo získat), konkrétně se jednalo o údaj o počtu osob v exekucích, tato data jsou volně dostupná na webu Exekutorské komory ČR.

S ohledem na požadavek zadavatele byla jako výzkumná metoda zvolena sekundární analýza dat, v tomto případě dat z veřejně dostupných databází (viz výše). Sekundární analýza dat je metoda, při níž jsou vyhledávány již někde dostupné údaje, které nebyly primárně tvořeny za účelem analýzy, v níž jsou využity. S ohledem na to, zda se jedná o údaje číselné nebo textové povahy, je další analytická práce s daty buď kvantitativní, nebo kvalitativní. V tomto případě byla vyhledávána data číselná, jejich zpracování se proto řídilo kvantitativními postupy. Ty zahrnovaly výpočty rozdílů (například změna počtu bytů mezi lety 2011 a 2021), podílů (například počet potenciálních žadatelů na jeden byt) či procent (například podíl disponibilních bytů na celkovém počtu bytů).

Výstupem analytické práce s daty jsou přehledové mapy a tabulky zachycující situaci na území MSK, jejich popis a interpretace. Dále také souhrnná matice dat v samostatném souboru MS Office Excel s názvem „Podklady pro mapy“, který je přílohou této práce.

Sumarizaci výzkumného postupu nabízí tabulka 3.

TABULKA 3: SUMARIZACE VÝZKUMNÉHO POSTUPU

¹⁰ „Obcemi“ se mají na mysli obce MSK definované zadavatelem Analýzy v Příloze č. 1 smlouvy: Specifikace analýzy.

CÍL	popis a komparace situace v oblasti bydlení v obecním bytovém fondu (velikost bytového fondu a velikost disponibilního bytového fondu v obcích, vývoj velikosti bytového fondu v čase, identifikace, popis a velikost cílové skupiny a specifických cílových skupin, potenciální zájem cílové skupiny a specifických cílových skupin o obecní byty, výskyt sociálního vyloučení)
VÝZKUMNÁ METODA	sekundární analýza číselných dat z veřejně dostupných databází
ZDROJE DAT A ZPŮSOB JEJICH SBĚRU A ZPRACOVÁNÍ	statistická analýza kvantitativních dat z ČSÚ (SLDB 2011 a 2021), MPSV ČR, Exekutorské komory ČR, Agentura pro sociální začleňování
VÝSTUPY	<ol style="list-style-type: none"> 1. přehledové mapy a tabulky zachycující situaci v území MSK a jejich popis a interpretace 2. data v MS Office Excel v souhrnných tabulkách/maticích

1.1 VELIKOST BYTOVÉHO FONDU VE VLASTNICTVÍ OBCÍ

Jednotlivé obce v MSK vlastní (či mají svěřen v případě MO Ostravy) různý počet bytů. Mapa 1 přitom poskytuje informaci nejen o celkovém počtu bytů, ale i o podílu disponibilních bytů v jednotlivých obcích.

Celkový počet bytů je vyjádřen velikostí kruhu, čím větší je kruh, tím větší počet bytů obec má. Údaj o počtu bytů se opírá o proměnnou „počet bytů v obydlených domech – celkem“ zachycenou v datech SLDB 2021.

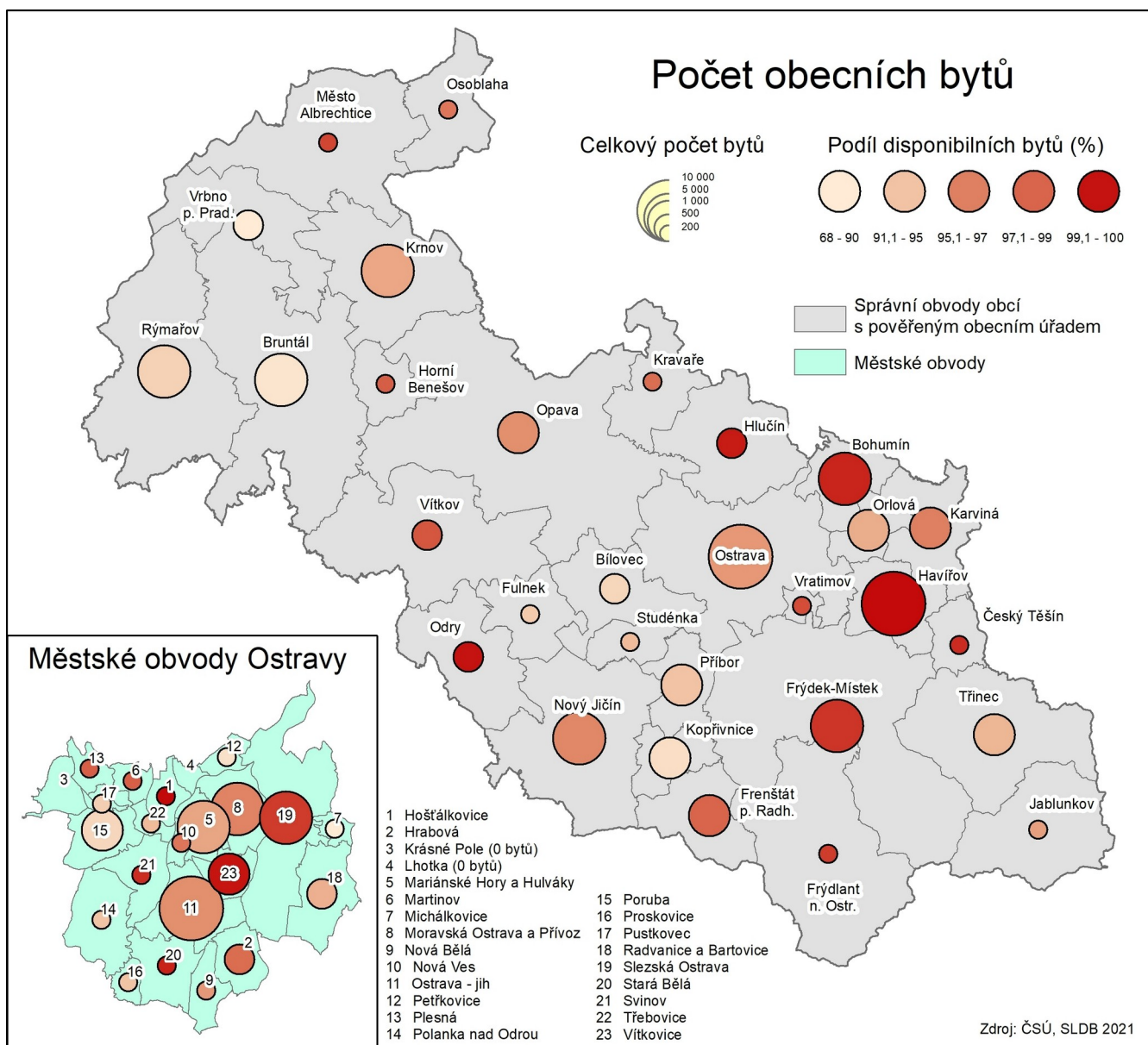
Počet disponibilních bytů je vyjádřen mírou zbarvení kruhu do červena. Čím sytější je barva kruhu, tím větší část bytového fondu má obec disponibilní, tedy ve stavu umožňujícím pronájem. Tento údaj byl zadavatele požadován s ohledem na skutečnost, že v některých obcích je může být disponibilní jen menší část bytového fondu. Údaj o dostupnosti vychází z proměnné „počet bytů v obydlených domech – z toho obydlených“ zachycené v datech SLDB 2021. Jedná se přitom o nejbližší možnou proměnnou ve veřejných databázích související s dostupností bytového fondu, proměnná „počet disponibilních bytů“ totiž není ve veřejných databázích evidována.

Z mapy plyne, že největší bytový fond má Ostrava a Havířov. Ukazuje se tedy, že počet bytů nemusí nutně souviset s velikostí obce co do počtu obyvatel, protože například Rýmařov navzdory tomu, že je menší obcí, má poměrně velký bytový fond. Disponibilita bytového fondu je napříč obcemi také rozdílná, (téměř) veškerý bytový fond má disponibilní Bohumín, Český Těšín, Havířov, Hlučín, Město Albrechtice a Odry.

V případě MO Ostravy má největší bytový fond Ostrava – Jih, z hlediska dostupnosti jsou na tom nejlépe obvody Hošťálkovice, Stará Bělá, Svinov a Vítkovice.

Konkrétní hodnoty proměnných za jednotlivé obce jsou k dispozici v excelové příloze „Podklady pro mapy“.

MAPA 1: VELIKOST OBECNÍHO BYTOVÉHO FONDU V OBCÍCH MSK



1.2 VÝVOJ VELIKOSTI BYTOVÉHO FONDU V ČASE

Vývoj velikosti bytového fondu byl dle domluvy se zadavatelem zachycen srovnáním proměnné „počet bytů v obydlených domech – z toho obydlených“ ze SLDB provedených v letech 2011 a 2021.

Počet obcí, v nichž došlo k nárůstu, poklesu či zachování počtu bytů ve sledovaném období sumarizuje tabulka 4.

TABULKA 4: POKLES A NÁRŮST POČTU OBECNÍCH BYTŮ – SROVNÁNÍ LET 2011 A 2021

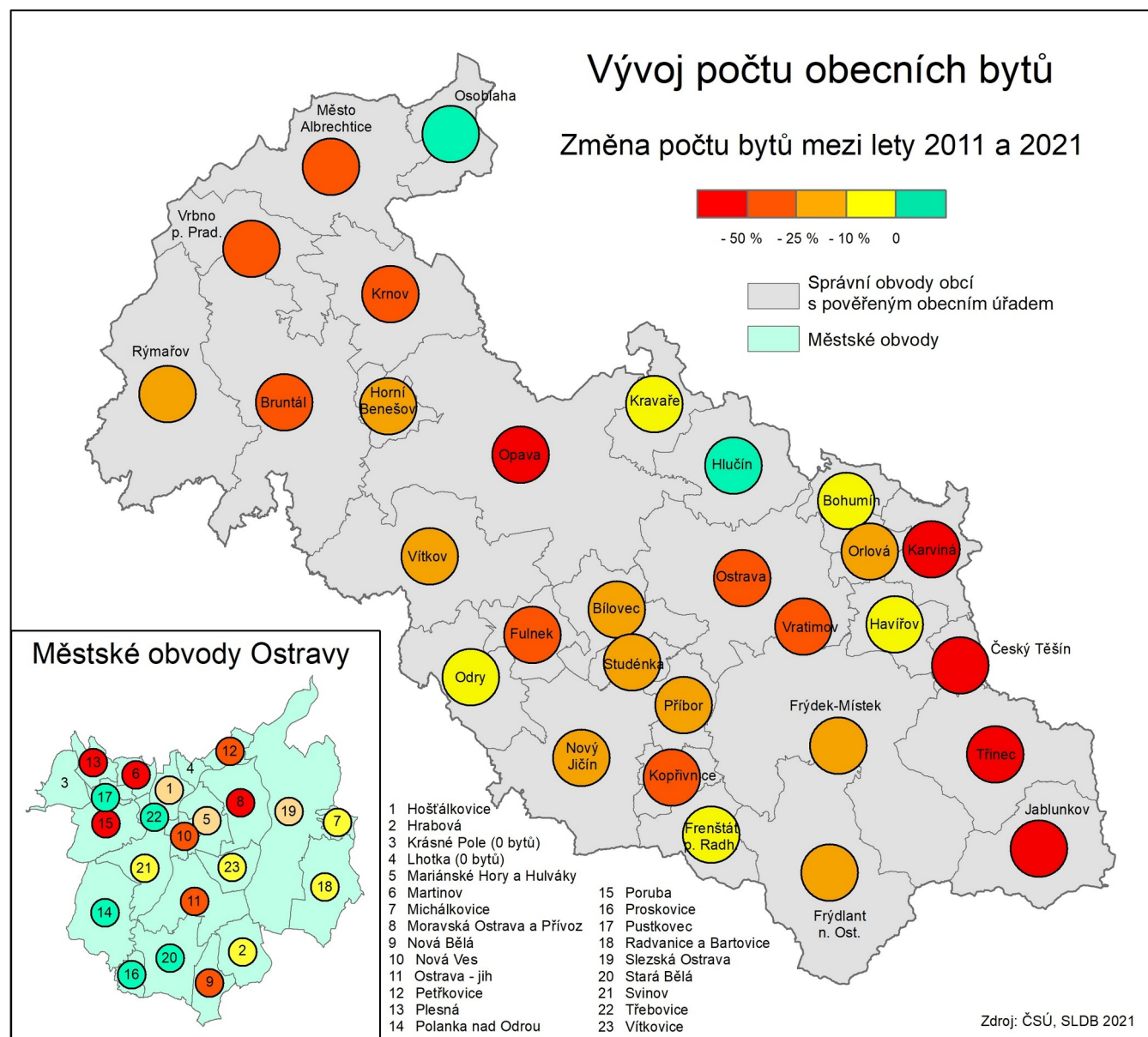
VÝVOJ POČTU BYTŮ V LETECH 2011 A 2021	POČET
NÁRŮST	7
POKLES	44
BEZE ZMĚNY	2

V mapě 3 jsou údaje o změně velikosti bytového fondu vyjádřeny barvou příslušného kruhu. Syté červená barva kruhu představuje úbytek bytového fondu obce více než 50 %. Naopak modré kruhy znamenají, že v obci došlo ve sledovaném období k nárůstu bytového fondu, a to v rozmezí 6 až 44 %. Údaj o nárůstu nebyl dále kategorizován s ohledem na nízký počet obcí, kde k němu došlo.

Z mapy 2 je zřejmé, že většina obcí a MO Ostravy se ve sledovaném období zbavila různě velkých částí svého bytového fondu. Taková politika je poněkud v rozporu se snahou motivovat obce k zajištění bydlení pro své obyvatele naznačovanou například v připravovaném zákoně o podpoře bydlení (viz výše). Na druhou stranu by při hodnocení tohoto kroku obcí bylo potřeba brát v úvahu konkrétní okolnosti, které v obci tento postup podnítily (nedostatek financí na opravu bytů a domů v havarijním stavu, dlouhodobý nezájem o nájem, snaha obcí zajistit z prodeje bytů potřebné finance na jiné investice apod.).

Konkrétní hodnoty proměnných za jednotlivé obce jsou k dispozici v excelové příloze „Podklady pro mapy“.

MAPA 2: VÝVOJ VELIKOSTI BYTOVÉHO FONDU V ČASE



1.3 IDENTIFIKACE A POPIS CÍLOVÝCH SKUPIN A SPECIFICKÝCH CÍLOVÝCH SKUPIN POTENCIÁLNÍCH ŽADATELŮ O BYDLENÍ A JEJICH VELIKOST V ÚZEMÍ

Zachycení velikosti bytového fondu samo o sobě neposkytuje plnou informaci o tom, zda je bytová fond v dané obci dostatečný či nikoliv. Jednotlivé obce se totiž mohou lišit z hlediska počtu obyvatel na svém území. Následující podkapitola usiluje o zachycení vztahu mezi velikostí bytového fondu a počtem obyvatel, a to výpočtem potenciálního počtu žadatelů na 1 obecní byt. Jedná se samozřejmě o hypotetický vztah, protože všechny osoby obecní byt zcela

určitě nepoptávají. Tento postup může nicméně alespoň naznačit vztah mezi těmito dvěma významnými proměnnými v Analýze – velikostí bytového fondu a počtem obyvatel.

V případě první mapy jsou přitom k velikosti bytového fondu vztahováni všichni ekonomicky aktivní obyvatelé obce. Tímto způsobem zpracovatel Analýzy usiloval o zachycení počtu osob, které na trhu s byty pravděpodobně nenesou prvek znevýhodnění. Využití tohoto údaje pro tento účel samozřejmě má své limity, v rámci dostupnosti dat z veřejných databází se jedná o legitimní způsob vyjádření vztahu mezi potenciální poptávkou a nabídkou.

U následujících map je k velikosti bytového fondu vztahován vždy počet osob nesoucích určitý znak znevýhodnění na volném trhu s byty. Zadání Analýzy v této věci pracuje s pojmy „cílová skupina“ a „specifická cílové skupina“, které zahrnují osoby nesoucí společné znaky ohrožení v oblasti dostupnosti bydlení. V praxi se jedná o celou řadu osob – osoby bez domova nebo osoby v nevyhovujícím bydlení z hlediska jeho velikosti, stavu či stability, osoby zadlužené, příslušníci národnostní nebo etnické menšiny, osoby po výkonu trestu, osoby s duševním onemocněním, osoby se zdravotním postižením, osamělí senioři, samoživitelé, osoby opouštějící ústavní výchovu, osoby ohrožené závislostním chováním nebo domácím násilím, osoby neschopné zabezpečit svoje příjmy účastí na trhu práce nebo osoby s nedostatečným příjmem. V této kapitole je věnována pozornost těm skupinám znevýhodněným na volném trhu s byty, jejichž velikost je statisticky zachycena v některé z veřejně dostupných databází. Velikost skupiny přitom musí být v databázi zachycena za rok 2021 či jiný blízký rok (požadavek srovnání údajů), jednak musí být údaj o velikosti dostupný za zkoumané územní jednotky. S ohledem na tento požadavek mapy zachycují tyto skupiny:

- mladí do 30 let,
- obyvatele ve věku 65 a více let,
- nezaměstnaní,
- obyvatelé starší 15 let se základním a neukončeným základním vzděláním,
- osoby v exekuci,
- osoby v domácnostech, do nichž byl vyplacen příspěvek na živobytí,
- osoby v domácnostech, do nichž byl vyplacen příspěvek na bydlení.

Mapy nabízejí údaj o počtu osob z konkrétní skupiny na 1 byt. Tento údaj je zobrazený vždy v oranžovém kruhu u příslušné obce. Čím sytější je přitom barva kruhu, tím větší počet osob na 1 byt připadá. U každé mapy je přitom kategorizace údajů naměřených v jednotlivých obcích rozdílná. Příčinou byla právě rozdílnost údajů. Kategorie přitom obvykle nejsou stejně velkými intervaly. Tento způsob zobrazení zjištění byl zvolen s ohledem na:

- vizuální možnosti mapového nástroje GIS., kdy by větší množství kategorií neumožňovalo jejich dostatečné barevné rozlišení,
- snahu identifikovat zejména „malý potenciální zájem“, naznačující lepší možnost obce saturovat potřebu bydlení, proto mají kategorie s nižším počtem potenciálních žadatelů na 1 byt menší rozsah.

Konkrétní hodnoty proměnných za jednotlivé obce jsou k dispozici v excelové příloze „Podklady pro mapy“¹¹.

1.3.1 Ekonomicky aktivní žadatelé

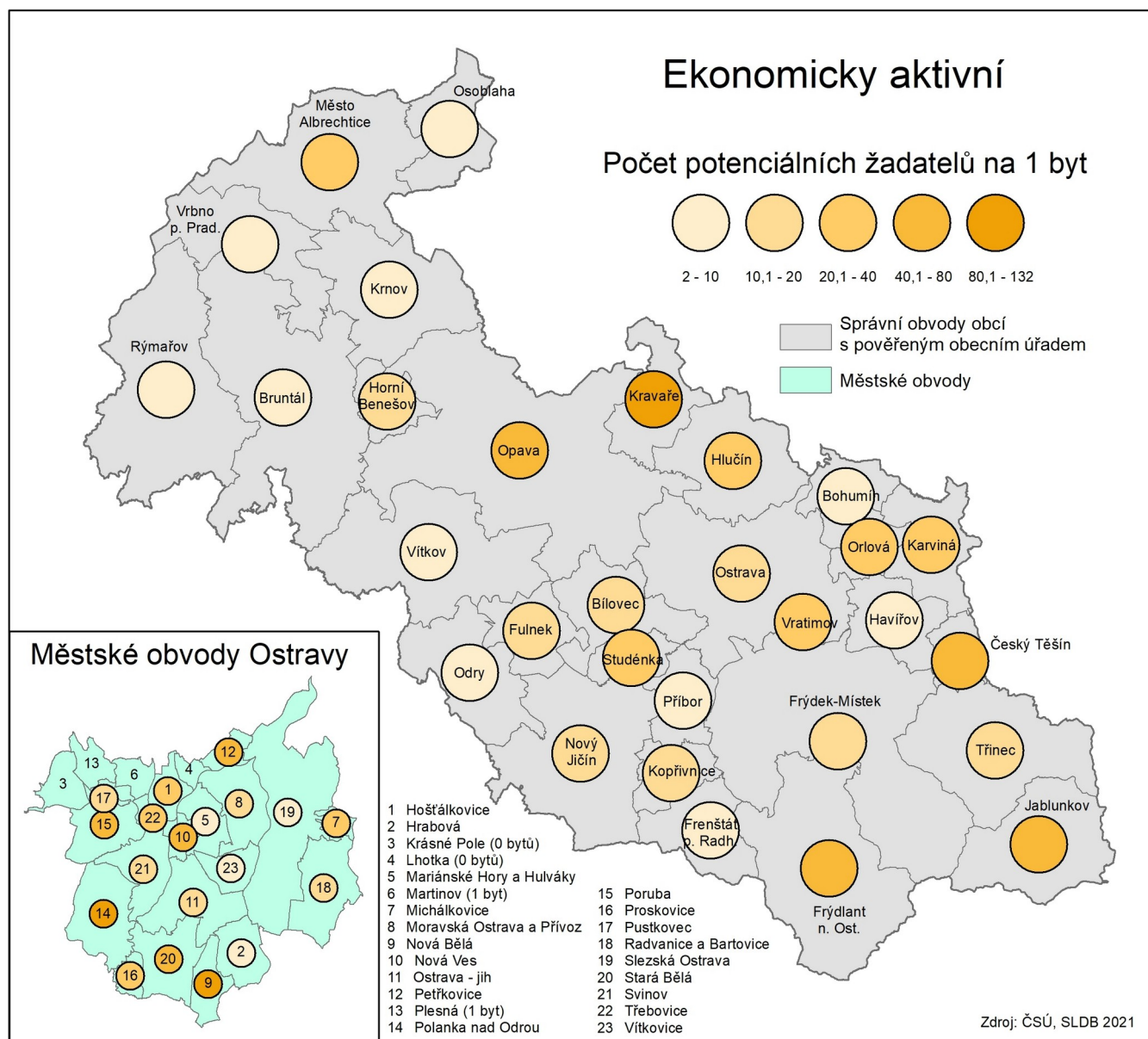
Ekonomicky aktivní žadatelé by měli představovat skupinu dospělých osob, se stabilními příjmy. Sama ekonomická aktivita nezaručuje dostatečnou velikost příjmů, o čemž svědčí i existence skupiny tzv. „pracujících chudých“. Na druhou stranu docházka do práce přeci jenom s potenciálem zajistit si bydlení souvisí. Pracovní aktivita má také dopad na celkovou sociabilitu osob (dodržování pravidelného režimu, rozlišování volného a pracovního času apod.). Ekonomicky aktivní žadatelé jsou tedy obvykle osoby bez významné finanční či materiální nouze a s „kompetencí bydlet“.

¹¹ Mapy 3 až 10 neuvádějí hodnoty za MO Krásné Pole, Lhotka, Martinov a Plesná, a to vzhledem ke skutečnosti, že v těchto MO čítá bytový fond nanejvýš 1 byt. V případě výpočtu údajů pro tyto obce by došlo ke značnému vychýlení stupnic, s nimiž mapy pracují. Mapy by tak neposkytovaly kvalitní odraz reality.

K počtu bytů v obcích byla vztahována proměnná „počet obyvatel ekonomicky aktivních“ ze SLDB 2021. Mapa 3 přitom ukazuje, že nejvyšší počet potenciálních žadatelů na 1 byt z řad ekonomicky aktivních obyvatel je v ORP Kravaře. Kravaře se přitom i v následujících mapách ukazují jako obec s vyšším počtem žadatelů (z různých skupin) na 1 byt, což souvisí s velmi malým bytovým fondem v této obci (viz excelová příloha „Podklady pro mapy nebo Mapa 2). V rámci Ostravy pak lze pozorovat vyšší počet žadatelů na 1 byt v MO vesnického charakteru, v nichž se bydlí spíše v rodinných domech. To je právě případ Nové Bělé nebo Polanky nad Odrou, kde je patrný vyšší počet potenciálních ekonomicky aktivních žadatelů na 1 byt.

Menší zatížení bytového fondu mají naopak obce Bohumín, Bruntál, Frenštát pod Radhoštěm, Havířov, Krnov, Odry, Osoblaha, Příbor, Rýmařov, Vítkov či Vrbno pod Pradědem, ale i MO Hrabová, Mariánské Hory a Hulváky, Slezská Ostrava nebo Vítkovice. Nižší zátěž může být způsobena nejen přitom nejen větším bytovým fondem, ale i vysokou mírou nezaměstnanosti v některých uvedených obcích a s tím souvisejícím nižším počtem ekonomicky aktivních obyvatel.

MAPA 3: POČET POTENCIÁLNÍCH ŽADATELŮ – EKONOMICKY AKTIVNÍCH NA 1 OBECNÍ BYT



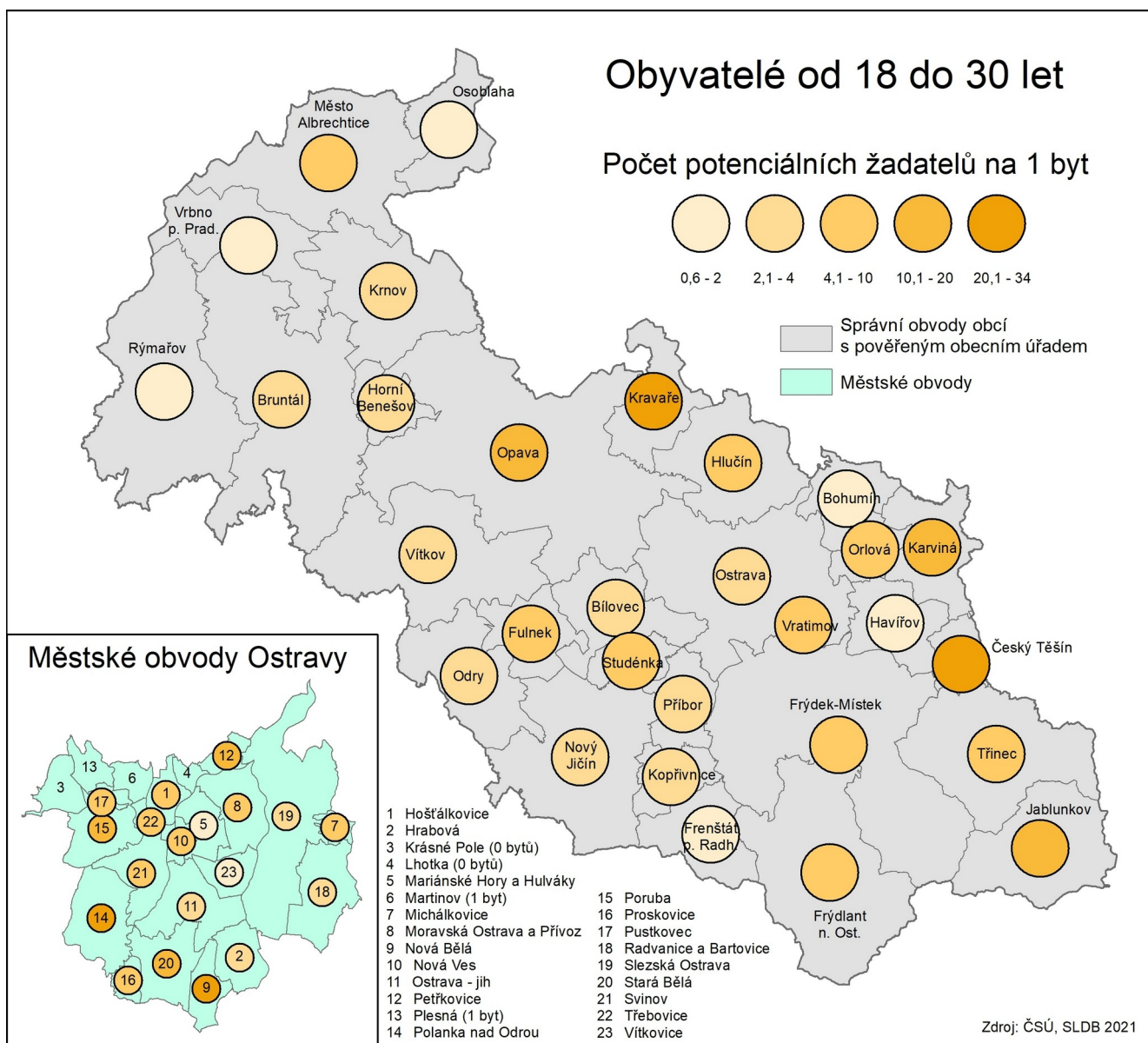
1.3.2 Žadatelé z řad mladých do 30 let

Dospělé osoby do 30 let věku představují skupinu, která může být také postižena určitým znevýhodněním na volném trhu s bydlením. Příčinou je studium a začátek pracovní kariéry související s nižšími výdělky této skupiny. Navzdory tomu, že se věk zakládání rodiny neustále posouvá, stále množství lidí v tomto životním období přivádí na svět potomky. Ti nicméně představují další zátěž pro rodinný rozpočet, mimo jiné i ve smyslu požadavku většího bydlení. Právě proto také některé obce nabízejí této skupině k překlenutí tohoto náročného období tzv. startovací bydlení či jiná zvýhodnění. Skupina mladých dospělých do 30 let je přitom zároveň dobře identifikovatelná ve veřejně dostupných databázích.

K počtu bytů v obcích byla vztahována proměnná „počet obyvatel s obvyklým pobytem od 18 do 30 let“ ze SLDB 2021. V mapě 4 je přitom opět patrné vyšší zatížení bytového fondu v Českém Těšíně a Kravařích, což může být dáno nejen menším bytovým fondem, ale i nižším zastoupením věkové skupiny potenciálních žadatelů mezi obyvateli. Vyšší zatížení MO Nová Bělá a Polka nad Odrou bude spíše způsobeno menší nabídkou obecních bytů, vzhledem k vesnickému charakteru těchto obcí, ale i množstvím mladých rodin s dětmi, které s oblibou hledají bydlení v lokalitách tohoto typu.

Menší zatížení bytového fondu lze pozorovat také v některých obcích MSK, které pravděpodobně nejsou pro tuto skupinu obyvatel příliš atraktivní, například z důvodu omezené pracovní nabídky. Tato skupina tedy mnohdy odchází do lokalit, které jí poskytují zajímavější perspektivy. Jedná se například o Osoblahu, Rýmařov nebo Vrbno pod Pradědem. Menší počet žadatelů na 1 byt lze ale pozorovat také v Bohumíně a Havířově, což může souviset s vyšší nabídkou bytů jiných vlastníků (Heimstaden) v těchto lokalitách, ale i ve Frenštátu pod Radhoštěm. V rámci MO Ostravy je nejméně žadatelů na 1 byt v Mariánských Horách a Hulvákách a ve Vítkovicích.

MAPA 4: POČET POTENCIÁLNÍCH ŽADATELŮ – OBYVATELÉ OD 18 DO 30 LET NA 1 OBECNÍ BYT



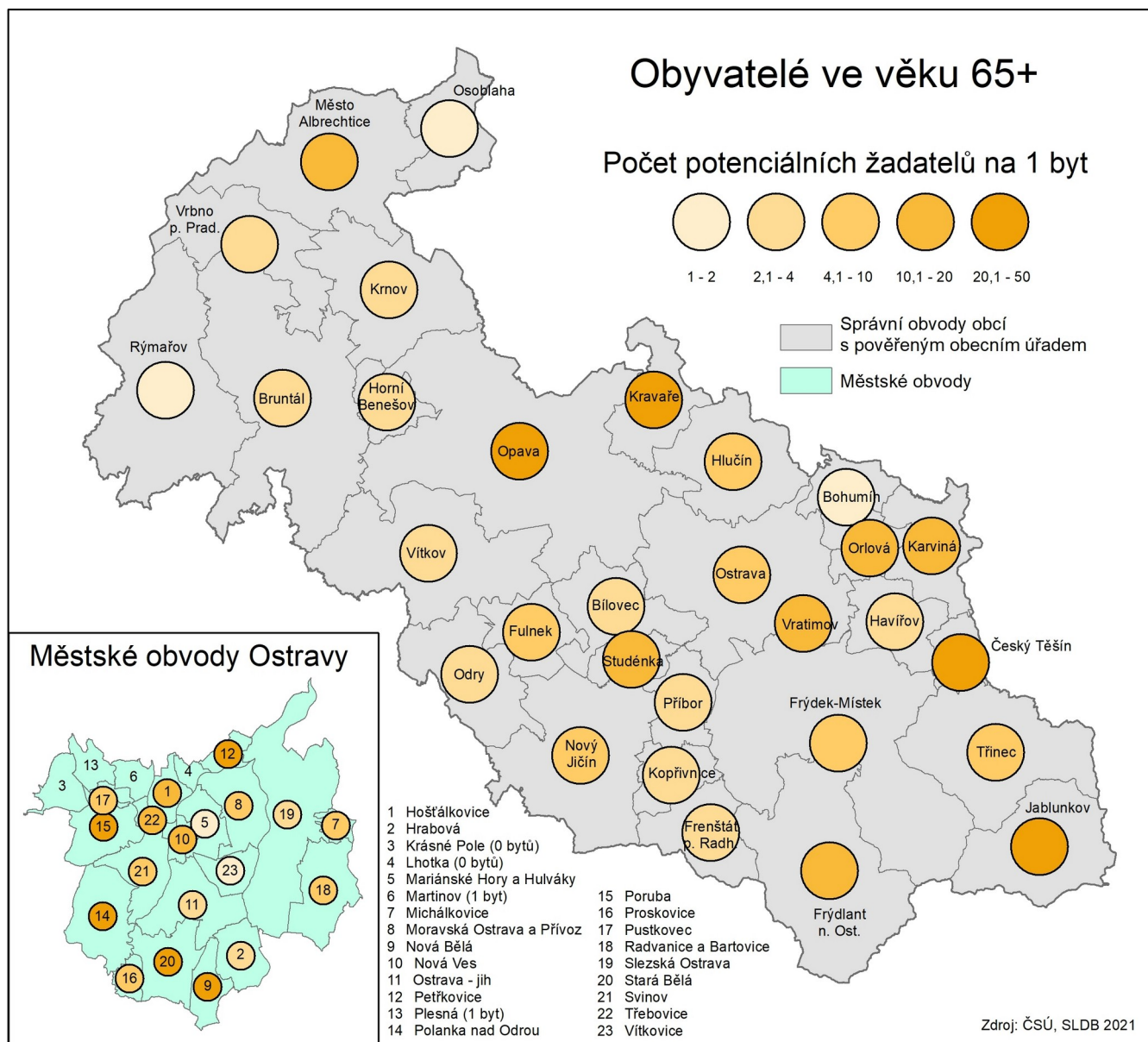
1.3.3 Žadatelé z řad seniorů

Další skupinou ohroženou na volném trhu s bydlením jsou senioři. Důvodem jsou nízké příjmy některých seniorů, zejména pak osaměle žijících senierek, jejichž příjmy byly v době jejich ekonomické aktivity nižší a nezakládají tedy nárok na starobní důchod, s jehož pomocí by bylo možno pokrýt náklady na bydlení. Mezi seniory je navíc také množství osob poptávajících méně dostupné bezbariérové bydlení, což je další skutečnost, která je při zajišťování bydlení limituje.

K počtu bytů v obcích byla vztahována proměnná „počet obyvatel 65+ s obvyklým pobytem“ ze SLDB 2021. Mapa 5 v mnoha ohledech kopíruje předešlou mapu věnující se situaci mladých dospělých do 30 let. V případě MSK je nejvyšší počet potenciálních žadatelů na 1 byt zaznamenán opět v Českém Těšíně Kravařích, tedy obcích s nízkým počtem obecních bytů. Kromě toho ale také například v Jablunkově a v Opavě. V případě MO Ostravy opět nesou vyšší zátěž obvody s vesnickou zástavbou, kromě Nové Bělé a Polanky nad Odrou jsou to tentokrát i Petřkovice a Stará Bělá. Vysoký počet potenciálních žadatelů – seniorů na 1 byt je ale i v MO Poruba. Tato skutečnost odráží mimo jiné rezidenční charakter a specifickou historii tohoto MO Ostravy.

Naopak nízký počet potenciálních žadatelů ne 1 byt je v Bohumině, Osoblaze a Rýmařově, v Ostravě pak opět v Mariánských Horách a Hulvákách a ve Vítkovicích.

MAPA 5: POČET POTENCIÁLNÍCH ŽADATELŮ – OBYVATELÉ VE VĚKU 65 LET A VÍCE NA 1 OBCENÍ BYT



1.3.4 Nezaměstnaní žadatelé

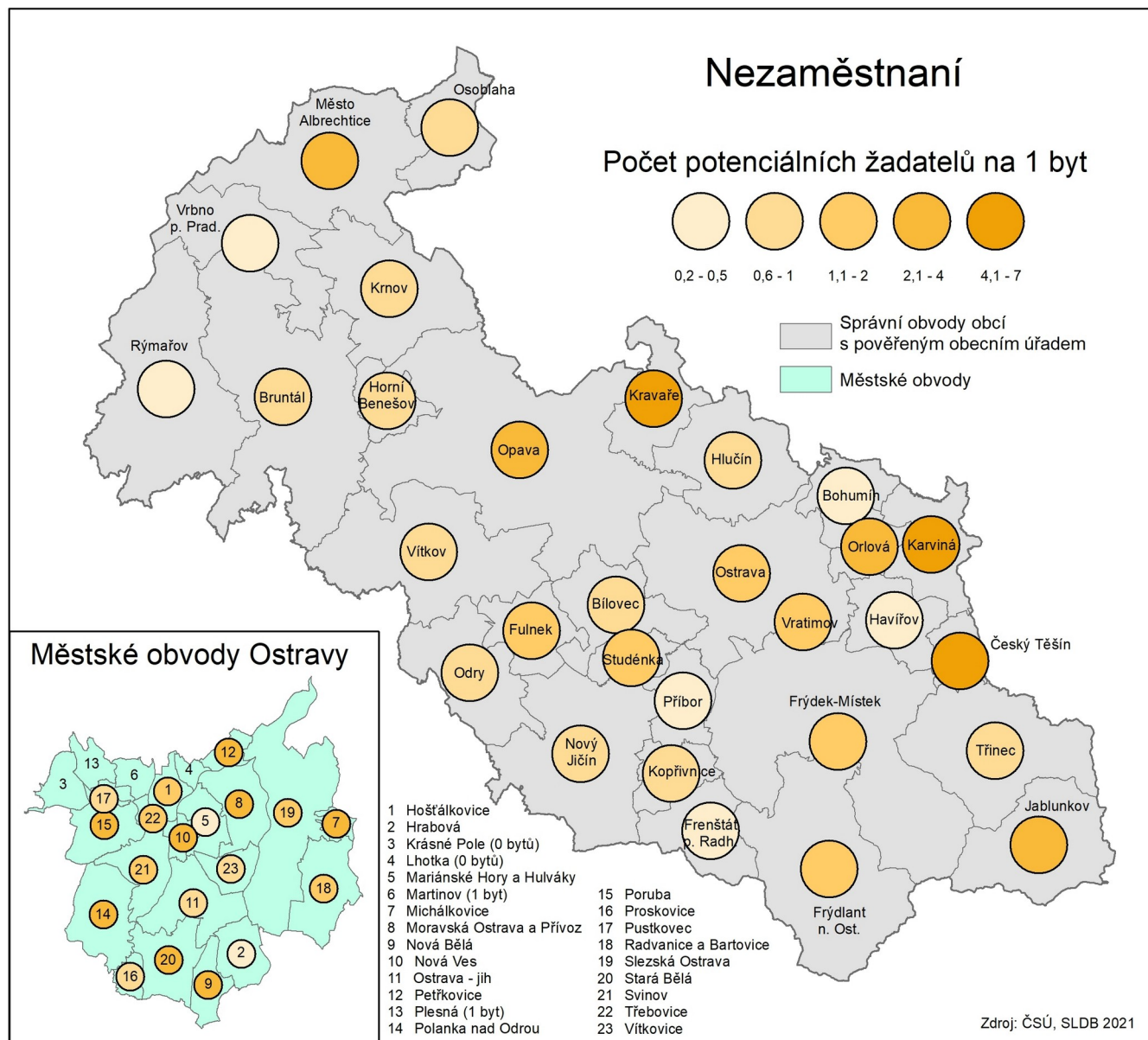
Skutečnost, že nezaměstnané osoby se potýkají s horší dostupností bydlení, není překvapivá. Příčinou jsou jejich nedostatečné výtěžky, ale i další (socio)patologické jevy běžně se vyskytující zejména u dlouhodobě nezaměstnaných – vyšší nemocnost, závislost na dávkovém systému, nízké dosažené vzdělání, závislostní chování, nízké kompetence k bydlení atd. Mezi nezaměstnanými jsou také častěji samoživitelky a příslušníci etnických menšin. Nezaměstnaní, zejména dlouhodobě, tak pro mnohé pronajímatele tvoří ne příliš atraktivní skupinu.

K počtu bytů v obcích byla vztahována proměnná „počet obyvatel – „nezaměstnaných“ ze SLDB 2021. Mapa 6 ukazuje, že zátěž obcí je v tomto případě nižší než u předchozích skupin, už kvůli velmi nízkému rozsahu barevné stupnice vyjadřující počet potenciálních žadatelů na 1 byt. Tato skutečnost může být způsobena i dlouhodobě nízkou úrovní nezaměstnanosti. V rámci MSK lze pozorovat větší tlak na obecní byty v Českém Těšíně, Karvině a v Kravařích. Příčiny přitom budou pravděpodobně různé – v Českém Těšíně a Kravařích malý bytový fond, v Karvině vyšší

počet nezaměstnaných. Nejvyšší definovaná zátěž bytového fondu – 4,1 až 7 potenciálních žadatelů na 1 byt, nebyla zjištěna v žádném MO Ostravy.

Nízký počet potenciálních žadatelů je naopak v Bohumině, Frenštátu pod Radhoštěm, Havířově, Příboru, Rýmařově a Vrbně pod Pradědem. Na druhou stranu je ale situace příznivá v Hrabové, která má obdobný charakter, ale také v MO Hrabová a Mariánské Hory a Hulváky.

MAPA 6: POČET POTENCIÁLNÍCH ŽADATELŮ – NEZAMĚSTNANÍ NA 1 OBECNÍ BYT



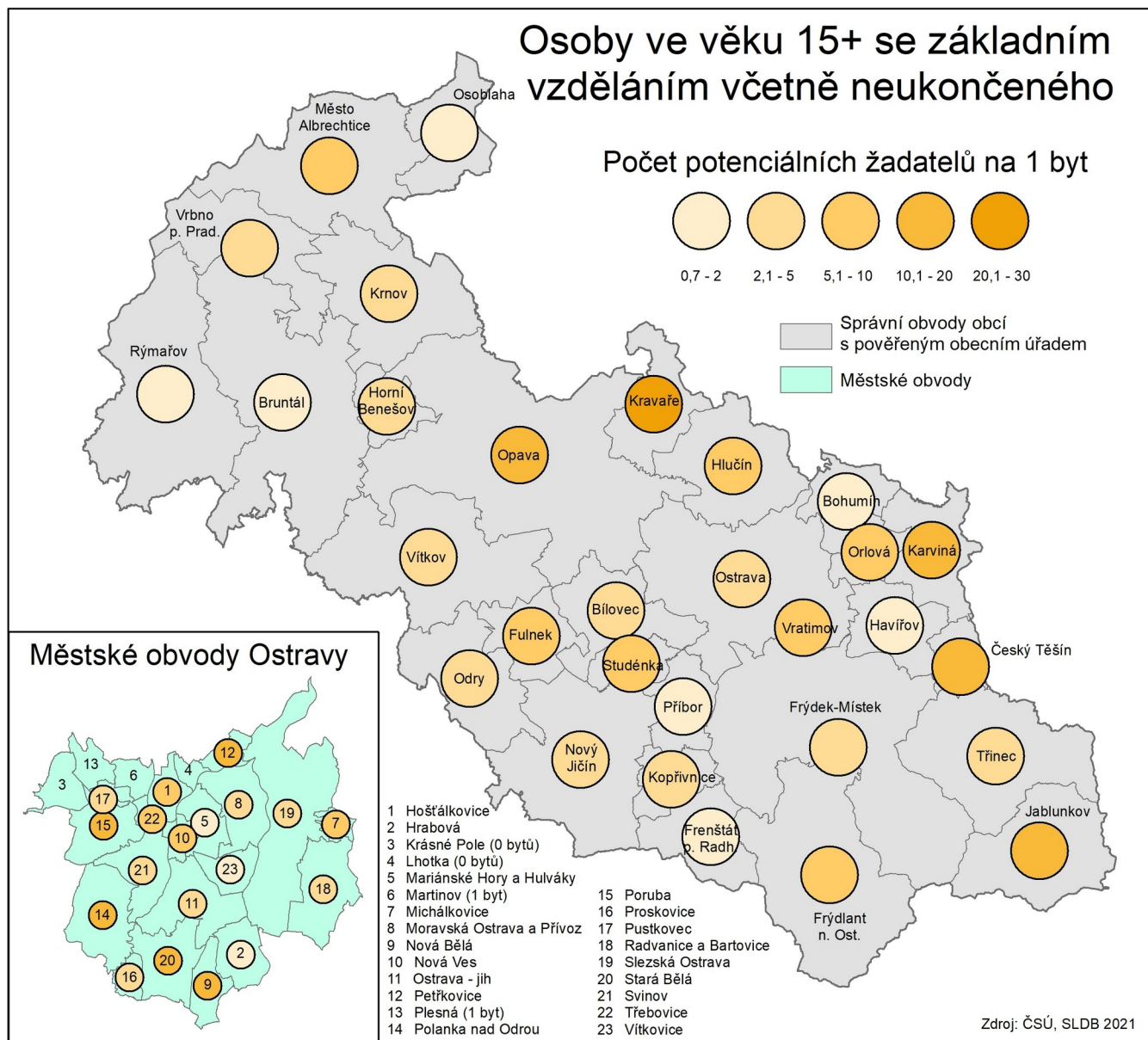
1.3.5 Žadatelé s nízkým dosaženým vzděláním

Žadatelé s nízkým dosaženým vzděláním jsou na trhu s bydlením ohroženi zejména pro své nízké či nestabilní výděly související s jejich sníženým potenciálem na trhu práce, na němž mnohdy nemají zaměstnavatelům co nabídnout.

K počtu bytů v obcích byla vztahována proměnná „počet obyvatel s obvyklým pobytem 15+ se základním a neukončeným základním vzděláním“ ze SLDB 2021. Vyšší počet potenciálních žadatelů je opět v Kravařích, obci s velmi malým bytovým fondem. Nejvyšší definovaná zátěž bytového fondu – 20,1 až 30 potenciálních žadatelů na 1 byt, nebyla zjištěna v žádném MO Ostravy.

Naopak oblastmi poskytujícími vyšší pravděpodobnost bydlení pro tuto skupinu jsou Bohumín, Bruntál, Havířov, Frenštát pod Radhoštěm, Osoblaha, Příbor a Rýmařov. V Ostravě pak opět Hrbová, Mariánské Hory a Hulváky a Vítkovice. Uvedená zjištění ilustruje mapa 7.

MAPA 7: POČET POTENCIÁLNÍCH ŽADATELŮ – OSOBY S NÍZKÝM DOSAŽENÝM VZDĚLÁNÍM NA 1 OBECNÍ BYT



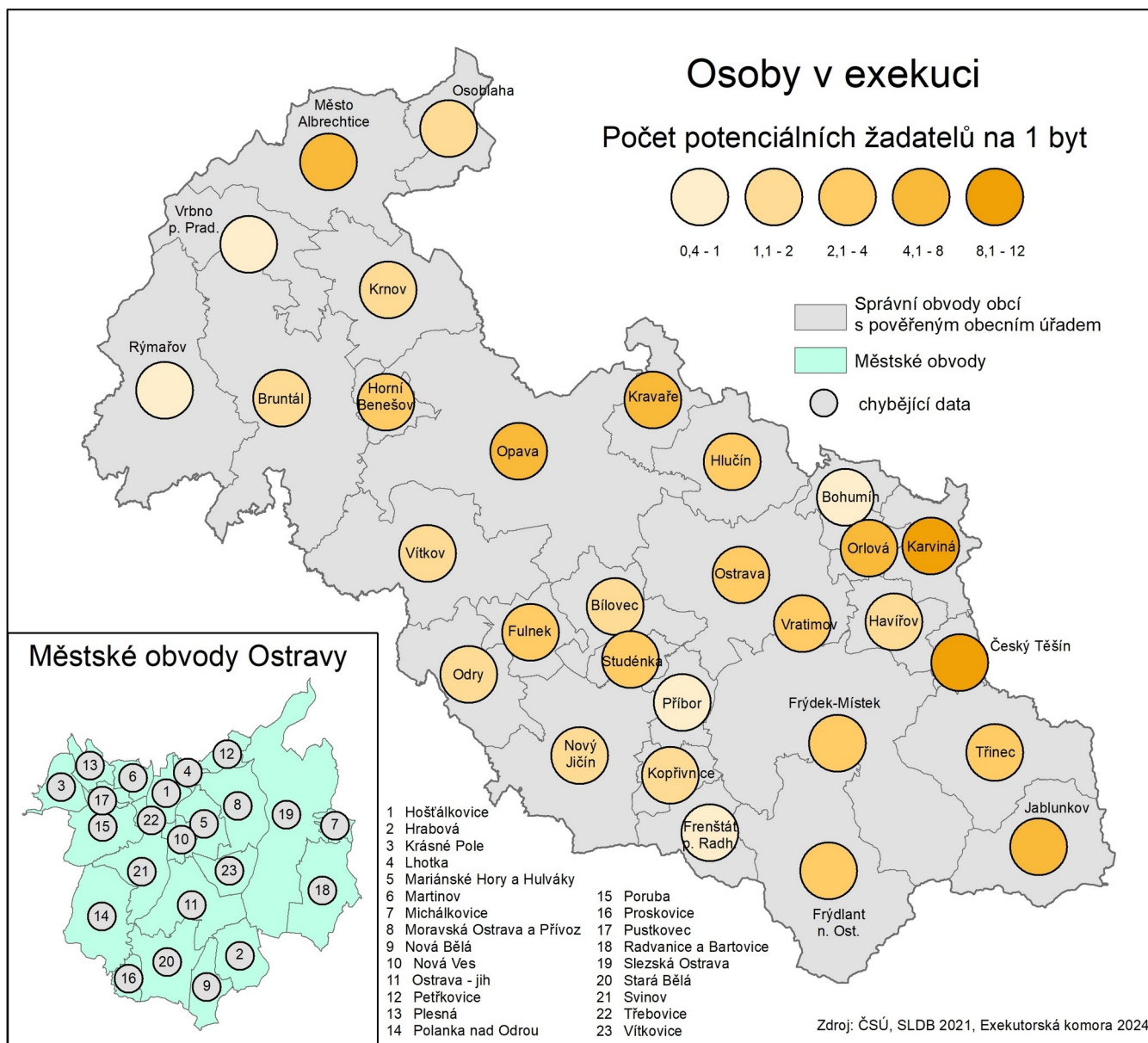
1.3.6 Žadatelé s dluhy

Zadlužení představuje charakteristiku snižující důvěryhodnost potenciálního žadatele o bydlení, a to nejen v případě obecních bytů, ale i soukromých. Zadlužení přitom bývá sledováno jak ve vztahu k obcím a jejím příspěvkovým organizacím (dluhy na odpadu apod.), tak ve vztahu k jiným subjektům (dodavatelé energií, provozovatelé hromadné dopravy, předchozí pronajímatelé apod.). Skutečnost, zda mají osoby dluhy lze přitom dohledat v celé řadě rejstříků. Exekutorská komora ČR nabízí tento údaj až na úroveň ORP a OsPOÚ. Není však dostupný za jednotlivé MO Ostravy. Z tohoto důvodu údaje o počtu potenciálních žadatelů na 1 byt v MO Ostravy v mapě 8 chybí.

K počtu bytů v obcích byla vztahována proměnná „počet osob v exekuci“ z dat Exekutorské komory ČR 2024. Mapa 8 ukazuje, že nejvyšší počet potenciálních žadatelů na 1 byt je v Českém Těšíně a Karviné. Zatímco v Českém Těšíně jde opět spíše o efekt malého bytového fondu, v Karviné může být tento údaj způsoben vyšším počtem zadlužených obyvatel,

Naopak velmi málo potenciálních žadatelů z této skupiny je v obcích Bohumín, Frenštát pod Radhoštěm, Příbor, Rýmařov a Vrbno pod Pradědem.

MAPA 8: POČET POTENCIÁLNÍCH ŽADATELŮ – OSOBY V EXEKUCI NA 1 OBEČNÍ BYT



1.3.7 Žadatelé ve finanční tísní

Finanční tíseň žadatelů byla zjišťována dvěma proměnnými evidovanými v databázích MPSV ČR. Jednalo se o:

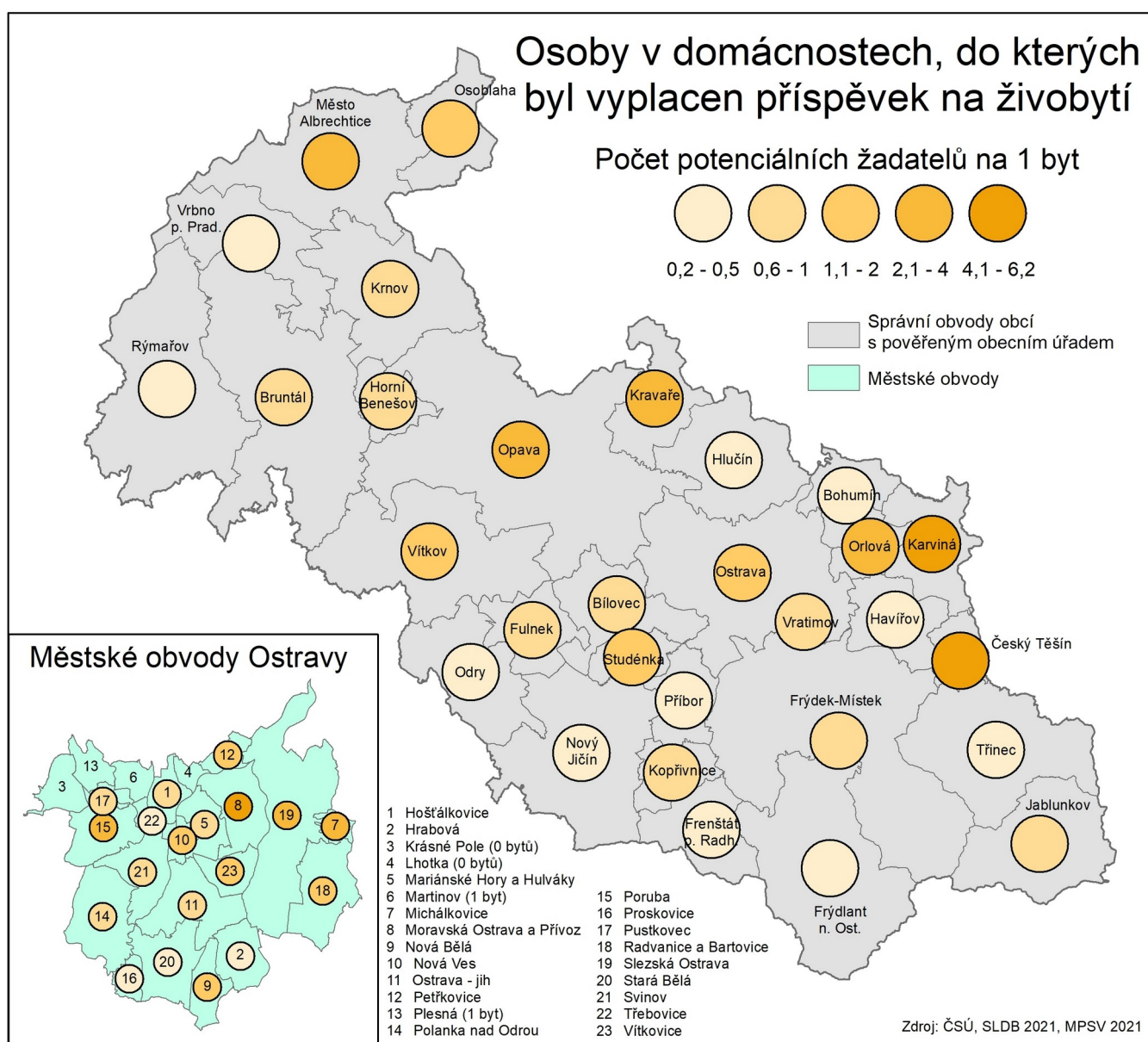
- průměrný počet v domácnostech, do nichž byl vyplacen příspěvek na živobytí, a
- průměrný počet osob v domácnostech, do nichž byl vyplacen příspěvek na bydlení.

Tyto proměnné jsou využívány také při výpočtu indexu sociálního vyloučení (viz níže). Lze je proto považovat za validní ukazatel finanční situace (resp. tísně) osob.

K počtu bytů v obcích byla vztahována proměnná „průměrný měsíční počet osob v domácnostech, do kterých byl vyplacen příspěvek na živobytí“ z dat MPSV ČR 2021. Mapa 9 má oproti ostatním mapám poměrně malý rozsah barevné stupnice, obecně lze tedy uvést, že počet žadatelů na 1 byt z řad osob v domácnostech, do nichž byl vyplacen příspěvek na živobytí, je nízký. Do tohoto počtu osob jsou navíc také započítávány děti, které nemohou být žadateli o bydlení. Mapa 9 ukazuje podobně jako v případě zadlužených osob, že nejvyšší počet potenciálních žadatelů na 1 byt je v Českém Těšíně a Karvině. Zatímco v Českém Těšíně jde opět spíše o efekt malého bytového fondu, v Karvině může být tento údaj způsoben vyšším počtem domácností pobírajících příspěvek na živobytí. V rámci Ostravy je pak nejvyšší počet potenciálních žadatelů v Moravské Ostravě a Přívozu.

Nejnižší počty žadatelů jsou v Bohumině, Havířově, Hlučíně, Frenštátu pod Radhoštěm a Frýdlantu nad Ostravicí, Novém Jičíně, Odrách, Příboru, Rýmařově, Třinci a Vrbnu pod Pradědem. V Ostravě jsou to pak MO Hrabová, Proskovice, Stará Bělá a Třebovice, tedy lokalitách obývaných spíše movitější částí Ostravanů.

MAPA 9: POČET POTENCIÁLNÍCH ŽADATELŮ – OSOBY V DOMÁCNOSTECH, DO NICHŽ BYL VYPLACEN PŘÍSPĚVEK NA ŽIVOBYTÍ NA 1 OBECNÍ BYT

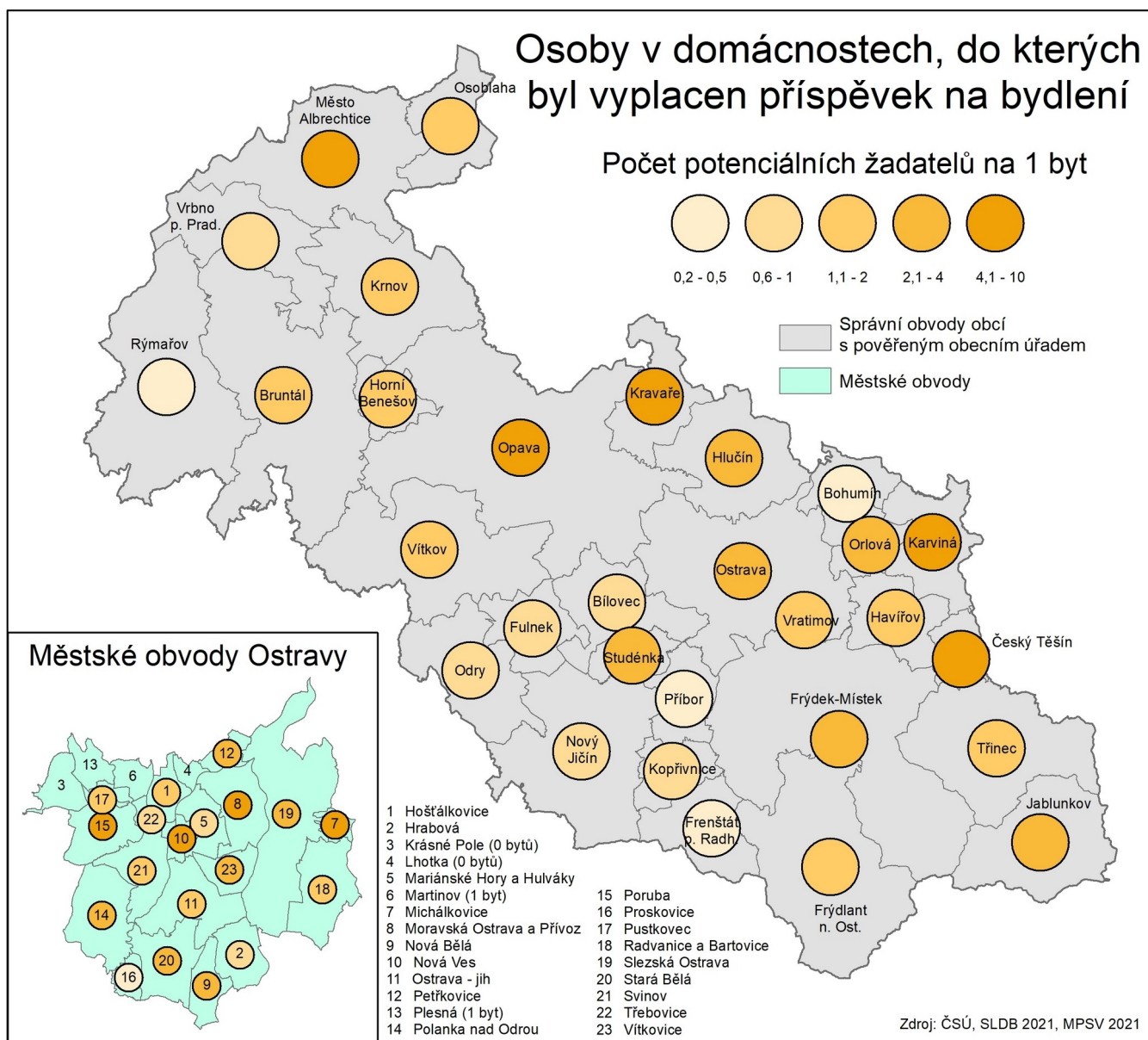


K počtu bytů v obcích byla vztahována proměnná „průměrný měsíční počet osob v domácnostech, do kterých byl vyplacen příspěvek na bydlení“ z dat MPSV ČR 2021. Mapa 10 má rovněž oproti většině map poměrně malý rozsah

barevné stupnice. I v tomto případě tedy lze uvést, že počet žadatelů na 1 byt z řad osob v domácnostech, do nichž byl vyplacen příspěvek na bydlení, je relativně nízký. Počet sytější vybarvených kruhů je nicméně oproti mapě 9 mnohem vyšší. Vyšší počet potenciálních žadatelů na 1 byt je v Českém Těšíně a Kravařích, zde opět nejspíše vzhledem k malému bytovému fondu. Dále také v Karvině, Městě Albrechtice a v Opavě, kde může být způsoben vyšší koncentrací osoby, do jejichž domácností je vyplácen příspěvek na bydlení. V rámci MO Ostravy jsou více zatíženy bytové fondy Michálkovic, Moravské Ostravy a Přívozu, Ostravy – Jih a Poruby. Příčiny mohou být různé – vyšší počet dané skupiny osob (nízkopříjmové osoby, senioři, OZP), ale i menší bytový fond některých obcí či MO.

V rámci MSK lze identifikovat několik obcí se skutečně zanedbatelným počtem potenciálních žadatelů na 1 byt z této skupiny – Bohumín, Frenštát pod Radhoštěm, Příbor a Rýmařov. V rámci Ostravy je to pak MO Proskovice.

MAPA 10: POČET POTENCIÁLNÍCH ŽADATELŮ – OSOBY V DOMÁCNOSTECH, DO NICHŽ BYL VYPLACEN PŘÍSPĚVEK NA BYDLENÍ NA 1 OBCENÍ BYT



1.4 SOCIÁLNÍ VYLOUČENÍ A JEHO INDIKÁTORY

Z dat webové aplikace *Lokality sociálního vyloučení a segregace*¹² plyne, že MSK je spolu s Ústeckým a Karlovarským místem s nejvyšší koncentrací sociálně vyloučených lokalit (dále SVL). Tyto lokality byly identifikovány na základě *Metodiky identifikace lokalit segregace*¹³, která operacionalizuje prostor sociálního vyloučení jako kombinaci faktického bydliště a příjmu příspěvku na živobytí, jež představuje základní dávku pomoci v hmotné nouzi. Konkrétně šlo o počty společně posuzovaných osob pro poskytování příspěvku na živobytí.

Existují nicméně i jiné přístupy k operacionalizaci sociálního vyloučení, a tedy identifikace sociálně vyloučených lokalit. Využití jednotlivých přístupů přitom souvisí především s konkrétní výzkumnou otázkou a dostupností dat, resp. možností jejich propojení. Dále také s tím, za jaké územní jednotky jsou ukazatele sledovány. Definice sociálního vyloučení totiž zahrnuje celou řadu životních situací: nízké dosažené vzdělání či neukončené vzdělání, zadluženost, resp. exekuce, dlouhodobá materiální chudoba, nezaměstnanost aj.¹⁴ Některé přístupy pracují také s pobíráním příspěvku na bydlení. Tabulka 5 uvádí přehled indikátorů sociálního vyloučení s jejich datovými zdroji, které využívá *Agentura pro sociální začleňování*¹⁵.

TABULKA 5: SEZNAM INDIKÁTORŮ VYUŽÍVANÉ AGENTUROU PRO SOCIÁLNÍ ZAČLEŇOVÁNÍ K VÝPOČTU INDEXU SOCIÁLNÍHO VYLOUČENÍ

INDIKÁTOR	DEFINICE	ZDROJ DAT
POBÍRÁNÍ PŘÍSPĚVKU NA ŽIVOBYTÍ	Příspěvek na živobytí může pobírat domácnost, které zůstává na život méně než <i>částka živobytí</i> (součet životního minima všech členů domácnosti) a která zároveň vyčerpala jiné možnosti pro zvýšení svých příjmů a vlastní práci prokazuje snahu o zvýšení svých příjmů.	MPSV
PŘEDČASNÝ ODCHOD ZE SYSTÉMU ZÁKLADNÍHO VZDĚLÁVÁNÍ	V důsledku jednoho nebo dvou propadnutí žák ukončuje základní vzdělávání po 7. nebo 8. ročníku ZŠ. Tento indikátor zahrnuje pouze žáky z běžných ZŠ.	MŠMT
EXEKUCE	Proti „osobě v exekuci“ je vedeno jedno nebo více exekučních řízení.	Exekutorská komora ČR
DLOUHODOBÁ NEZAMĚSTNANOST	Osoba, která může být ekonomicky aktivní a je vedena v evidenci uchazečů o zaměstnání Úřadu práce po dobu	ÚP ČR

¹² *Lokality sociálního vyloučení a segregace (interaktivní online mapová a datová aplikace)* [online]. [cit. 19/3/2024]. Dostupné z: <https://cuni.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=b97fd78ed7a74eb1b8c91652f6a4f308>

¹³ SÝKORA, L. a kol. *Metodika identifikace lokalit segregace 2020 a hodnocení vhodnosti lokalit pro pořizování sociálního bydlení z hlediska prevence rezidenční segregace* [online]. Praha: Univerzita Karlova, Přírodovědecká fakulta Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje: 2020 [cit. 19/3/2024]. Dostupné z: https://web.natur.cuni.cz/~sykora/pdf/seg/Sykora_2020_Metodika_identifikace_lokalit_segregace_2020.pdf

¹⁴ LANG, P., MATOUŠEK, R. *Metodika pro posouzení míry a rozsahu sociálního vyloučení v území* [online]. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, Agentura pro sociální začleňování: 2020 [cit. 19/3/2024]. Dostupné z: <https://www.socialni-zaclenovani.cz/dokument/metodika-pro-posouzeni-miry-a-rozsahu-socialniho-vyloucení-v-uzemi/>

¹⁵ *Index sociálního vyloučení* [online]. [cit. 19/3/2024]. Dostupné z: https://www.socialni-zaclenovani.cz/index_socialniho_vyloucení/

	delší, než 6 měsíců.	
POBÍRÁNÍ PŘÍSPĚVKU NA BYDLENÍ	Příspěvek na bydlení může pobírat domácnost vydávající více než 30 % (v Praze 35 %) svých příjmu na uhrazení nákladů spojených s bydlením.	MPSV

Pro určení celkového rozsahu sociálního vyloučení Agentura využívá *index sociálního vyloučení*. Hodnota tohoto indexu je součtem bodů přidělených jednotlivým indikátorům v dané obci. Rozsah hodnot indexu se pohybuje od 0 do 30 bodů. Hodnota 30 bodů označuje maximální míru sociálního vyloučení v obci, což znamená, že obec překročila všechny stanovené prahové hodnoty ve všech indikátorech. Naopak hodnota 0 označuje minimální míru sociálního vyloučení, tedy že obec nepřekročila žádnou z prahových hodnot indikátorů.¹⁶ Prostřednictvím kategorizace je index rozdělen na 4 stupně o rozsahu 0 až 1, 2 až 7, 8 až 11 a 12 až 30. Poslední zmíněný rozsah představuje nejvyšší stupeň sociálního vyloučení. Výsledky agregace indexu sociálního vyloučení ukazují, že MSK je dlouhodobě druhým nejzatíženějším územím ČR.¹⁷¹⁸

Výše popsaná metodika výpočtu indexu sociálního vyloučení je založená na administrativních datech. Není tedy schopna brát v úvahu „skryté sociální vyloučení“, což označuje situace, kdy lidé sice jsou sociálně vyloučení, nicméně nepobírají dávky sociální podpory ani nejsou evidováni jako dlouhodobě nezaměstnaní.

Prostřednictvím indexu sociálního vyloučení je tedy možné (přibližně) zachytit počet sociálně vyloučených osob (osob ohrožených sociálním vyloučením) v dané území jednotce a tím identifikovat přítomnost sociálně vyloučených lokalit. K těmto osobám přitom mnohdy patří osoby bez domova nebo v nevyhovujícím bydlení, osoby zadlužené, příslušníci etnických a národnostních menšin, osoby s duševním onemocněním nebo zdravotním postižením, osoby po výkonu trestu, osoby ohrožené závislostním chováním či domácím násilím, samoživitelé, osamělí senioři, osoby opouštějící ústavní výchovu, nízkopříjmové osoby a osoby, které nejsou schopny participovat na trhu práce, a tak zajistit své příjmy. Je tedy zřejmé, že sociální vyloučení úzce souvisí s dostupností bydlení dotčených osob.

Mapa 11 znázorňuje míru sociálního vyloučení v jednotlivých obcích MSK, v nichž byla prováděna analýza dostupnosti obecního bydlení. Uvedená data pocházejí z roku 2021 a jejich zdrojem byla databáze Agentury pro sociální začleňování. Míra sociálního vyloučení je vyjádřena indexem sociálního vyloučení. Čím vyšší je hodnota indexu, tím tmavší je zbarvení kruhu. Kategorie sociálního vyloučení je vyjádřena příslušným číslem. Vzhledem k tomu, že do výpočtu indexu sociálního vyloučení je zahrnut i údaj o počtech osob v exekucích, který není dostupný na úrovni MO Ostravy, není hodnota indexu za tyto územní jednotky dostupná.

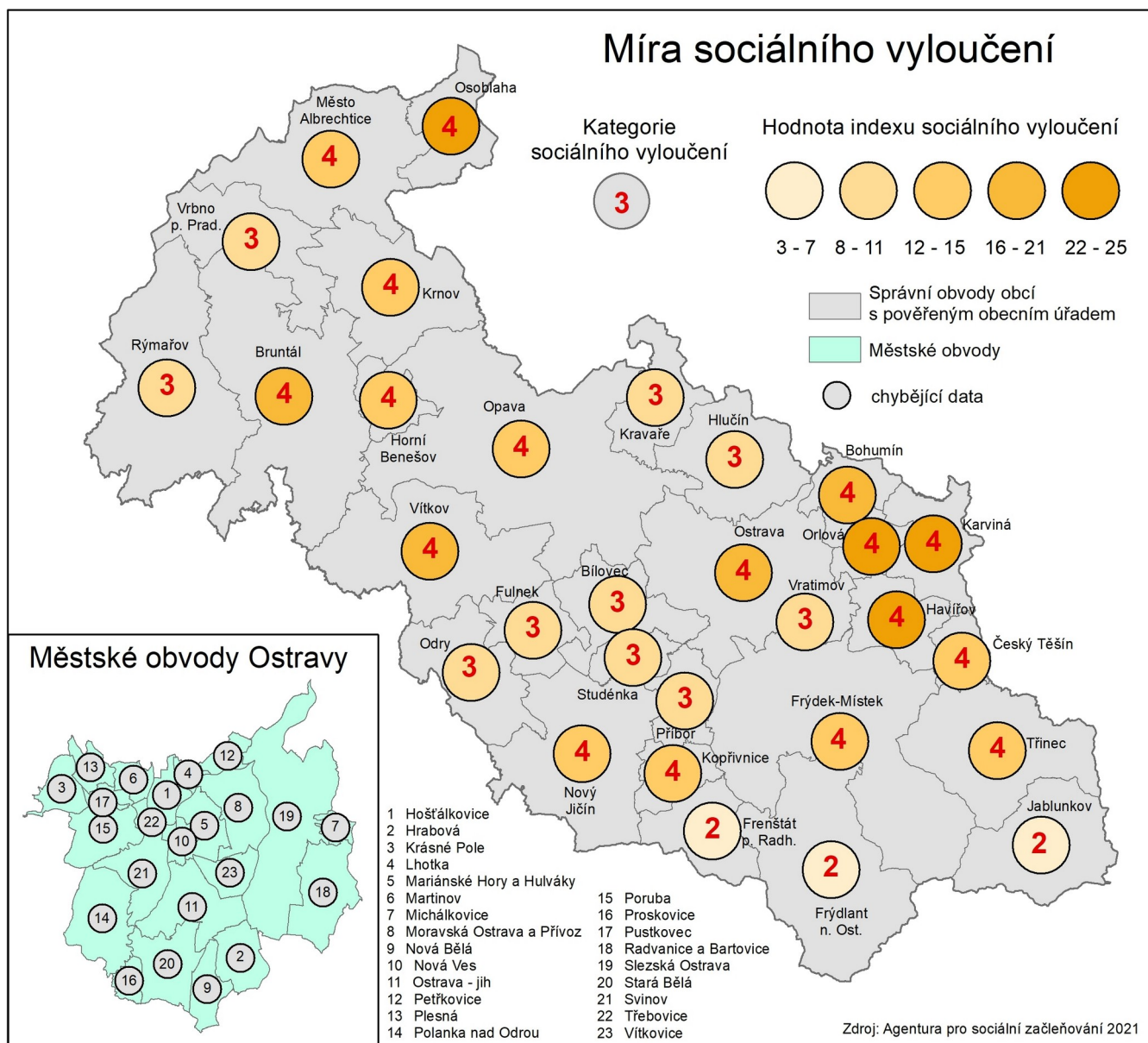
Z mapy plyne, že MSK je v zásadě ohrožen vyšší mírou sociálního vyloučení jako celek. Hodnoty indexu 8 a více (kategorie 3 a 4) byly naměřeny ve 27 z 30 zkoumaných obcí. Nižší hodnota indexu (kategorie 2) byla zjištěna v Beskydských oblastech Frenštátu pod Radhoštěm, Frýdlantu nad Ostravicí a Jablunkova. Z tohoto zjištění plyne, že v MSK je poměrně vysoký podíl osob, které jsou sociálně vyloučené, nebo jsou sociálním vyloučením ohrožené. To vzhledem k vysokému množství osob pobírajících příspěvek na živobytí a příspěvek na bydlení, s nízkým dosaženým vzděláním, a tedy omezenými možnostmi uplatnění na trhu práce, s exekucemi a osob dlouhodobě nezaměstnaných.

¹⁶ BEDŘICH, A. LANG, P. KOPECKÁ, Z. *Rozsah sociálního vyloučení v Moravskoslezském kraji území* [online]. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, Agentura pro sociální začleňování: 2020 [cit. 19/3/2024]. Dostupné z: <https://www.socialni-zaclenovani.cz/dokument/rozsah-socialniho-vylouceni-v-moravskoslezskem-kraji/>

¹⁷ LANG, P., ONDRUŠKA, M., MATOUŠEK, R. *Agregace indexu sociálního vyloučení. Příloha k Metodice pro posouzení míry a rozsahu sociálního vyloučení v území* [online]. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, Agentura pro sociální začleňování: 2021 [cit. 19/3/2024]. Dostupné z: <https://www.socialni-zaclenovani.cz/wp-content/uploads/Agregace-indexu-s-vylouceni.pdf>

¹⁸ *Index sociálního vyloučení 2016-2022* [online]. Národním katalogu otevřených dat [cit. 19/3/2024]. Dostupné z: <https://data.gov.cz/datov%C3%A1-sada?iri=https%3A%2F%2Fdata.gov.cz%2Fzdroj%2Fdatov%C3%A9-sady%2F66002222%2F16f5cf654712a7a6f1d789a6ee5662de>

MAPA 11: MÍRA SOCIÁLNÍHO VYLOUČENÍ



1.5 SHRNUTÍ

Kapitola detailně popisuje situaci v oblasti obecního bydlení v MSK. Zahrnuje velikost a dostupnost bytového fondu v jednotlivých obcích, srovnání velikosti bytového fondu v obcích za roky 2011 a 2021, a identifikaci cílových skupin zájemců o bydlení. Hlavní skupinou jsou přitom ekonomicky aktivní dospělí obyvatelé obcí s obvyklým pobytem, dále ale také cílové a specifické cílové skupiny, které spojuje určité znevýhodnění na trhu s bydlením. Analýza využívá data z Českého statistického úřadu, Ministerstva práce a sociálních věcí a Exekutorské komory ČR.

Jednotlivé obce v Moravskoslezském kraji vlastní různý počet bytů. Největší bytový fond mají Ostrava a Havířov, zatímco disponibilita bytového fondu je nejvyšší v Bohumíně, Českém Těšíně, Havířově, Hlučíně, Městě Albrechticích a Odrách, přičemž v případě MO Ostravy vedou v dostupnosti Hošťálkovice, Stará Bělá, Svinov a Vítkovice.

Vývoj velikosti bytového fondu mezi lety 2011 a 2021 ukazuje, že ve většině obcí došlo k poklesu počtu bytů, konkrétně ve 44 obcích, zatímco nárůst byl zaznamenán pouze v 7 obcích a ve 2 obcích se počet bytů nezměnil. Úbytek bytového fondu je přitom v rozporu s představou o spoluodpovědnosti obcí za zajištění bydlení pro obyvatele. Při hodnocení rozhodnutí obce snižovat svůj bytový fond je nicméně potřeba brát v úvahu specifické okolnosti vedoucí k tomuto kroku.

Kapitola dále usiluje o vyjádření vztahu mezi velikostí bytového fondu a různými skupinami obyvatel výpočtem údaje o počtu potenciálních žadatelů na 1 obecní byt. V každé ze zkoumaných obcí byl tedy počet obyvatel z různých skupin vztažen k počtu obecních bytů.

- Přestože příjmy ekonomicky aktivních žadatelů o bydlení, nemusí být vysoké, mají lepší vyhlídky na získání bydlení, už jenom pro vyšší důvěryhodnost a předpoklad kompetence k bydlení. Počet potenciálních žadatelů na jeden obecní byt je nicméně obecně vysoký. Nejvyšší počet potenciálních žadatelů na 1 byt mezi ekonomicky aktivními obyvatele je v ORP Kravaře, což souvisí s malým bytovým fondem této obce. Naopak oblasti s vyšší mírou nezaměstnanosti vykazují menší zatížení bytového fondu.
- Dospělé osoby do 30 let jsou na trhu s bydlením často znevýhodněné kvůli nižším příjmům spojeným se studiem a začátkem pracovní kariéry, což obce mohou pomáhat řešit nabídkou startovacího bydlení. V některých oblastech MSK, zejména v některých vesnických obvodech Ostravy a obcích jako Český Těšín a Kravaře, je zatížení bytového fondu vyšší kvůli malému bytovému fondu a vyššímu počtu mladých rodin, zatímco v méně atraktivních obcích jako Osoblaha, Rýmařov, Vrbno pod Pradědem je zatížení nižší. Z těchto oblastí také mladí mnohdy odcházejí. Nižší zátěž je nicméně i v některých dalších obcích, například Bohumín či Havířov nebo Frenštát pod Radhoštěm.
- Senioři, zejména osaměle žijící seniorky s nízkými příjmy, jsou na trhu s bydlením ohroženi kvůli nízkým důchodům a potřebě bezbariérového bydlení. Nejvyšší počet potenciálních žadatelů na jeden byt je v Kravařích a Českém Těšíně, ale i v Opavě. Naopak nižší zatížení bytového fondu lze pozorovat v Bohumíně, Osoblaze a Rýmařově, v Ostravě pak v Mariánských Horách a Hulvákách a ve Vítkovicích.
- Nezaměstnané osoby mají horší dostupnost bydlení kvůli svým nízkým příjmům a dalším (socio)patologickým jevům, jako je vyšší nemocnost nebo závislost na dávkách. Zátěž na obecní bytové fondy v MSK je v tomto ohledu celkově nižší. Větší tlak této skupiny na byty lze pozorovat v Karviné, kde je skutečně vyšší počet nezaměstnaných osob. Dále také v Českém Těšíně a v Kravařích, kde je tento fakt způsoben malým bytovým fondem obcí. Naopak nižší počet potenciálních žadatelů je v Bohumíně, Havířově, Frenštátu pod Radhoštěm, Příboru, Vrbně pod Pradědem a Rýmařově. Dále pak také v MO Hrabová a Mariánské Hory a Hulváky.
- Žadatelé s nízkým dosaženým vzděláním jsou ohroženi na trhu s bydlením kvůli jejich nedostatečným nebo nestabilním příjmům spojeným s omezeným potenciálem na trhu práce. Oblasti s nižší pravděpodobností získání bydlení pro tuto skupinu zahrnují Kravaře, vyšší pravděpodobnost získání bytu naopak nabízí Bohumín, Bruntál, Frenštát pod Radhoštěm, Havířov, Příbor, Osoblaha a Rýmařov. V Ostravě pak MO Hrabová, Mariánské Hory a Hulváky a Vítkovice.
- Zadlužení snižuje důvěryhodnost potenciálních žadatelů o bydlení. Informace o dlužnících se přitom obvykle dají dohledat v různých zdrojích. Obce s vyšším počtem potenciálních žadatelů zahrnují Karvinou a Český Těšín, obce s menším počtem potenciálních žadatelů jsou pak Bohumín, Frenštát pod Radhoštěm, Příbor, Rýmařov a Vrbno pod Pradědem. Tento údaj nebyl dostupný za MO Ostravy.
- Finanční tíseň žadatelů byla hodnocena pomocí průměrného počtu osob v domácnostech, kterým byl vyplacen příspěvek na živobytí, a průměrného počtu osob v domácnostech, kterým byl vyplacen příspěvek na

bydlení. Počet žadatelů ve finanční tísní na jeden byt je přitom v porovnání s ostatními skupinami poměrně nízký. Co se týče osob v domácnostech pobírajících příspěvek na živobytí, je nejvyšší počet potenciálních žadatelů na 1 byt v Karviné a Českém Těšíně, dále pak v MO Moravská Ostrava a Přívoz. Nejnižší je naopak obci Bohumín, Frenštát pod Radhoštěm, Frýdlant nad Ostravicí, Havířov, Hlučín, Nový Jičín, Odry, Příbor, Rýmařov, Třinec a Vrbno pod Pradědem. V Ostravě pak v MO Hrabová, Proskovice, Stará Bělá a Třebovice. Co se týče osob v domácnostech pobírajících příspěvek na bydlení, je nejvyšší počet potenciálních žadatelů na 1 byt v Českém Těšíně, Karviné, Kravařích, Městě Albrechtice a Opavě. Dále pak v MO Michálkovice, Moravská Ostrava a Přívoz, Nová Ves a Poruba. Nejnižší počet potenciálních žadatelů na 1 byt je naopak v Bohumíně, Frenštátu pod Radhoštěm, Příboru a Rýmařově, a v Ostravě pak MO Proskovice.

Kapitola se dále věnuje sociálnímu vyloučení vzhledem k jeho přímé souvislosti s dostupností bydlení. Fenomén sociálního vyloučení lze operacionalizovat, a tedy statisticky zachytit. Analýza pracuje s indexem sociálního vyloučení využívaným Agenturou pro sociální začleňování. Podle něj patří MSK spolu Ústeckým a Karlovarským krajem k oblastem s nejvyšší koncentrací sociálně vyloučených lokalit (SVL). Závěrem mapování míry sociálního vyloučení ve zkoumaných obcích je přitom zjištění, že MSK je jako celek ohrožen vyšší mírou sociálního vyloučení.

2 PŘEHLED PRAVIDEL DISTRIBUCE BYTŮ

Následující kapitola se věnuje objemu ročně distribuovaných obecních bytů na úrovni samospráv a pravidlům jejich distribuce. Usiluje o vytvoření výčtu kritérií, ale i zachycení míry jejich využívání jednotlivými samosprávami. Přístupy jednotlivých samospráv k poskytování pronájmu v obecním bytovém fondu jsou tedy v kapitole porovnávány. Kapitola přitom bere v potaz, že tato kritéria se mohou lišit v závislosti na cílové skupině, které je obecní bydlení poskytováno. Proto je podkapitola věnující se pravidlům distribuce obecních bytů rozdělena na části věnující se jednotlivým cílovým skupinám, včetně těch specifických. Ty zahrnují různé skupiny osob, pro něž může být získání komerčního pronájmu problematické.

Data pro tuto kapitolu byla shromažďována ve dvou fázích – na sekundární analýzu dat o pravidlech a přístupu samospráv k poskytování pronájmu obecního bytového fondu navazovalo dotazníkové šetření na úrovni samospráv, jehož účelem bylo posílit kvalitu zjištění sběrem a analýzou dat umocňujících lepší porovnání pravidel a přístupů obcí k poskytování pronájmů. Dotazníkové šetření mimo to také umožnilo zachytit objem ročně distribuovaného bytového fondu a přístup obcí k pronajímání vlastních bytů prostřednictvím subjektů zprostředkovatelů, což jsou mnohdy volně nedostupné informace.

Nejprve tedy proběhla sekundární analýza informací o poskytování pronájmů v obecních bytech na úrovni samospráv. V této fázi se ukázalo, že původní myšlenku zpracovat přehled pravidel distribuce obecních bytů pouze na základě sekundární analýzy volně dostupných informací na webech obcí bude nutno posílit o sběr a analýzu dalších dat jiného charakteru. Zveřejněné informace byly totiž mnohdy obtížně porovnatelné. Obce sice mají za povinnost tyto informace zveřejňovat, jejich přístup k řešení této povinnosti je ale velmi odlišný, například co se týče uvádění specifických podmínek, míry zveřejnění informací, ale zejména odlišného náhledu na celou problematiku. V některých obcích se pravidla liší podle adres bytů, v jiných podle cílové skupiny. Zatímco některé obce mají agendu pronájmu obecního bytového fondu plně ve své kompetenci, jiné svěřují (pronajímají) velkou částí bytového fondu (nebo i celý bytový fond) zprostředkovatelům. Těmi jsou například subjekty příspěvkových organizací nebo soukromé podniky (s.r.o.), jejichž přístup ke zveřejňování informací týkajících se podmínek poskytování pronájmů je opět svébytný a různorodý. V zájmu posílení kvality dat o pravidlech pronájmu a jejich specifikách odrážejících různost cílových skupin byla nakonec po dohodě se zadavatelem zjištění ze sekundární analýzy využita jako podklad pro tvorbu dotazníku distribuovaného jednotlivým samosprávám MSK.

Rozsah, struktura a srozumitelnost dotazníku byly konzultovány se zadavatelem a pracovní skupinou k problematice bydlení na MSK. Rozsah dotazníku odrážel smluvní požadavky zadavatele. Struktura respektovala přístup obcí k řešení problematiky pronájmu obecního bytového fondu, který se v rámci sekundární analýzy ukázal jako nejběžnější. V dotazníku bylo proto nejprve identifikováno několik různých cílových skupin potenciálních žadatelů o bydlení. Každé z těchto skupin se pak v dotazníku věnovala vlastní část zaměřující se na kritéria, která musejí žadatelé splnit, aby mohli získat obecní byt. Dotazník byl složen z uzavřených otázek (nabízejících předem stanovené varianty odpovědí) i otevřených otázek (nabízejících obcím možnost formulovat odpověď vlastními slovy).

Obce byly o realizaci dotazníkového šetření předem informovány ze strany zadavatele, který rozesílal k realizaci šetření informativní e-mail spojený se žádostí o participaci na šetření. Dotazník byl distribuován v online podobě. Dvoutýdenní lhůta pro jeho vyplnění byla následně prodloužena tak, že měli respondenti (obce) na jeho vyplnění více než měsíc (23. 4. až 24. 5.). Při stanovení délky lhůty pro vyplnění byla brána v potaz zejména skutečnost, že na některých obcích je agenda bydlení v gesci více odborů či oddělení (například majetkového i sociálního). V těchto obcích bylo tedy potřeba vyplňovat dotazník v součinnosti, což mohlo mít podstatný dopad na potřebnou délku lhůty pro vyplnění. Ze stejného důvodu také online nástroj umožňoval obcím opakovaný vstup do formuláře dotazníku, různými pracovníky obecního úřadu. Obcím byl po celou dobu k dispozici pracovník zpracovatele analýzy pro případ nutnosti konzultovat obsah dotazníku.

Zpracování dotazníkového šetření probíhalo rovněž v několika fázích. Nejprve proběhlo tzv. „čištění datového souboru“, což je běžná součást každého dotazníkového šetření, při níž je kontrolována srozumitelnost odpovědí a jejich konzistence a redukovány případné nesrovnalosti. Následně proběhla frekvenční analýza, jejímž výstupem byly četnostní tabulky a grafy zachycující rozložení odpovědí obcí na vybrané otázky v dotazníku. Odpovědi byly přitom v prvním stupni tříděny podle cílových skupin potenciálních žadatelů o bydlení.

Výstupem této kapitoly jsou jednak níže zobrazené tabulky a grafy opatřené popisem, jednak data v MS Office Excel v souhrnných maticích.

TABULKA 6: SUMARIZACE VÝZKUMNÉHO POSTUPU

CÍL	objem ročně distribuovaných bytů, popis a komparace pravidel distribuce obecních bytů v území MSK,
VÝZKUMNÁ METODA	sekundární analýza dat, dotazníkové šetření na úrovni samospráv
ZDROJE DAT A ZPŮSOB JEJICH SBĚRU A ZPRACOVÁNÍ	informace o pravidlech distribuce obecního bytového fondu a území samospráv, online dotazníkové šetření na úrovni samospráv, statistická analýza dat
VÝSTUPY	<ol style="list-style-type: none"> 1. tabulky zachycující objem ročně distribuovaných obecních bytů a jejich podrobný popis 2. tabulky a grafy shrnující pravidla distribuce obecních bytů včetně identifikace specifických podmínek (podmínek pro specifické cílové skupiny) a jejich podrobný popis 3. data v MS Office Excel v souhrnných tabulkách/maticích

2.1 NÁVRATNOST DOTAZNÍKOVÉHO ŠETŘENÍ

Zapojení obcí do dotazníkového šetření bylo věcí jejich vlastního rozhodnutí. V zájmu zvýšení návratnosti dotazníkového šetření bylo nicméně podniknuto několik kroků, které ze zkušenosti zpracovatele Analýzy motivují respondenty k vyplnění dotazníku:

- tvorba dotazníku s ohledem na přístup většiny obcí k dané problematice a možnost obcí zapojených do Pracovní skupiny k bydlení na MSK účastnit se připomínkování návrhu obsahu a struktura dotazníku, smyslem tohoto kroku bylo vytvořit dotazník, jehož podoba bude pro obce co nejméně náročná na vyplnění,
- rozeslání informační zprávy od zadavatele o realizaci dotazníkového šetření do datových schránek obcí krátce před realizací šetření, rozeslání informační zprávy od Kraje o realizaci dotazníkového šetření spolu s odkazem do dotazníkového šetření
- měsíční lhůta na vyplnění (2 týdny plus následné prodloužení o další 2 týdny)
- navázání telefonické komunikace s obcemi, které po prvních dvou týdnech lhůty na dotazník neodpověděly, poskytnutí případné pomoci s vyplňováním či porozuměním dotazníku těmto obcím,
- vytvoření on-line formuláře dotazníku tak, aby bylo možné se k němu vracet nebo jej vyplňovat různými pověřenými osobami na obecním úřadu, s ohledem na skutečnost, že na mnoha obcích je agenda bydlení svěřena více odborům či oddělením,
- nabídka pomoci obcím při vyplňování dotazníku; zmíněna v informačním e-mailu obcím i samotném formuláři dotazníku.

Z celkem 52 oslovených samospráv vyplnilo a odeslalo dotazník 42, což představuje návratnost téměř 81 %. Tabulka 7 uvádí přehled obcí, které se do dotazníkového šetření nezapojily.

TABULKA 7: PŘEHLED OBCÍ, KTERÉ SE NEZAPOJILY DO DOTAZNÍKOVÉHO ŠETŘENÍ

OBCE, KTERÉ SE NEZAPOJILY DO DOTAZNÍKOVÉHO ŠETŘENÍ	KATEGORIE
Havířov	ORP
Hlučín	ORP
Kravaře	ORP
Nový Jičín	ORP
Odry	ORP
Ostrava – MORAVSKÁ OSTRAVA A PŘÍVOZ	MO
Ostrava – NOVÁ VES	MO
Ostrava – OSTRAVA – JIH	MO
Třinec	ORP, SM
Město Albrechtice	OsPOÚ

Z celkem 42 obcí zapojených do dotazníkového šetření pak pět disponuje počtem bytů v rozmezí nula až čtyři. Po dohodě se zadavatelem Analýzy byl formulář dotazníku sestaven tak, že obce s takto nízkým počtem vlastních či svěřených (v případě MO Ostravy) bytů vyloučil. Konkrétně bylo postupováno takto: po vyplnění dvou úvodních otázek v dotazníku (název obce a počet vlastních či svěřených bytů), byly tyto obce ve formuláři dotazníku přesměrovány na poděkování za účast a šetření bylo v jejich případě ukončeno. Tabulka 8 uvádí přehled obcí, které byly z dotazníkového šetření vyloučeny pro nízký uvedený počet bytů. Celkem tedy byly analyzovány dotazníky od 37 obcí, jejich výčet bude uveden v následující podkapitole.

TABULKA 8: PŘEHLED OBCÍ, KTERÉ NEDISPONUJÍ MINIMÁLNÍM STANOVENÝM POČTEM BYTŮ PRO VSTUP DO ANALÝZY

OBEC	POČET BYTŮ
Ostrava – MARTINOV	1
Ostrava – KRÁSNÉ POLE	0
Ostrava – LHOTKA	0
Ostrava – PLESNÁ	0
Ostrava – PUSTKOVEC	0

Návratnost dotazníkové šetření nicméně nesouvisí jen s počtem vyplněných dotazníků, ale i kvalitou poskytnutých odpovědí. V některých případech se totiž stává, že respondenti přeskakují otázky nebo je vyplňují mechanicky, což se obvykle projevuje v nekonzistentním obsahu dotazníku.

2.2 OBJEM ROČNĚ DISTRIBUOVANÝCH BYTŮ

Jak bylo uvedeno v předcházející podkapitole, celkem byly analyzovány dotazníky od 37 obcí. Tabulky 8 až 10 uvádějí přehled těchto obcí. Tabulka 9 uvádí ORP, tabulka 10 OsPOÚ a tabulka 11 MO Ostravy. Všechny tabulky nabízejí přehled aktuálního počtu vlastních či svěřených (v případě MO Ostravy) bytů a dále také počet bytů, které se v roce 2023 uvolnily k pronájmu. V posledním sloupci je vždy zveden podíl bytového fondu, který se v roce 2023 uvolnil k pronájmu¹⁹. Obce jsou v tabulkách seřazeny vždy sestupně, podle podílu bytů uvolněných k pronájmu. Ze všech tabulek je přitom patrné, že se v roce 2023 uvolnila jen velmi malá část bytového fondu.

Největší podíl bytového fondu se v roce 2023 uvolnil k pronájmu v Jablunkově (12,3 %) a Českém Těšíně (10,6 %). Ve všech ostatních ORP se k pronájmu neuvolnila ani desetina bytového fondu.

TABULKA 9: (RELATIVNÍ) OBJEM ROČNĚ DISTRIBUOVANÝCH OBEČNÍCH BYTŮ U ORP

¹⁹ Tvorba dotazníku se řídila, mimo jiné, požadavkem vytvoření co nejmenší zátěže na obce, při vyplňování dotazníku. Porovnáván byl tedy aktuální počet bytů (květen 2024) s loňským počtem uvolněných bytů (2023), přestože by bylo vhodnější využít pro výpočet podílu uvolněných bytů údaj o počtu bytů z roku 2023. Při tvorbě dotazníku bylo nicméně přihlíženo ke skutečnosti, že v některých obcích se mohl počet bytů (byť nepatrně) změnit, což by mohlo zvyšovat nároky na obce při vyhledávání tohoto údaje. Nelze přitom předpokládat, že by tímto postupem byla validita dat výrazně snížena.

	AKTUÁLNÍ POČET OBEČNÍCH BYTŮ	POČET BYTŮ UVOLNĚNÝCH V ROCE 2023 K PRONÁJMU	PODÍL BYTŮ UVOLNĚNÝCH V ROCE 2023 K PRONÁJMU
Jablunkov	57	7	12,3 %
Český Těšín	161	17	10,6 %
Orlová	525	52	9,9 %
Karviná	697	51	7,3 %
Krnov	1535	106	6,9 %
Frýdek-Místek	1307	89	6,8 %
Vítkov	335	20	6,0 %
Frýdlant nad Ostravicí	120	7	5,8 %
Kopřivnice	916	47	5,1 %
Bohumín	4265	200	4,7 %
Opava	548	25	4,6 %
Rýmařov	1243	57	4,6 %
Bílovec	339	15	4,4 %
Bruntál	1309	53	4,0 %
Frenštát pod Radhoštěm	900	0	0,0 %

Podobně v případě OsPOÚ se uvolnila k pronájmu více než desetina bytového fondu jen v Osoblaze (10,7 %).

TABULKA 10: (RELATIVNÍ) OBJEM ROČNĚ DISTRIBUOVANÝCH OBEČNÍCH BYTŮ U OsPOÚ

	AKTUÁLNÍ POČET OBEČNÍCH BYTŮ	POČET BYTŮ UVOLNĚNÝCH V ROCE 2023 K PRONÁJMU	PODÍL BYTŮ UVOLNĚNÝCH V ROCE 2023 K PRONÁJMU
<i>Osoblaha</i>	131	14	10,7 %
<i>Vratimov</i>	100	10	10,0 %
<i>Příbor</i>	553	39	7,1 %
<i>Studénka</i>	160	8	5,0 %
<i>Fulnek</i>	216	6	2,8 %
<i>Vrbno pod Pradědem</i>	454	12	2,6 %
<i>Horní Benešov</i>	107	1	0,9 %

Vyšší podíl uvolněného bytového fondu mezi MO Ostravy je patrný zejména ve Staré Bělé (31,3 %). Příčinou takto (neobvykle) vysokého podílu je množství „startovacích bytů“ ve vlastnictví tohoto MO, přičemž délka poskytování nájmu v těchto bytech je omezená. Výsledkem je rychlejší návrat těchto bytů do nabídky. Více než desetina bytového fondu se pak mezi MO Ostravy uvolnila v Proskovicích (16,0 %) a Polance nad Odrou (11,1 %). MO Slezská Ostrava do dotazníku uvedla, že požadovaný údaj není dostupný.

TABULKA 11: (RELATIVNÍ) OBJEM ROČNĚ DISTRIBUOVANÝCH OBECNÍCH BYTŮ U MO OSTRAVY

	AKTUÁLNÍ POČET OBECNÍCH BYTŮ	POČET BYTŮ UVOLNĚNÝCH V ROCE 2023 K PRONÁJMU	PODÍL BYTŮ UVOLNĚNÝCH V ROCE 2023 K PRONÁJMU
Ostrava – STARÁ BĚLÁ	32	10	31,3 %
Ostrava – PROSKOVICE	25	4	16,0 %
Ostrava – POLANKA NAD ODROU	27	3	11,1 %
Ostrava – HOŠŤÁLKOVICE	22	2	9,1 %
Ostrava – NOVÁ VES	11	1	9,1 %
Ostrava – SVINOV	125	9	7,2 %
Ostrava – HRABOVÁ	221	14	6,3 %
Ostrava – RADVANICE A BARTOVICE	261	15	5,7 %
Ostrava – MARIÁNSKÉ HORY A HULVÁKY	1934	105	5,4 %
Ostrava – NOVÁ BĚLÁ	20	1	5,0 %
Ostrava – VÍTKOVICE	724	31	4,3 %
Ostrava – PORUBA	989	39	3,9 %
Ostrava – MICHÁLKOVICE	97	1	1,0 %
Ostrava – TŘEBOVICE	27	0	0,0 %
Ostrava – SLEZSKÁ OSTRAVA	1163	nelze zjistit	nelze zjistit

Zjištění hodnoty svědčí o tom, že ve zkoumaném období měl jen malý podíl nájemníků obecních bytů důvod k ukončení nájmu, což lze interpretovat:

- spokojeností s nájemním bydlením v obecních bytech nebo
- nedostatečnou nabídkou jiné alternativy (nájem, podnájem, koupě vlastního bydlení aj.) v obci či její blízkosti.

Je otázkou, do jaké míry je malá nabídka bytů obcí k pronájmu problémem. Kdy pomineme skutečnost, že u některých obcí se může jednat pouze o jednotlivou událost, která by se v jiných letech neprojevila, bylo by potřeba k posouzení problematiky tohoto jevu zachytit také data o počtu žadatelů o obecní bydlení.

2.3 PRAVIDLA DISTRIBUCE OBECNÍCH BYTŮ VE VZTAHU K RŮZNÝM CÍLOVÝM SKUPINÁM VČETNĚ SPECIFICKÝCH

Formulář dotazníku definoval typologii obecních bytů podle cílových skupin žadatelů. Jak bylo uvedeno výše, tyto cílové skupiny byly definovány na základě přístupu obcí k podmínkám poskytování bydlení zjištěného v rámci sekundární analýzy dat. Typologie byla konzultována se zadavatelem Analýzy a členy Pracovní skupiny pro bydlení, mezi nimiž jsou i pracovníci obcí. Předpokládalo se tedy, že obce:

- budou schopny skupiny potenciálních žadatelů nedefinované v dotazníku identifikovat mezi svými žadateli,
- budou pro tyto skupiny mít samostatná pravidla distribuce obecních bytů,
- případně budou mít pro tyto skupiny vyčleněnou přesnou část bytového fondu.

Tabulka 12 nabízí typologii obecních bytů podle cílové skupiny žadatelů, která byla využita v dotazníkovém šetření. Některé typy bytů, resp. příslušné cílové skupiny, přitom byly v dotazníku charakterizovány popisem, s ohledem na zvýšení srozumitelnosti dotazníku. U těchto cílových skupin nabízí tabulka i popis.

TABULKA 12: TYPOLOGIE OBECNÍCH BYTŮ PODLE CÍLOVÝCH SKUPIN ŽADATELŮ VYUŽITÉ V DOTAZNÍKOVÉM ŠETŘENÍ

TYPOLOGIE BYTŮ PODLE CÍLOVÉ SKUPINY ŽADATELŮ	POPIS CÍLOVÉ SKUPINY ŽADATELŮ
„BĚŽNÉ BYTY“	osoby bez specifikace, kterým jsou pronajímány byty „ve standardním režimu“
„BYTY PRO SENIORY“	-
„SLUŽEBNÍ BYTY“	zaměstnanci či osoby ve služebním poměru města, příspěvkových organizací města či jiných organizací ve městě, případně představitele určité profese (např. zdravotnický personál apod.)
„BYTY PRO OSOBY V NEPŘÍZNIVÉ SOCIÁLNÍ SITUACI V OBLASTI BYDLENÍ“	byty pro např. osoby bez domova, osoby v nevyhovujícím bydlení, osoby zadlužené, příslušníci národnostních nebo etnických menšin, osoby po výkonu trestu, samoživitelé, osoby opouštějící ústavní výchovu, osoby ohrožené závislostním chováním nebo domácím násilím, osoby neschopné zabezpečit své příjmy účastí na trhu práce nebo osoby s nedostatečným příjmem apod. včetně bytů zvláštního určení, včetně dostupného bydlení
„BYTY PRO OSOBY S DUŠEVNÍM ONEMOCNĚNÍM, OSOBY SE ZDRAVOTNÍM POSTIŽENÍM APOD.“	-
„BYTY PRO OSOBY S DOČASNOU OCHRANOU (UPRCHLÍCI)“	-
„BYTY PRO MLADÉ JEDNOTLIVCE ČI DVOJICE, MLADÉ RODINY (NAPŘ. STARTOVACÍ BYDLENÍ)“	mladí jednotlivci, dvojice, rodiny
„BYTY PRO JINOU SKUPINU OSOB“	popis uváděla obec v případě, že označila tuto variantu

Na základě struktury odpovědí lze přitom říci, že se předpoklad potvrdil – obce byly schopny rozčlenit své žadatele do předem definovaných skupin, pouze ve dvou případech obce uvedly, že poskytují bydlení pro jinou skupinu žadatelů. V obou případech se přitom jednalo o skupiny žadatelů, které by bylo možno zařadit mezi osoby v nepříznivé životní situaci.

Graf 1 uvádí počty odpovědí za jednotlivé cílové skupiny žadatelů o pronájem obecních bytů. Těmto skupinám jsou v obcích pronajímány byty na základě samostatných pravidel. Nejpočetnější skupinou jsou osoby bez specifikace (35 obcí). Dále senioři (32 obcí), zaměstnanci a osoby ve služebním poměru k městu či jeho příspěvkových organizací nebo jiných významných organizací (17 obcí), osoby v nepříznivé situaci v oblasti bydlení (16 obcí), OZP a osoby s duševním onemocněním (13 obcí) a osoby s dočasnou ochranou a mladí (obojí 9 obcí). Podobné zastoupení samostatných pravidel pro definované cílové skupiny bylo předpokládáno.

Obce tedy nejčastěji pronajímají byty podle samostatných pravidel osobám, u nichž se nepředpokládá větší pravděpodobnost výskytu problémů – nedostatečné nebo nestabilní příjmy, nízká důvěryhodnost na základě předsudků či špatné zkušenosti (výskyt sociální patologie, sousedských konfliktů apod.). Jedná se o osoby z řad „běžných“ žadatelů a o zaměstnance (či osoby ve služebním poměru) obcí či jejich příspěvkových organizací nebo jiných významných organizací. Na druhou stranu nelze přehlédnout vysoký počet obcí, které pronajímají na základě samostatných pravidel bydlení seniorům, kteří se na volném trhu s bydlením s určitými problémy potýkat mohou. Může se jednat například o potřebu bezbariérové úpravy bytu či bytového domu nebo o požadavek nižších nákladů na bydlení, zejména v případě samostatně žijících senierek. Na druhou stranu se obvykle jedná o osoby se stabilním (byť někdy malým) příjmem, u této skupiny se pravděpodobně také nepředpokládá vyšší výskyt sociální patologie.

Ostatním skupinám osob pronajímá bydlení menší část obcí. Společným znakem těchto skupin osob je přitom znevýhodnění na volném trhu s bydlením spočívající:

- v nedostatečném či nestabilním příjmu,
- nízké důvěryhodnosti pramenící z předsudků či špatné zkušenosti s danou skupinou.

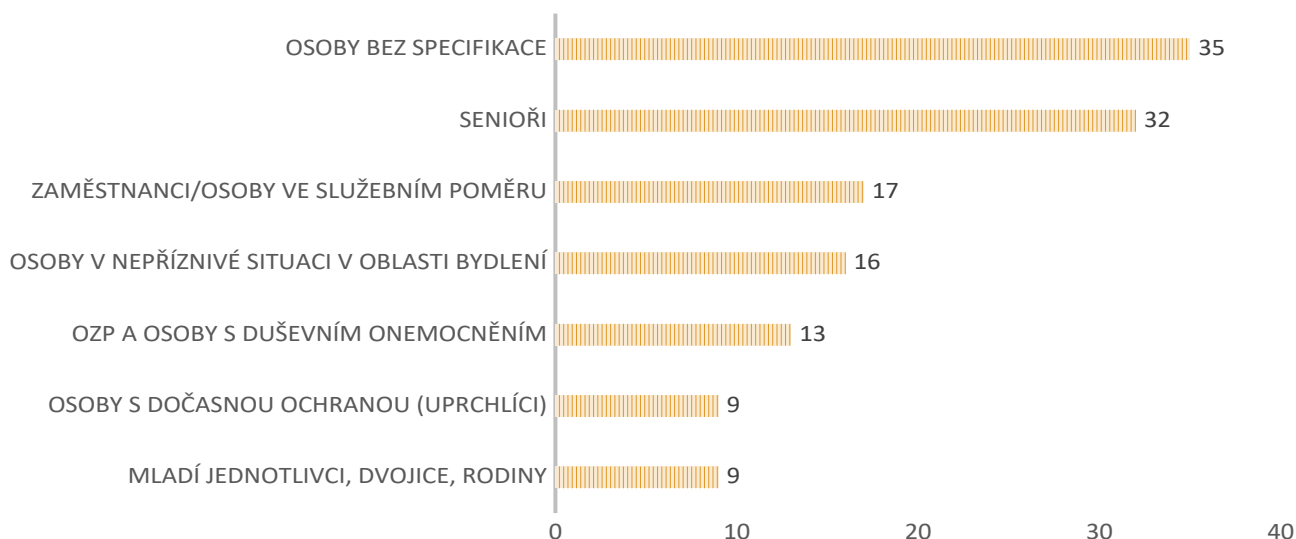
Obce se tedy mohou obávat častějšího výskytu problémů v případě pronajímání bydlení těmito skupinám, vyšším nákladům na opravy bytů, vzniku dluhů či vyšší zátěži kladené na příslušné pracovníky na obci.

Otázkou zůstává, proč nízký počet obcí pronajímající startovací (nebo jiné obdobně fungující) bydlení osoby v nepříznivé situaci v oblasti bydlení obvykle na standardní bydlení nedosáhnou z důvodu nízkého či nestabilního příjmu či předsudkům, špatným zkušenostem nebo častějšímu výskytu sociální patologie okolí, které mohou snižovat jejich důvěryhodnost. Osoby s duševním onemocněním a OZP se rovněž mohou potýkat s nedostatečnými příjmy na zajištění bydlení, ale častější potřebou uzpůsobení bydlení svému handicapu.

Samostatnou skupinu pak tvoří mladí jednotlivci, dvojice a rodiny a nějaká podoba startovacího bydlení určeného pro tuto skupinu. Startovací bydlení obvykle nabízí nájemníkům bydlení v malometrážních bytech za nižší cenu, mnohdy však se smlouvou na kratší dobu (např. do 5 let). Většina obcí bydlení podle samostatných pravidel pro tuto skupinu nenabízí, navzdory tomu, že se pravděpodobně nejedná o skupinu, u níž by bylo možno předpokládat problémy v plnění smluvních vztahů. Zároveň se však může jednat o skupinu, pro kterou může být bydlení ve standardních podmínkách obtížné kvůli vysokým nákladům a zároveň nízkým příjmům souvisejícím se začátkem pracovní dráhy, vysokým výdajům na malé děti nebo omezeným možnostem zapojení na trh práce pro rodiče na mateřské či rodičovské dovolené.

GRAF 1. CÍLOVÉ SKUPINY ŽADATELŮ, KTERÝM JSOU PRONAJÍMÁNY OBECNÍ BYTY NA ZÁKLADĚ SAMOSTATNÝCH PRAVIDEL

Cílové skupiny žadatelů o pronájem obecních bytů



Tabulka 13 nabízí přehled obcí, které nabízejí bydlení podle samostatných pravidel pro příslušné skupiny osob.

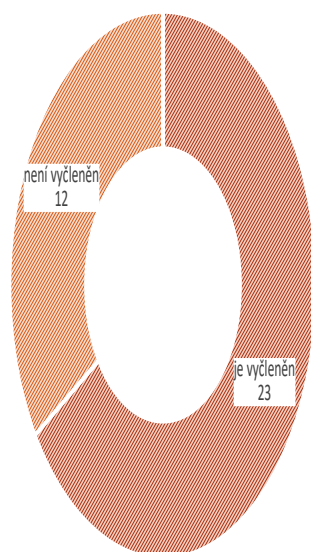
TABULKA 13: VÝČET OBCÍ FORMULUJÍCÍCH SPECIFICKÉ PODMÍNKY PRO POSKYTOVÁNÍ PRONÁJMU PRO DANÉ CÍLOVÉ SKUPINY

CÍLOVÉ SKUPINY PRONAJÍMANÝCH OBEČNÍCH BYTŮ	VÝČET OBCÍ
OSOBY BEZ SPECIFIKACE	Bílovec, Bohumín, Bruntál, Český Těšín, Frenštát pod Radhoštěm, Frýdek-Místek, Fulnek, Horní Benešov, Jablunkov, Karviná, Kopřivnice, Krnov, Opava, Orlová, Osoblaha, Ostrava – HOŠŤÁLKOVICE, Ostrava – HRABOVÁ, Ostrava – MARIÁNSKÉ HORY A HULVÁKY, Ostrava – MICHÁLKOVICE, Ostrava – NOVÁ VES, Ostrava – POLANKA NAD ODROU, Ostrava – PORUBA, Ostrava – PROSKOVICE, Ostrava – RADVANICE A BARTOVICE, Ostrava – SLEZSKÁ OSTRAVA, Ostrava – STARÁ BĚLÁ, Ostrava – SVINOV, Ostrava – TŘEBOVICE, Ostrava – VÍTKOVICE, Příbor, Rýmařov, Studénka, Vítkov, Vratimov, Vrbno pod Pradědem
SENIORŮ	Bílovec, Bruntál, Český Těšín, Frenštát pod Radhoštěm, Frýdek-Místek, Frýdlant nad Ostravicí, Fulnek, Horní Benešov, Jablunkov, Karviná, Kopřivnice, Krnov, Opava, Orlová, Osoblaha, Ostrava – HRABOVÁ, Ostrava – MARIÁNSKÉ HORY A HULVÁKY, Ostrava – MICHÁLKOVICE, Ostrava – NOVÁ BĚLÁ, Ostrava – POLANKA NAD ODROU, Ostrava – PORUBA, Ostrava – RADVANICE A BARTOVICE, Ostrava – SLEZSKÁ OSTRAVA, Ostrava – STARÁ BĚLÁ, Ostrava – SVINOV, Ostrava – VÍTKOVICE, Příbor, Rýmařov, Studénka, Vítkov, Vratimov, Vrbno pod Pradědem
ZAMĚSTNANCI / OSOBY VE SLUŽEBNÍM POMĚRU	Bílovec, Bohumín, Bruntál, Český Těšín, Frenštát pod Radhoštěm, Karviná, Krnov, Opava, Osoblaha, Ostrava – POLANKA NAD ODROU, Ostrava – SLEZSKÁ OSTRAVA, Ostrava – VÍTKOVICE, Příbor, Rýmařov, Studénka, Vítkov, Vratimov
OSOBY V NEPŘÍZNIVÉ SOCIÁLNÍ SITUACI V OBLASTI BYDLENÍ	Bílovec, Český Těšín, Frenštát pod Radhoštěm, Frýdek-Místek, Frýdlant nad Ostravicí, Horní Benešov, Krnov, Opava, Orlová, Ostrava – MARIÁNSKÉ HORY A HULVÁKY, Ostrava – PORUBA, Ostrava – RADVANICE A BARTOVICE, Ostrava – SLEZSKÁ OSTRAVA, Ostrava – VÍTKOVICE, Příbor, Vratimov
OZP A OSOBY S DUŠEVNÍM ONEMOCNĚNÍM	Bílovec, Bruntál, Frýdek-Místek, Frýdlant nad Ostravicí, Fulnek, Jablunkov, Karviná, Opava, Orlová, Ostrava – HOŠŤÁLKOVICE, Ostrava – POLANKA NAD ODROU, Ostrava – SLEZSKÁ OSTRAVA, Ostrava – SVINOV
OSOBY S DOČASNOU OCHRANOU	Frenštát pod Radhoštěm, Osoblaha, Ostrava – MARIÁNSKÉ HORY A HULVÁKY, Ostrava – NOVÁ VES, Ostrava – PORUBA, Ostrava – RADVANICE A BARTOVICE, Ostrava – SLEZSKÁ OSTRAVA, Ostrava – SVINOV, Ostrava – VÍTKOVICE
MLADÍ JEDNOTLIVCI, DVOJICE, RODINY	Bílovec, Český Těšín, Frenštát pod Radhoštěm, Opava, Ostrava – NOVÁ BĚLÁ, Ostrava – RADVANICE A BARTOVICE, Ostrava – SLEZSKÁ OSTRAVA, Ostrava – STARÁ BĚLÁ, Vítkov

2.3.1 Bydlení pro osoby bez specifikace

Žadatelé bez specifikace tvoří nečastější skupinu, které jsou pronajímány byty obcí. Konkrétně jim podle samostatných podmínek pronajímá byty 35 obcí. Většina obcí má přitom pro tuto skupinu vyčleněn přesný počet bytů ve svém bytovém fondu (23 obcí), jak ukazuje graf 2.

Přesný počet bytů pro danou cílovou skupinu



Tabulka 14 uvádí přehled podmínek, za jakých je žadatelům bez specifikace poskytován pronájem. Hodnota v každém řádku tabulky, která chybí do součtu 35, odpovídá odpovědi „ne“. Samozřejmou podmínkou je minimální věk 18 let (33 obcí). Více než polovina obcí také po žadatelích vyžaduje bezdlužnost vůči obci či (příspěvkovým apod.) organizacím města (31 obcí) a splnění alespoň jedné z následujících podmínek (22 obcí):

- státní příslušnost ČR,
- trvalý pobyt v obci (případně správním obvodu obce),
- trvalý pobyt v obci (případně správním obvodu obce) alespoň 12 měsíců,
- zaměstnání v obci.

Jinými slovy obec vyžaduje, aby byl žadatel k obcí nějakým způsobem vázán.

Část obcí zjišťuje finanční situaci žadatele, když nahlíží do insolvenčního rejstříku (11 obcí) nebo do centrální evidencie exekucí (6 obcí). Obce, které u těchto položek v dotazníku uvedli „ne“ či „jiný varianta“ přitom mnohdy doplňovali, že tyto údaje zjišťují, jejich doložení ale chtějí po žadateli. V této souvislosti také množství obcí přihlíží k nemovitému majetku žadatelů, když jen necelá třetina dovoluje, aby žadatel vlastnil či spoluvlastnil byt či rodinný dům (10 obcí).

Malá část obcí dále požaduje osobní přítomnost žadatele na prohlídce bytu (8 obcí). Doporučení (stanovisko) sociální/lékařské (vydané například sociálním odborem, ošetřujícím lékařem apod.) může žadatelům pomoci při získání obecního „standardního“ obecního bytu pouze v minimu obcí (4 obce).

TABULKA 14: PODMÍNKY POSKYTOVÁNÍ PRONÁJMU PRO CÍLOVOU SKUPINU OSOB BEZ SPECIFIKACE

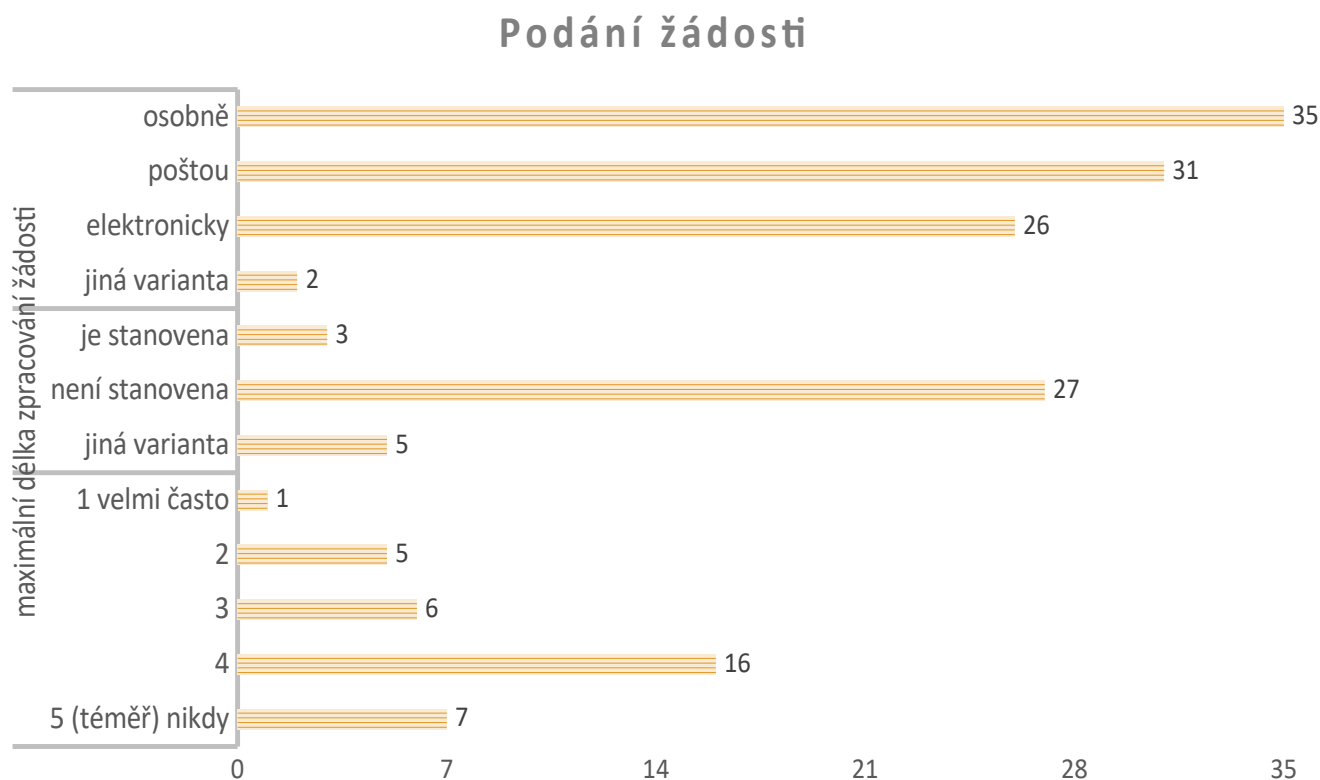
PODMÍNKY POSKYTOVÁNÍ PRONÁJMU	ANO	JINÁ VARIANTA/ CHYBĚJÍCÍ ODPOVĚĎ
minimální věk 18 let	33	1
bezdlužnost vůči obci, či (příspěvkovým apod.) organizacím města	31	1
žadatel musí splňovat alespoň jednu z variant a) až d)	22	2
doklad o výši příjmu (např. z výdělečné činnosti, dávek apod.)	17	2
a) státní příslušnost ČR	13	2

obec nahlíží do insolvenčního rejstříku	11	2
b) trvalý pobyt v obci (případně správním obvodu obce)	10	1
žadatel smí (spolu) vlastnit byt či rodinný dům	10	0
bezdlužnost vůči jiným subjektům (např. dodavateli energie, předchozímu pronajímateli)	8	2
povinnost osobní přítomnosti žadatele na prohlídce bytu	8	0
c) trvalý pobyt v obci (případně správním obvodu obce) alespoň 12 měsíců	6	0
obec nahlíží do centrální evidence exekucí	6	6
doporučení (stanovisko) sociální/lékařské (vydané například sociálním odborem, ošetřujícím lékařem apod.)	4	2
d) zaměstnání v obci	3	1

Jak uvádí graf 3, ve všech obcích je možné podat žádost osobně (35 obcí), ve většině však také poštou (31 obcí) či elektronicky (26 obcí). „Jiná varianta“ zahrnuje možnost podat žádost prostřednictvím jiné osoby s plnou mocí nebo přímou účast žadatele na licitaci. Bez ohledu na to, zda obec stanovuje (3 obce) či nestanovuje (27 obcí) maximální délku zpracování žádosti, je tato délka 30 dní. Obce v obou případech uváděly tuto lhůtu v otevřené otázce, kterou byla tato otázka v dotazníku rozšířena. Obce, které uvedly v dotazníku „jiná varianta“ v otevřené otázce uváděly, že lhůta závisí na nejbližším termínu zasedání rady obce. Dále také platí, že obce se v zásadě neseťkávají s chybně vyplněnými odevzdanými žádostmi. Většina obcí se s touto situací příliš neseťkává, když označuje na stupnici 1 až 5, kde 1 značí „velmi často“, stupeň 4 (16 obcí).

Pro většinu žadatelů tedy vyplnění formuláře nepředstavuje zásadní problém. K podání žádosti mohou využít různých forem, délka zpracování je obvykle maximálně 30 dní.

GRAF 3: PODÁNÍ ŽÁDOSTI U CÍLOVÉ SKUPINY OSOB BEZ SPECIFIKACE



Ani ne v polovině obcí rozhoduje o přidělení bytu žadateli obálková metoda, kdy vítězí nejvyšší nabídka (15 obcí), délka podání či evidence žádosti je pak rozhodující pro zhruba třetinu obcí (12 obcí). Pouze malá část obcí uplatňuje při rozhodování o přidělení bytu bodový systém (7 obcí) či individuální posouzení situace žadatele (4 obce), které nicméně mohou posloužit jako účinné nástroje identifikace míry potřeby žadatele bydlet. „jinou variantu“ (3 obce) volily obce například v situaci, kdy praktikují při výběru žadatele obálkovou metodu, vítězí ale žadatel, jehož nabídka se nejvíce přiblíží k průměru nabídek. Dále obce také uváděly jako „jinou variantu“ skutečnost, zda se požadavky uchazeče shodují s nabízeným bytem, uplatňují tedy kritérium „nabídky a poptávky“. Skutečnost, zda je žadatel ochoten investovat do rekonstrukce bytu (2 obce) nebývá příliš běžným kritériem výběru žadatele. Tuto věc zohledňují obce obvykle v situacích, kdy pronajímají byty v nevyhovujícím technickém stavu. Investice do rekonstrukce bývá obvykle vyrovnána snížením či odpouštěním nájmu na předem stanovený počet měsíců.

Obce tedy při výběru žadatelů zohledňují zejména ekonomické hledisko a dlouhodobý zájem žadatele o bydlení v obecním bytě. S tím souvisí také požadavek množství obcí (zachycený v rámci sekundární analýzy dat předcházející tvorbě dotazníku) na pravidelnou aktualizaci žádosti (obvykle v intervalu 1 rok).

Uvedená zjištění sumarizuje tabulka 15. Obce mohly v případě této položky v dotazníku označovat více variant odpovědí, většina nicméně této možnosti nevyužila, což je patrné z celkového součtu odpovědí (43 odpovědí).

TABULKA 15: PODMÍNKY PŘIDĚLENÍ BYTU ŽADATELI Z CÍLOVÉ SKUPINY OSOB BEZ SPECIFIKACE

O PŘIDĚLENÍ BYTU ŽADATELI ROZHODUJE:	POČET
obálková metoda, kdy vítězí nejvyšší nabídka	15
délka podání/evidence žádosti	12
bodový systém	7
individuální posouzení situace žadatele	4
jiná varianta	3
zda je žadatel ochoten investovat do rekonstrukce bytu	2

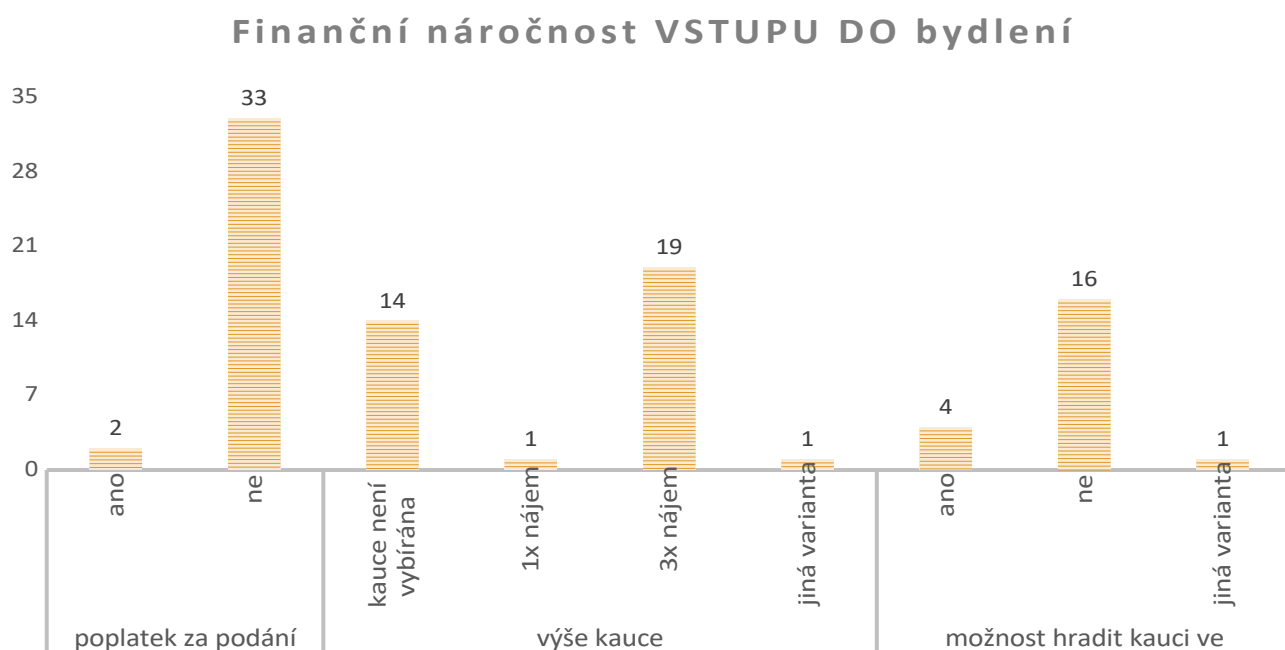
Finanční náročnost vstupu do bydlení je podstatnou charakteristikou dostupnosti bydlení. Kritéria totiž obvykle kromě splnění podmínek, podání žádosti a přidělení bytu zahrnují ještě celou řadu poplatků. V dotazníku bylo zjišťováno, zda je vybírán poplatek za podání žádosti, jaká je výše kauce, respektive, jestli je vůbec vybírána, a případně možnost hradit tuto kauci, nebo alespoň její část ve splátkách.

Většina obcí (33 obcí) poplatek za podání žádosti nevybírání. Ostatní obce tento poplatek stanovují na 200,- a 2000,- Kč. Co se týče kauce, největší část obcí pak vybírá trojnásobek měsíčního nájmu (19 obcí). Bez informace o výši nájmu nelze stanovit, jak velkou bariérou takto stanovená výše kauce je. Vzhledem k tomu, že se jedná o bydlení ve standardním režimu, tedy pro osoby bez znevýhodnění, lze předpokládat, že výše kauce bude značná, byť pro danou skupinu osob dosažitelná. Nemalá část obcí nicméně kauci nevybírání (14 obcí), nebo vybírá jen její násobek (1 obec). „Jiná varianta“ (1 obec) v tomto případě představovala situaci, kdy obec při stanovení výše kauce zohledňuje velikost bytu – 0+1/2000,- Kč, 1+1/3000,- Kč, 1+2 a více/4000,- Kč. Finanční zátěž, kterou na žadatele o bydlení kauce klade, lze zmírnit možností hradit kauci nebo její část ve splátkách. Většina obcí (16 obcí) nicméně toto opatření neuplatňuje. „Jinou variantu“ označila obec, která v této věci přihlíží k finanční situaci budoucího nájemníka.

Zištění uvedené v této části naznačují, že náklady spojené se vstupem do bydlení jsou pro skupinu žadatelů bez specifikace spíše vysoké, pravděpodobně však dosažitelné. Obce mohou zmírnit finanční zátěž kladenou na žadatele možností hradit kauci ve splátkách. Většina obcí tuto však možnost neuplatňuje. Lze tedy předpokládat, že se výše kauce pravděpodobně nepromítá negativně do úspěšnosti obcí při hledání nájemníků.

Uvedená zjištění ilustruje graf 4.

GRAF 4: FINANČNÍ NÁROČNOST VSTUPU DO BYDLENÍ PRO CÍLOVOU SKUPINU OSOB BEZ SPECIFIKACE

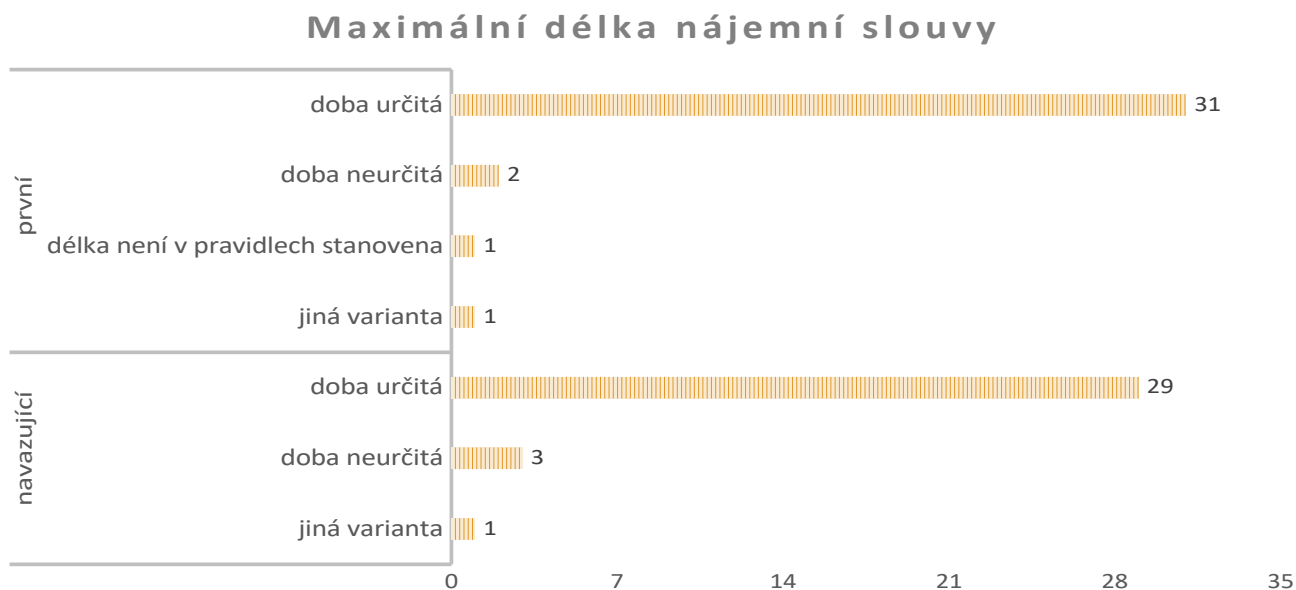


Délka nájemních smluv vypovídá zejména o stabilitě bydlení. Této proměnné se věnuje graf 5. Smlouva na dobu neurčitou poskytuje nájemníkovi vizi dlouhodobého zabydlení v bytě i lokalitě (obci), možnost lépe plánovat své další rozhodnutí (volba pracoviště, školy pro potomky apod.). Na druhou stranu smlouva na dobu určitou poskytuje vlastníkovi možnost jednoduššího ukončení nájmu.

Většina obcí (31 obcí) stanovuje první i navazující smlouvu na dobu určitou. V otevřené otázce, ve které měly obce možnost specifikovat délku, byla nejčastěji uváděna lhůta 6 nebo 12 měsíců u první smlouvy a 12 měsíců u navazující smlouvy. Co se týče „jiné varianty“ (vždy 1 obec), u první smlouvy bylo uvedeno 6 až 12 měsíců, u navazující pak 0 měsíců, respektive nemožnost prodloužit první smlouvu.

Nájem v obecních bytech tedy pro tuto skupinu osob (bez specifikace) nepředstavuje příliš stabilní řešení otázky bydlení.

GRAF 5: MAXIMÁLNÍ DÉLKA NÁJEMNÍCH SMLUV PRO CÍLOVOU SKUPINU OSOB BEZ SPECIFIKACE

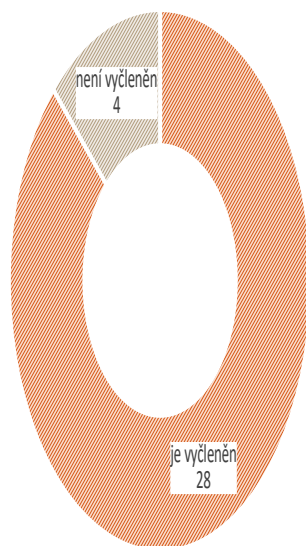


2.3.2 Bydlení pro seniory

Bydlení pro seniory podle samostatných podmínek nabízí téměř všechny obce, které se účastnily dotazníkového šetření, konkrétně se jedná o 32 obcí. Většina z nich má přitom pro tuto cílovou skupinu pevně vyčleněnou část svého bytového fondu (28 obcí), jak ilustruje graf 6.

GRAF 6: VYČLENĚNÍ PŘESNÉHO POČTU BYTŮ PRO CÍLOVOU SKUPINU SENIORŮ V RÁMCI BYTOVÉHO FONDU OBCE

Přesný počet bytů pro danou cílovou skupinu



Alespoň polovina obcí přitom stanovuje pro žadatele z řad seniorů tyto podmínky: bezdlužnost vůči obci, či (příspěvkovým apod.) organizacím města (25 obcí), možnost (spolu)vlastnit byt či rodinný dům (21 obcí), doporučení (stanovisko) sociální/lékařské vydané například sociálním odborem, ošetřujícím lékařem apod. (21 obcí), pobírání starobního důchodu (18 obcí), nárok na starobní důchod (17 obcí), trvalý pobyt v obci, případně správním obvodu obce (16 obcí) a státní příslušnost ČR (16 obcí).

Menší část obcí dále také zjišťuje finanční situaci či spolehlivost žadatele, když nahlíží do insolvenčního rejstříku (5 obcí), zjišťuje bezdlužnost vůči jiným subjektům, například dodavatelům energie či předchozímu pronajímateli (5 obcí) nebo vyhledává žadatele v centrální evidenci exekucí (3 obce).

Podobně menší část obcí zjišťuje míru potřeby žadatele o bydlení prostřednictvím údaje o tom, zda je žadatel klientem pečovatelské služby, případně zda deklaruje, že se jím stane (6 obcí) a případně zjišťování, zda žadatel pobírá příspěvku na péči (4 obce). Na tomto místě je nicméně nezbytně připomenout, že většina obcí vyžaduje doporučení (stanovisko) sociální/lékařské vydané například sociálním odborem, ošetřujícím lékařem apod. (21 obcí), jak již bylo uvedeno výše. Obce tedy přihlížejí k individuální zdravotní a sociální situaci žadatele.

Některé obce také stanovují jako podmínku minimální věk 65 let (11 obcí), povinnost osobní přítomnosti žadatele na prohlídce bytu (7 obcí) či trvalý pobyt v obci případně správním obvodu obce alespoň 12 měsíců (6 obcí).

Stanovené podmínky tedy obvykle kombinují zjišťování finanční situace žadatele a zároveň jeho aktuálního zdravotního a sociálního stavu.

Uvedená zjištění sumarizuje tabulka 16. Hodnota v každém řádku tabulky, která chybí do součtu 32, odpovídá odpovědi „ne“.

TABULKA 16: PODMÍNKY POSKYTOVÁNÍ PRONÁJMU PRO CÍLOVOU SKUPINU SENIORŮ

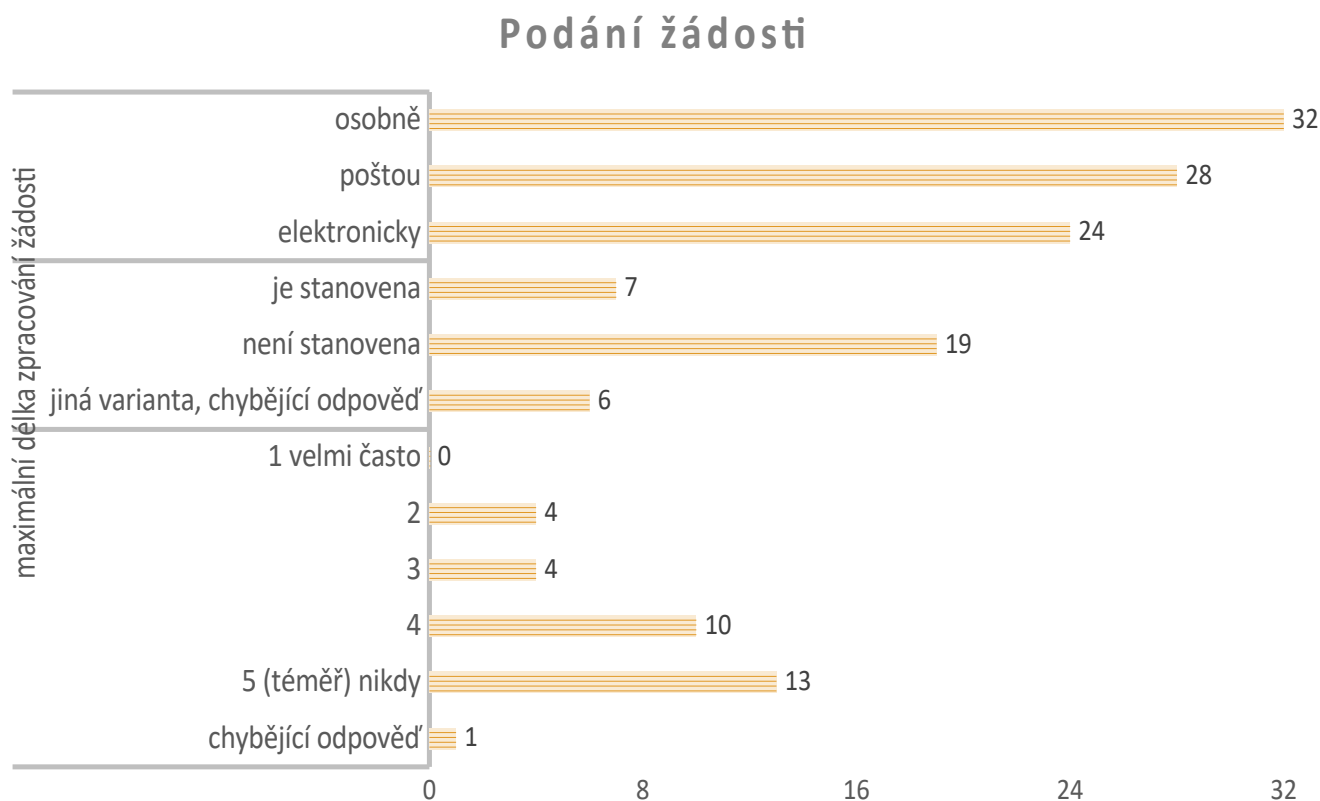
PODMÍNKY POSKYTOVÁNÍ PRONÁJMU	ANO	JINÁ VARIANTA/ CHYBĚJÍCÍ ODPOVĚĎ
bezdlužnost vůči obci, či (příspěvkovým apod.) organizacím města	25	
žadatel smí (spolu)vlastnit byt či rodinný dům	21	
doporučení (stanovisko) sociální/lékařské (vydané například sociálním odborem, ošetřujícím lékařem apod.)	21	
pobírání starobního důchod	18	
nárok na starobní důchod	17	
trvalý pobyt v obci (případně správním obvodu obce)	16	
státní příslušnost ČR	16	
minimální věk 65 let	11	
povinnost osobní přítomnosti žadatele na prohlídce bytu	7	
žadatel je klientem pečovatelské služby, případně deklaruje, že se jím stane	6	
trvalý pobyt v obci (případně správním obvodu obce) alespoň 12 měsíců	6	
obec nahlíží do insolvenčního rejstříku	5	1
bezdlužnost vůči jiným subjektům (např. dodavateli energie, předchozímu pronajímateli)	5	
pobírání příspěvku na péči	4	
obec nahlíží do centrální evidence exekucí	3	3

Ve všech obcích je možné podat žádost osobně (32), ve většině však také poštou (28) či elektronicky (24). „Jiná varianta“ nebyla v tomto případě obcemi označena. I v případě bytů pro seniory platilo, že bez ohledu na to, zda obec stanovuje (3) či nestanovuje (27) maximální délku zpracování žádosti, je tato délka 30 dní. Obce v obou případech uváděly tuto lhůtu v otevřené otázce, kterou byla tato otázka v dotazníku rozšířena. Obce, které uvedly v dotazníku „jinou variantu“ mají lhůtu závislou na nejbližším termínu zasedání rady obce. Některé obce na tuto otázku neodpověděly. Obce se v zásadě nesetkávají s chybně vyplněnými odevzdanými žádostmi. Většina obcí se s touto situací nesetkává (téměř) nikdy (13).

Pro většinu žadatelů tedy vyplnění formuláře nepředstavuje zásadní problém. K podání žádosti mohou využít různých forem, délka zpracování je obvykle maximálně 30 dní.

Uvedená zjištění ilustruje graf 7.

GRAF 7: PODÁNÍ ŽÁDOSTI U CÍLOVÉ SKUPINY SENIORŮ



Jak uvádí tabulka 17, o přidělení bytu nejčastěji rozhoduje celkové zhodnocení situace žadatele (25 obcí). Ani ne polovina obcí také přihlíží k délce podání či evidenci žádosti (13 obcí), s tím souvisí i požadavek obcí na pravidelnou aktualizaci žádosti, obvykle v intervalu 1 roku, (tento požadavek byl zachycen v rámci sekundární analýzy dat předcházející tvorbě dotazníku).

Obce tedy při výběru žadatelů zohledňují zejména situaci žadatele (zdravotní, sociální, ekonomickou) a jeho dlouhodobý zájem o bydlení v obecním bytě.

Obce měly v případě této položky v dotazníku možnost označit více variant odpovědí. Většina ale této možnosti nevyužila, což je patrné z celkového součtu odpovědí (42 odpovědí).

TABULKA 17: PODMÍNKY PŘIDĚLENÍ BYTU ŽADATELI Z CÍLOVÉ SKUPINY SENIORŮ

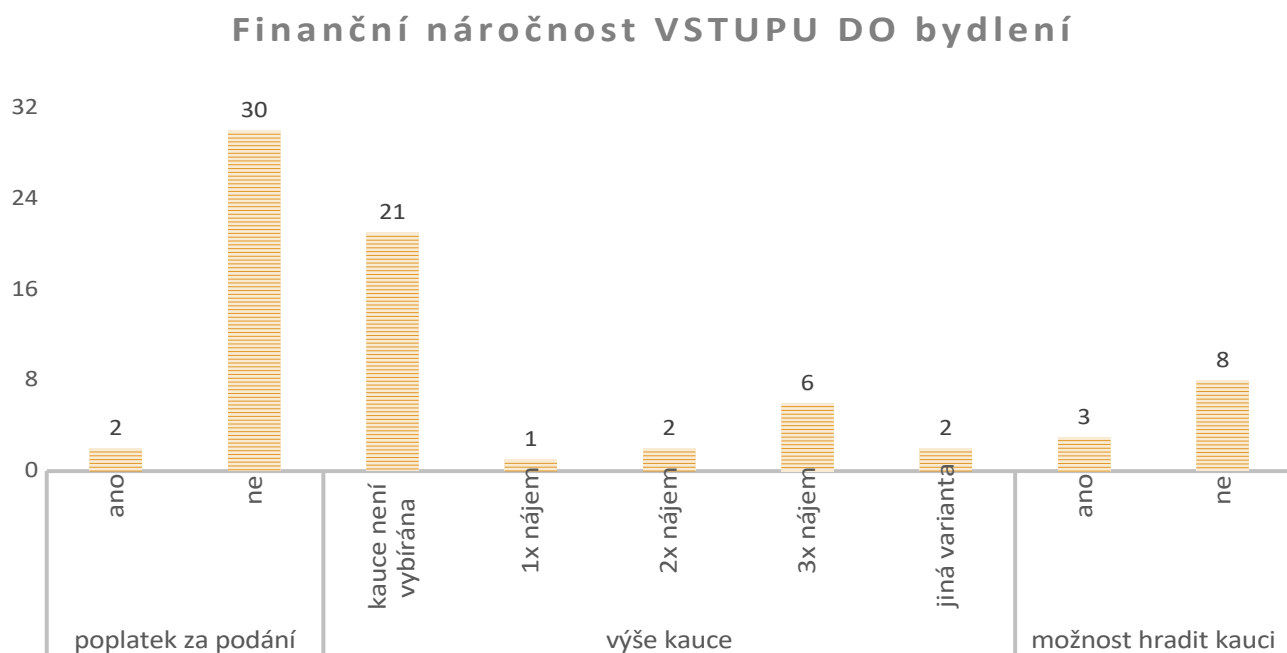
O PŘIDĚLENÍ BYTU ŽADATELI ROZHODUJE:	POČET
celkové zhodnocení situace žadatele	25
délka podání/evidenci žádosti	13
jiná varianta	4

Finanční náročnost vstupu do bydlení zachycuje graf 8. Dostupnost bydlení přitom podstatnou měrou souvisí také s tím, zda obec stanovuje poplatek za podání žádosti a jak vysokou stanovuje kauci, případně jestli je možné hradit kauci ve splátkách.

Většina obcí (30 obcí) poplatek za podání žádosti nevybírá. Zbylé dvě obce tento poplatek stanovují na 100,- a 2000,- Kč. Co se týče kauce, největší část obcí kauci nevybírá (21 obcí). Druhou největší skupinu tvoří obce vybírající trojnásobek měsíčního nájmu (6 obcí). Ostatní skupiny jsou zastoupeny relativně málo. Z uvedeného přístupu plyne, že obec usilují o stanovení co nejnižšího finančního prahu dostupnosti bydlení pro cílovou skupinu seniorů. Berou

tedy v potaz případné omezené finanční prostředky této skupiny žadatelů. Větší část obcí vybírajících kauci nicméně neumožňuje její splátkování (8 obcí).

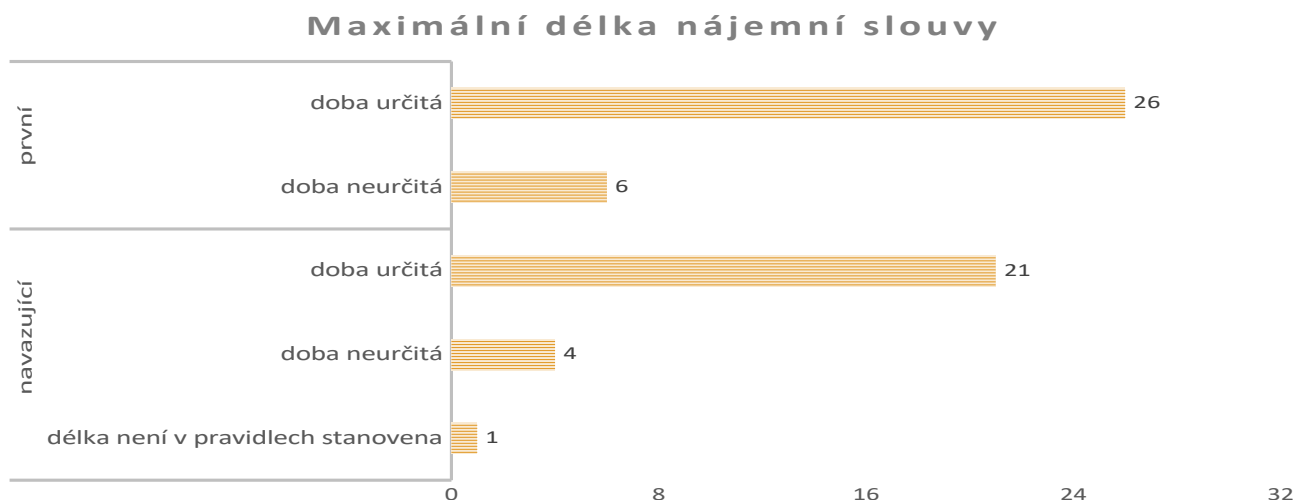
GRAF 8: FINANČNÍ NÁROČNOST VSTUPU DO BYDLENÍ PRO CÍLOVOU SKUPINU SENIORŮ



Délka nájemní smlouvy představuje pro nájemníka významný prvek stability bydlení. Pokud už je tedy stanovená na dobu určitou, je výhodou, když se je její lhůta alespoň co nejdelší. Z pohledu vlastníka nemovitosti může být nicméně smlouva s delší lhůtou či na dobu neurčitou více riziková. Graf 9 poskytující vzhled do politiky délky smluv přitom ukazuje, že častěji bývá v této věci zohledňován požadavek vlastníka. První (26 obcí) i navazující (21 obcí) smlouvy jsou stanoveny výrazně častěji na dobu určitou, obvykle přitom obce v otevřené otázce doplňovaly, že délka těchto smluv je stanovena na 12 měsíců. Jedna z obcí v případě navazující smlouvy uvedla, že její délka není v pravidlech nijak definována, stanovuje se tedy pravděpodobně individuálně.

Ani pro skupinu seniorů tedy nájem v obecních bytech nepředstavuje stabilní řešení otázky bydlení.

GRAF 9: MAXIMÁLNÍ DÉLKA NÁJEMNÍCH SMLUV PRO CÍLOVOU SKUPINU SENIORŮ



2.3.3 Bydlení pro zaměstnance (osoby ve služebním poměru) obcí, příspěvkových organizací a jiných významných organizací v obci

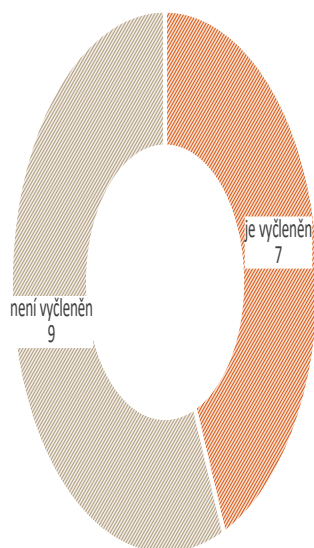
Zaměstnanci obce, případně jejich příspěvkových organizací tvoří skupinu, se kterou je při poskytování obecních pronájmů počítáno v 17 obcích. Může se jednat jednak o osoby ve služebním či zaměstnaneckém poměru k obci či osoby pracující pro jiné významné organizace ve městě (nemocnice, kulturní instituce apod.).

Grafy a tabulky v následující části proto poskytují odpovědi pouze za 16 obcí. Jedna z obcí totiž navzdory tomu, že uvedla existenci specifických podmínek na jejichž základě jsou obecní byty pronajímány dané skupině, na otázky vztahující se ke kritériím pronájmu neodpověděla.

Jak ilustruje graf 10, přesný počet bytů pro tuto cílovou skupinu je vyčleněn v menší části obcí (7 obcí).

GRAF 10: VYČLENĚNÍ PŘESNÉHO POČTU BYTŮ PRO CÍLOVOU SKUPINU ZAMĚSTNANCŮ MĚSTA APOD. V RÁMCI BYTOVÉHO FONDU OBCE

Přesný počet bytů pro danou cílovou skupinu



Rovněž této cílové skupině jsou pronajímány byty za určitých specifických podmínek. Ve více než polovině obcí jde přitom o minimální věk 18 let (15 obcí), bezdlužnost vůči obci, či příspěvkovým a jiným organizacím města (12 obcí), doložení pracovní smlouvy (11 obcí), státní příslušnost ČR (10 obcí), možnost (spolu)vlastnit byt či rodinný dům (9 obcí), trvalý pobyt v obci případně jejím správním obvodu (8 obcí) a doklad o výši příjmů například z výdělečné činnosti (7 obcí). Oproti jiným definovaným cílovým skupinám v tomto případě tedy část obcí uplatňuje podmínku doložení pracovní smlouvy. Na jejím základě žadatel dokazuje svou pracovní činnost pro obec či organizaci.

I v tomto případě část obcí zjišťuje finanční situaci žadatele s využitím dalších nástrojů, jako je bezdlužnost vůči jiným subjektům jako dodavatelům energií či předchozím pronajímatelům (3 obce), nahlížení do insolvenčního rejstříku (3 obce), ale i nahlížení do centrální evidence exekucí (3 obce), kdy sice obec sama do evidence nenahlíží, vyžaduje však obdobné potvrzení od žadatele. Srovnatelný počet obcí (5 obcí) pak vyžaduje trvalý pobyt v obci případně jejím správním obvodu alespoň 12 měsíců a povinnost osobní přítomnosti žadatele na prohlídce bytu.

V zásadě lze říci, že podmínky poskytování pronájmu jsou pro tuto skupinu obdobné, avšak o něco méně striktní než pro osoby bez specifikace.

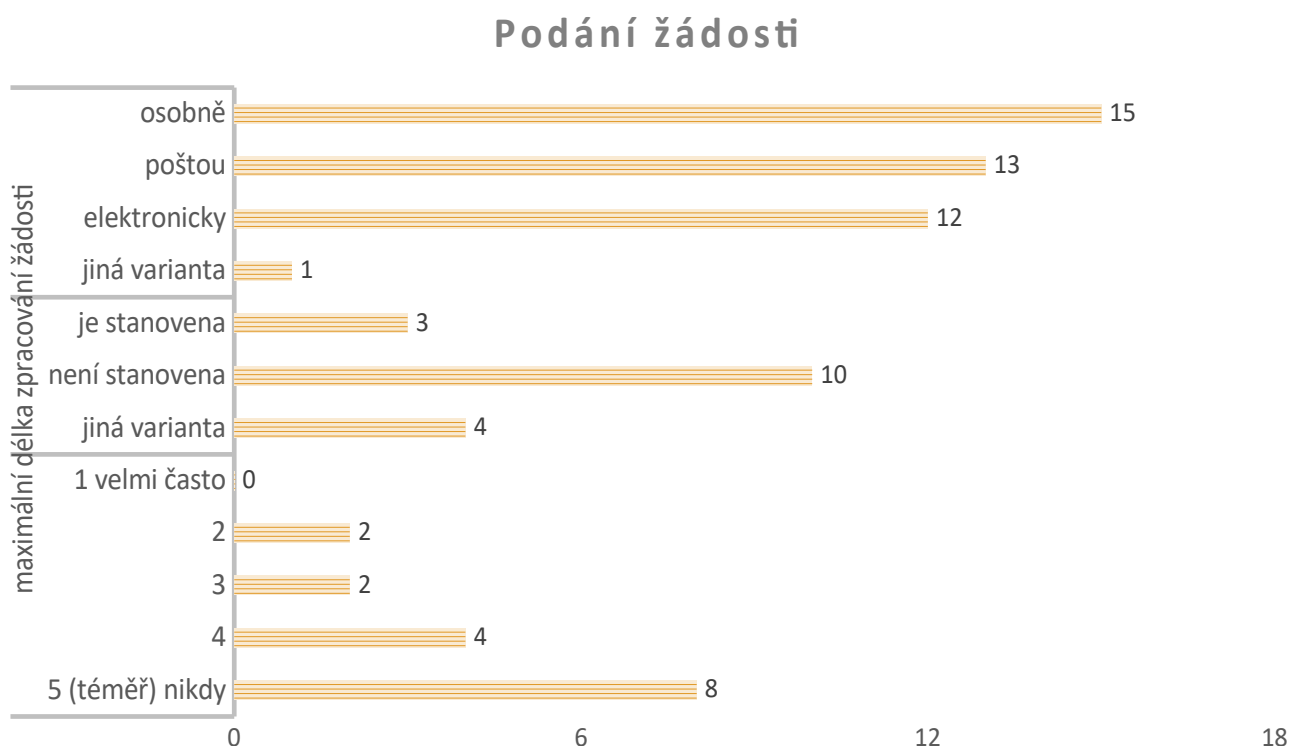
Sumarizaci zjištění nabízí tabulka 18. Hodnota v každém řádku tabulky, která chybí do součtu 17, odpovídá odpovědi „ne“.

TABULKA 18: PODMÍNKY POSKYTOVÁNÍ PRONÁJMU PRO CÍLOVOU SKUPINU ZAMĚSTNANCŮ MĚSTA APOD.

PODMÍNKY POSKYTOVÁNÍ PRONÁJMU	ANO	JINÁ VARIANTA/ CHYBĚJÍCÍ ODPOVĚĎ
minimální věk 18 let	15	
bezdlužnost vůči obci, či (příspěvkovým apod.) organizacím města	12	
doložení pracovní smlouvy	11	
státní příslušnost ČR	10	
žadatel smí (spolu) vlastnit byt či rodinný dům	9	
trvalý pobyt v obci (případně správním obvodu obce)	8	1
doklad o výši příjmů (např. z výdělečné činnosti, dávek apod.)	7	
trvalý pobyt v obci (případně správním obvodu obce) alespoň 12 měsíců	5	1
povinnost osobní přítomnosti žadatele na prohlídce bytu	5	
bezdlužnost vůči jiným subjektům (např. dodavateli energie, předchozímu pronajímateli)	3	
obec nahlíží do insolvenčního rejstříku	3	1
obec nahlíží do centrální evidence exekucí	0	3

Žadatelé mohou při podání žádosti využít několika variant – osobně (15 obcí), poštou (13 obcí) či elektronicky (12 obcí), jak ilustruje graf 11. Jedna z obcí označila „jinou variantu“ a uvedla, že žádost je podávána na základě přidělení držitele dispozičních práv k bytu. Maximální délka zpracování žádosti ve většině obcí stanovena není (10 obcí). Bez ohledu na to, zda je tato doba stanovena či nikoliv obce uváděly, že délka činí 30 dní. Obce, které označily „jinou variantu“, uváděly, že délka souvisí s termínem zasedání rady obce. Podání žádosti se obvykle obejde bez chyb v žádosti, na stupnici 1 až 5, kde 1 odpovídá variantě „velmi často“, byl nejčastěji zvolen stupeň 5 (8 obcí).

GRAF 11: PODÁNÍ ŽÁDOSTI U CÍLOVÉ SKUPINY ZAMĚSTNANCŮ MĚSTA APOD.

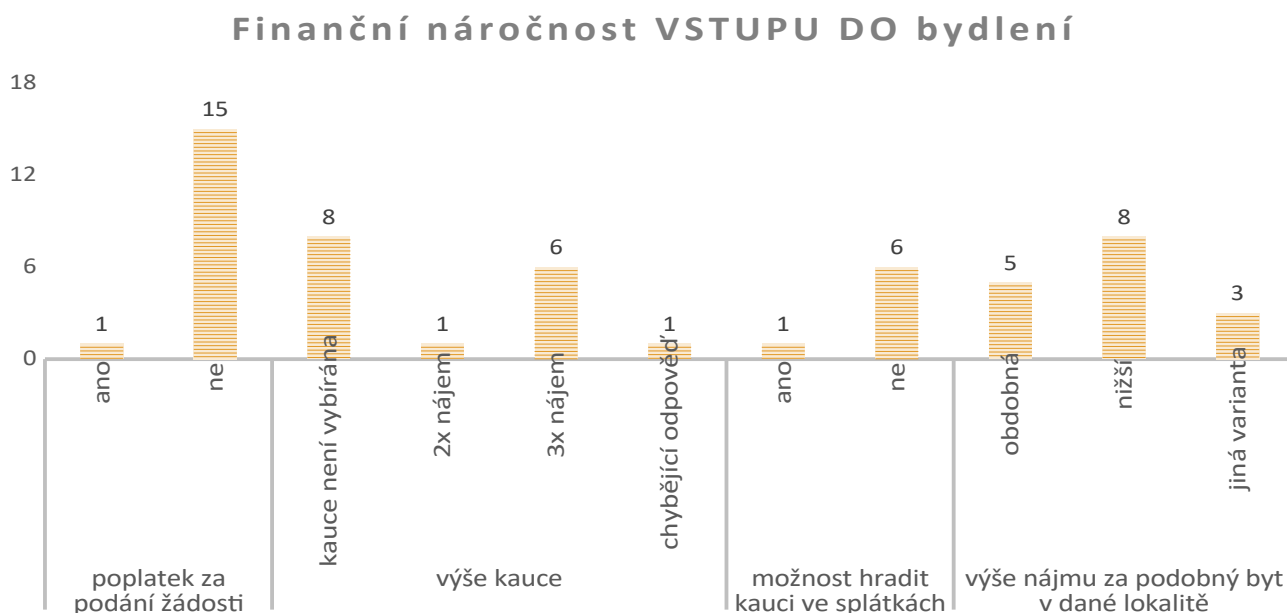


Finanční náročnost vstupu do bydlení je rovněž významným ukazatelem dostupnosti bydlení. Výše poplatku za vyřízení žádosti či výše kauce může tedy pro mnohé žadatele sehrávat významnou roli při rozhodování, zda se budou či nebudou o daný nájemní byt ucházet. Graf 12 ukazuje, jaké je finanční dostupnost vstupu do nájmu u bytů pronajímaných podle samostatných podmínek pro cílovou skupinu zaměstnanců obce apod.

Většina obcí (15 obcí) správní poplatek nevybírání. V případě bytů pro zaměstnance také v největší části obcí (8 obcí) není vybírána kauce. Menší část obcí pak vybírá trojnásobek měsíčního nájmu (6 obcí) či jeho dvojnásobek (1 obec). V případě, že je kauce vybírána, obvykle není možné hradit ji ve splátkách (6 obcí).

Finanční dostupnost bydlení pro zaměstnance v obecních bytech je v porovnání s tržními nájmy nižší, když většina obcí uvádí, že bydlení v obdobných bytech v dané lokalitě vyjde spíše levněji (8 obcí). Nabízí se tedy otázky, co žadatele o bydlení v těchto bytech (respektive o bydlení podle těchto samostatných podmínek) přitahuje.

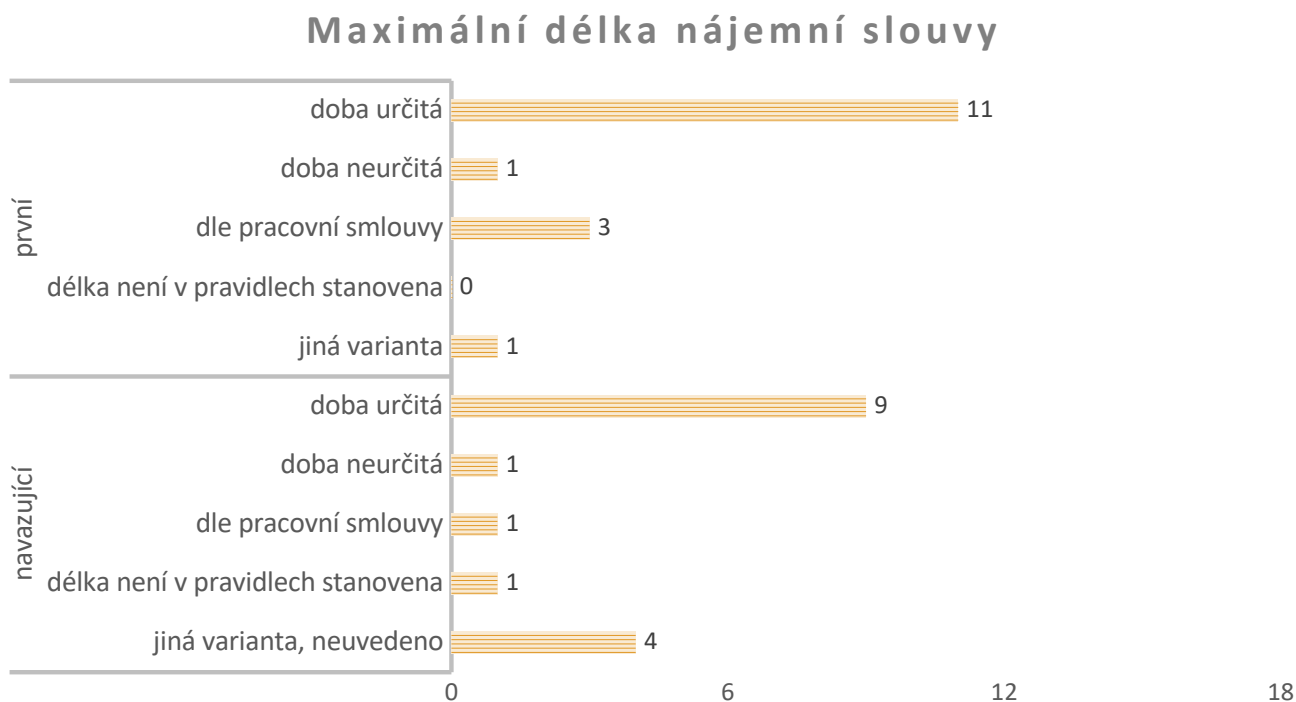
GRAF 12: FINANČNÍ NÁROČNOST VSTUPU DO BYDLENÍ PRO CÍLOVOU SKUPINU ZAMĚSTNANCŮ MĚSTA APOD.



Jak již bylo uvedeno, délka nájemních smluv vypovídá zejména o stabilitě bydlení. Této proměnné se věnuje graf 13. Smlouva na dobu neurčitou poskytuje nájemníkovi vizi dlouhodobého zabydlení v bytě i lokalitě (obci), možnost lépe plánovat své další rozhodnutí. Na druhou stranu smlouva na dobu určitou představuje nižší riziko pro vlastníka nemovitosti.

Rovněž v případě „zaměstnaneckých“ bytů volí většina obcí při stanovení délky smluv cestu menšího rizika. První (11 obcí) i navazující (9 obcí) nájemní smlouvy proto stanovují častěji na dobu určitou. Obvykle je přítom jejich lhůta 12 měsíců. Délka první a navazující smlouvy je (logicky) stanovena s ohledem na pracovní smlouvu jen u dvou obcí. V případě navazující smlouvy množství obcí nevedlo odpověď.

GRAF 13: MAXIMÁLNÍ DÉLKA NÁJEMNÍCH SMLUV PRO CÍLOVOU SKUPINU ZAMĚSTNANCŮ MĚSTA APOD.

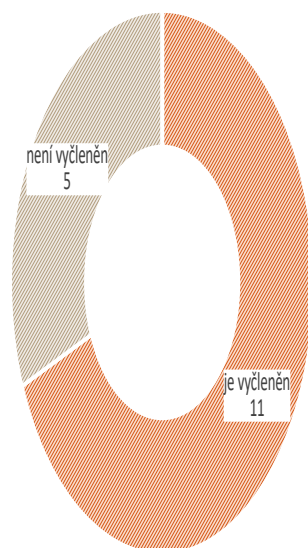


2.3.4 Bydlení pro osoby v nepříznivé sociální situaci v oblasti bydlení

Osoby v nepříznivé situaci v oblasti bydlení zahrnují celou řadu skupin, které jsou na volném trhu s byty ohroženy ztrátou bydlení. Jindy zase mnohdy přebývají v nevyhovujícím či nestabilním bydlení (u známých, příbuzných, na ubytovnách). Jedná se například o osoby bez domova, osoby v nevyhovujícím bydlení, osoby zadlužené, příslušníky národnostních nebo etnických menšin, osoby po výkonu trestu, samoživitele, osoby opouštějící ústavní výchovu, osoby ohrožené závislostním chováním nebo domácím násilím, osoby neschopné zabezpečit své příjmy účastí na trhu práce nebo osoby s nedostatečným příjmem. Na množství z těchto osob je přitom pohlíženo s nedůvěrou, jednak kvůli předsudkům, jednak kvůli špatným zkušenostem s některými jejich příslušníky. „Zabydlet“ tyto osoby je mnohdy složité i proto, že po několika generacích žijí v nestabilních podmínkách ubytoven, které nepodporují jejich „kompetenci bydlet“. „Neoblíbenost“ této skupiny osob lze vyčíst i s výrazně menšího počtu obcí, které této skupině nabízejí bydlení podle samostatných pravidel. Jedná se pouze o 16 obcí. Připomeňme přitom, že cílové skupině seniorů, která se rovněž na volném trhu s bydlením potýká s určitým ohrožením, nabízí bydlení 32 obcí z 35, tedy dvojnásobek. Jak ukazuje graf 14, ještě menší část obcí pak má pro tuto skupinu vyhrazenou část bytového fondu (11 obcí).

GRAF 14: VYČLENĚNÍ PŘESNÉHO POČTU BYTŮ PRO CÍLOVOU SKUPINU OSOB V NEPŘÍZNIVÉ SOCIÁLNÍ SITUACI V OBLASTI BYDLENÍ V RÁMCI BYTOVÉHO FONDU OBCE

Přesný počet bytů pro danou cílovou skupinu



Mezi podmínky, které alespoň polovina obcí pro tuto cílovou skupinu stanovuje, patří: minimální věk 18 let (15 obcí), bezdlužnost vůči obci, či jejím příspěvkovým organizacím (11 obcí), doklad o výši příjmů například z výdělečné činnosti, dávek apod. (10 obcí), dále státní příslušnost ČR (9 obcí), trvalý pobyt v obci případně jejím správním obvodu (9 obcí) a doporučení (stanovisko) sociální/lékařské vydané například sociálním odborem (9 obcí).

Množství z obcí (12 obcí) také vyžaduje, aby žadatel splňoval alespoň jednu z následujících variant:

- státní příslušnost ČR,
- trvalý pobyt v obci (případně správním obvodu obce),
- trvalý pobyt v obci případně správním obvodu obce alespoň 12 měsíců,
- zaměstnání v obci.

Finanční situace žadatele je dále ověřována prostřednictvím doklad o výdělečné činnosti žadatele (5 obcí) a nahlížením do insolvenčního rejstříku (5 obcí). Dále také ověřováním nahlížením do centrální evidence exekucí (4 obce), některé obce přitom tuto věc řeší doložením příslušných potvrzení ze strany žadatele – „jiná varianta“ (2 obce). Ověřována je také bezdlužnost vůči jiným subjektům například dodavatelům energií či předchozímu pronajímateli (3 obce). Finanční situace žadatele z hlediska jeho (spolu)vlastnictví nemovitosti e zjišťována u čtvrtiny obcí (4 obce), které povolují žadateli spolu (vlastnit) byt či dům. "

Pouze malá část obcí si stanovuje za podmínku povinnost osobní přítomnosti žadatele na prohlídce bytu (2 obce).

Stanovené podmínky se tedy nejčastěji týkají finanční situace žadatele, místa jeho pobytu a vlastní situace (sociální) vyhodnocované příslušným odborem či jiným orgánem.

Tak jako v předchozích případech je potřeba upozornit, že hodnota v každém řádku tabulky, která chybí do součtu 16, odpovídá odpovědi „ne“.

Uvedená zjištění sumarizuje tabulka 19.

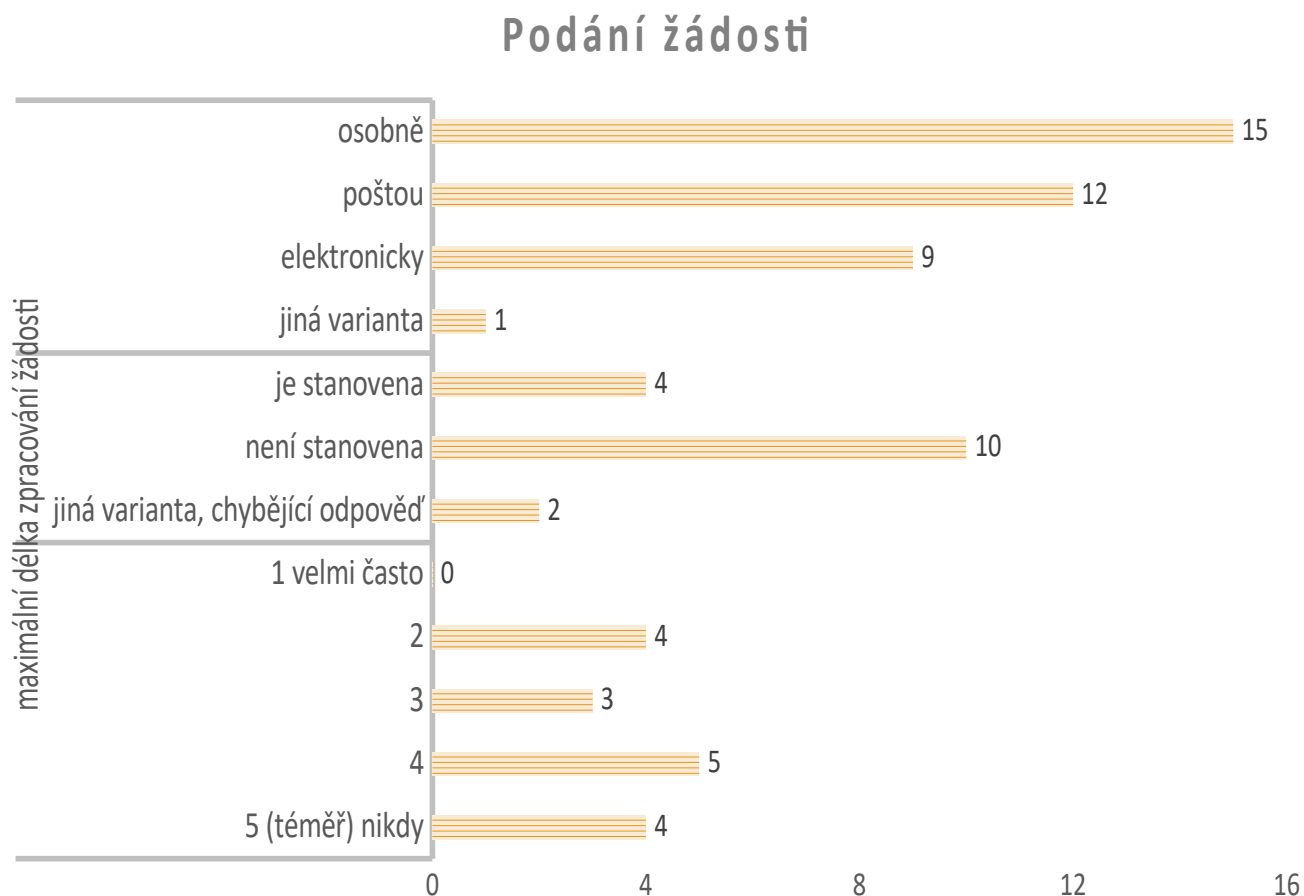
TABULKA 19: PODMÍNKY POSKYTOVÁNÍ PRONÁJMU PRO CÍLOVOU SKUPINU OSOB V NEPŘÍZIVÉ SOCIÁLNÍ SITUACI V OBLASTI BYDLENÍ

PODMÍNKY POSKYTOVÁNÍ PRONÁJMU	ANO	JINÁ VARIANTA/ CHYBĚJÍCÍ ODPOVĚĎ
minimální věk 18 let	15	1
žadatel musí splňovat alespoň jednu z variant a) až d)	12	
bezdlužnost vůči obci, či (příspěvkovým apod.) organizacím měst	11	
doklad o výši příjmů (např. z výdělečné činnosti, dávek apod.)	10	
a) státní příslušnost ČR	9	
b) trvalý pobyt v obci (případně správním obvodu obce)	9	
doporučení (stanovisko) sociální/lékařské (vydané například sociálním odborem, ošetřujícím lékařem apod.)	9	1
doklad o výdělečné činnosti žadatele	5	
obec nahlíží do insolvenčního rejstříku	5	
žadatel smí (spolu)vlastnit byt či rodinný dům:	4	
obec nahlíží do centrální evidence exekucí	4	2
c) trvalý pobyt v obci (případně správním obvodu obce) alespoň 12 měsíců	3	1
bezdlužnost vůči jiným subjektům (např. dodavateli energie, předchozímu pronajímateli)	3	
povinnost osobní přítomnosti žadatele na prohlídce bytu	2	1
d) zaměstnání v obci	0	

Ve všech obcích je možné podat žádost osobně (15), ve většině však také poštou (12) či elektronicky (9). „Jiná varianta“ (1 obec) zahrnuje přístup, kdy je bydlení poskytováno prostřednictvím neziskového subjektu, který podává žádost za žadatele. Rovněž v případě bytů pro osoby v nepříznivé sociální situaci v oblasti bydlení platilo, že bez ohledu na to, zda obec stanovuje (4) či nestanovuje (10) maximální délku zpracování žádosti, je tato délka 30 dní. Obce v obou případech uváděly tuto lhůtu v otevřené otázce, kterou byla tato otázka v dotazníku rozšířena. Jedna obec u této položky v dotazníku uvedla „jinou variantu“. V jejím případě je lhůta odvislá od nejbližšího termínu zasedání rady obce. Jedna obec na toto otázku neodpověděla. Přestože se ani v tomto případě obce obvykle neseťkávají s chybně vyplněnými odevzdanými žádostmi, struktura odpovědí u této položky v dotazníku napovídá, že tato cílová skupina zahrnuje přeci jenom častěji osoby, které mají s bezchybným vyplněním formulářů problém – čtvrtina obcí (4 obce) uvedly na stupnici 1 až 5, kde 1 značí „velmi často“, stupeň 2. Důvodem může být skutečnost, že cílová skupina osob v nepříznivé sociální situaci v oblasti bydlení častěji zahrnuje osoby s nízkým dosaženým vzděláním a tedy nedostatečnou gramotností. Pro tyto osoby tedy může být náročné porozumět formulářům či a dalším požadavkům, které jsou v nich stanoveny.

Uvedená zjištění ilustruje graf 15.

GRAF 15: PODÁNÍ ŽÁDOSTI U CÍLOVÉ SKUPINY OSOB V NEPŘÍZIVÉ SOCIÁLNÍ SITUACI V OBLASTI BYDLENÍ



O přidělení bytu v případě cílové skupiny osob v nepříznivé sociální situaci v oblasti bydlení nejčastěji rozhoduje celkové zhodnocení situace žadatele (13 obcí), které obvykle zahrnuje posouzení žadatele z hlediska sociálního a ekonomického, v některých případech zdravotního. Relativně vysoké množství obcí na tuto otázku neodpovědělo (4 obce). Jedna obec pak uvedla, že za výběr odpovídá neziskový subjekt, který také nese za osobu, již je zprostředkovává obecní bydlení, plnou odpovědnost.

Délka podání či evidenci žádosti nesehrává v případě bydlení pro tuto skupinu osob roli u žádné z obcí.

Uvedená zjištění sumarizuje tabulka 20. Obce mohly v případě této položky v dotazníku označovat více variant odpovědí, většina nicméně této možnosti nevyužila, což je patrné z celkového součtu odpovědí (18 odpovědí).

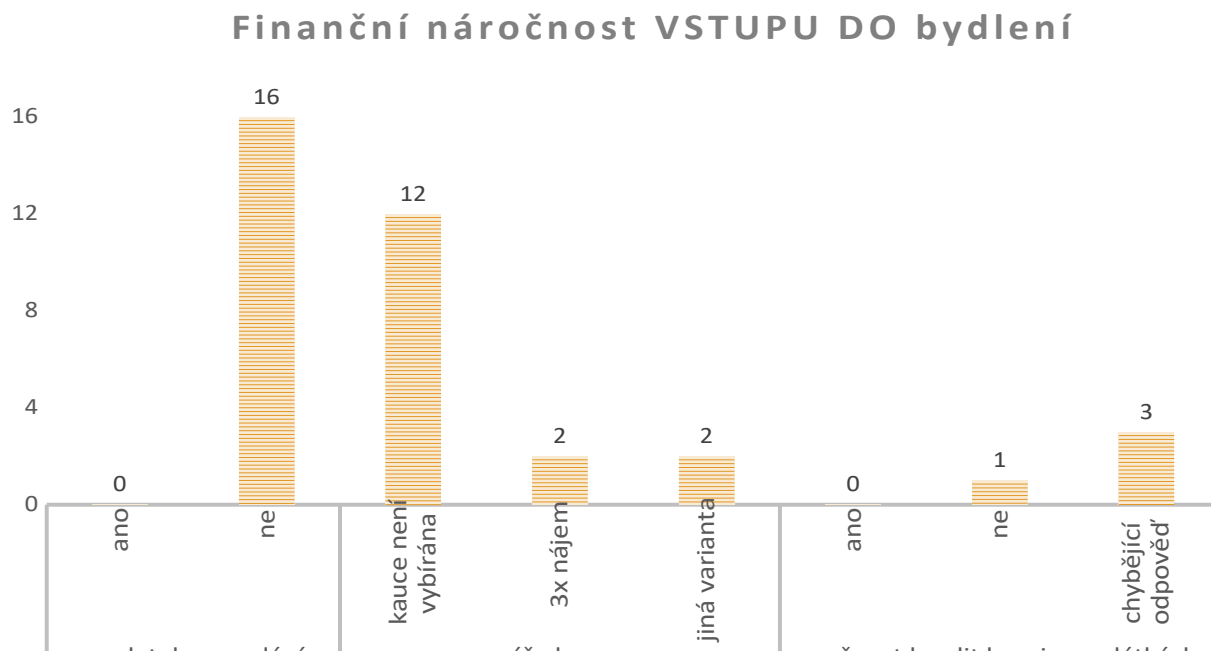
TABULKA 20: PODMÍNKY PŘIDĚLENÍ BYTU ŽADATELI CÍLOVÉ SKUPINY OSOB V NEPŘÍZIVÉ SOCIÁLNÍ SITUACI V OBLASTI BYDLENÍ

O PŘIDĚLENÍ BYTU ŽADATELI ROZHODUJE:	POČET
celkové zhodnocení situace žadatele	13
jiná varianta, chybějící odpověď	5
délka podání/evidence žádosti	0

Zejména v případě této cílové skupiny osob je finanční náročnost vstupu do bydlení nejspíše naprosto zásadní proměnnou rozhodující o tom, zda žadatel do nájmu vstoupí, či nikoliv. Samotný nájem je možné hradit s pomocí příslušných příspěvků. Poplatky za vyřízení žádosti či za kauci už se ne vždy daří hradit pomocí příspěvků (mimořádná okamžitá pomoc). Osoby z této cílové skupiny přitom pravděpodobně nemají příliš vysoké úspory.

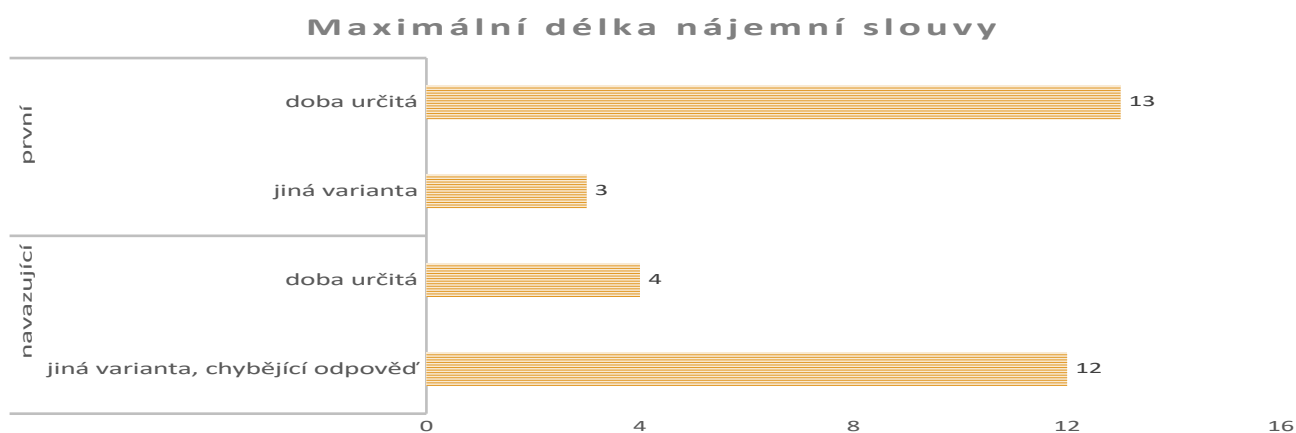
Graf 16 nicméně naznačuje, že obce, které těmto osobám poskytují pronájem, k jejich finanční situaci přihlížejí. Žádná z nich nevybírá poplatek za podání žádosti, většina pak ani kauci (12 obcí). Ty obce, které kauci vybírají ji, buď neumožňují hradit splátkově (1 obec), nebo svou odpověď neuvedly (3 obce).

GRAF 16: FINANČNÍ NÁROČNOST VSTUPU DO BYDLENÍ PRO CÍLOVOU SKUPINU OSOB V NEPŘÍZNIVÉ SOCIÁLNÍ SITUACI V OBLASTI BYDLENÍ



Zajímavý vhled do struktury odpovědí nabízí graf 17. Většina obcí nabízí první smlouvu na dobu určitou (13 obcí), její délka je přitom u většiny z nich stanovena na 12 měsíců, což obce uváděly v otevřené odpovědi doplňující tuto otázku. V případě „jiné varianty“ u délky první nájemní smlouvy byla uváděna celá řada údajů od 3 až do 24 měsíců. Skutečnost, že bydlení v obecních bytech není pro tuto skupinu příliš stabilní záležitostí, naznačují odpovědi na délku navazujících smluv. Ty jsou uzavírány opět na dobu určitou (4 obce), kdy obce opět nejčastěji uváděly, že jejich délka je 12 měsíců. Největší část obcí (12 obcí) ale u této položky neuvedla odpověď, jedna obec sdělila, že délka je v rozmezí 3 až 12 měsíců.

GRAF 17: MAXIMÁLNÍ DÉLKA NÁJEMNÍCH SMLUV PRO CÍLOVOU SKUPINU OSOB V NEPŘÍZNIVÉ SOCIÁLNÍ SITUACI V OBLASTI BYDLENÍ



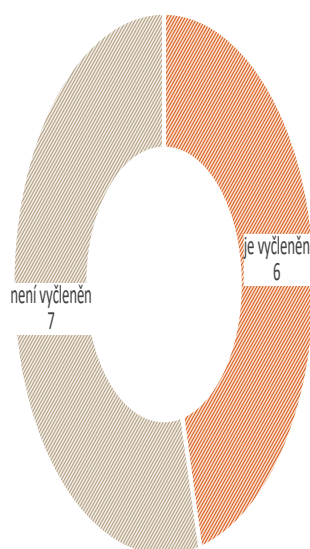
2.3.5 Bydlení pro OZP a osoby s duševním onemocněním

Osoby se zdravotním a duševním postižením tvoří další skupinu, pro kterou může být vstup na volný trh s nájemným bydlením problematický. Příčinou jsou zejména omezené finance této skupiny, častější potřeba bezbariérového bydlení, ale i vyšší míra obav o bezproblémové soužití s nimi. Poslední z uvedeného se týká spíše osob s duševním onemocněním, které je spojeno s velkou neznalostí ze strany laické veřejnosti a s tím souvisejícími předsudky.

Bydlení podle samostatných pravidel nabízí pro tuto skupinu osob 13 obcí. Graf 18 přitom ukazuje, že jen v menší části z nich (6 obcí), je pro tuto skupinu přesně vymezena část bytového fondu.

GRAF 18: VYČLENĚNÍ PŘESNÉHO POČTU BYTŮ PRO CÍLOVOU SKUPINU OZP A OSOB S DUŠEVNÍM ONEMOCNĚNÍM V RÁMCI BYTOVÉHO FONDU OBCE

Přesný počet bytů pro danou cílovou skupinu



Podmínky poskytování pronájmu jsou v tomto případě určitým průnikem podmínek pro skupiny seniorů a osob v nepříznivé sociální situaci v oblasti bydlení. I v tomto případě stanovuje většina obcí jako podmínku plnoletost žadatele (12 obcí). Dalším požadavkem stanoveným více než polovinou obcí je bezdlužnost vůči obci či jejím příspěvkovým organizacím (11 obcí). Shodný počet obcí (10 obcí) si stanovuje jako podmínku nárok na invalidní důchod a sociální či lékařské doporučení (pro žadatele či jeho dítě OZP) vydané například sociálním odborem, ošetřujícím lékařem apod. Dále je požadována státní příslušnost ČR (8 obcí) a pobírání invalidního důchodu (8 obcí). Většina obcí také povoluje žadateli (spolu)vlastnit byt či rodinný dům (8 obcí), což pravděpodobně souvisí s tím, že vlastní objekt nemusí odpovídat specifickým potřebám žadatele s onemocněním. Více než polovina obcí (7 obcí) pak požaduje trvalý pobyt v obci případně jejím správním obvodu.

Přibližně čtvrtina obcí (4 obce) dále vyžaduje trvalý pobyt v obci případně jejím správním obvodu alespoň 12 měsíců, bezdlužnost vůči jiným subjektům například dodavatelů energií či předchozímu pronajímateli a povinnost osobní přítomnosti žadatele na prohlídce bytu, která je nejspíše u této cílové skupiny skutečně nezbytná pro posouzení uzpůsobení bydlení vlastnímu handicapu.

Některé obce také vyžadují pobírání příspěvku na péči (2 obce) jako dalšího ukazatele nemožnosti, či spolupráci se sociální službou (2 obce), která může například plnit roli aktivizace či poradce žadatele v praktických či sociálních věcech.

Do insolvenčního rejstříku (2 obce) a centrální evidence exekucí (1 obec) nahlíží jen malá část obcí. V případě exekucí nicméně část obcí uvádějících „jinou variantu“ požaduje doložené příslušného dokumentu žadatelem o byt.

Hodnota v každém řádku tabulky 21, která chybí do součtu 13, odpovídá odpovědi „ne“.

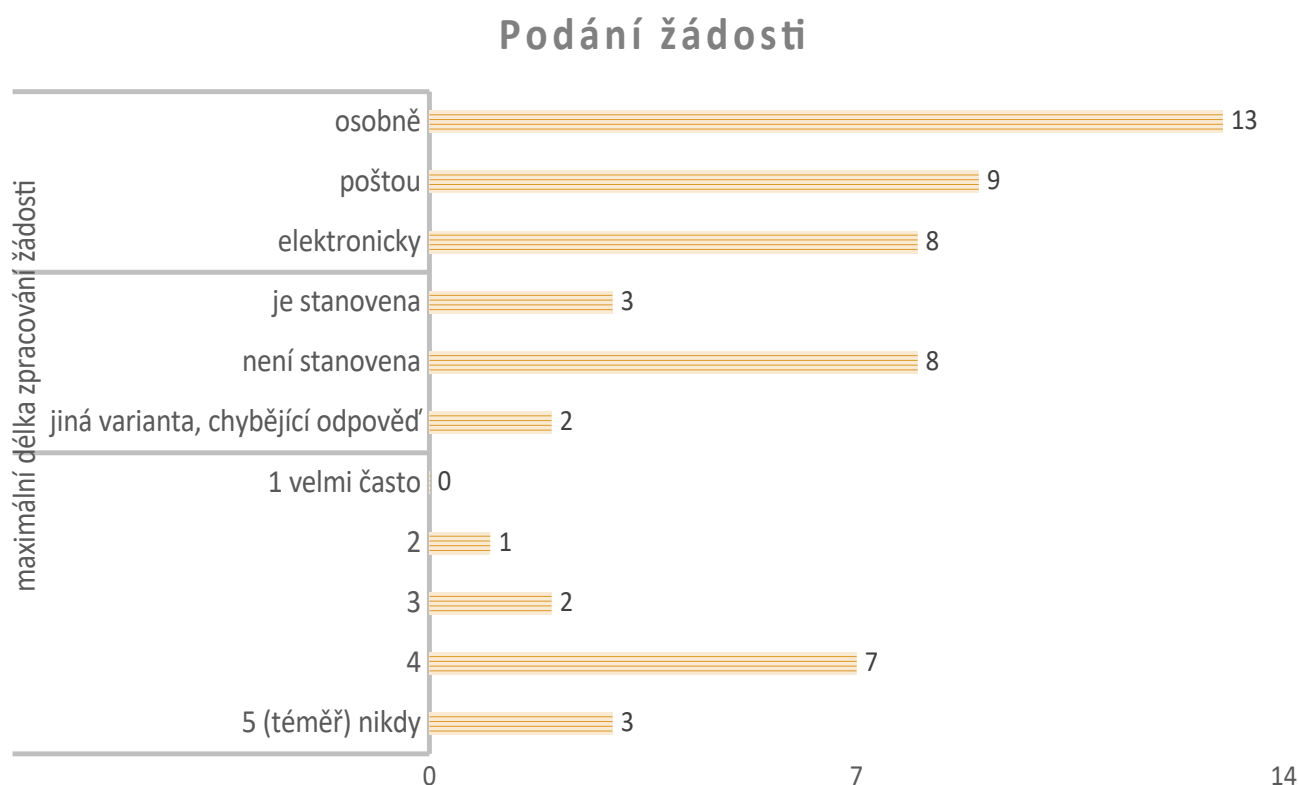
TABULKA 21: PODMÍNKY POSKYTOVÁNÍ PRONÁJMU PRO CÍLOVOU SKUPINU OZP A OSOB S DUŠEVNÍM ONEMOCNĚNÍM

PODMÍNKY POSKYTOVÁNÍ PRONÁJMU	ANO	JINÁ VARIANTA/ CHYBĚJÍCÍ ODPOVĚĎ
minimální věk 18 let	12	
bezdlužnost vůči obci, či (příspěvkovým apod.) organizacím města	11	
nárok na invalidní důchod	10	
doporučení (stanovisko) sociální/lékařské (vydané například sociálním odborem, ošetřujícím lékařem apod.) / případně pro dítě OZP	10	
státní příslušnost ČR	8	
pobírání invalidního důchodu	8	
žadatel smí (spolu)vlastnit byt či rodinný dům	8	
trvalý pobyt v obci (případně správním obvodu obce)	7	
trvalý pobyt v obci (případně správním obvodu obce) alespoň 12 měsíců	4	
bezdlužnost vůči jiným subjektům (např. dodavateli energie, předchozímu pronajímateli)	4	
povinnost osobní přítomnosti žadatele na prohlídce bytu	4	
pobírání příspěvku na péči	2	1
spolupráce se sociální službou	2	
obec nahlíží do insolvenčního rejstříku	2	1
obec nahlíží do centrální evidence exekucí	1	3

Žadatelé mohou při podání žádosti využít několika variant – osobně (13 obcí), poštou (9 obcí) či elektronicky (8 obcí). Maximální délka zpracování žádosti ve většině obcí stanovena není (8 obcí). Bez ohledu na to, zda je tato doba stanovena či nikoliv nicméně obce uváděly, že délka činí 30 dní. Jedna obce, která označila „jinou variantu“, uvedla, že délka zpracování žádosti souvisí s termínem zasedání rady obce. Podání žádosti se obvykle obejde bez chyb v žádosti, na stupnici 1 až 5, kde 1 odpovídá variantě „velmi často“, byl nejčastěji zvolen stupeň 4 (7 obcí).

Uvedená zjištění ilustruje graf 19.

GRAF 19: PODÁNÍ ŽÁDOSTI U CÍLOVÉ SKUPINY OSOB



O přidělení bytu žadateli rozhoduje dominantně celkové zhodnocení jeho situace – zdravotní, sociální či ekonomické (11 obcí). Dále také délka podání či evidence žádosti (5 obcí). Jedna obec označila „jinou variantu“, která označuje situaci, kdy nájemníka navrhuje příslušný odbor úřadu. Obce mohly v případě této položky v dotazníku označovat více variant odpovědí.

TABULKA 22: PODMÍNKY PŘIDĚLENÍ BYTU ŽADATELI Z CÍLOVÉ SKUPINY OZP A OSOB S DUŠEVNÍM ONEMOCNĚNÍM

O PŘIDĚLENÍ BYTU ŽADATELI ROZHODUJE	POČET
celkové zhodnocení situace žadatele	11
délka podání/evidence žádosti	5
jiná varianta	1

Jak již bylo několikrát uvedeno, finanční náročnost vstupu do bydlení je podstatnou charakteristikou dostupnosti bydlení. V dotazníku bylo zjišťováno, zda je vybírán poplatek za podání žádosti, jaká je výše kauce, respektive, jestli je vůbec vybírána, a případně možnost hradit tuto kauci, nebo alespoň její část ve splátkách.

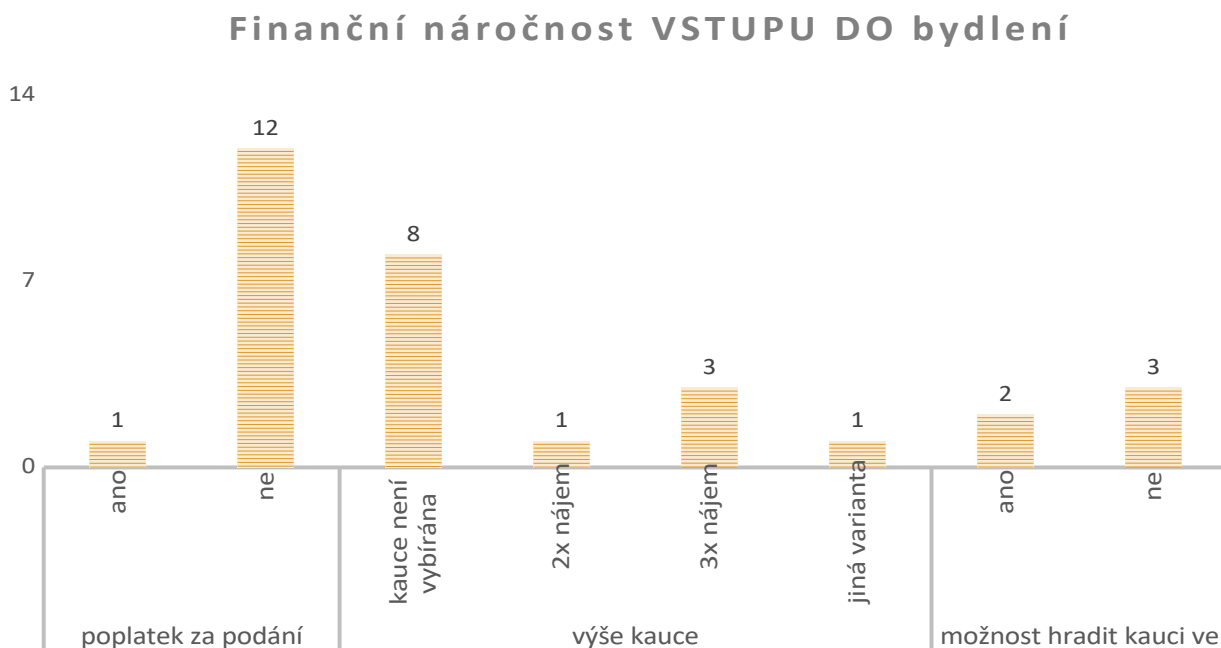
Většina obcí (12 obcí) přitom poplatek za podání žádosti nevybírání. Obvykle také není vybírána kauce (8 obcí). Tento přístup naznačuje, že obce přihlížejí k finanční situaci žadatelů ze skupiny OZP a osob s duševním onemocněním. Přesto i v tomto případě existuje skupina obcí, vybírajících trojnásobek (3 obce) či dvojnásobek (1 obec) měsíčního nájmu. Otázka na výši nájmu nicméně nebyla obcím pokládána s ohledem na to, že odpověď na ni by byla bezobsažná bez porovnání s konkrétním bytem (velikost, stav, lokalita), za který byl nájem stanoven. Jedna z obcí také uvedla, že kauce je přesně stanovena v pravidlech, její konkrétní výši však obec nezmínila. Z celkem 5 obcí, které vybírají kauci, pak menší část (2 obce) umožňuje hradit ji ve splátkách.

Zjištění uvedené v této části naznačují, že náklady spojené se vstupem do bydlení jsou pro skupinu žadatelů z řad OZP a osob s duševním onemocněním spíše nízké. Obce berou v potaz obtížnou finanční situaci těchto osob. Na

druhou stranu je z dotazníkového šetření zřejmé, že většina obcí s touto skupina osob ve svém bytovém fondu spíše nepočítá.

Uvedená zjištění ilustruje graf 20.

GRAF 20: FINANČNÍ NÁROČNOST VSTUPU DO BYDLENÍ PRO CÍLOVOU SKUPINU OZP A OSOB S DUŠEVNÍM ONEMOCNĚNÍM

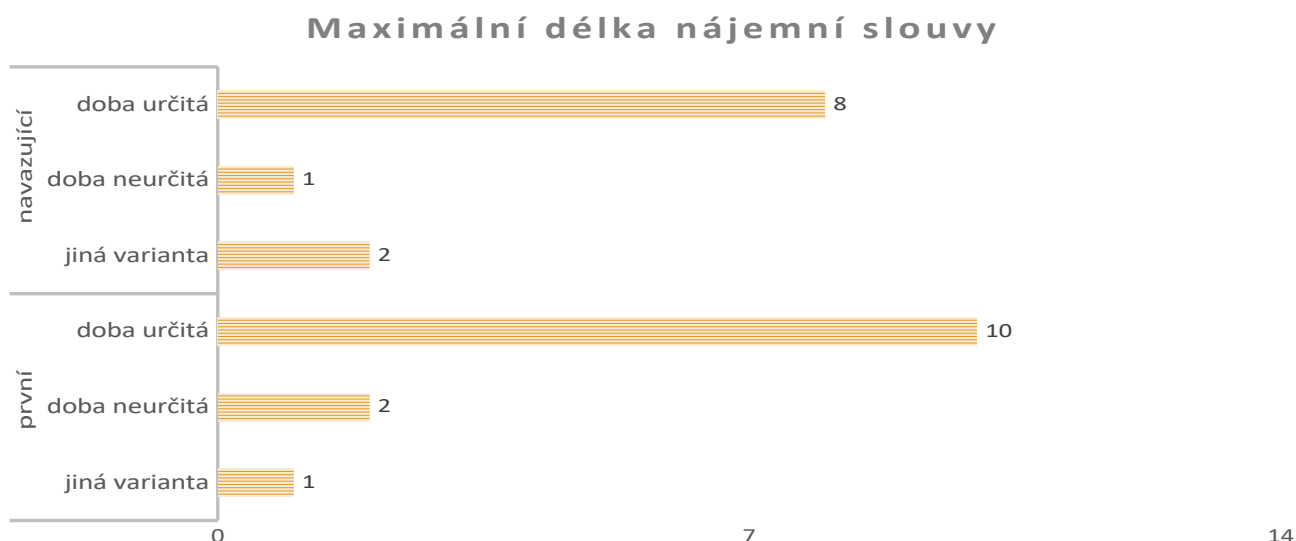


Délka nájemní smlouvy je i pro tuto skupinu žadatelů stanovena obvykle na dobu určitou, a to jak v případě první smlouvy (8 obcí), tak v případě navazující smlouvy (10 obcí). Doby určitou přitom v případě první i navazující smlouvy obce v otevřené otázce nejčastěji specifikovaly na 12 měsíců. V případě první smlouvy nebyla „jiná varianta“ (2 obce) specifikována. V případě navazující smlouvy byla u „jiné varianty“ uvedena prolongace.

Ani skupině OZP a osob s duševním onemocněním tedy bydlení v obecních bytech mnohdy nenabízí možnost stabilního dlouhodobého domova.

Uvedená zjištění ilustruje graf 21.

GRAF 21: MAXIMÁLNÍ DÉLKA NÁJEMNÍCH SMLUV PRO CÍLOVOU SKUPINU OZP A OSOB S DUŠEVNÍM ONEMOCNĚNÍM



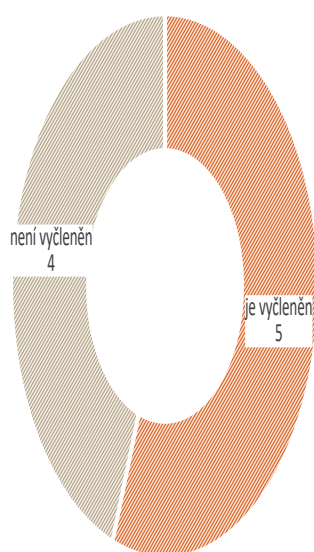
2.3.6 Bydlení pro osoby s dočasnou ochranou (uprchlíky)

Téma bydlení pro osoby s dočasnou ochranou se dostalo do popředí zájmu v době vypuknutí války na Ukrajině a s tím související vlny migrace zejména ukrajinských žena dětí utíkajících před nebezpečím. Tyto uprchlíky se podařilo ubytovat zejména díky vytvoření jiných ubytovacích kapacit, protože nabídka obecního bydlení je v ČR obecně velmi omezená. Kritéria uvedená v následující části se nicméně netýkají jen poskytování bydlení uprchlíkům z Ukrajiny. Některé obce MSK nabízejí uprchlíkům bydlení podle samostatných pravidel. Konkrétně se jednalo o 9 obcí, které tuto skutečnost uvedly v dotazníkovém šetření.

Jak ukazuje graf 22, z těchto 9 obcí má přesně vyčleněný počet bytů pro uprchlíky více než polovina (5 obcí).

GRAF 22: VYČLENĚNÍ PŘESNÉHO POČTU BYTŮ PRO CÍLOVOU SKUPINU OSOB S DOČASNOU OCHRANOU V RÁMCI BYTOVÉHO FONDU OBCE

Přesný počet bytů pro danou cílovou skupinu



Více než polovina obcí stanovuje jako podmínku poskytování pronájmu uprchlíkům plnoletost (9 obcí) a zaměstnání v obci (8 obcí). Obce dále požadují některé údaje související s bonitou žadatelů – doklad o výši příjmů například z výdělečné činnosti či dávek (4 obce), bezdlužnost vůči obci či jejím příspěvkovým organizacím (4 obce), doklad o výdělečné činnosti žadatele (2 obce), bezdlužnost vůči jiným subjektům například dodavatelům energií nebo předchozímu pronajímateli (2 obce), či možnost (spolu)vlastnit nemovitost určenou k bydlení v ČR (1 obec). Některé obce také v zájmu zjištění finanční situace žadatele nahlíží do centrální evidence exekucí (2 obce) a do insolvenčního rejstříku (1 obec). Některé obce stanovují také povinnost osobní přítomnosti žadatele na prohlídce bytu (2 obce).

Hodnota v každém řádku tabulky 23, která chybí do součtu 9, odpovídá odpovědi „ne“.

TABULKA 23: PODMÍNKY POSKYTOVÁNÍ PRONÁJMU PRO CÍLOVOU SKUPINU OSOB S DOČASNOU OCHRANOU

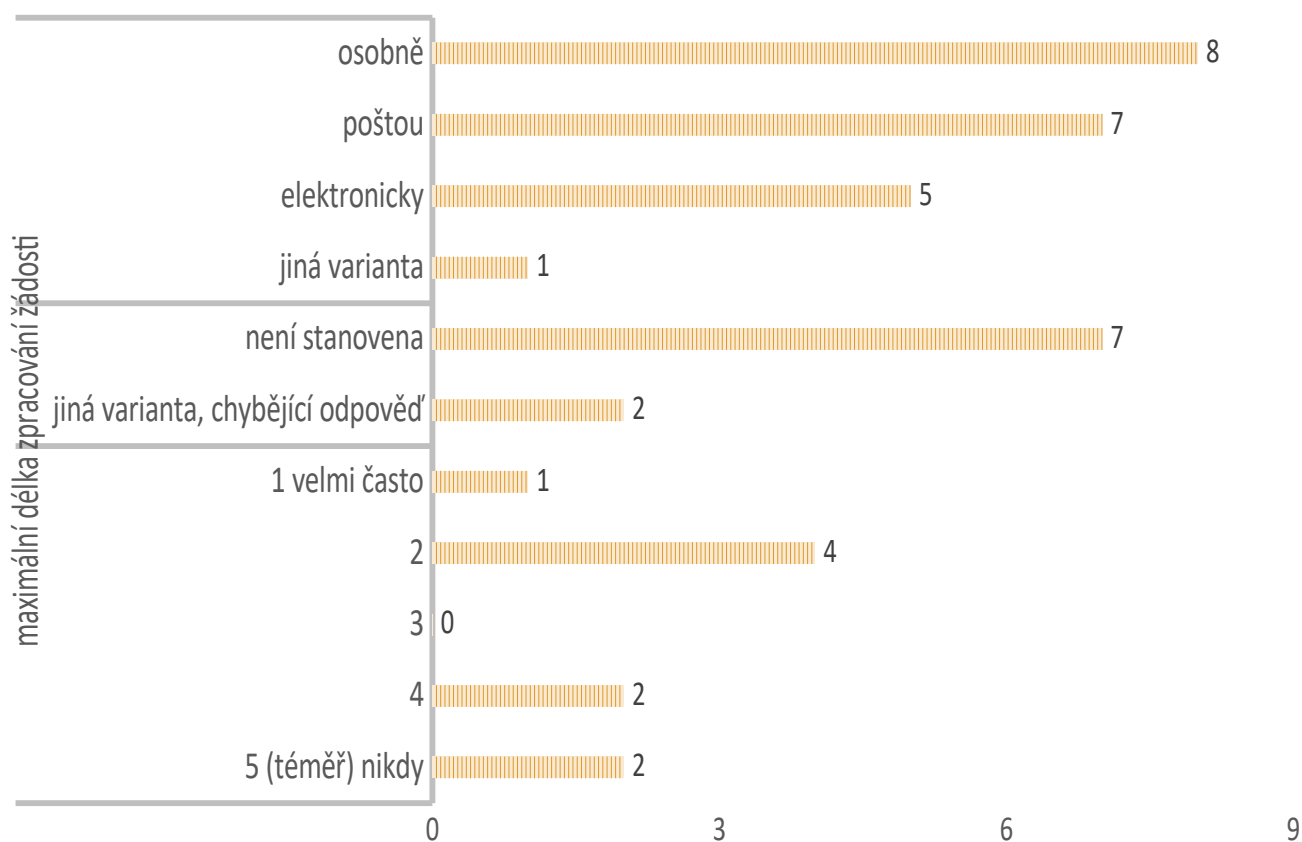
PODMÍNKY POSKYTOVÁNÍ PRONÁJMU	ANO	JINÁ VARIANTA/ CHYBĚJÍCÍ ODPOVĚĎ
minimální věk 18 let	9	
zaměstnání v obci	8	
doklad o výši příjmů (např. z výdělečné činnosti, dávek apod.)	4	2
bezdlužnost vůči obci, či (příspěvkovým apod.) organizacím města	4	1
doklad o výdělečné činnosti žadatele	2	1
doporučení (stanovisko) sociální/lékařské (vydané například sociálním	2	1

odbohem, ošetřujícím lékařem apod.)		
bezdlužnost vůči jiným subjektům (např. dodavateli energie, předchozímu pronajímateli)	2	1
povinnost osobní přítomnosti žadatele na prohlídce bytu	2	1
obec nahlíží do centrální evidence exekucí	2	
žadatel smí (spolu)vlastnit byt či rodinný dům v ČR	1	1
obec nahlíží do insolvenčního rejstříku	1	1

Graf 23 ilustruje úpravu podání žádosti o bydlení na obcích. Žádost lze podat osobně (8 obcí), poštou (7 obcí) či elektronicky (5 obcí). „Jinou variantou“ se v tomto případě má na mysli podání žádosti prostřednictvím sociálního odboru obce. Maximální délka zpracování žádosti není obvykle stanovena (7 obcí), obce nicméně uváděly, že vyhotovení obvykle nepřesáhne 30 dní. Jedna obec na tuto otázku v dotazníku neodpověděla, jedna uvedla „jinou variantu“, kterou však blíže nespecifikovala. U této skupiny se relativně častěji, než u jiných skupin stává, že je žádost podána s podstatnými chybami, což může být způsobeno omezenou dovedností cizinců porozumět českému textu. Příčinou může být také ostych zažádat o pomoc, nedostupnost překladu textu či překladatele, případně nepřítomnost pomoci ze strany obce. Na stupnici 1 až 5 kde 1 znamená, že žádost je odevzdána s podstatnými chybami „velmi často“, označila většina obcí stupeň 2 (4 obce), jedna obec také stupeň 1.

GRAF 23: PODÁNÍ ŽÁDOSTI U CÍLOVÉ SKUPINY OSOB S DOČASNOU OCHRANOU

Podání žádosti



Co se týče věci rozhodující podmínky pro přidělení bytu žadateli, obce nejčastěji označovaly „jinou variantu“. Ta nebyla ve dvou případech blíže specifikována. V jednom případě byl pak uveden „HUMPO“²⁰. Jedna obec pak uvedla,

²⁰ „HUMPO“ je systém určený pro ubytování ukrajinských běženců.

že rozhodující je skutečnost, zda se požadavky uchazeče shodují s nabízeným bytem. Zbývající obec pak uvedla „přednostní pronájem na základě žádosti“. Mimo to, třetina obcí (3 obce) uplatňuje při rozhodování o přidělení bytu celkové zhodnocení situace žadatele. Délka podání či evidence žádosti jsou pak významné pro jednu obec. Obce mohly u této otázky označovat více variant odpovědí.

Uvedená zjištění ilustruje tabulka 24.

TABULKA 24: PODMÍNKY PŘIDĚLENÍ BYTU ŽADATELI Z CÍLOVÉ SKUPINY OSOB S DOČASNOU OCHRANOU

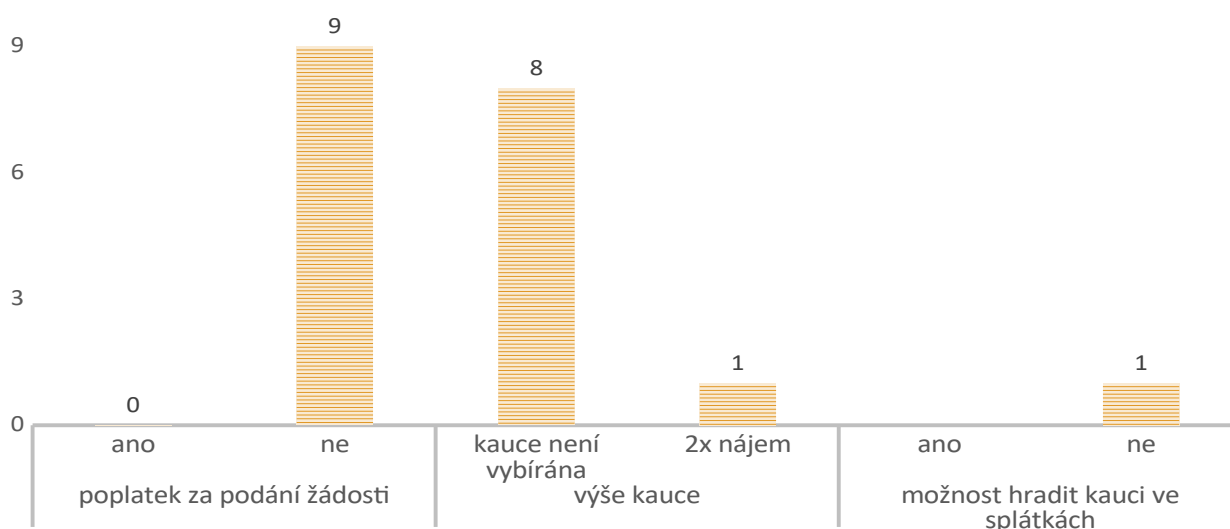
O PŘIDĚLENÍ BYTU ŽADATELI ROZHODUJE	POČET
jiná varianta	5
celkové zhodnocení situace žadatele	3
délka podání/evidence žádosti	1

Finanční náročnost vstupu do bydlení je pro uprchlíky v porovnání s ostatními skupinami poměrně nízká. Žádná z obcí nevybírá poplatek za vyřízení žádosti, s výjimkou jedné pak také žádná z obcí nevybírá kauci. Obec, která vybírá kauci ve výši dvou měsíčních nájmu, neumožňuje její hrazení prostřednictvím splátek. Skutečnou dostupnost bydlení by však v tomto případě bylo možné zachytit pouze s informací o výši měsíčního nájmu. Tato otázka nicméně, jak již bylo uvedeno, nebyla do dotazníku zahrnuta, vzhledem k tomu, že bez porovnání s konkrétním bytem (velikost, stav, lokalita), za který byl nájem stanoven, by byla bezobsažná.

Uvedená zjištění ilustruje graf 24.

GRAF 24: FINANČNÍ NÁROČNOST VSTUPU DO BYDLENÍ PRO CÍLOVOU SKUPINU OSOB S DOČASNOU OCHRANOU

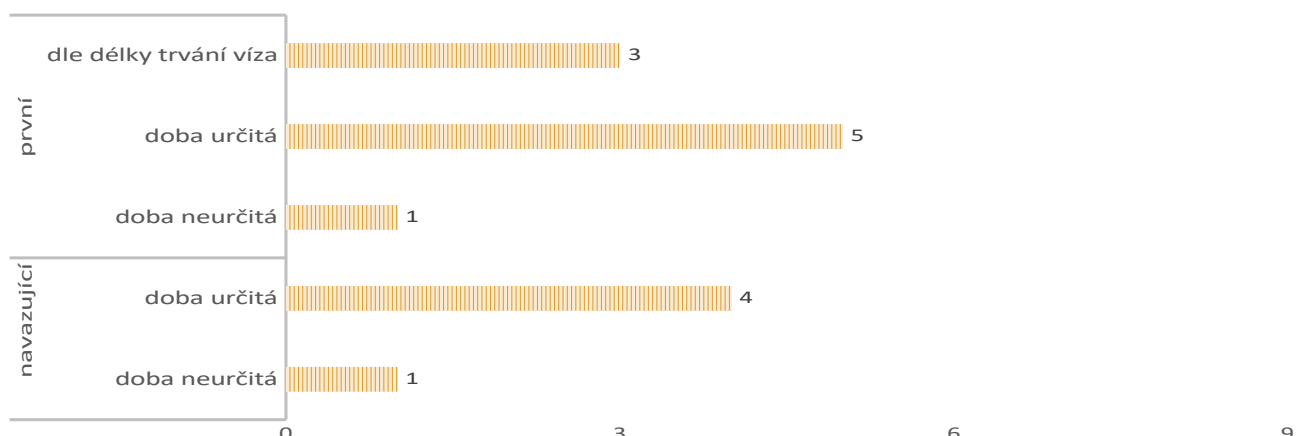
Finanční náročnost VSTUPU DO bydlení



Stabilitu bydlení popisuje graf 25. I v tomto případě je stabilita bydlení popisována v kontextu délka nájemních smluv. V případě uprchlíků přitom vystupuje jako významná proměnná také délka trvání víza, na níž část obcí (3 obce) navazuje dílku první nájemní smlouvy. Stejně jako u předchozích cílových skupin žadatelů jsou i v tomto případě nejčastěji uplatňovány smlouvy na dobu určitou s délkou specifikovanou obcemi na 3, 6 nebo 12 měsíců. Bydlení na základě těchto smluv tedy spíše nedává nájemcům dlouhodobou perspektivu.

GRAF 25: MAXIMÁLNÍ DÉLKA NÁJEMNÍCH SMLUV PRO CÍLOVOU SKUPINU OSOB S DOČASNOU OCHRANOU

Maximální délka nájemní smlouvy



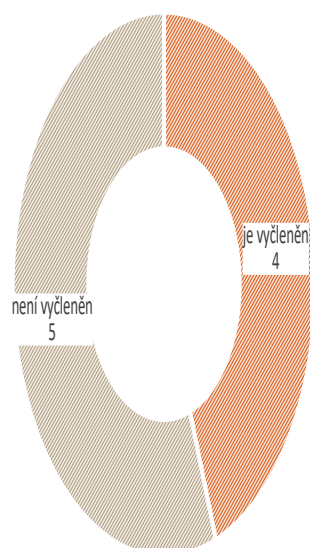
2.3.7 Bydlení pro mladé jednotlivce či dvojice, mladé rodiny (startovací bydlení)

Startovací bydlení představuje způsob, jak přechodně pomoci mladým osobám se zajištěním jejich potřeby bydlet. Obvykle má podobu krátkodobého nájmu v malometrážním bytě pro jednotlivce či dvojice (s dětmi) s nižším stanoveným nájmem. Předpokládá se, že osoby využívající startovací bydlení využijí této nabídky k překlenutí období, kdy jejich příjmy jako osob vstupujících na trh práce nevystačí na úhradu standardního tržního nájmu, nebo jsou, kdy jsou jejich příjmy značně kráceny výdaji na bezprostřední přípravu vlastního bydlení (rekonstrukce půdy v domě rodičů apod.).

Většina obcí v dotazníkovém šetření bydlení podle samostatných podmínek pro tuto skupinu osob nenabízí. Pozornost je této skupině věnována pouze v 9 obcích, jak ukazuje graf 26.

GRAF 26: VYČLENĚNÍ PŘESNÉHO POČTU BYTŮ PRO CÍLOVOU SKUPINU MLADÝCH JEDNOTLIVCŮ, DVOJIC, RODIN V RÁMCI BYTOVÉHO FONDU OBCE

Přesný počet bytů pro danou cílovou skupinu



Většina obcí stanovuje jako podmínku plnoletost žadatele (8 obcí). Dále je také požadována bezdlužnost vůči obci, či příspěvkovým organizacím obce (8 obcí): Více než polovina obcí požaduje státní příslušnost ČR (6 obcí), trvalý pobyt v obci nebo jejím správním obvodu (6 obcí), doklad o výdělečné činnosti žadatele (6 obcí) a výši příjmů například z výdělečné činnosti, dávek apod. (5 obcí). Žadatel také musí splňovat alespoň jednu z následujících variant:

- státní příslušnost,
- trvalý pobyt v obci nebo jejím správním obvodu,
- trvalý pobyt v obci nebo jejím správním obvodu alespoň 12 měsíců nebo
- zaměstnání v obci.

Specifické požadavky, které kladou některé obce na žadatele z této skupiny jsou minimální věk 30 let u jednotlivce (2 obce) či 60 let u dvojice (2 obce), dále také uzavřené stavební spoření nebo jiný obdobný spořicí (finanční) produkt (1 obec).

Hodnota v každém řádku tabulky 25, které chybí do součtu 9, odpovídá odpovědi „ne“.

TABULKA 25: PODMÍNKY POSKYTOVÁNÍ PRONÁJMU PRO CÍLOVOU SKUPINU MLADÝCH JEDNOTLIVCŮ, DVOJIC, RODIN

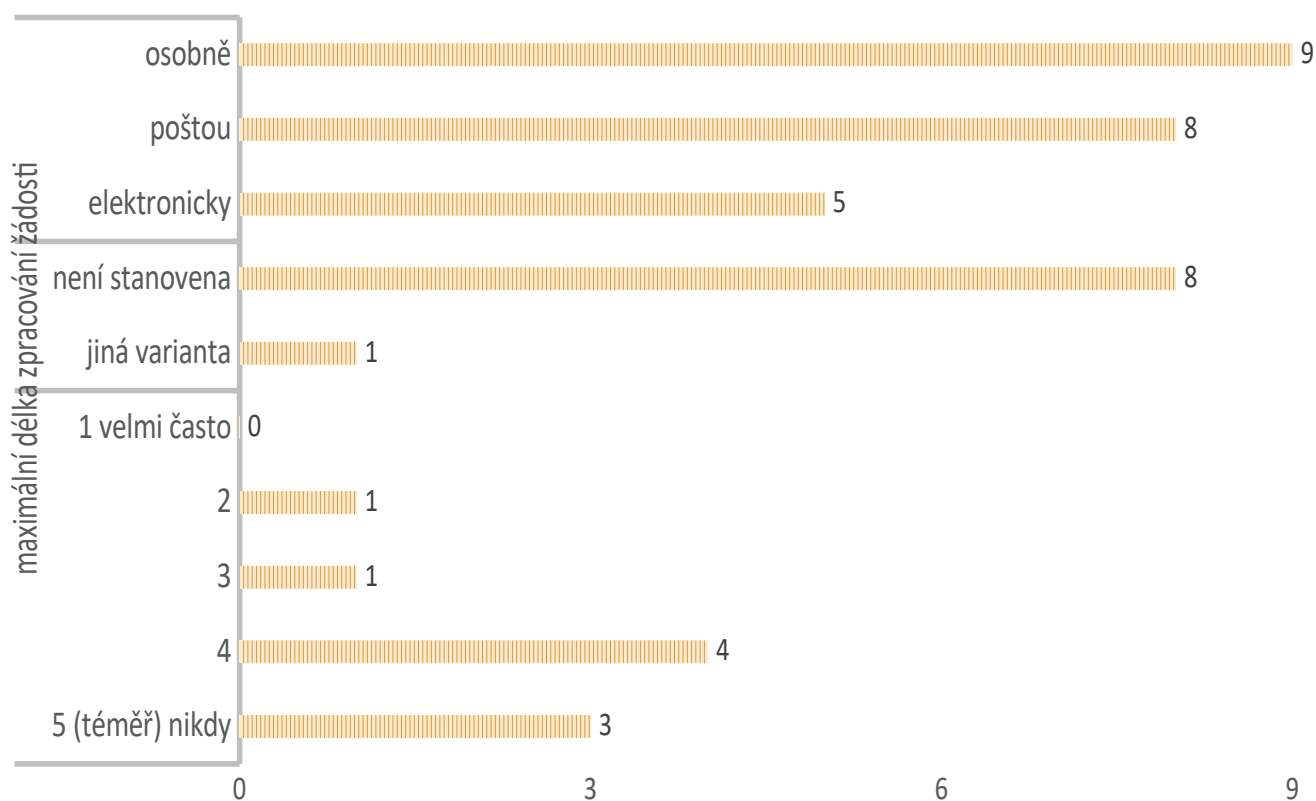
PODMÍNKY POSKYTOVÁNÍ PRONÁJMU	ANO	JINÁ VARIANTA/ CHYBĚJÍCÍ ODPOVĚĎ
minimální věk 18 let	8	
bezdlužnost vůči obci, či (příspěvkovým apod.) organizacím města	8	
a) státní příslušnost ČR	6	
b) trvalý pobyt v obci (případně správním obvodu obce)	6	
žadatel musí splňovat alespoň jednu z variant a) až d)	6	
doklad o výdělečné činnosti žadatele	6	
doklad o výši příjmů (např. z výdělečné činnosti, dávek apod.)	5	
žadatel smí (spolu)vlastnit byt či rodinný dům	4	
c) trvalý pobyt v obci (případně správním obvodu obce) alespoň 12 měsíců	3	
maximální věk 30 let či méně (u jednotlivce)	2	1
maximální věk 60 let či méně (u dvojice)	2	1
doporučení (stanovisko) sociální (vydané například sociálním odborem)	2	
povinnost osobní přítomnosti žadatele na prohlídce bytu	2	1
obec nahlíží do insolvenčního rejstříku	2	
bezdlužnost vůči jiným subjektům (např. dodavateli energie, předchozímu pronajímateli)	1	
žadatel musí mít uzavřené stavební spoření nebo jiný obdobný spořicí (finanční) produkt	1	
obec nahlíží do centrální evidence exekucí	1	2
d) zaměstnání v obci	0	

Žádost lze podat osobně (9 obcí), poštou (8 obcí) nebo elektronicky (5 obcí). Maximální délka zpracování žádosti není stanovena, obvykle však dle vyjádření obcí v otevřené odpovědi nepřesahuje 30 dní, případně je závislá na termínu jednání rady obce – „jiná varianta“. Žádost obvykle není podána s podstatnými chybami. Na stupnici 1 až 5, kde 1 znamená, že chyby se objevují „velmi často“, jen nejčastěji označován stupeň 4.

Uvedená zjištění ilustruje graf 27.

GRAF 27: PODÁNÍ ŽÁDOSTI U CÍLOVÉ SKUPINY MLADÝCH JEDNOTLIVCŮ, DVOJIC, RODIN

Podání žádosti



O přidělení bytu žadateli rozhoduje nejčastěji celkové zhodnocení situace žadatele (6 obcí) nebo délka podání či evidence žádosti (4 obce). „Jiné varianty“ (2 obce) nebyly blíže specifikovány. Z tabulky 26 je tedy zřejmé, že rozhodující je individuální situace žadatele a případně skutečnost, že je jeho zájem dlouhodobý.

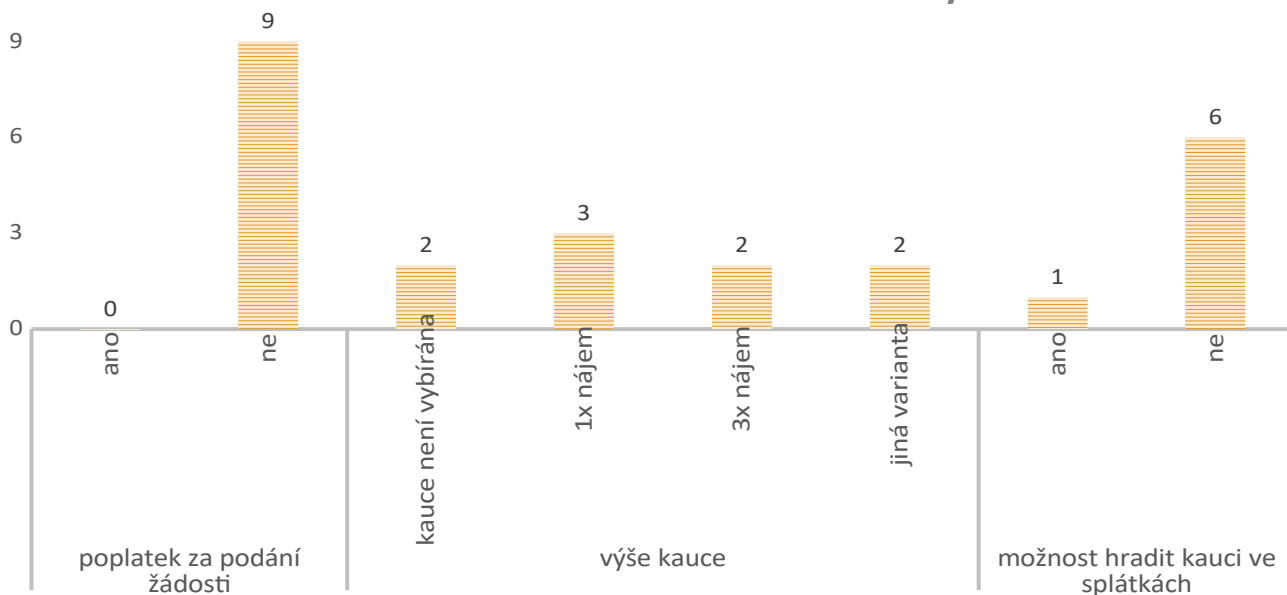
TABULKA 26: PODMÍNKY PŘIDĚLENÍ BYTU ŽADATELI Z CÍLOVÉ SKUPINY MLADÝCH JEDNOTLIVCŮ, DVOJIC, RODIN

O PŘIDĚLENÍ BYTU ŽADATELI ROZHODUJE	POČET
celkové zhodnocení situace žadatele	6
délka podání/evidence žádosti	4
jiná varianta	2

Vstup do startovacího bydlení nezahrnuje práh spočívající ve stanovení poplatku za podání žádosti. Jak ukazuje graf 28, větší část obcí ale vybírá kauci, a to ve výši násobku (3 obce) či třínásobku (2 obce) měsíčního nájmu. V případě některých obcí je kauce stanovena podle velikosti bytu. Většina obcí neumožňuje hradit kauci ve splátkách (6 obcí).

GRAF 28: FINANČNÍ NÁROČNOST VSTUPU DO BYDLENÍ PRO CÍLOVOU SKUPINU MLADÝCH JEDNOTLIVCŮ, DVOJIC, RODIN

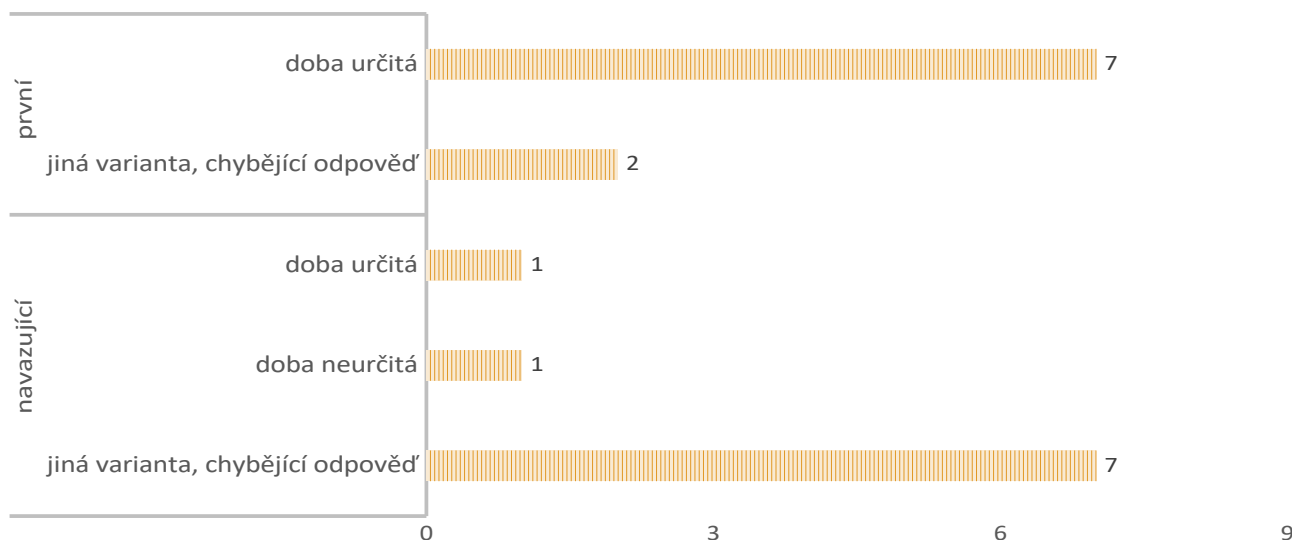
Finanční náročnost VSTUPU DO bydlení



Maximální délku nájemní smlouvy ilustruje graf 29. V případě první nájemní smlouvy je její maximální délka obvykle stanovena na dobu určitou, a to ve velmi různorodé délce. Zatímco některé obce stanovují délku pouze na 3 měsíce, jiné až na 48 měsíců. Navazující nájemní smlouvu většina obcí v tomto případě nespecifikovala. Jedna obec uvedla, že navazující smlouvu v tomto případě neposkytuje. Tato obec však zároveň nabízí první smlouvu s nejdelší lhůtou – 48 měsíců.

GRAF 29: MAXIMÁLNÍ DÉLKA NÁJEMNÍCH SMLUV PRO CÍLOVOU SKUPINU MLADÝCH JEDNOTLIVCŮ, DVOJIC, RODIN

Maximální délka nájemní smlouvy



2.4 SHRnutí

Text kapitoly se zabývá distribucí obecních bytů a pravidly jejich distribuce na úrovni samospráv, s důrazem na různá kritéria a způsoby využívání bytového fondu. Text je přitom vytvořen na podkladu sekundární analýzy dokumentů obcí o podmínkách poskytování pronájmů v obecních bytech a na základě dotazníkového šetření provedeného mezi obcemi v období dubna a května 2024. Sekundární analýza ukázala, že pravidla se mohou lišit podle cílových skupin

a že mnohé informace jsou obtížně porovnatelné. Dotazníkové šetření bylo proto využito k získání chybějících dat o distribuci bytů, přičemž z 52 oslovených obcí se zapojilo 42. Údaje z dotazníků byly zpracovány statistickými postupy.

Dotazníkové šetření se zaměřovalo na objem ročně distribuovaných bytů obcemi. Analýza přitom ukázala, že v roce 2023 se k pronájmu uvolnila jen malá část bytového fondu, s výjimkou několika obcí, jako je Jablunkov, Český Těšín a Osoblaha. Vyšší podíl uvolněného bytového fondu byl také zaznamenán v některých městských obvodech Ostravy. Tato zjištění naznačují, že nájemníci obecních bytů jsou buď spokojeni, nebo nemají jiné lepší alternativy k bydlení.

Stěžejním tématem šetření pak byla pravidla distribuce bytového fondu v obcích a jejich komparace. Kritériem komparace přitom byla cílová případně specifická cílová skupina žadatelů o bydlení. Tyto skupiny byly definovány na základě sekundární analýzy předcházející dotazníkovému šetření, jejich identifikace se tak promítla do struktury dotazníku. Zjištěná pravidla distribuce bytů tak byla lépe porovnatelná.

- Žadatelé bez specifikace jsou nejčastější skupinou pro pronájem obecních bytů, celkem jim pronajímá byty 35 obcí. Podmínky pronájmu zahrnují minimální věk 18 let, bezdlužnost vůči obci nebo organizacím města a splnění dalších kritérií souvisejících s finanční situací žadatele, dále také místo bydliště či pracoviště a státní občanství. O přidělení bytu rozhoduje obvykle obálková metoda nebo délka podání či evidence žádosti. Smlouvy jsou obvykle poskytovány na dobu určitou, toto bydlení tedy pro žadatele nepředstavuje stabilní řešení. Poplatky za podání žádosti a kauce se většinou nevybírají, kauce zpravidla dosahuje trojnásobku měsíčního nájmu, což může pro některé žadatele představovat problém. Vyplnění formuláře pro většinu žadatelů z této skupiny není problém. Možnosti podání žádosti jsou různorodé, většina obcí žádosti zpracovává do 30 dnů.
- Téměř všechny obce, konkrétně 32, nabízejí bydlení pro seniory, pevně vyčleněnou část bytového fondu má pro seniory přitom 28 obcí. Podmínky zahrnují bezdlužnost, vlastnictví bytu či rodinného domu, doporučení sociálního/lékařského pracovníka, starobní důchod, trvalý pobyt v obci a státní příslušnost. Některé obce zkoumají také finanční situaci žadatele, požadují, aby byl klientem pečovatelské služby či pobíral příspěvek na péči či měl minimálně 65 let. Většina obcí nevybírá poplatek za žádost ani kauci, čímž se podstatně snižují finanční bariéry získání bydlení pro tuto specifickou cílovou skupinu. Délka smluv je nicméně obvykle určitá, což pro nájemníky nevytváří stabilní řešení bytové problematiky. O přidělení bytu v případě této skupiny rozhoduje často celkové zhodnocení situace žadatele, v mnoha obcích též délka podání či evidence žádosti. Vyplnění formuláře žádosti o bydlení obvykle z pohledu obcí nepředstavuje pro osoby z této skupiny problém. Možnosti podání žádosti jsou různorodé, většina obcí žádosti zpracovává do 30 dnů.
- Celkem 17 obcí nabízí bydlení pro své zaměstnance (osoby ve služebním poměru) či zaměstnance svých příspěvkových organizací a jiných významných organizací na území města. Kritéria pronájmu zahrnují minimální věk, bezdlužnost vůči obci, pracovní smlouvu s danou organizací, státní příslušnost a trvalý pobyt v obci. Některé obce zkoumají i finanční situaci žadatele. Finanční náročnost vstupu je obvykle nižší, protože většina obcí nevybírá poplatek ani kauci, a když ano, částky jsou často nízké. Délka nájemních smluv je obvykle určitá, což může snižovat zájem o tyto pronájmy. Ani pro tuto skupinu není vyplnění formuláře obvykle problém. Možnosti podání žádosti jsou různorodé, většina obcí žádosti zpracovává do 30 dnů.
- Bydlení pro osoby v nepříznivé sociální situaci v oblasti bydlení je obtížným tématem. Tyto osoby jsou představovány různými skupinami lidí, kteří jsou ohroženi ztrátou bydlení nebo žijí v nevyhovujících podmínkách. Dále zde spadají osoby, zadlužené, osoby po výkonu trestu, samoživitelé, a další. Všechny tyto skupiny čelí ve společnosti nedůvěře pramenící z diskriminací či špatných zkušeností. Jejich zabydlování je komplikované, a proto jim jen malá část obcí nabízí bydlení podle samostatných pravidel. Konkrétně se jedná o 16 obcí. Podmínky pro získání bydlení zahrnují minimální věk, bezdlužnost, doklad o příjmu, státní příslušnost a trvalý pobyt v obci. Finanční situace a sociální situace jsou také posuzovány. Finanční náročnost vstupu do bydlení je klíčovým faktorem, přičemž většina obcí nevybírá poplatky ani kauce. Doba trvání nájemní smlouvy je ale obvykle určitá, což odráží nejistotu vlastníků nemovitostí. Rozhodnutí o přidělení bytu je založeno na

celkovém zhodnocení situace žadatele, včetně aspektů sociálních a ekonomických. Některé obce zaznamenávají v případě této specifické cílové skupiny podání žádosti s chybami, což může být způsobeno sníženou gramotností některých osob či nedostatkem pomoci při podávání žádosti. Možnosti podání žádosti jsou různorodé, většina obcí žádosti zpracovává do 30 dnů.

- Bydlení pro osoby se zdravotním a duševním postižením představuje novou výzvu. Množství těchto osob žilo dlouhou dobu v ústavech či ve svých rodinách, které o ně často celodenně pečovaly. V posledních letech je nicméně větší snaha poskytnout osobám s handicapem samostatné bydlení, mnoho z nich totiž si totiž může kompetenci bydlet osvojit. Bydlení pro tyto osoby podle samostatných pravidel nabízí 13 obcí. Podmínky pronájmu se často překrývají s podmínkami pro seniory a osoby v nepříznivé sociální situaci. Většina obcí vyžaduje plnoletost, bezdlužnost a sociální nebo lékařské doporučení. Finanční situace je také důležitým faktorem. Některé obce také vyžadují pobírání příspěvku na péči či spolupráci se sociální službou. Ve většině obcí nejsou požadovány poplatky za podání žádosti ani kauce. Doba trvání nájemní smlouvy je i v tomto případě obvykle určitá, bydlení tedy není vždy stabilní. Při rozhodování o přidělení bytu jsou obvykle určující celkové zhodnocení situace žadatele, ale také délka podání a evidence žádosti, případně návrh příslušného odboru na obecním úřadu. Vyplnění formuláře pro většinu žadatelů z této skupiny nepředstavuje významnější problém. Možnosti podání žádosti jsou různorodé, většina obcí žádosti zpracovává do 30 dnů.
- Bydlení pro osoby s dočasnou ochranou, zejména uprchlíky, se stalo důležitým tématem zejména v kontextu probíhající války na Ukrajině. V ČR je nabídka obecního bydlení obecně omezená, a proto byly pro ubytování ukrajinských uprchlíků zajištěny spíše jiné ubytovací kapacity. Celkem 9 obcí má samostatná pravidla pro poskytování bydlení uprchlíkům, přičemž část z nich má pak i pro uprchlíky vyčleněné byty. Podmínky pronájmu zahrnují plnoletost a zaměstnání v obci, některé obce vyžadují doklady o příjmu a bezdlužnost. Některé obce zaznamenávají v případě této specifické cílové skupiny podání žádosti s chybami, což může být způsobeno jazykovými bariérami a nedostatkem pomoci. Při rozhodování o přidělení bytu se obce řídí různými kritérii souvisejícími nejčastěji s potřebami žadatele a konkrétní nabídkou bydlení. Finanční náročnost vstupu do bydlení je pro uprchlíky obvykle nízká. Většina obcí nevybírá poplatky za podání žádosti ani kauci. Délka nájemních smluv je obvykle na dobu určitou, což ztěžuje uprchlíkům získání dlouhodobého bydlení. Možnosti podání žádosti jsou různorodé, většina obcí žádosti zpracovává do 30 dnů.
- Startovací bydlení je krátkodobý nájem pro mladé jednotlivce nebo dvojice s nižším nájemným, umožňující přechodné zajištění bydlení. Bydlení pro tyto osoby podle samostatných pravidel nabízí 9 obcí. Podmínky poskytování se liší, samozřejmě podmínkou je plnoletost. Většina obcí také vyžaduje bezdlužnost, trvalý pobyt v obci a státní příslušnost ČR. Dále jsou také požadovány různé doklady související s ověřením bonity žadatele. Některé obce stanovují také maximální věk jednotlivce či součet věků dvojice. S výjimkou jedné obce není požadováno po žadatelích doložení o spoření apod. Většina obcí nevyžaduje poplatek za podání žádosti, kauce však obvykle vyžadována je. Nájemní smlouvy jsou často na dobu určitou. Při rozhodování o přidělení bytu jsou klíčové celkové zhodnocení situace žadatele a délka podání a evidence žádosti. Vyplnění formuláře pro většinu žadatelů z této skupiny nepředstavuje významnější problém. Možnosti podání žádosti jsou různorodé, většina obcí žádosti zpracovává do 30 dnů.

3 POPIS TYPICKÝCH SITUACÍ PŘI DISTRIBUCI BYTŮ VE VLASTNICTVÍ VYBRANÝCH OBCÍ

Následující kapitola se zaměřuje na popis distribuce bytů v majetku čtyř vybraných obcí – Bruntál, Studénka, Osoblaha a Opava. Tyto obce byly pro kvalitativní sondu vybrány na základě domluvy se zadavatelem Analýzy. Tabulka 27 uvádí jejich charakteristiku z hlediska některých podstatných proměnných týkajících se tématu Analýzy.

TABULKA 27: OBCE, V NICHŽ BYLY PROVEDENY KVALITATIVNÍ ROZHOVORY

NÁZEV OBCE: obce navrhané MSK	TYP	VELIKOST BYTOVÉHO FONDU: počet disponibilních bytů v roce 2021 (ČSÚ)	MÍRA SOCIÁLNÍHO VYLOUČENÍ v roce 2021 (Agentura pro sociální začleňování) ²¹		VELIKOST OBCE PODLE POČTU OBYVATEL: počet obyvatel v roce 2021 (ČSÚ)
			index sociálního vyloučení	stupeň sociálního vyloučení	
Bruntál	ORP	977	16	4	14936
Opava	SM ORP	513	14	4	55146
Osoblaha	OsPOÚ	137	23	4	978
Studénka	OsPOÚ	149	11	3	8981

Kapitola byla zpracována na podkladě rozhovorů se zástupci uvedených obcí, v jejichž kompetenci je problematika distribuce bytů, a dále také na základě studia pravidel či zásad pro přidělování bytů v majetku těchto obcí. Cílem rozhovorů bylo zjistit:

- jak probíhá distribuce obecních bytů,
- potřeby jakých cílových skupin obce v rámci pronajímání svého bytového fondu saturují,
- zda se obce potýkají s nějakými problémy při distribuci bytů,
- která kritéria jsou pro zájemce o obecní bydlení obtížně splnitelná a
- zda a jaké jsou v rámci přidělování bytů uplatňovány revokační mechanismy.

Následující kapitola nemá za cíl představit kompletní pravidla přidělování bytů v daných obcích, ale spíše vykreslit, jaké možnosti, komu a za jakých podmínek obce nabízejí. Kapitola je členěna na jednotlivé podkapitoly věnující se situaci v jednotlivých obcích. Sumarizaci výzkumného postupu nabízí tabulka 28.

TABULKA 28: SUMARIZACE VÝZKUMNÉHO POSTUPU

CÍL	popis průběhu distribuce bytů, popis revokačních mechanismů a problémů při distribuci bytů
VÝZKUMNÁ METODA	kvalitativní metoda
ZDROJE DAT A ZPŮSOB JEJICH SBĚRU A ZPRACOVÁNÍ	<ol style="list-style-type: none"> 1. sekundární analýza dokumentů obcí vztahujících se k problematice bydlení 2. analýza polostrukturovaných rozhovorů se zástupci vybraných obcí a zprostředkovatelů při distribuci obecních bytů

²¹ Míra sociálního vyloučení je vyjadřována příslušným indexem. Rozsah hodnot indexu se pohybuje od 0 do 30 bodů. Hodnota 30 bodů označuje maximální míru sociálního vyloučení v obci, což znamená, že obec překročila všechny stanovené prahové hodnoty ve všech indikátorech. Naopak hodnota 0 označuje minimální míru sociálního vyloučení, tedy že obec nepřekročila žádnou z prahových hodnot indikátorů. Prostřednictvím kategorizace je index rozdělen na 4 stupně o rozsahu 0 až 1, 2 až 7, 8 až 11 a 12 až 30. Poslední zmíněný rozsah představuje nejvyšší stupeň sociálního vyloučení.

3.1 BRUNTÁL

Bytový fond v majetku města spravuje Hospodářská správa města Bruntál (HSMB), což je příspěvková organizace zřízená městem. Město v současnosti disponuje pravidly pro pronájem:

- běžných bytů (zahrnuje také bezbariérové byty, malometrážní byty pro zdravotnický personál, služební byty),
- malometrážních bytových jednotek určených pro důchodce,
- bytových jednotek v domě s pečovatelskou službou.

3.1.1 Běžné byty

Postup při přidělování bytu je dvojitý: (1) byt může být přidělen žadateli v seznamu žadatelů, (2) byt může být soutěžen ve výběrovém řízení. O tom, zda bude byt přidělen nebo soutěžen rozhoduje bytová komise. Byty, které bývají zařazeny do soutěže, jsou ty, které před přidělením prošly rozsáhlejší rekonstrukcí (vyšší „investice“ města) nebo byty, po kterých je nejvyšší poptávka (např. 3+1).

Byty přidělované na základě žádosti

Žadatel o nájemní bydlení, starší 18 let, vyplní tiskopis žádosti a doloží potřebná potvrzení. Mezi povinné přílohy žádosti patří (1) potvrzení o trvalém bydlišti ve městě po dobu 3 let (včetně cizinců) nebo o zaměstnání/sídle firmy ve městě po dobu 1 roku, (2) potvrzení o bezdlužnosti vůči městu Bruntál, (3) výpis z katastru nemovitostí (o vlastnictví nemovitosti určené k bydlení). Žádat mohou také děti opouštějící dětský domov, pokud měli před svým umístěním do něj trvalé bydliště v Bruntále. Pravidla vymezují řadu podmínek, pro které potenciální žadatelé žádost o městský nájemní byt podat nemohou. Ze všech uvedme, že žádost o byt si nemohou podat obyvatelé města s již vyřešenou bytovou situací²². Dále osoby, které v posledních 10 letech opustily nájemní byt města pro neplacení nájmu nebo pro porušování dobrých mravů apod. nebo o osoby, které ze stejných důvodů opustily nájemní byt v minulosti již dvakrát. Žádat nemůže také osoba, která v posledních dvou letech ukončila nájemní smlouvu k městskému bytu nebo odezdala pronajatý městský byt, která má soudně zrušeno užívání městského bytu nebo výpověď z nájmu. Některé z podmínek se vztahují také na partnera/partnerku žadatele o byt.

V případě, že žadatel splní podmínky dle pravidel, je jeho žádost zařazena do seznamu žadatelů HSMB. Pokud obyvatel města žádost podá, ačkoliv nenaplnuje všechny požadavky, bytová komise jeho žádost individuálně prozkoumá a rozhodne, zda takového žadatele do pořadníku zařadí nebo nikoliv.

Žadatel může v žádosti uvést své preference ve vztahu k požadovanému bytu (velikost, umístění, balkón apod.). Nejčastěji žadatelé uvádějí lokalitu, ve které by měli zájem bydlet. Město ve vztahu k poloze přihlíží pouze k požadavku žadatele, aby byt nebyl umístěn v západní lokalitě (ulice Zeyerova, Dlouhá, Rýmařovská). V seznamu žádostí je žádost vedena i několik let, pokud žadatel každoročně potvrzuje, že jeho žádost o městský byt stále trvá. V případě, že svůj zájem po roce nepotvrdí, je vyzrazen o vyřazení ze seznamu²³. Novou žádost lze podat po roce od vyřazení žádosti. Žadatel by měl svou žádost také aktualizovat, pokud dojde ke změně jeho poměrů nebo okolností, kterými se mění údaje obsažené v žádosti. V současnosti je v seznamu vedeno řádově 70 žádostí.

²² Jedná se o obyvatele, kteří bydlí v nájemním bytě města či soukromého pronajímatele a občané s ubytovací smlouvou v určených soukromých domech (jedná se o byty); bydlí v domě rodičů, kteří jej neužívají; bydlí v samostatném bytě v domě svých rodičů; mají zajištěno bydlení u partnera/partnerky; využívají pobytové sociální služby nebo bydlí v bytě v domě s pečovatelskou službou. Podmínka zajištěného bydlení se nevztahuje na občany, kteří jsou po rozvodu manželství povinni se ze společného nájmu vystěhovat.

²³ V případě vyřazení může žadatel podat žádost o výjimku s uvedením důvodu - Bytová komise posoudí, zda k těmto důvodům přihlédne, žádost do pořadníku pak případně zařadí zpět. Důvodem nepotvrzení žádosti ze strany žadatele je obvykle hospitalizace či náročná životní situace apod.

Rozhodnutí o přidělení bytu přísluší bytové komisi. Na rozhodování o přidělení bytu má vliv zejména doba od podání žádosti, velikost volného bytu a potenciální počet bydlících v bytě²⁴, potřeby žadatele (výťah, poschodí apod.).

Část bytů napříč městem je „bezbariérových“, jsou uzpůsobeny osobám se zdravotním postižením. Žádat o ně mohou osoby, kterým byla přiznána invalidita (bez ohledu na stupeň) nebo osoba, která má v péči nezaopatřené dítě se zdravotním postižením, kterému byl přiznán příspěvek na péči III. nebo IV. stupně. V případě podání žádosti o takový byt je vyžadováno vyjádření lékaře o zdravotním stavu žadatele nebo dítěte, o které žadatel pečuje a provedení sociálního šetření, respektive vyjádření odboru sociálních věcí. Vyjádření sociálního pracovníka zmíněného odboru je požadováno také před každým prodloužením nájemní smlouvy. Dalšími podmínkami pronájmu je trvalý pobyt ve městě Bruntál (včetně cizince) a bezdlužnost vůči městu (včetně partnera/partnerky, případně rodinných příslušníků). O byt nemůže žádat osoba, která využívá pobytovou sociální službu nebo bydlí v bytě v domě s pečovatelskou službou. Žádost je zařazena do seznamu žádostí a v případě uvolnění bezbariérového bytu je bytovou komisí vybrán nejvhodnější žadatel ve vztahu k velikosti bytu a potřebám žadatele, naléhavosti apod. V případě, kdy dojde k odchodu osoby (nejčastěji úmrtí), díky které byl byt přidělen, je nájemní smlouva ukončena. Pokud se jedná o „bezproblémového“ nájemníka, pak město hledá náhradní nájemní bydlení.

Pravidla pro přidělování bytů vyčleňují byty na adrese Okružní 18, které byly vystavěny jako „malometrážní byty pro zdravotnický personál“. V současnosti jsou pro nedostatečný zájem zdravotnického personálu využívány ve stejném režimu jako malometrážní byty pro důchodce nebo v režimu domů s pečovatelskou službou (záleží na potřebách a poptávce žadatelů o byt). Pokud by o byt zažádal zdravotník, byl by upřednostněn.

Byty přidělované na základě soutěže

V případě, že se chce zájemce zapojit do soutěže o byt, musí být starší 18 let a vyplnit přihlášku. Zapojit se může buď žadatel vedený v seznamu žadatelů (viz výše) nebo zájemce, který v pořadníku není veden a obývá městský byt²⁵. Zapojení do soutěže je podmíněno výdělečnou činností soutěžícího (pracovní poměr, OSVČ)²⁶. Žádáno je doložení potvrzení o bezdlužnosti vůči městu po dobu posledních 6 měsíců, v případě nájemníka městského bytu je také požadována bezdlužnost na nájemném v posledních 3 letech (platby nesmí být hrazeny po splatnosti). Výběrová komise doporučí HSMB poradí nabídek v rámci nabídkového řízení. Vyhrává nabídka s nejvyšší nabídkovou cenou za m²/měsíc. Nejnižší nabídková cena v případě soutěže v současnosti činí 70 Kč/m² za měsíc.

3.1.2 Služební byty

Tzv. „služební byt“ má město vyčleněn jeden, je součástí městského divadla. Jeho nájemníkem je zaměstnanec divadla, resp. města a jeho pronájem je podmíněn trvajícím pracovním poměrem. Stává se, že čas od času je potřeba přidělit služební byt v zájmu města – příslušníkovi Městské policie, lékaři apod. Jedná se již o byty běžné, které mají ve smlouvě o pronájmu uvedeno, že prodloužení smlouvy je podmíněno trvajícím pracovním poměrem.

3.1.3 Malometrážní byty pro důchodce

Tyto byty mají svá vlastní pravidla pro přidělování bytů. Jsou určeny pro invalidní (bez ohledu na stupeň invalidity) a starobní důchodce starší 50 let. Podmínkou podání žádosti je sice trvalý pobyt ve městě Bruntál po dobu tří let, ale konečné rozhodnutí leží na bytové komisi, která může „změkčit“ ustanovení o délce trvalého pobytu. Další podmínkou je bezdlužnost vůči městu v době podání žádosti. Žadatelé mohou vlastnit nemovitost, předpokládá se, že svým odchodem do městského bytu, uspokojí poptávku po bydlení svých dětí. V případě, kdy jsou žadatelé manželé, musejí oba splňovat podmínky přidělení bytu. V případě, že tomu tak není, pak je nájemní smlouva uzavřena pouze

²⁴ V současnosti má město mnoho zájemců, do bytu o velikosti 2+1 se snaží umístit minimálně dvojčlennou rodinu, do 3+1 minimálně trojčlennou rodinu apod.

²⁵ Obyvatel městského bytu nemůže žádat o městský byt a být veden v seznamu žadatelů.

²⁶ Při zařazení do seznamu žadatelů se potvrzení o zaměstnání nepožaduje. Zaměstnání tedy není podmínkou.

s tím, kdo splňuje podmínky a v případě jeho úmrtí je nájemní smlouva ukončena. Pokud v průběhu trvajících nájemního vztahu druhý z partnerů naplní podmínky přidělení bytu, pak na základě jejich žádosti dochází ke změně nájemní smlouvy.

Pravidla také vymezují, kdo o tento typ bytu žádat nemůže. Mimo jiné se jedná o nájemníky v domě s pečovatelskou službou, klienta pobytové sociální služby. Dále o osoby, které v posledních 10 letech opustily nájemní byt města pro neplacení nájmu nebo pro porušování dobrých mravů apod. nebo o osoby, které ze stejných důvodů opustily nájemní byt v minulosti již dvakrát.

Město vytvořilo bydlení pro starší obyvatele, kteří již nechtějí obývat větší byt nebo rodinný dům, zvládají se o sebe postarat, ale z důvodu věku nebo zdravotního stavu je pro ně již náročná údržba domu, topení tuhými palivy nebo platí příliš vysoké nájemné apod. Byty nejsou bezbariérové, ale jsou rozměrově menší. Jsou umístěny v žádané lokalitě Bruntálu, blízko centra i zdravotnického zařízení. Dá se říci, že se jedná o bydlení komunitního typu. V současnosti seznam zájemců čítá přibližně 30 žádostí, zejména seniorů.

Žádosti jsou vedeny v seznamu, nikoliv pořadníku. Velký vliv na přidělení bytu má délka podání žádosti, velikost bytu, o který má žadatel zájem. Zároveň se přihlíží k současné bytové situaci, zdravotnímu stavu, sociální situaci, pokud tyto skutečnosti žadatel doloží.

Byty, které jsou přidělovány v tomto režimu, jsou na ulici Květná a také na Okružní č. 18 a 20. Byty na Květné jsou přidělovány výhradně v režimu malometrážních bytů pro důchodce, byty na Okružní 18 a 20 mohou být přidělovány také v režimu DPS (záleží na potřebách a poptávce žadatelů).

3.1.4 Byty v domech s pečovatelskou službou (DPS)

Tyto byty jsou určeny pro invalidní (bez ohledu na stupeň invalidity) a starobní důchodce. Podmínkou podání žádosti je trvalý pobyt žadatele nebo blízkých příbuzných²⁷ ve městě Bruntál. Další podmínkou je bezdlužnost vůči městu v době podání žádosti. Součástí žádosti je vyjádření lékaře o zdravotním stavu žadatele a jeho doporučení k umístění do domu s pečovatelskou službou. V době podání žádosti probíhá sociální šetření k zjištění a ověření sociálních i zdravotních potřeb žadatele.

Vymezeno je také, kdo o byt v DPS žádat nemůže. Jedná se o osoby, které využívají pobytovou sociální službu, mají v nájmu malometrážní byt pro důchodce, v posledních dvou letech opustili nájemní byt v DPS města Bruntál. Dále o osoby, které v posledních 10 letech opustily nájemní byt města pro neplacení nájmu nebo pro porušování dobrých mravů apod. nebo o osoby, které ze stejných důvodů opustily nájemní byt města v minulosti již dvakrát.

V případě, kdy jsou žadatelé manželé, musejí oba splňovat podmínky přidělení bytu. V případě, že tomu tak není, pak je nájemní smlouva uzavřena pouze s tím, kdo splňuje podmínky a v případě jeho úmrtí je nájemní smlouva ukončena. Pokud v průběhu trvajících nájemního vztahu druhý z partnerů naplní podmínky přidělení bytu, pak na základě jejich žádosti dochází ke změně nájemní smlouvy.

V DPS je denně přítomna pečovatelská služba. Nájemníci mají povinnost s pečovatelskou službou uzavřít smlouvu o poskytování služby do 3 měsíců od uzavření nájemní smlouvy k bytu v DPS a následně čerpat minimálně 3 úkony pečovatelské služby měsíčně. Do 3 měsíců po uzavření smlouvy²⁸ probíhá sociální šetření mj. k ověření přehlášení trvalého pobytu a čerpání pečovatelské služby. Neodebírání pečovatelské služby může být důvodem ukončení nájemní smlouvy, ale doposud k takové situaci nedošlo. Pokud se stane, že žadatel neuzavře smlouvu s pečovatelskou službou do 3 měsíců od nastěhování do DPS, obvykle je to z nějakého závažného důvodu, který je zohledněn (např.

²⁷ Trvalý pobyt blízkých příbuzných je brán v potaz v případech hodných zvláštního zřetele, například výpomoc ve stáří, výpomoc při obstarávání běžných potřeb apod.

²⁸ První nájemní smlouvy jsou uzavírány na dobu určitou – 3 měsíce.

hospitalizace), smlouva je prodloužena znovu o 3 měsíce a opět proběhne sociální šetření před dalším prodloužením. Na byty v DPS město eviduje méně žádostí než na malometrážní byty pro seniory. Stává se také, že žadatelé si žádost podávají v „předstihu“ a v době uvolnění bytu se ještě na byt v DPS „necítí“.

Ve všech případech skládají budoucí nájemníci před uzavřením smlouvy kauci ve výši třech nájmů. Před uzavřením smlouvy o pronájmu bytu je potřeba znovu doložit bezdlužnost vůči městu. Žadatelům o malometrážní byty pro důchodce nebo byty v DPS je umožněno kauci splácet, ale toto není žadateli využíváno.

3.1.5 Revokační mechanismy a problematické situace při přidělování bytů

Seznam žadatelů o městský byt je neveřejný. Pokud se přijdou žadatelé zeptat na přidělení bytu, o kterém se domnívají, že měl být přidělen jim, pak je jim vysvětleno, že o přidělení bytu rozhoduje bytová komise. Mohou si podat stížnost směřovanou Radě města, která postup přidělení bytu prověří. K této situaci ovšem dochází zřídka.

V případě soutěže o nájemní byt je otevírání obálek pro účastníky soutěže přístupné. O nabídkových cenách jsou všichni účastníci vyrozuměni. Celý proces je transparentní a nestává se, že by někdo předkládal stížnost.

Častěji se město setkává s tím, že žadatel požádá o přednostní přidělení bytu a pokud mu není vyhověno, podá žádost znovu²⁹. Dále se nájemníci městského bytu odvolávají proti rozhodnutí o neprodloužení nájemní smlouvy z důvodu narušování občanského soužití (časté stížnosti vůči nájemníkovi) nebo dluhu na nájemném. Toto odvolání je postupováno Radě města. Problematické situace při přidělování bytů sumarizuje tabulka 29.

TABULKA 29: PROBLEMATICKÉ SITUACE PŘI PŘIDĚLOVÁNÍ BYTŮ A NEJČASTĚJŠÍ DŮVODY VYŘAZENÍ ŽÁDOSTI O BYT

SITUACE	POPIS SITUACE	DŮSLEDEK
Žadatelé po roce od podání žádosti nedeklarují trvání žádosti o přidělení bytu	Žadatelé musí do 30 dní po roce od podání žádosti projevit trvající zájem o městský byt.	Vyřazení ze seznamu žadatelů, opětovné podání žádosti možné po roce
Žadatelé si rozmyslí, že byt nechtějí	Žadatelé mohou odmítnout přidělení jen jednoho bytu.	Vyřazení ze seznamu žadatelů, opětovné podání žádosti možné po roce
Žadatelé nedoloží bezdlužnost vůči městu.	V případě žadatele o byt, který nebydlí v nájemním bytě města je požadována bezdlužnost ½ roku vůči městu (zejména se jedná o zaplacení svozu komunálního odpadu). V případě nájemníka v městském bytě, který se chce zapojit do soutěže o městský byt, je požadována bezdlužnost vůči městu po dobu 3 let.	Nezařazení do seznamu žadatelů Nezařazení do soutěže
Šíření fám o přidělování bytů Ukrajincům.	Městem se šířily fámy o přidělení 50 bytů Ukrajincům a o pozastaveném přidělování bytů žadatelům o byt.	Vysvětlování – informace se nezakládá na pravdě

²⁹ Vyhovění takové žádosti je podmíněno důvody na straně žadatele, dále také dostupností volného bytu.

3.1.6 Další zjištění

V minulosti město rozhodlo o ukončení pronájímání bytů na ulici Dlouhá 20, které jsou nyní prázdné, a v současnosti ukončuje nájemní smlouvy s nájemníky na adrese Dlouhá 26. V těchto domech docházelo dlouhodobě k řadě problémových situací. Pro řadu občanů se jedná o lokalitu, ve které nechtějí bydlet (součást tzv. západní lokality, bývalá kasárna). Město stálo před rozhodnutím vysoké investice a zachování bytů v těchto domech nebo ukončení nájemních vztahů. Nyní město zvažuje demolici budov.

3.2 STUDÉNKA

Město Studénka vydalo Zásady pronájmu bytů ve vlastnictví města Studénky, které upravují pronájem běžných městských bytů a bytů zvláštního určení. Žádost může podat každý občan způsobilý k právním úkonům, který nemá ke dni podání žádosti nesplněné závazky vůči městu. Podané žádosti jsou zařazeny do evidence žádostí, která není pořadníkem. Zvlášť je vedena evidence žádostí o přidělení bytů zvláštního určení a běžných bytů.

3.2.1 Běžné byty

Zásady upravují skutečnosti, pro které může být žádost ze seznamu vyřazena. Takovými skutečnostmi jsou například uspokojení bytové situace jinou cestou, odmítnutí podepsání nájemní smlouvy k přidělenému bytu bez závažných důvodů (viz níže). Dalšími důvody mohou být zjištění, že se žadatelem byl v období posledních 3 let ukončen nájemní vztah k městskému bytu z důvodu hrubého porušení nájemní smlouvy nebo také, že stávající nájemník městského bytu žádající o byt jiné velikosti nebo byt zvláštního určení dluží 3 měsíce na nájemném a/nebo hrubě porušuje dobré mravy v domě. Vyřazena může být žádost v případech, kdy se žadatel nedostaví ke každoročnímu potvrzení trvání zájmu a ověření skutečností uvedených v žádosti, žadatele nelze zastihnout nebo se dopustil protiprávního obsazení bytu.

O přidělení bytu rozhoduje bytová komise, která při uspokojování žádostí o běžné byty postupuje podle stanovených kritérií. Nejprve jsou uspokojovány žádosti těch, kteří nejsou nájemci nebo vlastníky jiného bytu (vyjma nájemců města, kteří žádají o jiný byt). Dále jsou uspokojovány žádosti nájemníků města, kteří žádají o byt jiné kvality nebo velikosti, neboť je zde předpoklad, že dojde k uvolnění jiného městského bytu. Třetím kritériem je datum podání žádosti.

Při respektování uvedených kritérií jsou dále přednostně uspokojovány žádosti obyvatel Studénky³⁰, rodičů či rodiny s dítětem/děti před bezdětnými manželi a dále svobodnými³¹. Podle komunikačního partnera je dále přihlíženo k velikosti uvolněného bytu vůči počtu potenciálně bydlících osob. Někteří žadatelé v žádosti uvádějí své důvodné preference k požadovanému bytu, např. upřednostňují byt v přízemí nebo v 1. patře z důvodu pohybových potíží, ke kterým je přihlíženo. Zohledňuje se i umístění bytů, např. přízemní byty nemají bariéru v podobě schodiště, jsou tedy spíše nabízeny seniorům nebo osobám se zdravotním znevýhodněním, ačkoliv nejsou zcela bezbariérové (mají např. prahy, vanu apod.).

Budoucího nájemce vybírá bytová komise. Tomu je byt nabídnut, a v případě jeho zájmu Rada města rozhodnutí bytové komise potvrzuje. Pokud vybraný žadatel o byt, tento byt odmítne, je sepsán protokol o odmítnutí bytu, ve kterém jsou uvedeny důvody, které jej k tomu vedly. U těch žadatelů, kteří byt odmítli, je důvod odmítnutí v žádosti uveden a bytová komise může takovou žádost, pokud důvod není závažný, dále upozadit (např. z důvodu výhledu, požadavku jiného vchodu).

³⁰ Žádosti ostatních občanů jsou vyřizovány až v případě, že o byt neprojeví zájem žádný z občanů s trvalým pobytem ve Studénce.

³¹ Konkrétní byt je po rodinách s dětmi nabídnut bezdětným manželům, eventuálně bezdětným samostatně žijícím občanům.

V evidenci je v současnosti přibližně 50 žádostí o běžné byty. Před přidělením bytu se kontroluje, zda žadateli nově nevznikl dluh. Zkušenost je taková, že žadatelů uhradí dluh vůči městu před podáním žádosti (nejčastěji svoz komunálního odpadu), ale další rok svoz odpadu neuhradí. Bezdlužnost je proto dokládána k datu podání žádosti, při přidělení bytu (žadatel má možnost před podpisem nájemní smlouvy případný dluh uhradit) a při každém dalším prodloužení nájemní smlouvy.

Vyjma výše zmíněného postupu Zásady upravují „možnost přednostního nájmu bytu“. Přednostní nájem je dle Zásad umožněn tomu, kdo (1) uvolní městský byt, kterého nájemcem, (2) je zaměstnancem města nebo jeho příspěvkové organizace (smlouva je uzavřena na dobu určitou po dobu výkonu zaměstnání; v současnosti je takto přidělen 1 byt). Zásady připouští přednostní přidělení tomu, kdo zaplatí dluh po předchozích nájemcích a také tomu, kdo na vlastní náklady provede opravu neobyvatelného bytu. Dle komunikačního partnera od doby, kdy jsou nájemní smlouvy uzavírány na dobu určitou (rok 2008), dávají si nájemníci pozor, aby dluhy byly zaplacené, a k takovému přednostnímu přidělení nedochází. S přednostním přidělením za úhradu nákladů opravy město počítalo především u bytů IV. kategorie. Město po potenciálních nájemnících požadovalo doložení opravy odbornou firmou, ale žadatelé měli zájem o pronájem v případě možnosti realizovat opravy svépomocí. Město od tohoto postupu odstoupilo a opravy bytů realizuje samo.

3.2.2 Byty v domech zvláštního určení

Město disponuje 36 byty v domech zvláštního určení (DZU). Byty jsou určeny občanům, se starobním nebo invalidním důchodem (invalidita druhého a třetího stupně), držitelům průkazu TP, ZTP, ZTP/P nebo příspěvku na péči, kteří mají sníženou soběstačnost. Podmínkami bydlení v těchto bytech je, že zdravotní stav žadatele nevyžaduje bezodkladnou celodenní péči, nemá závažné psychické onemocnění, není závislý na alkoholu či jiných návykových látkách apod. Součástí žádosti o byt je sociální šetření, které je provedeno při podání žádosti o byt a následně před uzavřením nájemní smlouvy, respektive před podáním návrhu na uzavření nájemní smlouvy Radě města. Právo přednostního přidělení bytu v DZU má občan města Studénky, kterému bylo soudem ustanoveno jako opatrovník město Studénka (komunikační partner si vybavil pouze jeden takový případ).

Podmínky pro vyřazení žádosti jsou obdobné jako u běžných bytů. Žadatel o byt v domě zvláštního určení může být bez vážných důvodů jedenkrát odmítnout, pokud tak učiní podruhé je jeho žádost dle Zásad vyřazena. Opět je sepsán protokol. V případě, že o byt žádají manželé nebo páry, stačí, pokud podmínky naplňuje jeden z nich.

Bytová komise vyhodnocuje žádosti o byty v DZU na základě bodového hodnocení dle předem definovaných kritérií. Přednost mají občané s trvalým pobytem ve Studénce³². V případě rovnosti bodů rozhoduje trvalý pobyt ve Studénce, aktuální potřebnost na základě sociálního šetření a následně datum podání žádosti. V současnosti město eviduje přibližně 30 žádostí o byt v domě zvláštního určení.

Podle komunikačního partnera jsou v současnosti větší opravy realizovány zejména v těchto domech. Byty, ačkoliv určené pro seniory a zdravotně postižené nikdy nebyly bezbariérové včetně koupelny (např. schůdek do sprchového koutu, úzké dveře). Z tohoto důvodu je město nyní postupně upravuje tak, aby mohly být využívány i občany užívajícími chodítko, francouzské hole nebo invalidní vozík.

3.2.3 Služební byty

„Služební byt“ má město vyčleněn jeden. Jedná se o domovní byt na hasičské zbrojnici, kde jeho nájemník vykonává domovní funkci. Městský byt může být přednostně přidělen zaměstnanci města nebo jeho příspěvkové organizace, pak se jedná o běžný byt s podmínkou trvání pracovního poměru (viz výše).

³² Žádosti ostatních občanů jsou vyřizovány až v případě, že o byt neprojeví zájem žádný z občanů s trvalým pobytem ve Studénce

3.2.4 Revokační mechanismy a problematické situace při přidělování bytů

Žadatelé o městský nájemní byt mají možnost podat stížnost na Radu města, ale prozatím tato skutečnost nebyla zaznamenána. Komunikační partner tudíž neměl s konkrétním postupem zkušenost. Problematické situace při přidělování bytů sumarizuje tabulka 30.

TABULKA 30: PROBLEMATICKÉ SITUACE PŘI PŘIDĚLOVÁNÍ BYTŮ A NEJČASTĚJŠÍ DŮVODY VYŘAZENÍ ŽÁDOSTI O BYT

SITUACE	POPIS SITUACE	DŮSLEDEK
Žadatelé po roce od podání žádosti nedeklarují trvání žádosti o přidělení bytu a neaktualizují údaje obsažené v žádosti	Žadatelé musí každoročně projevít trvalý zájem o městský byt a v určeném termínu aktualizovat žádost o byt.	Vyřazení ze seznamu žadatelů, možné okamžité opětovné podání žádosti
Bezdlužnost vůči obci	Žadatelé obvykle splatí dluh (zejména za svoz komunálního odpadu) před podáním žádosti. Před podpisem nájemní smlouvy k přidělenému bytu je bezdlužnost posuzována znovu, žadatelé mají dluh a nemají finanční prostředky k jeho uhrazení (pozn. město od poplatku za komunální odpad osvobozuje osoby v hmotné nouzi).	Nemožnost podání žádosti, resp. nepodepsání nájemní smlouvy z důvodu dluhu
Podmínka trvalého pobytu v obci po dobu 1 roku	Upřednostnění žadatelů s trvalým pobytem v obci byla do podmínek vložena ve snaze uspokojit zejména občany obce a zabránit účelovému stěhování do obce s cílem získat městský nájemní byt.	Dlouhá doba vedení v evidenci žádosti o byt.
Přednostní nájem bytu – splacení dluhu na nájemném po předchozím nájemci	Možnost není uplatňována – díky pronájmu bytů na dobu určitou, nejsou dluhy na nájemném řešeny.	Neuplatňování přednostního nájmu z uvedeného důvodu
Přednostní nájem bytu – opravy neobyvatelného bytu na náklady nájemníka	Možnost není uplatňována – město požadovalo opravy realizované odbornou firmou, potenciální nájemci měli zájem pouze v případě možnosti realizace oprav svépomocí.	Neuplatňování přednostního nájmu z uvedeného důvodu

3.2.5 Další zjištění

Město má ve vlastnictví 13 neobyvatelných bytů. Jedná se o byty se sníženou kvalitou, dříve byty IV. kategorie, umístěné na okraji města. Byty nedisponují koupelnou a toalety jsou umístěny na chodbě, dispozice neumožňuje jiné řešení. Prozatím nebylo rozhodnuto o budoucnosti těchto bytů.

3.3 OSOBLAHA

Pronájem městských bytů upravují Pravidla o pronájmu bytů v domech v majetku obce Osoblaha. Pro hodnocení žádostí jmenuje starosta obce komisi pro nájem obecního majetku. Byty jsou většinou přidělovány žadatelům evidovaným v seznamu, jen v případě 5 bytů dochází k přidělení bytu na základě soutěže.

3.3.1 Obecně o bydlení v majetku obce Osoblaha

Město Osoblaha nemá vyčleněny přesné počty bytů pro určité cílové skupiny. S ohledem na existenci různých skupin nájemníků a potenciálních nájemníků nicméně uplatňuje různá pravidla při poskytování pronájmů ve svých bytech.

Byty přidělované na základě soutěže

Obec má ve vlastnictví 5 bytů v rodinných domcích v řadové zástavbě. Jedná se z pohledu obce o nadstandardní bydlení, které je soutěženo obálkovou metodou. K výběru nájemce dochází v závislosti na nabídnuté ceně (nejvyšší nabídka) a také zájmu obce, kdy přednost může mít ten žadatel, jehož bydlení v obci je v jejím zájmu (např. žadatel je zaměstnán jako zdravotnický personál příspěvkové organizace).

Zájemce o soutěžní byt musí naplnit podmínku bezdlužnosti vůči obci, bezdlužnosti vůči jiným majitelům bytů za posledních 24 měsíců a nesmí být (24 měsíců) odpojen od dodávek elektřiny pro dluhy na platbách.

Byty přidělované na základě žádosti

Zájemce o městský byt musí vyplnit formulář žádosti na přepsaném tiskopise a doložit požadované přílohy. Přijatou žádost zaeviduje hospodářsko-správní odbor města a postoupí ji Komisi, která posoudí přijatelnost žádosti (naplnění podmínek) pro zařazení do seznamu žadatelů. Žadatele může vyzvat k doplnění žádosti a podmínit tímto doplněním zařazení žadatele do seznamu.

Žadatelem může být osoba starší 18 let, s trvalým pobytem v ČR (včetně cizince), která nemá vůči obci nesplacený závazek (včetně potenciálních spolunájemníků), a která neoprávněně neobsadila byt v majetku obce.

Žádosti jsou evidovány v seznamu žadatelů, který není pořadníkem. Pokud se uvolní byt, je posouzeno, zda budou provedeny drobné úpravy a bude přidělen nebo zda projde rozsáhlejší rekonstrukcí. K rekonstrukci jsou určeny zejména byty, které byly dlouhodobě obsazené (i desítky let).

Pokud je byt posouzen k přidělení, je svolána Komise, která dle Pravidel přistoupí k posouzení žádostí. Podle velikosti uvolněného bytu se vyberou ze seznamu žadatelé, kteří žádají o takto velký byt. Následně je z těchto žádostí na základě stanovených kritérií posouzením vybrán nejvhodnější žadatel. Kritérii jsou délka pobytu v obci, příjmové poměry žadatele a potenciálních spolubydlících osob, naléhavost přidělení bytu, vlastnictví nemovitosti určené k bydlení v obci, dluhy vůči jiným majitelům bytů za posledních 24 měsíců a případné odpojení od dodávek elektřiny pro dluhy na platbách, v minulosti způsobená škoda na obecním bytě, případné v minulosti ukončení nájemní smlouvy pro neplacení nájemného, porušování domovního řádu či dobrých mravů. Komise vybere a doporučí jednoho žadatele, udělá se zápis a rozhodnutí leží na starostovi obce. Ten doposud vždy akceptoval doporučení Komise. Následně je kontaktován vybraný žadatel a je informován o termínu předání bytu. Ostatní žadatelé zůstávají v seznamu.

Každý žadatel zařazený do seznamu žádostí o obecní nájemní byt musí každoročně do 31. 1. podat novou žádost. Důvodem je aktualizace údajů (např. změna v příjmech žadatele). V souladu s Pravidly dochází k opětovnému posouzení bezdlužnosti.

Pravidla umožňují „mimořádné přidělení bytu“, a to v případě žádosti od občana, který se stal obětí živelné pohromy. Mimořádné přidělení bytu je možné také v obecním zájmu, a to k zajištění potřeb na území obce v oblasti zdravotnictví, školství nebo samosprávy. O mimořádném přidělení bytu rozhoduje starosta a na nejbližším zasedání informuje zastupitelstvo.

3.3.2 Služební byty

„Služební byt“ má obec vyčleněn jeden v budově kulturního domu a zároveň úřadu. Jedná se o domovní byt a je vázán na odpovídající pracovní smlouvu.

3.3.3 Byty pro seniory

Přestože obec nemá vyčleněné „byty pro seniory“, k jejich žádostem v rámci seznamů žadatelů je přihlíženo. Žadatel má možnost doložit různé přílohy, od lékaře nebo sociálního pracovníka, ke kterým Komise přihlédně, ale jejich doložení není podmínkou. Senioři mohou být zvýhodněni také na základě délky trvalého pobytu v obci a také může být přihlédnuto k jejich zdravotnímu stavu a s ním souvisejícím potřebám. Pokud se uvolněný byt určený k přidělení nachází např. v přízemí, může Komise přihlédnout potřebnosti takto situovaného bytu pro seniora.

3.3.4 Byty pro OZP

Vyčleněny nejsou ani „byty pro osoby se zdravotním postižením“. Postup je obdobný jako v případě seniorů. Komise při rozhodování o přidělování bytu přihlíží ke skutečnosti, že je obec ustanovena opatrovníkem a na žadatele, případně již nájemce dohlíží sociální pracovník.

3.3.5 Revokační mechanismy a problematické situace při přidělování bytů

Všichni občané obce se mohou účastnit zasedání Zastupitelstva, kde mohou vznést podnět či stížnost na postup Komise či vůči rozhodnutí starosty. Dále mají možnost obrátit se na starostu obce, pokud jsou nespokojeni s rozhodnutím Komise. Podnět je tedy možné podat starostovi, zastupitelstvu. Podnětem (stížností) by se pak patrně zabýval kontrolní výbor, stejně jako v jiných obdobných případech, kdy by občané mohli být nespokojeni a který by přidělení bytu prošetřil. Komunikační partner si na takovou situaci nepamatuje. Problematické situace při přidělování bytů sumarizuje tabulka 31.

TABULKA 31: PROBLEMATICKÉ SITUACE PŘI PŘIDĚLOVÁNÍ BYTŮ A NEJČASTĚJŠÍ DŮVODY VYŘAZENÍ ŽÁDOSTI O BYT

SITUACE	POPIS SITUACE	DŮSLEDEK
Bezdlužnost vůči obci	Zájemci (z řad sociálně znevýhodněných) obvykle mají dluh vůči obci (za svoz komunálního odpadu).	Nemožnost podání žádosti, resp. nepodepsání nájemní smlouvy z důvodu dluhu
Bezdlužnost vůči jiným majitelům bytů za posledních 24 měsíců	Zájemci (zejména sociálně slabí obyvatelé) nenaplňují kritérium bezdlužnosti vůči pronajímateli bydlení, u něhož byli v posledních 24 měsících v nájmu.	Nepřidělení městského bytu
Přidělení bytu jinému žadateli, který žádá o byt kratší dobu	Obec je malá, všichni se navzájem znají. Pokud někdo žádá o byt dva, tři roky, tak může projevat nespokojenost, pokud byt získá nový žadatel.	Vzájemná „nevraživost“ mezi žadateli, pocit vyšší důležitosti vlastní žádosti

3.3.6 Další zjištění

Obec má ve vlastnictví nevyužitou budovu, u které zvažuje, že by v dané budově zřídila dům s pečovatelskou službou. Nyní je tato budova prázdná a nevyužitá. Pokud by byla možnost využít potenciálně vyhlášenou dotaci, město by zvažovalo možnost vybudování malometrážních bytů pro seniory.

3.4 OPAVA

Pronájem městských bytů upravují Zásady pro pronajímání městských bytů a také Zásady pro přidělování a pronajímání městských bytů pro cílové skupiny určené Konceptí rozvoje sociálního bydlení v Opavě, tedy pro osoby se zdravotním postižením, s psychickým onemocněním, pro osoby sociálně znevýhodněné, pro seniory (resp. v tzv. domech pro seniory), pro mladé rodiny (resp. tzv. startovacích bytů)³³.

Město Opava dále spravuje část bytového fondu prostřednictvím příspěvkové organizace Seniorcentrum Opava, která má vlastní zásady pro přidělování nájemních bytů. Jedná se o byty (1) zvláštního určení pro osoby se sníženou schopností pohybu, dlouhodobě nepříznivým zdravotním stavem vyžadujících pomoc pečovatelské služby a (2) tzv. pečovatelské byty (podpořené dotací MMR). Jednotky bytů město pronajímá neziskovým organizacím – Armáda spásy (3 byty) a Fokus – Opava (2 byty).

3.4.1 Běžné byty

Pronájem „běžných bytů“ upravují Zásady pro pronajímání městských bytů. Běžné byty jsou pronajímány na základě soutěže „obálkovou metodou“. Magistrát města Opavy (MMO) na svých webových stránkách zveřejňuje zahájení výběrového řízení, ve kterém podává zejména informace o uvolněném bytu, požadovanou minimální výši nájemného za m², termíny možné prohlídky bytu, lhůtu pro podání nabídek, termín a místo otevírání nabídek aj.

Do výběrového řízení se může přihlásit zájemce, který vyplní tiskopis žádosti o pronájem městského bytu, který bude obsahovat nabídkovou cenu měsíčního nájemného za m² plochy bytu. Dále žadatel musí vyplnit čestné prohlášení o bezdlužnosti žadatele a potenciálních „spolunájemníků“ vůči městu v předcházejících 12 měsících³⁴, případně informaci o uznání dluhu a zda dluh splácí. Dále je předkládán doklad vydaný katastrálním úřadem potvrzující, že žadatel ani potenciální „spolunájemníci“ nevlastní nemovitost určenou k bydlení. Pokud takovou nemovitost vlastní, pak je nutné uvést důvody, pro které ji nevyužívají k uspokojení své potřeby bydlení. Zájemce je povinen doložit potvrzení o výši čistého příjmu v posledních 6 měsících, ze kterého bude patrné, že je v jeho možnostech hradit nabízené nájemné.

Otevírání obálek a jeho průběh má na starosti výběrová komise, je veřejné a je z něj vyhotoven písemný protokol. Protokol je předán odboru majetku MMO, který určí pořadí nabídek. Vítězí nabídka, která se nejvíce přibližuje aritmetickému průměru nabídnutých výší nájemného na měsíc a nabízený byt.

3.4.2 Služební byty

„Služební byty“ město vyčleněny nemá, ale pokud je potřeba, může Rada města schválit přidělení městského bytu, které je závislé na pracovním poměru (uváděn příklad ředitele městské organizace). Jedná se o ojedinělé případy. Je uplatňována také praxe uzavření smlouvy o poskytnutí městského bytu s významnými institucemi/organizacemi např. s nemocnicí nebo univerzitou k ubytování potřebných zaměstnanců. Rada města Opavy má vždy možnost v případech hodných zvláštního zřete odchýlit se od Zásad.

3.4.3 Byty pronajímané specifickým cílovým skupinám

V případě všech specifických cílových skupin platí, že odbor sociálních věcí provádí u žadatele sociální šetření k posouzení sociální situace žadatele. Odbor sociálních věcí MMO je v případě těchto žadatelů často „průvodcem“ podání žádosti, zhodnocení žadatelovy situace má vliv na přidělení bytu (na základě posouzení sociální situace je přidělen určitý počet bodů) a v mnohých případech podporuje žadatele také v době, kdy se z něj stane nájemník. Žádosti jsou bodovány na základě předem daných kritérií, řazeny do pořadníku na základě počtu dosažených bodů. Žádost

³³ Zásady pro přidělování městských bytů In Koncepte rozvoje sociálního bydlení v Opavě [online]. [cit. 27/5/2024]. Dostupné z: <https://www.opava-city.cz/cz/mesto-urad/strategicke-dokumenty/koncepce/koncepce-rozvoje-socialniho-bydleni.html>

³⁴ Včetně jeho příspěvkových organizací, společností, v nichž má město majoritní účast.

může podat pouze zletilá osoba. Žádost může být vyřazena, pokud (1) MMO zjistí, že byl žadatel v minulosti nájemcem městského bytu a byla mu dána výpověď z důvodu hrubého porušování dobrých mravů nebo povinností nájemce, (2) žadatel odmítne přidělený byt, (3) žadatel je nekontaktní. Jedenkrát ročně musí žadatel písemně znovu projevit zájem o přidělení bytu. V případech hodných zvláštního zřetele si Rada SMO vyhrazuje právo přidělit městský byt specifickým cílovým skupinám mimo režim Zásad.

3.4.4 Byty pro osoby se zdravotním postižením

Byty jsou určeny pro osoby s tělesným, duševním, smyslovým nebo kombinovaným postižením a duševním onemocněním. Žádat o byt může občan EU, který má trvalý pobyt v Opavě po dobu minimálně tří let, doloží čestné prohlášení o bezdlužnosti vůči městu³⁵. Součástí bytového fondu určeného pro osoby se zdravotním postižením je také 9 bezbariérových bytových jednotek. V současnosti město eviduje přibližně 20 žádostí o byt pro osoby se zdravotním postižením.

Trvalý pobyt ve městě po dobu tří let byl do Zásad začleněn z důvodu snahy uspokojit zejména poptávku občanů města. Řada osob s duševním onemocněním se dlouhodobě léčí v psychiatrické nemocnici a po propuštění se nechce vracet do místa trvalého bydliště a má zájem zůstat v Opavě. Mnohé z těchto osob jsou omezeny ve svéprávnosti a soud dle místa faktického pobytu ustanovuje město Opavu jejich opatrovníkem. Město nemá ve svém majetku bytové kapacity na uspokojení bytových potřeb všech těchto osob. Potřeby bydlení osob s duševním onemocněním jsou často řešeny v rámci poskytovaných sociálních služeb. Ojedinelá není ani spolupráce města (odboru sociálních věcí) s komerčními pronajímateli bytů, kdy opatrovník (město) sám nebo prostřednictvím zprostředkování odpovídající služby podporuje nájemníka v udržení si bydlení.

Bodování žádosti se řídí stanovenými kritérii, která zohledňují trvalý pobyt na území SMO respektive jeho délku, typ držení průkazu (TP, ZTP, ZTP/P), bytovou situaci žadatele, zda dojde k vrácení jiného městského bytu a sociální aspekt na základě bodového hodnocení SMO.

3.4.5 Byty pro seniory

Žádost o městský byt pro seniory může podat občan EU ve věku 65 a více let, který nemá dluh vůči městu³⁶. Při bodování žádosti se bere v potaz sociální a zdravotní situace žadatele. V současnosti město eviduje přibližně 40 žádostí o byt pro seniory.

Bodování žádosti se řídí stanovenými kritérii, která zohledňují délku trvalého pobytu žadatele na území SMO (případně trvalý byt příbuzných žadatele), bytovou situaci žadatele, zda dojde k vrácení jiného městského bytu, sociální a zdravotní aspekt na základě bodového hodnocení SMO.

Samostatný pořadník žádostí je veden v případě zájemců o byt ve správě Seniorcentra, p. o., o který může žádat osoba s trvalým pobytem na území města, která je starobním nebo invalidním důchodcem, schopna samostatného bydlení a splňuje podmínku bezdlužnosti vůči městu a organizaci. Také v tomto případě probíhá sociální šetření odborem sociálních věcí MMO. Nejčastěji o byt žádají osoby, u nichž došlo ke zhoršení zdravotního stavu a v souvislosti s tím se snížila schopnost bydlet ve stávajícím bytě (např. absentuje výtah apod.). Častým jevem je podání žádosti v předstihu, kdy žadatelé předpokládají, že v blízkém časovém horizontu již budou potřebovat bydlet v domě s pečovatelskou službou, avšak pokud je jim byt nabídnut, pak své stěhování odkládají, nepovažují ho prozatím za potřebné.

3.4.6 Byty pro sociálně znevýhodněné

Byty pro sociálně znevýhodněné jsou určeny osobám, které jsou občany EU, mají trvalý pobyt v Opavě minimálně 3 roky, nevlastní nemovitost ani nejsou členem bytového družstva, neúčastnili se privatizace bytů z majetku státu nebo

³⁵ Včetně jeho příspěvkových organizací, společností, v nichž má město majoritní účast.

³⁶ Včetně jeho příspěvkových organizací, společností, v nichž má město majoritní účast.

obce, mají nízký příjem do 0,5násobku průměrné měsíční hrubé mzdy a pracují na řešení své situace, prokáží bezdlužnost vůči městu³⁷. Většina podmínek musí být doložena také ve vztahu k dalším potenciálním „spolunájemníkům“. Byty pro sociálně znevýhodněné osoby jsou koncentrovány na třech adresách, z nichž dvě jsou situovány v bezprostřední blízkosti. Dvě z těchto nemovitostí jsou ubytovny. Nájemníci, kteří obdrží byt pro sociálně znevýhodněné, mohou po dvou letech žádat o tzv. následný nájemní byt, pokud po tyto dva roky není evidována platba po splatnosti a neporušovali domovní řád, nenarušovali občanské soužití a dobré mravy v domě. V současnosti město eviduje přibližně 60 až 70 žádostí o byt pro sociálně znevýhodněné.

Body jsou přidělovány na základě délky trvalého pobytu ve městě Opava, celkového příjmu žadatele či jeho domácnosti (čím nižší průměrný měsíční příjem, tím více bodů), bytové situace žadatele, zda dojde k vrácení bytu a zhodnocení sociální situace žadatele odborem sociálních věcí Magistrátu.

Jako nejtěžší podmínka pro naplnění podmínek podání žádosti o byt u této cílové skupiny se komunikačním partnerům jeví bezdlužnost vůči městu, kdy nejčastějším prohřeškem je dluh za svoz komunálního odpadu. Komunikačním partnerem bylo také zmiňováno, že s ohledem na malý počet městských bytů a dražší komerční nájemné se úplně nedaří naplňovat koncept zmiňovaného následného nájemního bydlení.

3.4.7 Startovací byty

Startovací byty byly koncipovány jako bydlení pro mladé rodiny. Žadatel jednotlivec musí splňovat podmínku věku do 30 let a pečovat o nezletilé dítě/děti. Manželé, registrovaní partneři nebo společně domácnost tvořící dvojice musí oba naplňovat podmínku věku do 35 let (v součtu 60 a méně let). Jak v případě jednotlivce, tak páru je podmínkou uzavřená smlouva o stavebním spoření, kdy jednotlivec spoří minimálně 500Kč měsíčně a pár minimálně 1 000Kč měsíčně a čestné prohlášení, že k platbám v uvedené výši bude docházet po dobu trvání nájemního vztahu. Další podmínkou je bezdlužnost vůči městu³⁸.

O startovací byty ve městě není zájem, což je vykládáno nastavením pravidel, zejména podmínkou stavebního spoření. Potřebu bydlení mladým rodinám se dle vyjádření komunikačních partnerů daří saturovat prostřednictvím nabídky běžných bytů.

3.4.8 Krizové byty

Krizový byt město vyčleněn nemá. Dříve měla krizový byt v Opavě nezisková organizace jako součást sociální služby, ale byl zrušen. Minulý rok byla zjišťována poptávka po zřízení krizového bytu a bylo vyhodnoceno, že zde není potřeba trvalého vyčlenění krizového bytu. Pokud by nastala situace, kdy by např. matka s dětmi přišla o bydlení, pak se taková potřeba řeší se individuálně. Prozatím vždy město dokázalo situaci vyřešit bez využití krizového bytu, jehož nevýhoda je spatřována v přidělení na omezenou dobu a v následném problematickém zajišťování návazného bydlení.

3.4.9 Revokační mechanismy a problematické situace při přidělování bytů

Žadatel o městský byt má možnost podat stížnost směřovanou Radě města. Tato situace občas nastává v případě „sociálních bytů“, kdy může mít žadatel pocit, že je jeho situace závažná a nebyla dobře posouzena, anebo žádá o přednostní přidělení bytu s ohledem na naléhavost své situace. Posouzení jeho situace a odůvodnění je předloženo Radě města případně příslušnému náměstkovi. Rada města může v těchto případech rozhodnout o přednostním přidělení bytu (případ hodný zvláštního zřetele). Problematické situace při přidělování bytů sumarizuje tabulka 32.

TABULKA 32: PROBLEMATICKÉ SITUACE PŘI PŘIDĚLOVÁNÍ BYTŮ A NEJČASTĚJŠÍ DŮVODY VYŘAZENÍ ŽÁDOSTI O BYT

³⁷ Podle jednoho z komunikačních partnerů město posuzuje případy individuálně. V případě nízké zadluženosti žadatele a jeho snaze dluh splácet může k této skutečnosti město přihlídnout.

³⁸ Včetně jeho příspěvkových organizací, společností, v nichž má město majoritní účast.

SITUACE	POPIS SITUACE	DŮSLEDEK
Nevyužívání startovacích bytů	Žadatelé o startovací byty musí doložit smlouvu o stavebním spoření a čestně prohlásit trvání spoření po dobu trvání nájemního bytu.	Nastavení kritérií snižuje zájem o startovací byty
Bezdlužnost vůči obci	Nenaplnění podmínky bezdlužnosti vůči obci.	Nemožnost podání žádosti
Podmínka trvalého pobytu v obci po dobu 3 let (cílové skupiny Koncepce rozvoje sociálního bydlení v Opavě, vyjma seniorů)	Žadatelé nenaplnují při podání žádosti o byt podmínku 3 let trvalého pobytu ve městě Opavě, která má za cíl uspokojovat zejména potřeby občanů města a zamezit účelovému stěhování do města z důvodu možnosti získání městského nájemního bytu.	Nemožnost podání žádosti
Nedaří se naplňovat koncept tzv. následného nájemního bydlení (osoby se sociálním znevýhodněním)	Nájemníci, kteří obdrží byt pro sociálně znevýhodněné, mohou za splnění podmínek po dvou letech žádat o tzv. následný nájemní byt. S ohledem na malý počet městských bytů a dražší komerční nájemné se úplně nedaří koncept zmiňovaného následného nájemního bydlení.	Osoby se sociálním znevýhodněním zůstávají v původních přidělených nájemních bytech, které jsou koncentrovány do „tří vchodů“, z nichž dva jsou ve vzájemné bezprostřední blízkosti

3.5 SHRNUÍ

Tato kapitola se zaměřila na popis distribuce bytů v majetku čtyř vybraných obcí – Bruntál, Studénka, Osoblaha a Opava. Ukazuje se, že Bruntál a Opava, jako zástupci obcí s vyšší počtem obyvatel a větším bytovým fondem, dovedou v rámci své politiky nájemního bydlení reagovat na potřeby širšího spektra cílových skupin. Pravidla pro přidělování obecních bytů jsou dle komunikačních partnerů upravována na základě předchozích zkušeností obcí.

Obce s vyšším počtem bytů ve svém majetku mají složitější pravidla pro jejich přidělování a tato pravidla jsou rozpracována do více dokumentů, pro konkrétní specifikované cílové skupiny. Tři ze čtyř obcí poskytují byty zvláštního určení, obvykle v domech s pečovatelskou službou. Potřeby bydlení cílových skupin seniorů a zdravotně znevýhodněných osob jsou v obcích tematizovány a je zde snaha vytvářet dostatečné možnosti pro uspokojení potřeb těchto skupin. Pouze jedna obec má vymezeny zásady pro osoby se sociálním znevýhodněním (nízkopříjmové skupiny obyvatel). Jako nejčastější bariéra pro přidělení nájemního obecního bytu je uváděno splnění podmínky bezdlužnosti vůči městu, vznikají dluhy zejména za svoz komunálního odpadu.

Obce obvykle uplatňují podmínku trvalého pobytu žadatele na svém území, případně žadatele s trvalým pobytem na svém území bodově zvýhodňují. Chtějí uspokojit zejména poptávku občanů, kteří v obci dlouhodobě žijí.

Obce přidělují byty nejčastěji (uplatňují všechny obce alespoň u části bytového fondu) na základě posouzení žádostí vedených v seznamu či evidenci žádostí. Část bytového fondu, obvykle ta nejvíce žádaná pro svou polohu nebo z důvodu investice do jeho oprav, bývá soutěžena obálkovou metodou (uplatňují tři ze čtyř obcí).

4 BYDLENÍ VE VLASTNICTVÍ SPOLEČNOSTI HEIMSTADEN

Záměrem analytické části této práce je zprostředkovat informace a politice pronajímání bytů společnosti Heimstaden. V úvodu kapitoly je potřeba upozornit, že zatímco pro obce tvoří poskytování nájmu v obecních bytech jen jednu z mnoha činností, pro společnost Heimstaden je nájemní bydlení především předmětem podnikatelské činnosti. Obec může ke svému bytovému fondu přistupovat nejen jako ke zdroji financí, ale též jako k nástroji pomoci osobám ohroženým na trhu s byty, prostředku nalákání mladých lidí či poptávaných profesí do obce poskytnutím zvýhodněného nájmu nebo účinné možnosti podpory sociální diverzity ve městě. Společnost Heimstaden sice prostřednictvím poskytování nájmu realizuje některé sociálně prospěšné aktivity, primárně se však jedná o ekonomický subjekt, který ke své existenci potřebuje produkovat zisk. Tato skutečnost se podstatným způsobem promítá do její politiky poskytování nájmu, která je v mnohém odlišná od politiky obcí. Společnost například v porovnání s obcemi mnohem aktivněji komunikuje s potencionálními nájemníky, které se snaží přesvědčit o výhodách svého bydlení apod.

Společnost Heimstaden je majoritním poskytovatelem soukromého nájemního bydlení v MSK. Její portfolio čítá přes 42 000 bytů, které nabízí k pronájmu v několika obcích Kraje. Vzhledem k této skutečnosti je součástí analýzy také zachycení přístupu k poskytování pronájmu této společnosti v rámci úsilí o hledání možných cest, příkladů praxe.

V první podkapitole bude společnost krátce představena a popsán její bytový fond z hlediska velikosti v jednotlivých obcích. Následně budou interpretována zjištění týkající se její politiky poskytování pronájmů. Konkrétně budou specifikováni žadatelé o bydlení u společnosti Heimstaden, bude vytvořen přehled pravidel distribuce bytů. Vzhledem k tomu, že společnost Heimstaden pronajímá nemalou část svého bytového fondu prostřednictvím subjektů zprostředkovatelů, bude v dalších podkapitolách věnován prostor také přístupu jejich zprostředkovatelů k pronajímání bytů. Konkrétně kapitola přinese informace o těch subjektech zprostředkovatelů, kteří pronajímají minimálně 5 bytů ve vlastnictví společnosti Heimstaden.

Zdrojem informací (dat) o výše uvedených skutečnostech bude případová studie. Případová studie představuje přístup, při kterém jsou zjišťovány, analyzovány a interpretovány údaje o jednom či několika málo případech s využitím více různých výzkumných metod a technik. V tomto případě půjde jednak o polostrukturovaný rozhovor se zástupcem společnosti Heimstaden, jednak o sekundární analýzu volně dostupných informací, které lze dohledat na webu společnosti Heimstaden případně na webech zprostředkovatelů jejího bydlení.³⁹ Polostrukturovaný rozhovor je představován diskuzí vedenou podle předem sestavené osnovy. Osnova má zajistit rovnováhu mezi nutností neodchýlit se v diskuzi od tématu a potřebou dotazovaného uchopit problematiku ze svého úhlu, nikoliv jen odpovídat na pevně stanovené otázky jako například ve strukturovaném dotazníku. Informace z rozhovoru byly následně analyticky zpracovány. Sekundární analýza je metoda, při níž jsou vyhledávána a zpracovávána data ze zdrojů (v tomto případě webu a dokumenty dostupné na webech), které primárně nevznikly za účelem analýzy. K zajištění dat o poskytování pronájmů byla využita sekundární analýza volně dostupných informací v elektronické podobě na základě smluvních požadavků zadavatele Analýzy. Tato metoda sice nabízí snadnou cestu získání volně dostupných informací, na druhou stranu neumožňuje zachytit informace, které nejsou zveřejněné na příslušných webech, v tomto případě webu Heimstaden a zprostředkovatelů jejího bydlení. Sekundární analýzy také neumožňuje ověřit, zda jsou zachycené informace aktuální, ani zda jsou zpracovatelem Analýzy správně interpretovány. Základním limitem této kapitoly je přitom zejména nedostupnost informací o podmínkách poskytování pronájmů u některých zprostředkovatelů bydlení společnosti Heimstaden, nedostupnost dat o objemu ročně distribuovaných bytů společnosti Heimstaden a o aktuálním počtu bytů společnosti v jednotlivých obcích MSK. Konkrétní případy budou zmíněny dále v textu.

³⁹ Původním záměrem bylo zahrnout do případové studie také statistické zpracování aktuální data o počtech bytů společnosti Heimstaden v obcích MSK, včetně bytů pronajímávaných zprostředkovateli, a veřejně nedostupná data o objemu ročně distribuovaných bytů. Do doby zpracování případové studie se nicméně nepodařilo od společnosti Heimstaden tato data získat. Data o počtech bytů zveřejněná v této kapitole proto vycházejí z výroční zprávy společnosti z roku 2022. Zpráva společnosti 2022 byla v době zpracování této Analýzy nejnovější zveřejněný dokument obsahující požadované informace. Data o objemu ročně distribuovaných bytů Analýza nenabízí.

Výstupem analýzy budou přehledové tabulky popisující bydlení u společnosti Heimstaden a u zprostředkovatelů jejího bydlení na území MSK. Tabulky a schémata budou doplněny popisem a interpretací.

Vzhledem k tomu, že přístup společnosti Heimstaden k poskytování pronájmů může být v mnohém odlišný od přístupu jejích zprostředkovatelů, je kapitola rozdělena na dvě podkapitoly. Zatímco první se věnuje bytům distribuovaným přímo společností Heimstaden, druhá se věnuje bytům distribuovaným skrze zprostředkovatele.

TABULKA 33: SUMARIZACE VÝZKUMNÉHO POSTUPU

CÍL	popis podmínek distribuce bytů, popis problémů při distribuci bytů
VÝZKUMNÁ METODA	případová studie
ZDROJE DAT, PŘÍPADNĚ ZPŮSOB JEJICH SBĚRU A ZPRACOVÁNÍ	<ol style="list-style-type: none"> 1. sekundární analýzy volně dostupných dat na webu Heimstaden, Spolku PORTAVITA, Armády spásy, Charity Ostrava a Rubikonu, města Ostravy a Frýdku-Místku 2. analýza polostrukturovaného rozhovoru se zástupcem Heimstaden
VÝSTUPY	<ol style="list-style-type: none"> 1. tabulka uvádějící velikost bytového fondu společnosti Heimstaden na území samospráv MSK a její popis a interpretace 2. tabulka uvádějící počet bytů v gesci zprostředkovatelů na území MSK a její popis a interpretace 3. tabulky informující o bydlení u společnosti Heimstaden a jejích zprostředkovatelů na území MSK, jejich popis a interpretace 4. data v MS Office Excel v souhrnných tabulkách/maticích

4.1 BYDLENÍ U SPOLEČNOSTI HEIMSTADEN

Zjištění uvedená v této podkapitole se opírají o data z poskytnutého rozhovoru a sekundární analýzy informací uvedených na webu společnosti Heimstaden a dokumentů *Zpráva společnosti 2021*⁴⁰, *Zpráva společnosti 2022*⁴¹ a *Podmínky nájmu bytů společnosti Heimstaden Czech s.r.o.*⁴²

Švédská společnost Heimstaden patří k největším subjektům poskytujícím residenční bydlení na evropském trhu. V současné době působí kromě České republiky také v Dánsku, Finsku, Německu, Nizozemí, Norsku, Polsku, Švédsku, na Islandu a ve Velké Británii. V České republice spravuje zejména byty v Moravskoslezském kraji, ale také v Praze a Plzni.

4.1.1 Velikost bytového fondu na území MSK a jeho dostupnost

V Moravskoslezském kraji vlastní Heimstaden celkem 42 366 bytů.⁴³ Velká část portfolia společnosti v MSK je tvořena bývalými Byty společnosti OKD, které se později staly majetkem společnosti RESIDOMO, jejímž vlastníkem se od února 2020 stal Heimstaden. Právě z tohoto důvodu vlastní společnost na území Kraje byty zejména v oblastech, které byly v minulosti nejvíce urbanizovány v důsledku rozvoje těžkého průmyslu. Naopak v jiných částech Kraje (Opava) má společnost bytový fond méně rozsáhlý. Tabulka 34 uvádí počet bytů v obcích MSK řazený sestupně.

TABULKA 34: PŘEHLED POČTU BYTŮ VE VLASTNICTVÍ SPOLEČNOSTI HEIMSTADEN V OBCÍCH MSK⁴⁴

NÁZEV OBCE	POČET BYTŮ
------------	------------

⁴⁰ *Zpráva společnosti 2021* [online]. [cit. 6/5/2024]. Dostupné z: <https://csr.heimstaden.cz/pdfviewer/index.php?file=321e1885d7&title=Zpr%C3%A1va%20o%20spole%C4%8Densk%C3%A9%20odpov%C4%9Bdnosti%202021>

⁴¹ *Zpráva společnosti 2022* [online]. [cit. 6/5/2024]. Dostupné z: https://heimstaden.cz/uploads/O-nas/Dokumenty/heimstaden_zprava_spolecnosti_2022_cz.pdf

⁴² *Podmínky nájmu bytů společnosti Heimstaden Czech s.r.o.* [online]. [cit. 6/5/2024]. Dostupné z: <https://heimstaden.cz/uploads/Proklienty/documents/Podm%C3%ADnky%20n%C3%A1jmu%20byt%C5%AF.pdf>

⁴³ *Zpráva společnosti 2022* [online]. [cit. 6/5/2024]. Dostupné z: https://heimstaden.cz/uploads/O-nas/Dokumenty/heimstaden_zprava_spolecnosti_2022_cz.pdf

Ostrava	14 533
Havířov	12 099
Karviná	7 134
jiné obce MSK (například Český Těšín, Hlučín, Kopřivnice, Petřvald)	3 746
Frýdek-Místek	2 393
Orlová	2 025
Opava	436

Záměrem analýzy bylo zodpovědět otázku, jaká je velikost disponibilního bytového fondu společnosti Heimstaden.⁴⁵ Z provedeného rozhovoru plyne, že většina bytového fondu v MSK je disponibilní, nedisponibilní bytový fond by pro ni, jako podnikatele, nebyl perspektivní a představoval tedy především zátěž. Nejspíše i proto se společnost některých svých objektů zbavuje. Domy a bytové domy, které společnost prodává, lze vyhledat v katalogu nemovitostí k prodeji Heimstaden⁴⁶ (stejně u některých jiných soukromých inzerentů prodeje a pronájmu nemovitostí⁴⁷). Jedná se přitom mnohdy právě o objekty, které podle informací uvedených v inzerátech, již delší dobu disponibilní nejsou, například vzhledem ke špatnému technickému stavu či ne příliš atraktivní lokalitě.

Z provedeného rozhovoru i sekundární analýzy dokumentů plyne, že společnost Heimstaden aktivně pracuje na tom, aby byl její bytový fond z co největší části disponibilní a obsazený. Podniká proto celou řadu kroků, které mají na disponibilitu či obsazenost bytového fondu přímý či nepřímý vliv. Konkrétní roky uvádí tabulka 35.

TABULKA 35: STRATEGIE POSILOVÁNÍ DISPONIBILITY A OBSAZENOSTI BYTOVÉHO FONDU

ZVYŠOVÁNÍ KVALITY BYDLENÍ	Zvyšování kvality bydlení se děje prováděním: <ul style="list-style-type: none"> - rekonstrukcí bytů menšího i většího rozsahu, - revitalizací a modernizací bytových domů (zateplení, instalace úsporných zdrojů vytápění či vodovodních baterií, vybudování výtahu atd.).
NABÍDKA MENŠÍCH BYTŮ	Z provedeného rozhovoru plyne, že Heimstaden dlouhodobě eviduje poptávku zejména po menších bytech, na což reaguje například rozdělením některých větších bytů ve svém portfoliu na jednotky menších rozměrů (v Moravské Ostravě a Přívozu nebo v Ostravě – Porubě). ⁴⁸
VYTVÁŘENÍ NOVÝCH BYTOVÝCH KAPACIT V ATRAKTIVNÍCH LOKALITÁCH PROSTŘEDNICTVÍM ÚPRAV	Za tímto účelem realizuje například: <ul style="list-style-type: none"> - půdní vestavby (v Moravské Ostravě a Přívozu na ulici Ostrčilova), - konverze nebytových prostor na bytové (například Havířov na ulici U Stromovky).
NÁJEM BYTOVÉHO FONDU ZPROSTŘEDKOVATELŮM VE VY-	Některé byty Heimstaden v méně atraktivních lokalitách MSK, například Havířově – Šumbarku nebo některých částech Karviné, se dlouhodobě nedaří obsadit nájemci, protože je zde: <ul style="list-style-type: none"> - nižší zájem o bydlení nebo

⁴⁴ Zpráva společnosti 2022 [online]. [cit. 6/5/2024]. Dostupné z: https://heimstaden.cz/uploads/O-nas/Dokumenty/heimstaden_zprava_spolecnosti_2022_cz.pdf

⁴⁵ Konkrétní počty disponibilní a nedisponibilních bytů se nicméně nepodařilo od společnosti Heimstaden získat.

⁴⁶ Prodej domů Moravskoslezský kraj [online]. Heimstaden. [cit. 10/5/2024]. Dostupné z: <https://heimstaden.cz/cz/prodej-domu/>

⁴⁷ Sreality.cz. Reality a nemovitosti z celé ČR [online]. [cit. 10/5/2024]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/>

⁴⁸ Zvýšenou poptávku po menších bytech evidují dlouhodobě i developerské společnosti, což lze interpretovat jednak vyššími náklady na bydlení, ale i skutečnosti, že české domácnosti se dlouhodobě zmenšují co do počtu osob.

BRANÝCH LOKALITÁCH	<ul style="list-style-type: none"> - v těchto lokalitách žijí skupiny obyvatel, kteří by nedosáhli na bydlení u Heimstaden standardní cestou, například pro nedostatečně vysoké příjmy. <p>Proto zde působí neziskové organizace, které mají (část) místního bytového fondu v nájmu. Tyto organizace dovedou zprostředkovat bydlení i klientům s nižším příjmy. Roli zprostředkovatelů mohou sehrávat i obce (například Ostrava či Frýdek Místek). V těchto případech jsou však zprostředkovaní nájemci v přímém nájmu Heimstaden.</p>
PROPAGACE, KOMUNIKACE S POTENCIÁLNÍMI ZÁJEMCI O NÁJEM	<p>Společnost usiluje o oslovení potenciálních zájemců o bydlení prostřednictvím:</p> <ul style="list-style-type: none"> - instalace billboardů informujících o možnostech bydlení u společnosti Heimstaden, - nabídkou bydlení pro cílové skupiny: studenti, zaměstnanci velkých organizací, senioři, uprchlíci (více viz Specifikace žadatelů o bydlení) - vytvořením online katalogu dostupných bytů včetně podrobného popisu a fotografií na webu společnosti, - nabídkou dalších služeb pro klienty⁴⁹ (provozování klientských center, zvýhodněné internetové a televizní služby, domovnícká činnosti, senior asistent, hodinový manžel atd.) - aktivním budování image společnosti jako ekologicky a sociálně uvědomělého subjektu nabízejícího kvalitní bydlení dostupné různým skupinám.⁵⁰

4.1.2 Objem ročně distribuovaných bytů na území MSK

Data o objemu ročně distribuovaných bytů nejsou veřejně dostupná. Není tedy možné je zachytit a zpracovat sekundární analýzou. Od společnosti Heimstaden nebylo možné tato data získat.

4.1.3 Specifikace žadatelů o bydlení

Naprostá většina bytů pronajímaných společností Heimstaden je určena pro „běžné“ zájemce z řad dospělé populace, kteří splňují stanovené podmínky. Ty se týkají zejména bonity žadatele (viz následující část). Společnost nicméně cílí i na některé další skupiny žadatelů. Primárně se přitom nejedná o žadatele, na něž se zaměřují aktivity zprostředkovatelských subjektů společnosti Heimstaden.⁵¹ Konkrétní skupiny osob charakterizuje tabulka 36.

TABULKA 36: VYBRANÉ SKUPINY ŽADATELŮ O BYDLENÍ U HEIMSTADEN

STUDENTI	<ul style="list-style-type: none"> - sdílené bydlení (spolubydlení) pro studenty v bytech bez či s vybavením, s možností pronájmu jen na dobu školního roku
ZAMĚŠTANCI VELKÝCH ORGANIZACÍ	<ul style="list-style-type: none"> - spolupráce Heimstaden s některými zaměstnavateli (školy, nemocnice), jejímž smyslem je motivovat jejich zaměstnance k nájemnímu bydlení u Heimstaden, jednak snazší dostupností informací o bydlení (inzerence bydlení u zaměstnavatelů), jednak případným zvýhodněním nájmu - snaha Heimstaden oslovit potencionální žadatele, u nichž se nepředpokládají problémy spojené s bydlením (neplacení nájmu, poškozování

⁴⁹ Zde zmíněno ve smyslu potenciálu oslovit touto nabídkou potenciální žadatele.

⁵⁰ Zpráva společnosti 2021 [online]. [cit. 6/5/2024]. Dostupné z: <https://heimstaden.cz/uploads/pdfViewer/zpravazodpovednosti.pdf> a Zpráva společnosti 2022 [online]. [cit. 6/5/2024]. Dostupné z: https://heimstaden.cz/uploads/O-nas/Dokumenty/heimstaden_zprava_spolecnosti_2022_cz.pdf

⁵¹ Této věci je věnována následující podkapitola.

	majetku, nedodržování domovního řádu apod.)
SENIORŮ	<ul style="list-style-type: none"> - například konverze dvou bytových domů v Havířově – Šumbarku na BYDLENÍ KOMUNITNÍHO TYPU s názvem <i>Rezidence Opletalova</i> – malometrážní byty s prostory pro setkávání (kuchyň, společenská místnost s televizí) a recepcí s pracovníkem, který může zprostředkovat některé služby, nejedná se o sociální službu, ale bydlení se servisem zaměřeným na potřeby seniorů - v programu SENIOR dále Heimstaden nabízí svým seniorským klientům v "běžných" nájmech kontakt na telefonní linku, na které jim může být poskytnuta podpora ve smyslu zjištění kontaktu na zdravotní či sociální služby, zprostředkování hodinového manžel, smyslem programu je, aby senioři zůstávali ve svém stávajícím bydlení co nejdéle a neodcházeli do domovů pro seniory apod. - provoz komunitních center ARCHA v nebytových prostorách Heimstaden (například v Porubě) pro seniory
UPRCHLÍCI	<ul style="list-style-type: none"> - dlouhodobý pronájem několika bytů MV ČR pro potřeby uprchlíků, kteří již prošli celým procesem příchodu do ČR - telefonický servis ukrajinským nájemníkům Heimstaden nabízející pomoc s orientací v běžných situacích s pojených s bydlením u Heimstaden (v současné době je zhruba 700 bytů obýváno uprchlíky z Ukrajiny)

4.1.4 Podmínky poskytování nájmu

Společnost Heimstaden neprovádí výběr žadatelů na základě bodování, licitace, jako je tomu například u mnohých obcí. Žadatelé reagují svou poptávkou na konkrétní byt, nebo poptávají jen určitou velikost bytu v určité lokalitě, kdy je jim následně poskytnuta nabídka bytů odpovídajících jejich představám, v případě, že jsou takové byty volné. Distribuce bytů se v této fázi řídí především principem nabídky a poptávky.

Žadatelé o bydlení projevují svůj zájem telefonicky nebo prostřednictvím katalogu volných bytů na webu⁵². Po označení vhodného bytu v online katalogu je žadatel vyzván, aby vyplnil elektronický dotazník. Kromě osobních a kontaktních údajů je v dotazníku také vyžadováno uvedení skutečnosti, zda žadatel je či není klientem společnosti. Povaze odpovědi na tuto otázku jsou uzpůsobeny otázky v další části elektronického dotazníku. Požadavky na tyto dvě skupiny žadatelů uvádějí tabulky 37 a 38.

TABULKA 37: OTÁZKY V ELEKTRONICKÉM DOTAZNÍKU PRO ŽADATELE, KTEŘÍ NEJSOU KLIENTY HEIMSTADEN

datum zahájení nájmu (volná odpověď)
zdroj příjmu (varianty příjmy ze zaměstnání“, „důchod“, „příjmy z podnikatelské činnosti“, „sociální dávky“, „bez příjmu“, „nájem předem“, „neuvedeno“)
výši příjmu (varianty od „do 10 000/měsíc“ až po „nad 30 000/měsíc“, varianta „neuvedeno“)
očekávané náklady související s bydlením – nájemné + služby spojené s užíváním bytu (varianty od „do 5 000/měsíc“ až po „nad 20 000/měsíc“)
délka nájmu (varianty od „do 6 měsíců“ až po „více než 36 měsíců“)
předpokládaný počet osob v domácnosti (volná odpověď)
jiné požadavky

TABULKA 38: OTÁZKY V ELEKTRONICKÉM DOTAZNÍKU PRO ŽADATELE, KTEŘÍ JSOU KLIENTY HEIMSTADEN

datum zahájení nájmu (volná odpověď)
systémové číslo (volná odpověď)

⁵² *Pronájem bytů Moravskoslezský kraj* [online]. Heimstaden. [cit. 10/5/2024]. Dostupné z: <https://heimstaden.cz/cz/pronajem-byty/>

důvod stěhování (varianty „chci větší byt“, „chci menší byt“, „chci stejně velký byt“)
délka nájmu (varianty od „do 6 měsíců“ až po „více než 36 měsíců“)
požadované místo stěhování (volná odpověď)
požadovaná velikost bytu (volná odpověď)
požadovaná výš nájmu (volná odpověď)
zdroj příjmu (varianty příjmy ze zaměstnání“, „důchod“, „příjmy z podnikatelské činnosti“, „sociální dávky“, „bez příjmu“, „nájem předem“, „neuveďeno“)
výši příjmu (varianty od „do 10 000/měsíc“ až po „nad 30 000/měsíc“, varianta „neuveďeno“)
předpokládaný počet osob v domácnosti (volná odpověď)
jiné požadavky

S informací uvedených v tabulkách 8 a 9 plyne, že když se podaří propojit poptávku s nabídkou, zjišťuje se u žadatele:

- u stávajícího či dřívějšího klienta Heimstaden, zda řádně plnil své závazky vůči společnosti (platba nájmu, dodržování smluvních podmínek, nevytváření sousedských sporů apod.),
- velikost příjmů – žadatel musí doložit, že jsou jeho příjmy dostatečné na uhrazení nájmu,
- a bezdlužnost vůči poskytovatelům energií, aby bylo možné žadatel k energiím připojit.

Základními podmínkami poskytnutí nájmu jsou:

- složení kauce (dvojnásobek měsíčního nájmu),
- zaplacení administrativního poplatku za vyřízení nájmu,
- a zaplacení nájmu na měsíc, ve které začíná bydlení, s měsíčním předstihem.
- Obvyklou součástí procesu žádání o byt je také prohlídka zvoleného či doporučeného bytu.

Na rozdíl od velké části obecního bydlení Heimstaden (z pochopitelných důvodů) nestanovuje jako podmínku trvalé bydliště žadatele v obci, kde poptává byt. Samozřejmou podmínkou je pak minimální věk žadatele 18 let. Podmínky poskytování přímých nájmu jsou stejné ve všech lokalitách a bytech. Co se liší, jsou ceny nájmu. Do výše cen se promítá lokalita, technických stav bytu a bytového domu, vybavení bytu, podlaží, velikost bytu (výše nájmu na m² je vyšší v menších bytech) a další proměnné. Součástí smluvních podmínek je také každoroční navýšení nájmu o inflaci a případný růst daně z nemovitostí. Elektronický katalog volných bytů přitom obsahuje také informaci o možnosti čerpání příspěvku na bydlení a odkaz na online orientační kalkulačku pro výpočet tohoto příspěvku zveřejněnou na webu MPSV ČR.

4.1.5 Bydlení v bytech společnosti Heimstaden v Ostravě a Frýdku-Místku v rámci projektů na podporu bydlení ohrožených skupin

V provedeném rozhovoru bylo uvedeno, že Heimstaden má rovněž navázanu spolupráci se dvěma městy v MSK – Ostravou a Frýdkem-Místkem, kterým nabízí přibližně 30 svých bytů. Tato města realizují projekty zaměřené na prevenci bezdomovectví nebo na sociální bydlení. V rámci těchto projektů jsou vyhledávání vhodní nájemci, kteří by na volném trhu byt spíše nezískali. Město těmto klientům poskytuje určité služby, podmínky v těchto projektech jsou ale nastaveny tak, že vyhledání vhodní nájemci jsou přímo klienty Heimstaden. Ostrava a Frýdek-Místek tedy v rámci těchto projektů nejsou zprostředkovateli bydlení u společnosti Heimstaden. Do doby odevzdání Analýzy se nepodařilo od společnosti Heimstaden zjistit, o jaký přesný počet bytů se přesně jedná, ani jaká pravidla jsou nastavena pro jejich nájemníky. S ohledem na požadavek využití sekundární analýzy jako datového zdroje byly zjištěny následující informace:

- město Ostrava mělo k 20. 4. 2023 takto „k dispozici“ 20 bytů společnosti Heimstaden, délka první nájemní smlouvy je v nich 12 měsíců, bydlení zahrnuje podporu sociálních pracovníků magistrátu v oblasti zajištění

zaměstnání, řešení dluhů, udržení si bydlení, podpory školní úspěšnosti dětí atd., předpokládá se, že tento program má příznivý vliv také na fyzické zdraví nájemníků, ačkoliv dostupná data zatím chybí⁵³,

- město Frýdek-Místek realizuje projekt *Prevence bezdomovectví* zahrnující spolupráci mezi městem, Armádou spásy a společností Heimstaden, která se zavázala poskytnout do konce roku 2020 celkem 10 bytů pro osoby v bytové nouzi, jedná se o byty o velikosti 3+1, 2+1 a 1+1 určené především pro matky samoživitelky s dětmi, tyto byty jsou pronajímány za běžných podmínek a za nájemné odpovídající ceně obvyklé v dané lokalitě, doba nájmu je sjednávána na půl roku, o tuto lhůtu ji lze opakovaně prodloužit, není-li porušována nájemní smlouva (dluh na nájemném, službách apod.)⁵⁵.

4.2 BYDLENÍ PROSTŘEDNICTVÍM SUBJEKTŮ ZPROSTŘEDKOVATELŮ

V předchozí podkapitole bylo uvedeno, že společnost Heimstaden vlastní v Kraji celkem 42 366 bytů. U více než 1000 bytů je navázána spolupráce s neziskovým sektorem. Většina těchto neziskových subjektů se stává nájemcem bytů Heimstaden a byty dále pronajímá svým klientům na základě podnájemních smluv. Nejvíce bytů má přitom spolek Spolek PORTAVITA a jeho pobočné organizace Šumbarák, Nové Město, Zázemí, Orlovák a Stabilita (993 bytů). Dalšími organizacemi, které mají 5 a více bytů společnosti Heimstaden jsou Armáda spásy v České republice (145 bytů), Charita Ostrava (6 bytů) a RUBIKON Centrum (5 bytů). Uvedené počty vycházejí z údajů ve výroční zprávě organizace z roku 2022. Novější data se do doby zpracování Analýzy nepodařilo v rámci sekundární analýzy zjistit. V rámci smluvních podmínek se Analýza dále v textu věnuje podmínkám poskytování pronájmu subjektů, které zprostředkovávají minimálně 5 bytů společnosti Heimstaden. Počet bytů ve vlastnictví Heimstaden v gesci zprostředkovatelů na území MSK ilustruje obrázek 1.

OBRAZEK 1: PŘEHLED ZPROSTŘEDKOVATELŮ BYDLENÍ SPOLEČNOSTI HEIMSTADEN VČETNĚ LOKALITY A POČTU BYTŮ⁵⁶

Název organizace	Lokalita	Počet bytů
Šumbarák	Haviřov-Šumbark	276
Nové Město	Karviná	281
Zázemí	Ostrava	173
Armáda spásy	Ostrava, Opava, Haviřov, Frýdek-Místek	145
Orlovák	Orlová, Karviná, Petřvald	144
Stabilita	celé portfolio	119
Charita Ostrava	Ostrava	6
Rubikon	Ostrava	5
Evangelizační centrum M.I.S.E.	Haviřov, Český Těšín	3
Centrom	Ostrava	2
Centrum sociálních služeb Ostrava	Frýdek-Místek	2
Centrum pro rodinu Sluníčko	Karviná	2
Santé	Haviřov	2
Charita Český Těšín	Haviřov	1
CityChurch.cz	Ostrava	1
PRAPOS	Ostrava	1
Dětský domov Haviřov	Haviřov	1
Výchovný ústav Ostrava-Hrabůvka	Ostrava	1

⁵³ V Ostravě je v bytové nouzi až tři tisíce lidí. Město má v plánu postavit další sociální byty [online]. ČT24. [cit. 18/6/2024]. Dostupné z: <https://ct24.ceskatelevize.cz/clanek/regiony/v-ostrove-je-v-bytove-nouzi-az-tri-tisice-lidi-mesto-ma-v-planu-postavit-dalsi-socialni-byty-7105>

⁵⁴ Sociální bydlení ve městě [online]. Ostrava – oficiální stránky města. [cit. 18/6/2024]. Dostupné z: <https://www.ostrava.cz/cs/o-meste/aktualne/socialni-bydleni-ve-meste>

⁵⁵ Město pomáhá začlenit osoby v bytové nouzi do běžného života [online]. Frýdek-Místek – oficiální stránky města. [cit. 18/6/2024]. Dostupné z: <https://www.frydek-mistek.cz/mesto-pomaha-zaclenit-osoby-v-bytove-nouzi-do-bezneho-zivota/>

⁵⁶ Zpráva společnosti 2022 [online]. [cit. 6/5/2024]. Dostupné z: https://heimstaden.cz/uploads/O-nas/Dokumenty/heimstaden_zprava_spolecnosti_2022_cz.pdf

4.2.1 Spolek PORTAVITA

Zjištění uvedená v této části se opírají o data z poskytnutého rozhovoru, webu Spolku PORTAVITA a dokumentu *Žádost o poskytnutí bytu s doprovodným sociálním programem*⁵⁷.

Spolek PORTAVITA je nestátní nezisková organizace působící ve vybraných lokalitách Ostravy a okolí, Havířova, Karviné, Orlové a Frýdku-Místku. Cílem spolku je podpora bydlení osob, které spojuje určité ohrožení na volném trhu s nájemním bydlením. Jedná se zejména o nízkopříjmové domácnosti a osoby s finančními problémy, samoživitele a samoživitelky, osoby ohrožené sociálním vyloučením apod. Spolek disponuje přibližně 993 byty⁵⁸ společnosti Heimstaden, které zprostředkovává svým klientům. Byty tedy vlastní společnost Heimstaden. Ta je pronajímá Spolku PORTAVITA, který v nich poskytuje podnájem svým klientům.

Spolek vznikl v roce 2012 jako občanské sdružení Šumbarák působící v lokalitě Havířov – Šumbark. Poměrně velká část bytového fondu v této lokalitě je ve vlastnictví společnosti Heimstaden, tyto byty se ale dlouhodobě nedařilo pronajmout. V lokalitě je navíc množství osob, pro které je obtížné splnit běžné podmínky pronajímatelů. Smyslem spolku tedy bylo zprostředkovat bydlení právě takovým osobám. V roce 2015 vznikl Spolek PORTAVITA, přičemž Šumbarák se stal jedním z jeho pěti pobočných spolků. Dalšími jsou ORLOVÁK, ZÁZEMÍ a NOVÉ MĚSTO. Aktivity těchto pobočných spolků jsou realizovány v lokalitách Havířov – Šumbark, Orlová – Poruba, Ostrava – Kunčičky, a Karviná – Nové Město. Dalším pobočným spolkem PORTAVITY je STABILITA, která cílí na žadatele s vážnějšími finančními problémy (exekuce, insolvence, osobní bankrot) s omezenými šancemi získat standardní bydlení. Celý proces získání bytu i podmínky poskytování podnájmu jsou v rámci tohoto pobočného spolku odlišné⁵⁹.

Nabídka bydlení PORTAVITY tedy cílí na osoby v nepříznivé sociální situaci. Těmto osobám může být poskytován také doprovodný sociální program, a to prostřednictvím vlastních sociálních služeb poskytovaných ambulantní nebo terénní formou: konkrétně se jedná o Terénní program Cesta k domovu a Sociální rehabilitace SOREPO. Služby nabízejí klientům Spolku PORTAVITA pomoc s vyřízením potřebných záležitostí spojených s bydlením například prostřednictvím doprovodu na úřady a či jiné relevantní.

Žádost o bydlení v bytě s doprovodným sociálním programem si může žadatel:

- vyzvednout na pobočce Spolku PORTAVITA,
- stáhnout z webových stránek Spolku PORTAVITA.

Žádost se podává:

- osobně vhozením do k tomu určené schránky umístěné před sídlem Spolku PORTAVITA,
- poštou,
- e-mailem.

Žadatel o bydlení v podnájmu s doprovodným sociálním programem musí splňovat následující podmínky:

1. trvalý pobyt alespoň 6 měsíců ve městě, kde žádá o bydlení (případně doložit, že je k místu vázán jiným způsobem – pracovní smlouva, lékař, docházka dětí do školy),
2. stav bytové nouze bez vlastního bydlení (je potřeba doložit bydlení na ubytovně, u známých, na ulici apod.)
3. schopnost platit podnájem (je potřeba doložit příjmy – výplatní lístek, důchod, rodičovský příspěvek, sociální dávky apod.)

⁵⁷ *Žádost o poskytnutí bytu s doprovodným sociálním programem* [cit. 10/5/2024]. Dostupné z: <https://portavita.cz/socialni-bydleni/zadost/>

⁵⁸ Zpráva společnosti 2022 [online]. [cit. 6/5/2024]. Dostupné z: https://heimstaden.cz/uploads/O-nas/Dokumenty/heimstaden_zprava_spolecnosti_2022_cz.pdf

⁵⁹ Tyto podmínky se nepodařilo na webu PORTAVITA dohledat. Podmínky bydlení uvedené níže se tedy nevztahují k bydlení poskytovanému v rámci pobočného spolku STABILITA.

4. bezdlužnost vůči Spolku PORTAVITA,
5. bezdlužnost vůči společnosti ČEZ (podnájemník je připojen k energiím poskytovaným ČEZ),
6. uhradit kauci ve výši jednoho nájmu před podpisem podnájemní smlouvy.

Součástí formuláře žádosti jsou:

- jméno, příjmení, datum narození a trvalé bydliště žadatele a všech dospělých spolubydlících (v případě jiného trvalého bydliště žadatele uvedení vazby na město)
- adresu aktuálního pobytu žadatele
- telefonní kontakt na žadatele (případně na další dospělé spolubydlící),
- předpokládaný počet osob v domácnosti (spolubydlících v dospělém i dětském věku),
- požadavky žadatele týkající se velikosti bytu

Postup zpracování žádosti:

1. lustrace nájemníka u společnosti Heimstaden (formulář posuzovaných proměnných stejně jako odůvodnění výsledku lustrace je součástí formuláře žádosti o byt s doprovodným sociálním programem),
2. vyřízení žádosti (přijetí i zamítnutí) oznamuje po ukončení lustrace vyplnění dotazníku s úspěšným žadatelem, doložení kopií potřebných dokumentů,
3. postoupení žádosti bytové komisi, lhůta pro vyřízení žádosti na komisi je 3 měsíce, její konkrétní délka souvisí s osobní situací žadatele a dalších posuzovaných osob,
4. složení kauce ve výši dvou měsíčních nájmu včetně splátek za služby před předáním bytu (první splátka se hradí před podpisem nájemní smlouvy a je možno ji hradit formou Mimořádné okamžité pomoci, s jejíž vyřízením poskytují pomoc pracovníci Spolku PORTAVITA, zbývající část kauce lze splácet v měsíčních splátkách ve výši 500 Kč)
5. podpis podnájemní smlouvy, na základě podnájemní smlouvy a dohody s podnájemcem probíhají v bytech po dohodě pravidelné kontroly stavu a užívání bytů prováděné zaměstnanci Spolku PORTAVITA, resp. jeho pobočných spolků,
6. zřízení trvalého bydliště v bytě nejdříve po roce bezproblémového užívání bytu,
7. možnost převedení klienta do přímého nájmu společnosti Heimstaden.

Spolek PORTAVITA dále realizuje několik projektů a programů zaměřených na poskytování bydlení vybraným cílovým skupinám:

- mladí dospělí opouštějící dětský domov či náhradní rodinnou péči,
- osoby v krizové situaci,
- osoby s nízkými příjmy
- matky samoživitelky.

Projekty a programy jsou uvedeny v tabulce 39 včetně popisu.

TABULKA 39: PROJEKTY A PROGRAMY PODPORUJÍCÍ BYDLENÍ VYBRANÝCH CÍLOVÝCH SKUPIN

PROGRAM "S NÁMI	- bydlení pro osoby opouštějící dětský domov či náhradní rodinnou péči
------------------------	--

DOMŮ"	<p>realizované v rámci projektu S NÁMI DOMŮ.</p> <ul style="list-style-type: none"> - v rámci programu vyhrazen jeden TRÉNINGOVÝ BYT, ostatní takto poskytované byty jsou byty z "běžného" bytového fondu Heimstaden, momentálně jde o přibližně 20 bytů - malometrážní byty (s vybavením), - součástí programu je poskytnutí příspěvku na pořízení nábytku a sportřebičů do nového bytu a podpora sociálního pracovníka - výše nájmu je v prvních 2 letech zvýhodněná - podmínky: 18 let v době uzavření nájemní smlouvy, doložení schopnosti hradit náklady spojené s bydlením, písemné vyjádření k podané žádosti z místa posledního pobytu žadatele, minimální délka nájmu 12 měsíců - lhůta pro posouzení žádosti o účast v programu je 90 kalendářních dnů - nájemník může v bytě teoreticky klidně dožít, nastěhovat si zde partnera apod.
PROJEKT "KRIZOVÉ BYDLENÍ"	<ul style="list-style-type: none"> - bydlení v celkem 5 plně vybavených bytů (2 v Havířově, 1 ve Frýdku-Místku, 1 v Orlové a 1 v Karviné). - původní myšlenkou projektu bylo uvolnit z bytového fondu několik bytů pro případ náhlé situace (například havárie v bytě), vyžadující poskytnutí náhradního bydlení nájemcům, v současné době jsou byty častěji využívány pro ubytování osob ohrožených domácím násilím - délka nájmu je 3 měsíce s možností prodloužení o další 3 měsíce, množství nájemců řeší následný dlouhodobější pronájem u subjektů spolku PORTAVITA či jiných zprostředkovatelů bydlení Heimstaden
SOCIÁLNÍ BYDLENÍ	<ul style="list-style-type: none"> - nabídka 16 bytů ve dvou bytových domech v Havířově – Prostřední Suché - bydlení s garantovanou výší nájmu a nízkými náklady na služby spojené s bydlením - součástí bydlení je nabídka doprovodné sociální služby
PROJEKT HOUSING FIRST	<ul style="list-style-type: none"> - podpora samoživitelek (případně rodin s dětmi) beze střechy nad hlavou nebo ohrožených ztrátou bydlení - projekt vychází z principů Housing first: bydlení jako jedno za základních lidských práv, nabídka podpory klientovi prostřednictvím služeb zaměřených na široké spektrum oblastí, bydlení není podmíněno čerpáním služeb, vytvoření realistického plánu „sociálního“ zotavení klienta, snižování rizik v oblasti užívání návykových látek, aktivní zapojení klienta bez donucení, délka podpory v závislosti na postupu zotavování klienta, zacílení na nejhroženější skupiny vyžadující komplexní podporu - bydlení ve standardním nájemním bydlení spojené s čerpáním služeb posilujících dovednost udržet si bydlení a rodičovské kompetence - projektu je financován EU, období realizace je říjen 2022–září 2025

SPOLEK PORTAVITA dále také realizuje aktivity zacílené na podporu bydlení sumarizované v tabulce 40. Konkrétně se jedná o realizaci komunitních aktivit a nabídku vybavení bytu.

TABULKA 40: AKTIVITY PODPORUJÍCÍ BYDLENÍ

KOMUNITNÍ AKTIVITY	<ul style="list-style-type: none"> - aktivity realizované prostřednictvím pobočných spolků Šumbarák, Orlovák a Nové Město - cílové lokality: Havířov – Šumbark, Orlová – Poruba a Karviná – Nové Město - cíl: vytváření prostoru pro zlepšení kvality života v těchto lokalitách prostřednictvím podpory komunikace místních obyvatel
NÁBYTNÍK	<ul style="list-style-type: none"> - služba pro klienty spolku PROTAVITA nabízející možnost zařízení bydlení darovaným nábytkem, spotřebiči a dalším základním vybavením (nádobí, lůžkoviny apod.) - služba zajišťuje nábytek díky dárcům

4.2.2 Armáda spásy v České republice

Zjištění uvedená v této části se opírají o data z poskytnutého rozhovoru, informace uveřejněné na webu Armády spásy v České republice (dále jen „Armáda spásy“)⁶⁰ a informace uvedené v dokumentech zveřejněných na webu Armády spásy, konkrétně ve *Výroční zprávě 2022*⁶¹.

Armáda spásy, jako mezinárodní křesťanské hnutí, jehož posláním je pomoc lidem v nouzi. Ústředí hnutí je v Londýně, kde byla Armáda spásy (The Salvation Army) v roce 1865 založena. Sociální služby zajišťuje jako zapsaný spolek – Armáda spásy v České republice, z.s.

V Moravskoslezském kraji Armáda spásy působí v Bohumíně, Frenštátu pod Radhoštěm, Frýdku-Místku, Havířově, Kopřivnici, Krnově, Opavě a Ostravě. V Ostravě Armáda spásy od roku 2004 poskytuje terénní sociální službu s názvem Prevence bezdomovectví, a to v obvodech Moravská Ostrava a Přívoz, Ostrava – Poruba a Ostrava – Jih. Od roku 2016 je služba poskytována také v Bohumíně, poté ve Frýdku-Místku, v Kopřivnici a ve Frenštátě pod Radhoštěm. Jejím prostřednictvím se snaží pomoci lidem, kteří v minulosti ztratili byt, s návratem do standardního bydlení, dále také pomoci osobám a rodinám s dětmi ohroženým ztrátou bydlení a sociálním vyloučením. Služba je podle webu Armády spásy poskytována celkem ve 149 bytech⁶². Jedná se o byty společnosti Heimstaden, které má Armáda spásy v nájmu a poskytuje v nich podnájem svým klientům.

Armáda spásy k těmto bytům přistupuje jako k „tréninkovým“. Byty jsou zpravidla nabízeny osobám, které za sebou mají zkušenost s pobytovou sociální službou (azylový dům). Podnájem těchto bytů zpravidla nepřesahuje 5 let, už po dvou letech nicméně může podnájemník, pakliže řádně plní své povinnosti plynoucí z podnájemní smlouvy, získat od Armády spásy doporučení pro vlastníka nemovitosti k uzavření nájmu ve standardním režimu. Služba Prevence bezdomovectví funguje na principech Housing first⁶³, jehož hlavní myšlenkou je poskytnout potřebné osobě dostupné bydlení jako první krok k nápravě její životní situace (sociální, ekonomické, pracovní apod.).

Cílem služby je poskytnutí informací uživateli k možnostem držení si (stávajícího) bydlení, dosažení stavu, kdy uživatel má zajištěno bydlení, je schopen udržet si bydlení, má zajištěný stabilní příjem, získal zaměstnání, aktivně se podílí na vyřešení svých závazků (dluhy), má informace o možných dopadech svého dosavadního způsobu života a byly mu poskytnuty informace o možnostech nápravy, je seznámen se zdroji dané obce (bezplatné programy, dostupnost internetu, síť poskytovatelů sociálních služeb apod.).

⁶⁰ Armáda spásy - Srdce Bohu, ruce lidem [online]. [cit. 22/5/2024]. Dostupné z: <https://armadaspasy.cz/>

⁶¹ Výroční zpráva 2022 [online]. [cit. 22/5/2024]. Dostupné z: https://armadaspasy.cz/wp-content/uploads/2023/06/Armada_spasy_2022_web.pdf

⁶² Zpráva společnosti 2022 [online]. [cit. 6/5/2024]. Dostupné z: https://heimstaden.cz/uploads/O-nas/Dokumenty/heimstaden_zprava_spolecnosti_2022_cz.pdf

⁶³ Viz část 4.2.2 Spolek PORTAVITA výše.

Sociální služba je poskytována na území výše uvedených obcí bezplatně, dobrovolně, anonymně, terénní či ambulantní formou.

Cílovou skupinou služby jsou:

- osoby 18 + bez přístřeší
- osoby 18 + a rodiny ohrožené ztrátou bydlení
- osoby 18+ a rodiny, které nejsou schopné svou bytovou nouzi řešit vlastními silami.

Podmínky poskytování pronájmu nebyly na webu spolku k dispozici.

4.2.3 Charita Ostrava

Zjištění uvedená v této části se opírají o data z poskytnutého rozhovoru, informace uveřejněné na webu Charity Ostrava⁶⁴.

Charita Ostrava je složkou Diecézní charity ostravsko-opavské se samostatnou právní subjektivitou. Byla založena v roce 1991 Arcibiskupstvím olomouckým jako účelové zařízení římskokatolické církve. V roce 1996 byla v souvislosti se vznikem ostravsko-opavské diecéze převedena pod Biskupství ostravsko-opavské.

Charita Ostrava si klade za cíl pomáhat lidem v nouzi bez ohledu na jejich národnost, postavení či vyznání. Za tímto účelem Charita Ostrava provozuje několik sociálních a sociálně zdravotních služeb. Charita usiluje o zabezpečování kvalifikované a komplexní pomoci lidem jak po stránce fyzické, tak po stránce psychické, sociální a duchovní. Při poskytování pomoci se přitom snaží o aktivizaci osob. Cílovými skupinami Charity Ostrava jsou senioři, osoby se zdravotním postižením, osoby bez domova, matky s dětmi, ohrožené děti a mládež, osoby s duševním onemocněním, osoby nevléčitelně nemocní v terminálním stádiu života, a další skupiny osob v nepříznivé životní situaci.

Podle výroční zprávy společnosti Heimstaden z roku 2022⁶⁵ nabízejí některé subjekty zřizované Charitou Ostrava svým klientům podnájemní bydlení v bytech společnosti Heimstaden. Na webu Charity Ostrava se nicméně nepodařilo dohledat, o kolik bytů přesně se jedná. Při určování počtu bytů bylo tedy vycházeno z výroční zprávy společnosti Heimstaden z roku 2022⁶⁶, v níž je uvedeno, že Charita Ostrava disponuje 6 byty společnosti Heimstaden.

Na webu Charity Ostrava se dále také nepodařilo dohledat, o které byty se jedná, respektive s poskytováním jaké konkrétní služby jsou spojeny. Z toho důvodu také nebylo možné zjistit, na základě jakých podmínek jsou byty pronajímány Charitě Ostrava a zejména na základě jakých podmínek v nich Charita Ostrava poskytuje podnájem svým klientům.

4.2.4 RUBIKON Centrum

Zjištění uvedená v této části se opírají o data z poskytnutého rozhovoru, informace uveřejněné na webu spolku Rubikon⁶⁷ a informace uvedené v dokumentech zveřejněných na webu spolku, například *Výroční zpráva 2022*⁶⁸ nebo *Leták služby Šance na bydlení*⁶⁹.

⁶⁴ Charita Ostrava [online]. [cit. 22/5/2024]. Dostupné z: <https://ostrava.charita.cz/>

⁶⁵ Zpráva společnosti 2022 [online]. [cit. 6/5/2024]. Dostupné z: https://heimstaden.cz/uploads/O-nas/Dokumenty/heimstaden_zprava_spolecnosti_2022_cz.pdf

⁶⁶ Zpráva společnosti 2022 [online]. [cit. 6/5/2024]. Dostupné z: https://heimstaden.cz/uploads/O-nas/Dokumenty/heimstaden_zprava_spolecnosti_2022_cz.pdf

⁶⁷ RUBIKON Centrum [online]. [cit. 22/5/2024]. Dostupné z: <https://www.rubikoncentrum.cz/>

⁶⁸ Výroční zpráva 2022 [online]. [cit. 22/5/2024]. Dostupné z: <https://www.rubikoncentrum.cz/wp-content/uploads/2023/08/Vyrocnizprava-2022.pdf>

RUBIKON Centrum, z.ú. (dále jen „Rubikon“) je nezisková organizace, která od roku 1994 pomáhá lidem po výkonu trestu oděni svobody při návratu zpět do společnosti. Tito lidé se potýkají s celou řadou bariér bránících jejich zpětné integraci do společnosti. Kromě těch individuálních, na straně klientů Rubikonu, jako neschopnost nastavit si v životě řád a dodržovat jej, jsou to také bariéry na straně okolí klientů, například v podobě narušených vztahů s blízkými, a systémová omezení spočívající v obtížných možnostech zapojení na trh práce, ale i ztížené šanci nalézt vyhovující bydlení.

Podporované bydlení poskytuje Rubikon od roku 2019. Dosud bylo podpořeno 35 klientů ve 30 bytech (v roce 2022 se Rubikonu podařilo ubytovat 20 svých klientů v celkem 8 tréninkových bytech). V současné době realizuje Rubikon za tímto účelem projekt Šance na bydlení (doba realizace: 1. 1. 2023 – 31. 12. 2025), jehož smyslem je zprostředkovat stabilní a dostupné bydlení cílové skupině osob opouštějících vězení. Smyslem služby je dále také podpořit dovednost klientů udržet si bydlení.

Na webu Rubikon se nepodařilo dohledat aktuální počet bytů, který má organizace v nájmu od společnosti Heimstaden. Při určování počtu bytů bylo tedy vycházeno z výroční zprávy společnosti Heimstaden z roku 2022⁷⁰, v níž je uvedeno, že Rubikon disponuje 5 byty společnosti Heimstaden.

Průměrná doba podpory v domácnosti klienta je podle webu Rubikonu 2 roky, přibližně polovina klientů si přitom v průběhu této doby už dovede nalézt a nalézá vlastní samostatné dlouhodobé bydlení. Část z těchto bytů má přitom spolek v nájmu od společnosti Heimstaden. Vlastníkem zprostředkovaných bytů je pak dále například také Městská část Moravská Ostrava a Přívoz. Klienti Rubikonu jsou tedy ve zprostředkovaných bytech v podnájmu. Rubikon garantuje majitelům bytů zajištění:

- smluvní dokumentace a její dodržování (podnájemní smlouva, nájemní smlouva, přepis energií apod.),
- komunikace s nájemníky (i v případě problémových situací),
- kontrolu stavu nákladů na energie a vybavení bytu,
- odesílání příspěvku na bydlení přímo na účet majitele bytu, pobírá-li jej podnájemník,
- pojištění bytu,
- dohled nad dodržováním domovního řádu a dobrých sousedských vztahů,
- garance úhrady až tří nájmů z garančního fondu RUBIKON Centra v případě výpadku příjmu podnájemníka,
- předání bytu po ukončení nájmu v původním stavu (s ohledem na běžné opotřebení).

V Ostravě nabízí Rubikon službu Sociální rehabilitace Hnízdo, pro kterou je řešení bydlení klientů mnohdy jedním z prvních úkolů. Zprostředkování bydlení je nabízeno jednak klientům bez bydlení, jednak klientům ohroženým ztrátou bydlení. „Bydlení především“ je jednou ze zásad poskytování této služby, která staví na filosofii zprostředkování standardního bydlení bez předchozí „léčby“, která na ubytování klienta teprve navazuje.

Rubikon dále nabízí svým klientům možnost vybavit si byt darovaným nábytkem, spotřebiči a dalšími užitkovými i dekoračními předměty (nádobí, ložní prádlo apod.).

Konkrétní podmínky poskytování podnájmu pro klienty Rubikonu nejsou na webu spolku k dispozici.

4.3 IDENTIFIKACE PROBLÉMŮ V OBLASTI DISTRIBUCE BYDLENÍ A JEJICH TYPOLOGIE

Z poskytnutého rozhovoru, ale zejména samotné distribuce bytů společnosti Heimstaden prostřednictvím neziskové organizace plyne, že frekventovaným problémem v oblasti distribuce bytů je jejich cenová nedostupnost pro některé cílové skupiny. Právě na jejich potřebu bydlet proto cílí neziskové organizace, které mají v nájmu byty od společnosti

⁶⁹ Leták služby Šance na bydlení [online]. [cit. 22/5/2024]. Dostupné z: https://www.rubikoncentrum.cz/wp-content/uploads/2023/08/Letak_SnB.pdf

⁷⁰ Zpráva společnosti 2022 [online]. [cit. 6/5/2024]. Dostupné z: https://heimstaden.cz/uploads/O-nas/Dokumenty/heimstaden_zprava_spolecnosti_2022_cz.pdf

Heimstaden. Podnájem, který v nich svým klientům poskytují, respektuje přeci jenom více než nabídka tržního nájmu skutečnost, že bydlení v bytě je v ČR bohužel pro množství lidí obtížně dosažitelným či udržitelným cílem. Přístup neziskových organizací se nicméně také liší a jen v některých případech funguje na filosofii „Housing first“, tedy nabídky bydlení s minimálními podmínkami doplněného o možnost využívat podpůrný program zvyšující celou řadu kompetencí klientů (nejen k získání a udržení stabilního bydlení). O skutečnosti, že finanční dostupnost bydlení je frekventovaným problémem zájemců o bydlení u společnosti Heimstaden, může svědčit také přítomnost odkazu katalogu volných bytů na webu společnosti Heimstaden⁷¹ na online kalkulačku MPSV nabízející zájemci o bydlení orientační výpočet vzniku nároku na příspěvek na bydlení.

Poskytování bydlení prostřednictvím neziskových organizací cílících na osoby v nepříznivé sociální situaci v oblasti bydlení může nicméně produkovat problém zvýšené koncentrace určitých skupin obyvatel na jednom místě, a to v případě, když neziskové organizace nabízí větší množství podnájmů v jedné lokalitě. Jak bylo uvedeno v úvodu této Analýzy, koncentrace obyvatel blízkého socioekonomického statusu (bez ohledu na to, zda je nízký či vysoký) dává vzniknout tzv. rezidenční segregaci, která má dopad na nerovné šance segregovaných osob a jejich uplatnění ve společnosti například vzhledem k rozdílné nabídce a kvalitě veřejných a soukromých služeb v různých lokalitách. Diferenciace lokalit také dává vzniknout odlišným požadavkům na charakter služeb, což zatěžuje veřejné finance. Lokalita s vysokou koncentrací rodin s malými dětmi má například daleko vyšší požadavky na kapacitu školských zařízení... Vzhledem k častější incidenci některých sociálně patologických jevů u skupin s nízkým socioekonomickým statusem se navíc vysoká koncentrace těchto obyvatel na jednom místě podílí na růstu některých druhů kriminality a dalších sociálních problémů, což se projevuje dále v nárůstu výdajů na některé druhy správního či bezpečnostního aparátu.

4.4 SHRNUÍ

Analytická část práce se zaměřuje na politiku pronajímání bytů společnosti Heimstaden, která je se svými přibližně 42 000 byty významným poskytovatelem nájemního bydlení v Moravskoslezském kraji. Heimstaden disponuje zejména byty, které v minulosti patřily společnosti OKD. Později se tyto byty staly majetkem společnosti RESIDOMO, jejímž vlastníkem se od února 2020 stala švédská společnost Heimstaden.

Heimstaden se zaměřuje na běžné zájemce z řad dospělé populace, ale i některé specifické skupiny žadatelů, jako jsou studenti, zaměstnanci velkých organizací, senioři či uprchlíci, kterým nabízí v rámci standardního nájemního bydlení některé služby.

Podmínky poskytování nájmu se týkají zejména bonity zájemců. Základními podmínkami pro poskytnutí nájmu jsou také složení kauce ve výši dvojnásobku měsíčního nájmu, zaplacení administrativního poplatku za vyřízení nájmu a zaplacení nájmu na první měsíc s měsíčním předstihem. Proces žádání o byt obvykle zahrnuje i prohlídku bytu. Podmínky pro poskytování nájmu jsou stejné ve všech lokalitách, ale ceny nájmu se liší podle lokality, technického stavu bytu a domu, vybavení bytu, podlaží, velikosti bytu a dalších faktorů. Smluvní podmínky zahrnují každoroční navýšení nájmu o inflaci a případný růst daně z nemovitostí. Společnost nepoužívá při výběru zájemců bodový systém nebo licitaci, jako je tomu u mnohých obcí. K inzerci volných bytů využívá společnost vlastní elektronický katalog zveřejněný na svém webu, společnost disponuje ale i sítí kontaktních míst. Žadatelé reagují na konkrétní uvolněný byt nabízený k pronájmu nebo poptávají určitou velikost bytu v konkrétní lokalitě a následně je jim zprostředkována nabídka odpovídajících nemovitostí k pronájmu. Distribuce bytů se tedy řídí principem nabídky a poptávky.

Společnost podniká kroky ke zvýšení atraktivity a kvality svého bydlení – rozšiřuje nabídku poptávaných menších bytů, vytváří nové bytové kapacity v atraktivních lokalitách, investuje do renovací bytů a bytových domů. Heimstaden aktivně pracuje na co nejvyšší obsazenosti svého bytového fondu prostřednictvím různých strategií, včetně propagace a komunikace s potenciálními zájemci o nájem.

⁷¹ *Pronájem bytů Moravskoslezský kraj* [online]. Heimstaden. [cit. 10/5/2024]. Dostupné z: <https://heimstaden.cz/cz/pronajem-byty/>

Společnost Heimstaden pronajímá více než 1000 bytů prostřednictvím neziskových organizací skupinám, které by na standardní bydlení u Heimstaden nedosáhly. Největšími nájemci jsou Spolek PORTAVITA, Armáda spásy, Charita Ostrava a RUBIKON Centrum. Tyto organizace cílí na osoby v nepříznivé sociální situaci v oblasti bydlení – osoby po výkonu trestu odnětí svobody, osoby bez domova či ohrožené ztrátou domova, nízkopříjmové skupiny obyvatel apod. Tento způsob zprostředkovávání bydlení s sebou nicméně nese riziko koncentrace sociálně vyloučených skupin v určitých lokalitách.

5 ANALÝZA STRATEGICKÝCH MATERIÁLŮ OBCÍ V OBLASTI BYDLENÍ

Součástí analytické části je také přehled strategických materiálů na úrovni obcí, konkrétně strategických materiálů vztahujících se k tématu bydlení. Kapitola nejprve nabídne výčet analyzovaných materiálů. Vybírány přitom byly, dle zadání, materiály oficiální (např. dokumenty schválené orgány obce), jejichž stáří nepřekročilo 6 let, tedy materiály vstupující v platnost nejdříve v roce 2018. V případě, že byl analyzován starší materiál, jednalo se o situace, kdy byl materiál stále v platnosti. Vybírány byly materiály obcí, které disponují vlastním či svěřeným (městské obvody Ostravy) bytovým fondem. Z tohoto důvodu je výčet materiálů doplněn i o dobu platnosti.

Hlavním záměrem kapitoly je porovnání cílů materiálů a skupin osob, kterým se věnují a subjektů zapojených do implementace stanovených opatření. Tyto záměry jsou realizovány v jednotlivých podkapitolách. Materiály byly zpracované metodou tzv. sekundární analýzy. Podstatným rysem sekundární analýzy je skutečnost, že si bere za zdroj dat materiály primárně nesloužící k analytickým účelům. Jejím smyslem je identifikace konkrétních významových celků (v tomto případě cíle, cílové skupiny materiálů atd.), jejich systematický popis, případně klasifikace, kvantifikace a komparace. Z uvedeného plyne, že sekundární analýza využívá ke zpracování získaných dat kvantitativní i kvalitativní techniky.

Tabulka 41 nabízí stručná přehled cíle, výzkumné metody, zdroje dat a metody jejich sběru a zpracování, stejně jako charakteru výstupů.

TABULKA 41: SUMARIZACE VÝZKUMNÉHO POSTUPU

CÍL	analýza strategických materiálů obcí se zaměřením na výčet materiálů a dobu platnosti, cíle materiálů, cílové skupiny obyvatel a subjekty zapojené do spolupráce při implementaci opatření
VÝZKUMNÁ METODA	kvantitativní i kvalitativní – sekundární analýza
ZDROJE DAT A ZPŮSOB JEJICH SBĚRU A ZPRACOVÁNÍ	1. sekundární analýza strategických materiálů obcí v oblasti bydlení
VÝSTUPY	1. tabulky uvádějící výčet strategických materiálů a dobu jejich platnosti 2. tabulky porovnávající cíle strategických materiálů a jejich popis 3. tabulky a grafy uvádějící přehled cílových skupin strategických materiálů a jejich popis 4. tabulka uvádějící přehled subjektů zapojených při implementaci opatření uvedených ve strategických materiálech a její popis 5. data v MS Office Excel v souhrnných tabulkách/maticích

5.1 VÝČET A DOBA PLATNOSTI STRATEGICKÝCH MATERIÁLŮ

V rámci analýzy byl proveden rozbor celkem 64 materiálů. Tabulky 42 a 43 nabízejí jejich výčet včetně doby platnosti, materiály jsou přitom v tabulkách seskupených podle obcí, pro jejichž potřeby vznikly. Obce jsou v tabulce řazeny abecedně.

Nejvyšší počet materiálů, celkem 4, byl analyzován za Ostravu, kde byla situace navíc podrobněji nahlížena i v městských obvodech Moravská Ostrava a Přívoz, Ostrava – Jih a Ostrava – Poruba. Za zbylé městské obvody Ostravy nebyl analyzován žádný materiál. Za tyto obvody se totiž nepodařilo nalézt žádný veřejně dostupný materiál vztahující se k problematice bydlení, který by splňoval požadavky zadání, byl aktuální nebo ne starší 6 let. V ostatních obcích byly analyzovány vždy maximálně 3 materiály.

Analýzovány byly celkem materiály 33 obcí v MSK – veškeré ORP (22) a OsPOÚ (8) a tří výše uvedené městské obvody Ostravy.

TABULKA 42: VÝČET A DOBA PLATNOSTI ANALYZOVANÝCH STRATEGICKÝCH MATERIÁLŮ NA ÚROVNI ORP A MČ OSTRAVY

Bílovec
<i>Komunitní plán sociálních a návazných služeb města Bílovce na období 2019-2023</i>
<i>Program rozvoje města Bílovce na období 2018-2027: Koncepce hospodaření s majetkem města</i>
Bohumín
<i>Komunitní plán sociálních služeb a návazných aktivit města Bohumína na léta 2023-2026</i>
<i>Strategický plán rozvoje města Bohumína 2022-2030</i>
Bruntál
<i>Strategie rozvoje města Bruntálu na období 2018-2023 s výhledem do roku 2030</i>
<i>Zápis jednání pracovní skupiny KPSS, Děti, mládež a rodina (2019-2021)</i>
Český Těšín
<i>6. Komunitní plán sociálních služeb a návazných aktivit města Český Těšín na léta 2024-2026</i>
<i>Strategický plán rozvoje města Český Těšín 2022+ (2022-2030)</i>
Frenštát pod Radhoštěm
<i>Střednědobý plán rozvoje sociálních služeb a navazujících aktivit na období let 2021-2024 na území správního obvodu ORP Frenštát pod Radhoštěm</i>
Frýdek – Místek
<i>Koncepce sociálního bydlení statutárního měst Frýdku-Místku na období 2020-2025</i>
<i>Metodika prevence ztráty bydlení (2020-2025)</i>
<i>Strategický plán rozvoje statutárního města Frýdku-Místku (2011-2025)</i>
Frýdlant nad Ostravicí
<i>Prezentace k jednání Pracovní skupiny dostupné bydlení: Komunitní plánování, MAS Frýdlantsko – Beskydy (2023)</i>
<i>Strategický plán rozvoje města Frýdlant nad Ostravicí na období 2016-2030</i>
<i>Strategie území správního obvodu ORP Frýdlant nad Ostravicí v oblasti předškolní výchovy a základního školství, sociálních služeb, odpadového hospodářství a bezpečnosti (2015-2024)</i>
Havířov
<i>Aktualizace Komunitního plánu rozvoje sociálních služeb a souvisejících aktivit statutárního města Havířova na období 2020-2024</i>
<i>Vize města 2022+ (2020-2028)</i>
Hlučín
<i>Střednědobý plán rozvoje sociálních služeb a souvisejících aktivit pro Hlučínsko východ 2023-2027</i>
<i>Strategický plán města Hlučina na období 2020-2030</i>
Jablunkov
<i>Střednědobý plán rozvoje sociálních služeb ORP Jablunkov 2022-2024</i>
<i>Strategie rozvoje Města Jablunkova na roky 2015-2023</i>
Karviná
<i>Strategický plán ekonomického rozvoje statutárního města Karviná (2021-2040)</i>
<i>Karviná všemi deseti – Integrovaný plán pro řízení procesu změny ve Statutárním městě Karviná (2021-2027)</i>
Kopřivnice
<i>Strategický plán rozvoje města Kopřivnice na období 2023-2038</i>
<i>IV. Střednědobý plán sociálních služeb na území města Kopřivnice se zapojením města Štramberk a obcí Závašice a Ženkla na období 2023-2026</i>
Kravaře
<i>Střednědobý plán rozvoje sociálních služeb a souvisejících aktivit města Kravaře 2021-2026</i>

<i>Strategický plán rozvoje města Kravaře (2023-2030)</i>
Krnov
<i>Strategický plán sociálního začleňování města Krnova 2020-2023</i>
<i>Strategický plán města Krnova 2030 (2023-2030)</i>
Nový Jičín
<i>Komunitní plán rozvoje sociálních služeb a služeb souvisejících na Novojičínsku na léta 2020-2024</i>
<i>Strategický plán rozvoje města Nový Jičín 2021-2027</i>
Odry
<i>Strategický plán rozvoje města Odry 2021-2027</i>
Opava
<i>Koncepce rozvoje bydlení statutárního města Opava na období 2021 až 2030</i>
<i>Strategický plán rozvoje statutárního města Opava 2021+ (2021-2030)</i>
Orlová
<i>Střednědobý plán rozvoje sociálních služeb a souvisejících aktivit ve městě Orlová a správním obvodu na období 2022-2024</i>
<i>Strategický plán rozvoje města Orlová na období 2017-2033</i>
Ostrava⁷²
<i>Koncepce sociálního bydlení statutárního města Ostravy (2017-2022)</i>
<i>Komunitní plán sociálních služeb a souvisejících aktivit ve městě Ostrava na období 2023-2026</i>
<i>Plán sociálního začleňování Ostrava v období 2022-2027</i>
<i>Strategický plán rozvoje statutárního města Ostrava 2017-2023</i>
Ostrava – MORAVSKÁ OSTRAVA A PŘÍVOZ
<i>Strategický plán udržitelného rozvoje městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz na roky 2022-2027 s dlouhodobým výhledem do roku 2035</i>
Ostrava – OSTRAVA – JIH
<i>Strategický plán Ostrava – Jih VIZE 2030 (2021-2030)</i>
Ostrava – PORUBA
<i>Strategický plán rozvoje městského obvodu Poruba 2018-2023 s výhledem do roku 2030</i>
<i>Koncepce nakládání s bytovým fondem městského obvodu Poruba v letech 2021–2025 s výhledem do roku 2030</i>
Rýmařov
<i>Střednědobý plán rozvoje sociálních služeb města Rýmařov na období 2019-2023</i>
Třinec
<i>Střednědobý plán rozvoje sociálních služeb statutárního města Třince na období let 2023-2026</i>
<i>Strategický plán města Třince pro období 2014-2020</i>
Vítkov
<i>Koncepce bydlení města Vítkova (2019-2021)</i>
<i>Plán sociálního začleňování – Město Vítkov, Budišov nad Budišovkou a Čermná ve Slezsku 2021-2027</i>
<i>Strategický plán rozvoje města Vítkova 2022-2031</i>

⁷² Město Ostrava dále disponuje materiálem *Akční plán koncepce sociálního bydlení SMO 2022-2024*, jehož cíle, cílové skupiny či organizace zapojené do implementace opatření byly zohledněny v rámci zpracování připomínek zadavatele a jsou zmíněny v poznámkách pod čarou dále v textu této kapitoly.

TABULKA 43: VÝČET A DOBA PLATNOSTI ANALYZOVANÝCH STRATEGICKÝCH MATERIÁLŮ NA ÚROVNI OSPOÚ

Fulnek
<i>Plán sociálního začleňování města Fulnek a jeho místních částí pro období 2022-2027</i>
<i>Strategický plán rozvoje města Fulnek na období 2021-2027</i>
Horní Benešov
<i>III. Komunitní plán sociálních a návazných služeb města Horní Benešov na období 2022-2027</i>
Město Albrechtice
<i>2. Střednědobý plán rozvoje sociálních služeb Albrechticka na období 2021-2024</i>
<i>Strategický plán Města Albrechtice do roku 2030 (2022-2030)</i>
Osoblaha
<i>Střednědobý plán rozvoje sociálních služeb na Osoblažsku na období 2019-2021</i>
Příbor
<i>Střednědobý plán rozvoje sociálních služeb a souvisejících aktivit města Příbor a obcí Kateřinice a Skotnice na období 2024-2026</i>
<i>Strategický plán rozvoje města Příbor 2017-2025</i>
<i>Banka projektů 2021-2024</i>
Studénka
<i>4. Střednědobý plán rozvoje sociálních služeb a souvisejících aktivit 2021-2023</i>
Vratimov
<i>Střednědobý plán rozvoje sociálních služeb a souvisejících aktivit 2022-2024</i>
<i>Plán rozvoje města Vratimova na období 2020-2026</i>
Vrbno pod Pradědem
<i>Komunitní plán sociálních služeb mikroregionu Vrbensko období 2022-2025</i>
<i>Strategie rozvoje města Vrbno pod Pradědem na období 2017-2023</i>

Do analýzy vstupovaly různé typy materiálů vztahující se k tématu bydlení. Volba konkrétního typu materiálu souvisela především s jeho faktickou existencí, resp. veřejnou dostupností. V ideálním případě se přitom jednalo o „konceptci bydlení“, případně „konceptci sociálního bydlení“, jejichž obsah nejlépe odpovídal zadání. Jiné typy materiálů byly analyzovány v případě, že obsahovaly podstatné informace k problematice bydlení. V kategorii „jiný materiál“ byly analyzovány například zápisy z jednání (rady města či pracovních skupin) či metodiky. Z tabulky plyne, že nejčastěji analyzovanými materiály byly strategické plány/vize rozvoje obcí (28 obcí) a komunitní plány (rozvoje) služeb případně sociálních služeb (22 obcí). Typologii materiálů uvádí tabulka 44.

TABULKA 44: TYPOLOGIE ANALYZOVANÝCH STRATEGICKÝCH MATERIÁLŮ

TYPOLOGIE STRATEGICKÝCH MATERIÁLŮ	POČET OBCÍ, U NICHŽ BYLY ANALYZOVÁNY DANÉ MATERIÁLY
konceptce bydlení	3
konceptce sociálního bydlení ⁷³	2
komunitní plán (rozvoje) služeb/sociálních služeb	22
strategie/plán sociálního začleňování	4
strategický plán/vize rozvoje obcí	28
jiný materiál	5
celkem	64

⁷³ Město Ostrava má dále také zpracován materiál *Akční plán konceptce sociálního bydlení SMO 2022-2024*.

5.2 KOMPARACE CÍLŮ STRATEGICKÝCH MATERIÁLŮ

Podstatnou částí analýzy byla komparace cílů strategických materiálů. Při studiu materiálů byly přitom nejprve identifikovány dílčí cíle, které měl podobu konkrétních úkolů plánovaných obcemi. Po zpracování všech materiálů byl porovnáván obsah těchto úkolů. Následně byly tyto úkoly na základě své obsahové podobnosti/odlišnosti seskupeny do cílů. Cíle včetně jejich pojmenování nabízí tabulka 45. Nejčastějším cílem byl přitom *rozvoj a propagace (sociálních) služeb a aktivit v oblasti bydlení*. Tento cíl se ve svých strategických materiálech zavazují realizovat všechny obce s výjimkou Bruntálu. Kromě obcí Horní Benešov a Kravaře se si také všechny obce stanovují za cíl *zvyšovat kvalitu nebo dostupnost (obecního) bydlení*. Ačkoliv v ČR dosud nevešel v platnost zákon o sociálním bydlení, úkoly, které by k *sociálnímu bydlení* jako cíli směřovaly, si stanovuje ve svých strategických materiálech 12 obcí. Optimalizaci *hospodaření s obecním majetkem* si stanovuje za cíl 8 obcí. Konečně 7 obcí usiluje prostřednictvím strategických materiálů o *tvorbu podmínek pro kooperaci aktérů bydlení v obci*.

TABULKA 45: CÍLE STANOVENÉ VE STRATEGICKÝCH MATERIÁLECH OBCÍ

KATEGORIE CÍLŮ	POČET OBCÍ	VÝČET OBCÍ, KTERÉ SI STANOVILOU DANÝ CÍL
rozvoj a propagace (sociálních) služeb či aktivit v oblasti bydlení	32	všechny kromě Bruntálu
zvyšování kvality nebo dostupnosti (obecního) bydlení	31	všechny kromě Horního Benešova a Kravař
sociální bydlení	12	Bílovec, Frenštát pod Radhoštěm, Frýdek-Místek, Frýdlant nad Ostravicí, Kravaře, Nový Jičín, Opava, Orlová, Ostrava ⁷⁴ , Ostrava-Poruba, Třinec, Vítkov
hospodaření s obecním majetkem	8	Bílovec, Jablunkov, Karviná, Město Albrechtice, Opava, Ostrava-Poruba, Třinec, Vítkov
tvorba podmínek pro kooperaci aktérů bydlení v obci	7	Frýdlant nad Ostravicí, Fulnek, Opava, Ostrava, Moravská Ostrava a Přívoz, Vítkov, Vrbno pod Pradědem

Následující text se věnuje stanoveným cílům. Každý cíl je znázorněn grafickým schématem obsahujícím kromě názvu cíle také přehled dílčích úkolů, jimiž by obce chtěly daného cíle dosáhnout. V závorce je vždy uveden počet obcí, které si stanovily daný cíl, případně formulovaly konkrétní úkol k jeho dosažení.

Cíl zaměřený na rozvoj a propagace (sociálních) služeb či aktivit v oblasti bydlení se primárně soustřeďuje na posílení služeb, včetně sociálních, souvisejících s oblastí bydlení. Obcemi je zjevně pocíťována potřeba navýšení kapacit služeb, jak pobytových, tak terénních a ambulantních. U pobytových byla konkrétně zmiňována potřeba azylového a chráněného bydlení. U terénních a ambulantních služeb pak potřeba pečovatelské služby, osobní asistence v místě domova, odlehčovací služby, odborného poradenství, sociálně aktivizační služby pro rodiny s dětmi, dobrovolnické pomoci, podpory osob se zdravotním postižením při přechodu do podporovaného bydlení, mobilní hospicová péče). Mnohé obce se potýkají i s nedostatečnou informovaností občanů o službách či aktivitách na podporu bydlení, což je další zmiňovaný úkol. Menší část obcí pak plánuje rozvíjet a propagovat bydlení v systému „housing first“, například zřizováním různých forem služeb pro osoby ohrožené ztrátou bydlení. Konečně některé obce také plánují zřídit kontaktní místo pro bydlení (osoba poskytující osobám v bytové nouzi poradenství).

SCHÉMA 1: ÚKOLY K NAPLNĚNÍ CÍLE ROZVOJ A PROPAGACE (SOCIALNÍCH) SLUŽEB ČI AKTIVIT V OBLASTI BYDLENÍ

⁷⁴ Město Ostrava tento cíl dále také formuluje v materiálu *Akční plán koncepce sociálního bydlení SMO 2022-2024*.

**ROZVOJ A PROPAGACE
(SOCIÁLNÍCH) SLUŽEB ČI AKTIVIT V
OBLASTI BYDLENÍ (32 obcí)**

zvyšování kapacit a rozvoj pobytových služeb pro osoby ohrožené ztrátou bydlení (30)
zvyšování kapacit a rozvoj terénních a ambulantních služeb pro osoby ohrožené ztrátou bydlení (29)
zvýšení informovanosti občanů a propagace služeb či aktivit (16)
podpora bydlení v systému Housing first (7)
zřízení kontaktního místa pro bydlení (2)

Další cíl se již orientuje přímo na posílení vlastního (obecního) bytového fondu, a to prostřednictvím zvyšování kvality a dostupnosti bytů. Největší část obcí pocítuje potřebu investovat do bytového fondu ve svém majetku. Snahou obcí je tedy zajistit, aby úroveň bydlení dosahovala určitých standardů. Obce v této věci plánují například rozšiřování bytového fondu, rekonstrukce a modernizace bytů, zajišťování bezbariérovosti bytů a bytových domů. Velká část obcí také plánuje navýšení počtu bytů pro určité specifické skupiny, které jsou obcemi vnímány jako potřebnější, či ohroženější na volném trhu s byty. Jsou to zejména osoby ohrožené sociálním vyloučením, některé obce však také plánují navýšení počtu bytů pro seniory (včetně podpory výstavby komunitního bydlení pro seniory) či mladé jednotlivce, dvojice a rodiny. Jejich situaci plánují některé z obcí řešit zřízením či navýšením počtu tzv. startovacích bytů. Jedná se o bydlení v bytech se zpravidla menší metráží. Obvyklou podmínkou bývá trvalé bydliště žadatele obci, maximální délka nájmu (např. 5 let) a maximální věk žadatele (např. nejvíce 30 let). Dalším úkolem, který pravděpodobně také cílí spíše na mladší populaci, v tomto případě spíše rodiny s dětmi (dvojice plánující děti), je podpora individuální výstavby ze strany obce. Toto opatření může mít například podobu nastavení pravidel prodeje pozemků obce, či zasíťování pozemků pro výstavbu rodinných domů. Další stanovené opatření se týká zkvalitňování obytného prostředí na sídlištích. Mnohé obce usilují o zvýšení atraktivity či bezpečí v obytných zónách tvořených, v nichž vlastní byty, ať už za účelem zvýšení komfortu bydlení stávajících nájemců, či nalákání nových zájemců o nájem. Několik obcí také plánuje revitalizovat sociálně vyloučenou lokalitu, což v tomto případě může zahrnovat jak opravy bytového fondu, tak zatraktivnění přilehlého okolí bytových domů, zlepšení infrastruktury (opravy chodníků, parkovacích ploch), investice do zeleně, volnočasových prvků atd. Uvedený cíl je rozepsán ve schématu 2.

SCHÉMA 2: ÚKOLY K NAPLNĚNÍ CÍLE ZVYŠOVÁNÍ KVALITY NEBO DOSTUPNOSTI (OBECNÍHO) BYDLENÍ

ZVYŠOVÁNÍ KVALITY NEBO DOSTUPNOSTI (OBECNÍHO) BYDLENÍ (31 obcí)

rozvoj a investice do bytového fondu v majetku obce (25)
zřízení/navýšení počtu bytů obce pro osoby ohrožené sociálním vyloučením (25)
zřízení/navýšení počtu startovacích bytů v majetku obce (11)
zkvalitňování stávajícího obytného prostředí na sídlištích (7)
zřízení/navýšení počtu bytů obce pro seniory (6)
plán revitalizace sociálně vyloučené lokality (5)
podpora obce pro individuální výstavbu domů či bytů (5)

Ačkoliv v ČR stále chybí zákon o sociálním bydlení, který by usnadnil saturaci potřeby bydlení osobám ohroženým na trhu s bydlením, některé obce i bez potřebné právní úpravy realizují aktivity, jejichž cílem je přiblížit bydlení i těmto skupinám. Úkoly směřující k tomuto cíli se týkají nejen realizace osvětových a preventivních aktivit. Některé obce jdou i dál, když tvoří systém efektivní správy bytového fondu pro osoby ohrožené na trhu s bydlením (například vytvořením vhodného systému financování), usilují o zpracování systému kritérií pro hodnocení bytové nouze či zřizují a rozvíjejí pracovní skupiny k problematice bydlení osob hrožených na trhu s bydlením. Úkoly k naplnění tohoto cíle jsou rozepsány ve schématu 3.

SCHÉMA 3: ÚKOLY K NAPLNĚNÍ CÍLE SOCIÁLNÍ BYDLENÍ

SOCIÁLNÍ BYDLENÍ (12 obcí)

osvětové a preventivní aktivity v oblasti sociálního bydlení (7)
vytvoření efektivní správy bytového fondu pro sociální bydlení (6)
tvorba systému hodnocení bytové nouze pro vstup do sociálního bydlení (3)
zřízení/rozvoj pracovní skupiny k problematice sociálního bydlení (2)

Další stanovený cíl v sobě nese zejména potřebu obcí nakládat s vlastním bytovým fondem hospodárně efektivně, zobrazen je ve schématu 4. Kromě tohoto, že některé obce vnímají potřebu vytvoření nových pravidel přidělování bytů a vytvoření systému kontroly jejich dodržování, směřují k tomuto cíli také úkol nazvaný Managementem budov ve vlastnictví města. Jím se má na mysli například zvyšování energetické úspornosti budov (zateplení, výměna oken atd.). Efektivním zajištěním nájmu pak stanovení systému pro řešení dluhů, stanovení minimální výše nájemného apod.

SCHÉMA 4: ÚKOLY K NAPLNĚNÍ CÍLE HOSPODAŘENÍ S OBECNÍM MAJETKEM

HOSPODAŘENÍ S OBECNÍM MAJETKEM (8 obcí)

vytvoření nových pravidel přidělování obecních bytů a jejich kontrola (5)
management budov ve vlastnictví města (4)
efektivní zajištění nájmu bytového fondu města (2)

Nezbytnost týmového řešení problematiky bydlení akcentuje ve svých strategických materiálech 7 obcí. Tento cíl zobrazuje schéma 5. Všechny plánují dosahovat tohoto cíle prostřednictvím různé podoby podpory spolupráce a komunikace jednotlivých aktérů v rámci bytové politiky obce. Příklady možných aktérů jsou uvedeny dále v podkapitole Subjekty zapojené do spolupráce při implementaci opatření.

SCHEMA 5: ÚKOLY K NAPLNĚNÍ CÍLE TVORBA PODMÍNEK PRO KOOPERACI AKTÉRŮ BYDLENÍ V OBCI

TVORBA PODMÍNEK PRO KOOPERACI AKTÉRŮ BYDLENÍ V OBCI (7 obcí)

podpora spolupráce a komunikace jednotlivých aktérů v rámci bytové politiky obce (7)

5.3 CÍLOVÉ SKUPINY STRATEGICKÝCH MATERIÁLŮ

Záměrem analýzy bylo také identifikovat cílové skupiny materiálů, respektive zamýšlených úkolů a cílů uvedených v předchozí podkapitole. Pomineme-li skutečnost, že některé úkoly zmíněné v materiálech mohou směřovat ploště k obyvatelstvu obcí bez rozdílu (např. zkvalitňování stávajícího obytného prostředí na sídlišťích), podařilo se v materiálech zachytit několik různých cílových skupin. Všechny tyto skupiny mají společně určité znevýhodnění na volném trhu s byty. Z uvedeného tedy plyne, že obce ve svých strategických materiálech reflektují komplikovanou situaci celé řady osob při zajišťování své potřeby bydlet. Identifikované skupiny byly kategorizovány na základě své podobnosti. Názvy kategorií a výčet příslušných cílových skupin uvádí tabulka 46. Tabulka dále také uvádí, kolik obcí formulovalo ve svých strategických materiálech úkoly a cíle k řešení situace v oblasti bydlení dané kategorie cílových skupin. Vzhledem k tomu, že celkem byly analyzovány materiály 33 obcí, lze uvést, že bydlení všem kategoriím osob je věnována značná pozornost.

TABULKA 46: KATEGORIE CÍLOVÝCH SKUPIN MATERIÁLŮ, JEJICH POPIS A ZASTOUPENÍ U OBCÍ

KATEGORIE	POPIS	POČET
SENIORŮ		32
OSOBY SE ZDRAVOTNÍM ZNEVÝHODNĚNÍM	OZP, osoby s duševním onemocněním, osoby s nevyčísleným onemocněním	31
OSOBY OHROŽENÉ SOCIÁLNÍM VYLOUČENÍM	osoby sociálně znevýhodněné, nízkopříjmové domácnosti, minoritní skupiny obyvatel, osoby bez domova, samoživitelky/samoživitelé, osoby v exekuci, oběti domácího násilí a osoby se závislostním chováním	30
BYDLENÍ PRO MLADÉ JEDNOTLIVCE, DVOJICE A RODINY (STARTOVACÍ BYDLENÍ)	osoby a dvojice osob do 30 let, mladé rodiny s dětmi, plánující děti	26

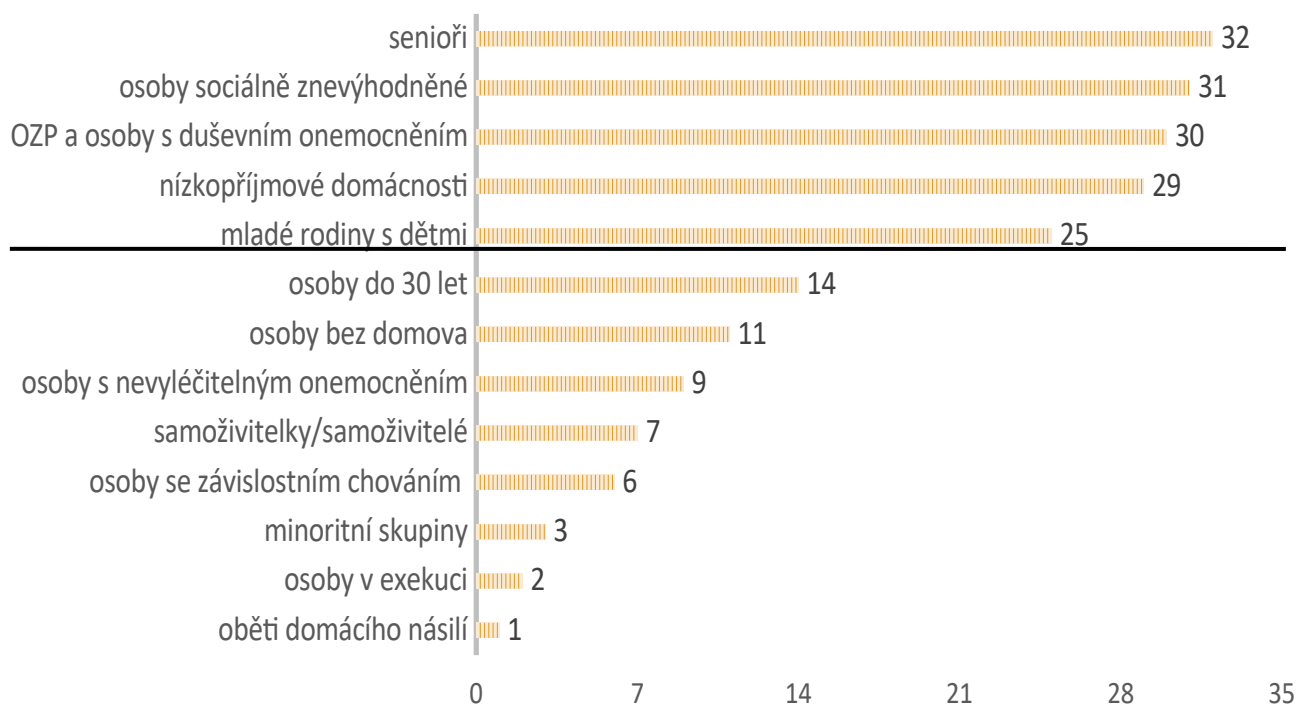
Graf 30 ilustruje, kolik obcí z celkem 33 formuluje ve svých strategických materiálech cíle a úkoly směřující k saturaci potřeby bydlet pro identifikované cílové skupiny. Černá linie odděluje cílové skupiny, kterým věnuje pozornost většina obcí, od cílových skupin, jimž je věnována pozornost u menší části z nich. Skutečnost, že některé skupiny jsou zastoupeny méně, může znamenat, že je jejich potřeba bydlet obcemi přehlížena, nebo že ze strany obcí panuje neochota či obava řešit jejich situaci v oblasti bydlení. Tyto skupiny nicméně mohou být méně zastoupeny také protože:

- jsou v některých obcích minoritní,
- některé obce je zahrnují do více četných cílových skupin (nad černou linií v grafu),
- bydlení pro ně je v obci již vyřešeno.

Totéž může platit pro skupiny osob zcela chybějící ve výčtu – uprchlíky a osoby po výkonu trestu odnětí svobody.

GRAF 30: PŘEHLED CÍLOVÝCH SKUPIN STRATEGICKÝCH MATERIÁLŮ A JEJICH ZASTOUPENÍ Z POHLEDU OBCE

zastoupení cílových skupin ve strategických materiálech obcí



Tabulka 47 uvádí přehled obcí, které ve svých strategických materiálech formulují cíle a úkoly směrem k naplnění potřeby bydlet u skupin zobrazených v grafu 30 pod černou linií. Tabulka tedy uvádí, které obce řeší či plánují řešit problematiku bydlení u cílových skupin méně zastoupených ve strategických materiálech.

TABULKA 47: PŘEHLED OBCÍ FORMULUJÍCÍCH CÍLE K SATURACI POTŘEBY BYDLET PRO CÍLOVÉ SKUPINY MÉNĚ ZASTOUPENÉ VE STRATEGICKÝCH MATERIÁLECH

CÍLOVÁ SKUPINA	VÝČET OBCÍ
OSOBY DO 30 LET	Frýdlant nad Ostravicí, Havířov, Hlučín, Karviná, Krnov, Nový Jičín, Orlová, Moravská Ostrava a Přívoz, Ostrava - Poruba, Vítkov, Město Albrechtice, Osoblaha, Vratimov, Vrbno pod Pradědem
OSOBY BEZ DOMOVA	Frýdek-Místek, Frýdlant nad Ostravicí, Havířov, Hlučín, Kopřivnice, Krnov, Nový Jičín, Rýmařov, Třinec, Město Albrechtice, Příbor ⁷⁵
OSOBY S NEVYLÉČITELNÝM ONEMOCNĚNÍM	Bílovec, Havířov, Hlučín, Karviná, Nový Jičín, Ostrava, Třinec, Horní Benešov, Studénka
SAMOŽIVITELKY/SAMOŽIVITELÉ	Frýdek-Místek, Frýdlant nad Ostravicí, Hlučín, Nový Jičín, Or-

⁷⁵ Město Ostrava se této cílové skupině věnuje v materiálu *Akční plán koncepce sociálního bydlení SMO 2022-2024*.

	lová, Ostrava, Studénka
OSOBY SE ZÁVISLOSTNÍM CHOVNÍM	Frýdlant nad Ostravicí, Havířov, Nový Jičín, Orlová, Ostrava, Třinec
MINORITNÍ SKUPINY	Frýdek-Místek, Havířov, Ostrava
OSOBY V EXEKUCI	Frýdek-Místek, Nový Jičín
OBĚTI DOMÁCÍHO NÁSILÍ	Nový Jičín ⁷⁶

5.4 SUBJEKTY ZAPOJENÉ DO SPOLUPRÁCI PŘI IMPLEMENTACI OPATŘENÍ (CÍLŮ)

Jak bylo uvedeno výše, tvorbu podmínek pro kooperaci aktérů bydlení v obci si stanovilo za cíl 7 obcí z 33. Potřebu zapojení konkrétních subjektů do spolupráce při zavádění opatření do praxe nicméně vnímá jako nezbytnou většina obcí, když 29 z nich kooperuje na cílech zamýšlených ve strategických materiálech s neziskovými organizacemi a poskytovateli sociálních služeb. Tyto subjekty jsou pro obce nejčastějším partnerem zaváděných opatření. Poměrně četnou kategorií pak tvoří i „jiné subjekty“, kam byly zařazovány například soukromé subjekty a investoři, městský architekt, projektanti a stavební firmy, sociální podniky nebo Svaz měst a obcí ČR. Četnost zapojení těchto i ostatních subjektů uvádí tabulka 48.

TABULKA 48: ČETNOST ZAPOJENÍ SUBJEKTŮ DO REALIZACE CÍLŮ STANOVENÝCH VE STRATEGICKÝCH MATERIÁLECH OBCÍ

SUBJEKTY ZAPOJENÉ DO SPOLUPRÁCE PŘI IMPLEMENTACI OPATŘENÍ	POČET
neziskové organizace/poskyvatelé sociálních služeb	29
jiné subjekty (bez bližší specifikace)	12
příspěvkové organizace obce	8
MSK	6
zdravotnická zařízení	3
MINISTERSTVA ČR	2
Úřad práce ČR	2
Česká správa sociálního zabezpečení	1
nadace	1
majitelé/správci nemovitostí	1
sociální kurátoři	1

5.5 SHRNUÍ

Analytická část obsahuje přehled strategických materiálů obcí týkajících se bydlení. Analyzovány byly oficiální dokumenty schválené obcemi, které jsou maximálně 6 let staré, případně starší, ale stále v platnosti. Vybírány byly materiály obcí v MSK s vlastním nebo svěřeným bytovým fondem. Cílem kapitoly vytvoření přehledu zpracovaných materiálů, porovnání cílů materiálů, identifikace cílových skupin a zapojených subjektů. Využitou metodou byla sekundární analýza strategických dokumentů.

Celkem bylo analyzováno 64 dokumentů na úrovni 33 obcí v MSK. Volba konkrétního materiálu souvisela s dále s jeho dostupností, v ideálních případech byly analyzovány koncepce bydlení nebo koncepce sociálního bydlení. Nejčastěji analyzovanými materiály byly nicméně strategické plány (rozvoje) obcí a komunitní plány služeb nebo sociálních služeb, vzhledem k tomu, že tento typ dokumentů měla zpracovaná většina obcí.

Analýza identifikovala strategické cíle v oblasti bydlení, které si obce stanovily. Nejčastějším cílem byl rozvoj a propagace (sociálních) služeb, následovaný zvyšováním kvality a dostupnosti bydlení. Menší část obcí pak zahrnuje do svých strategických materiálů opatření směřující k zajištění určité podoby sociálního bydlení, ačkoliv zákon o sociálním bydlení v ČR ještě neplatí. Obce se ve svých strategických materiálech zaměřovaly také na optimalizaci hospodaření s obecním majetkem a tvorbu podmínek pro kooperaci aktérů bydlení.

⁷⁶ Město Ostrava se této cílové skupině věnuje v materiálu *Akční plán koncepce sociálního bydlení SMO 2022-2024*.

Cílové skupiny materiálů jsou představovány širokou škálou osob, které spojuje určité znevýhodnění na trhu s bydlením. Jde zejména o seniory, osoby sociálně znevýhodněné, OZP a osoby s duševním onemocněním, nízkopříjmové domácnosti a mladé rodiny s dětmi.

Nejčastějším participantem plánovaných cílů strategických materiálů jsou neziskové organizace a poskytovatelé sociálních služeb.

ZÁVĚR

Je zřejmé, že strategie v oblasti bydlení by měly umět reagovat na výzvy, které přináší současná situace. Touto výzvou je zejména omezená dostupnost bydlení pro celé skupiny obyvatel – osob s nízkými příjmy, osoby s handicapem, mladých rodin či mladých jednotlivců a dvojic, ale i seniorů, osob po výkonu trestu, příslušníků etnických a národnostních menšin, uprchlíků a různých dalších skupin lidí s nedostatečně rozvinutými kompetencemi k bydlení. Je důležité si uvědomit, že zajištění bydlení není jen otázkou politiky, ale i sociální koheze a lidské důstojnosti. Budoucí opatření týkající se distribuce obecního bydlení by přitom měla brát v potaz specifika sociální struktury v obcích, ale i možnosti jednotlivých obcí moderovaně například velikostí bytového fondu či rozpočtem. Výsledkem takových opatření by měla být situace umožňující přístup obyvatel k důstojnému bydlení bez ohledu na jejich socioekonomický status.

Analýza dostupnosti obecního bydlení v MSK přinesla vhled do dynamiky a komplexity situace, která ovlivňuje dostupnost a distribuci bytů na tomto území. Skrže detailní vhled do pravidel pronájmu, dostupnosti bytového fondu, identifikace cílových skupin žadatelů, přístup soukromých aktérů či analýzu strategických dokumentů obcí byly identifikovány faktory utvářející prostředí obecního bydlení. Výzkumná práce byla postavena především na sekundární analýze, tedy zpracování dostupných údajů, jejichž účel sice není primárně výzkumný, mohou však nabídnout odpověď na celou řadu analytických otázek. Analýza nicméně využívala i další výzkumné postupy – polostrukturované rozhovory či dotazníkové šetření provedené mezi ORP a OsPOÚ v MSK.

Analýza ukázala, že obce v MSK čelí různorodé problematice, ať už jde o pokles počtu obecních bytů, vysoký počet potenciálních žadatelů či specifické potřeby určitých skupin žadatelů. Zároveň bylo prokázáno, že socioekonomický status – věk, zaměstnanost, finanční možnosti, vzdělání či zadlužení hrají klíčovou roli v dostupnosti bydlení.

Analýza poskytla důkladný vhled do pravidel distribuce obecních bytů. Ukázalo se, že tato pravidla se liší podle cílových skupin nájemníků. Většina obcí má specifická kritéria a postupy pro přidělování bytů, které se odvíjejí od potřeb jednotlivých skupin, jako jsou senioři, zaměstnanci obcí, osoby v nepříznivé sociální situaci v oblasti bydlení nebo osoby se zdravotním postižením. Analýza také poukázala na významnou roli, kterou hraje trvalý pobyt žadatele na území obce při přidělování bytů, což naznačuje, že obce obvykle zvýhodňují své občany při poskytování bydlení. Některé obce požadují také trvalý pobyt v délce alespoň 12 měsíců. Důležitým zjištěním je také to, že většina obcí nevybírá poplatky za podání žádosti, u cílových skupin nesoucích znak znevýhodnění na volném trhu s byty pak mnohé obce nevybírají ani kauce. Takový přístup snižuje finanční bariéry pro získání bydlení. Nicméně, délka nájemních smluv, včetně těch navazujících, je obvykle určitá, což může pro nájemníky představovat určitou nejistotu ohledně dlouhodobého řešení bytové situace.

Vývoj bydlení v MSK je v posledních letech výrazně ovlivněn aktivitami společnosti Heimstaden, která se stala jedním z hlavních poskytovatelů nájemního bydlení v regionu. S více než 42 000 byty, představuje významnou součást bytového trhu. Společnost se zaměřuje dominantně na žadatele z řad osob bez omezení na volném trhu s byty. Její politika pronájmu se zakládá především na posouzení bonity zájemců a střetu poptávky s aktuální nabídkou volných bytů. Podmínky nájmu jsou důkladně specifikovány a zahrnují kauci i administrativní poplatky. Heimstaden nicméně ale také spolupracuje s neziskovými organizacemi a některými obcemi, díky čemuž je reagováno i na potřeby žadatelů z některých specifických skupin obyvatel – osoby s nízkými příjmy, studenti, senioři, osoby po výkonu trestu, osoby bez domova nebo ohrožené jeho ztrátou, samoživitelé nebo uprchlíci. Zvláště významná je v tomto smyslu zejména spolupráce se neziskovými organizacemi. Nicméně, tento způsob poskytování bydlení s sebou přináší riziko soustředění sociálně vyloučených skupin do určitých oblastí. Společnost se snaží udržet krok potřebami trhu, stále se vyvíjícím pohledem na standard bydlení, ale i některými novými společenskými výzvami. Proto investuje do rozšiřování nabídky bytů, renovací a zvyšování kvality bydlení či ekologické udržitelnosti svého bytového fondu. Podporuje také sousedské aktivity a místní společenství, například provozem komunitních center, nabídkou pronájmu nebytových prostor poskytovatelům nejrůznějších služeb (kadeřnictví, obchody apod.).

Analýza strategických materiálů ORP, OsPOÚ ale i některých MO Ostravy ukázala, že problematika bydlení je důležitým tématem mnoha těchto samospráv. Specifické skupiny jako senioři, sociálně znevýhodněné osoby nebo nízkopříjmové domácnosti jsou v oblasti dostupnosti bydlení identifikovány jako potřebné. Na dosahování cílů stanovených ve strategických materiálech se podílejí i další subjekty, jako například neziskové organizace.

Závěrem lze říci, že dynamika bytového trhu v MSK odráží širší společenské a ekonomické trendy. Strategické kroky místních samospráv, ale i soukromých aktérů sehrávají a mohou nadále sehrávat významnou roli v utváření prostředí, které zajišťuje dostupné a kvalitní bydlení pro všechny skupiny obyvatel.

ZDROJE

§ 35, odst. 2 Zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení)

§ 38, odst. 2 Zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení)

Armáda spásy - Srdce Bohu, ruce lidem [online]. [cit. 22/5/2024]. Dostupné z: <https://armadaspasy.cz/>

BEDŘICH, A. LANG, P. KOPECKÁ, Z. *Rozsah sociálního vyloučení v Moravskoslezském kraji území* [online]. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, Agentura pro sociální začleňování: 2020 [cit. 19/3/2024]. Dostupné z: <https://www.socialni-zaclenovani.cz/dokument/rozsah-socialniho-vylouceni-v-moravskoslezskem-kraji/>

Charita Ostrava [online]. [cit. 22/5/2024]. Dostupné z: <https://ostrava.charita.cz/>

Index sociálního vyloučení [online]. [cit. 19/3/2024]. Dostupné z: https://www.socialni-zaclenovani.cz/index_socialniho_vylouceni/

Index sociálního vyloučení 2016-2022 [online]. Národním katalogu otevřených dat [cit. 19/3/2024]. Dostupné z: <https://data.gov.cz/datov%C3%A1-sada?iri=https%3A%2F%2Fdata.gov.cz%2Fzdroj%2Fdatov%C3%A9-sady%2F66002222%2F16f5cf654712a7a6f1d789a6ee5662de>

Koncepce bydlení České republiky do roku 2020 (revidovaná verze) [online]. Praha: MMR, 2016. [cit. 13/2/2024]. Dostupné z: https://mmr.gov.cz/getmedia/465cbc40-0ecf-491f-ad09-f9488697cb08/KB-R_VIII-2016_web-min_4.pdf?ext=.pdf

Koncepce sociálního bydlení ČR 2015 až 2025 [online]. Praha: MPSV, 2015. [cit. 13/2/2024]. Dostupné z: https://www.mpsv.cz/documents/20142/225517/Koncepce_socialniho_bydleni_CR_2015-2025.pdf/4f243307-649b-ecf3-a191-3d89d33717c4

LANG, P., MATOUŠEK, R. *Metodika pro posouzení míry a rozsahu sociálního vyloučení v území* [online]. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, Agentura pro sociální začleňování: 2020 [cit. 19/3/2024]. Dostupné z: <https://www.socialni-zaclenovani.cz/dokument/metodika-pro-posouzeni-miry-a-rozsahu-socialniho-vylouceni-v-uzemi/>

LANG, P., ONDRUŠKA, M., MATOUŠEK, R. *Agregace indexu sociálního vyloučení. Příloha k Metodice pro posouzení míry a rozsahu sociálního vyloučení v území* [online]. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, Agentura pro sociální začleňování: 2021 [cit. 19/3/2024]. Dostupné z: <https://www.socialni-zaclenovani.cz/wp-content/uploads/Agregace-indexu-s-vylouceni.pdf>

Leták služby Šance na bydlení [online]. [cit. 22/5/2024]. Dostupné z: https://www.rubikoncentrum.cz/wp-content/uploads/2023/08/Letak_SnB.pdf

Lokality sociálního vyloučení a segregace (interaktivní online mapová a datová aplikace) [online]. [cit. 19/3/2024]. Dostupné z: <https://cuni.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=b97fd78ed7a74eb1b8c91652f6a4f308>

Město pomáhá začlenit osoby v bytové nouzi do běžného života [online]. Frýdek-Místek – oficiální stránky města. [cit. 18/6/2024]. Dostupné z: <https://www.frydek-mistek.cz/mesto-pomaha-zaclenit-osoby-v-bytove-nouzi-do-bezneho-zivota/>

Platforma pro sociální bydlení [online]. [cit. 13/2/2024]. Dostupné z: <https://socialnibydeni.org/>

Podmínky nájmu bytů společnosti Heimstaden Czech s.r.o. [online]. [cit. 6/5/2024]. Dostupné z: <https://heimstaden.cz/uploads/Pro-klienty/documents/Podm%C3%ADnky%20n%C3%A1jmu%20byt%C5%AF.pdf>

Prodej domů Moravskoslezský kraj [online]. Heimstaden. [cit. 10/5/2024]. Dostupné z: <https://heimstaden.cz/cz/prodej-domy/>

Pronájem bytů Moravskoslezský kraj [online]. Heimstaden. [cit. 10/5/2024]. Dostupné z: <https://heimstaden.cz/cz/pronajem-byty/>

RUBIKON Centrum [online]. [cit. 22/5/2024]. Dostupné z: <https://www.rubikoncentrum.cz/>

Sociální bydlení ve městě [online]. Ostrava – oficiální stránky města. [cit. 18/6/2024]. Dostupné z: <https://www.ostrava.cz/cs/o-meste/aktualne/socialni-bydleni-ve-meste>

Sreality.cz. Reality a nemovitosti z celé ČR [online]. [cit. 10/5/2024]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/>

SÝKORA, L. a kol. *Metodika identifikace lokalit segregace 2020 a hodnocení vhodnosti lokalit pro pořízování sociálního bydlení z hlediska prevence rezidenční segregace* [online]. Praha: Univerzita Karlova, Přírodovědecká fakulta Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje: 2020 [cit. 19/3/2024]. Dostupné z: https://web.natur.cuni.cz/~sykora/pdf/seg/Sykora_2020_Metodika_identifikace_lokalit_segregace_2020.pdf

SÝKORA, L. *Sociální vyloučení, segregace a sociální bydlení v Česku*. In: Město dobré pro život. Sborník konference AUÚP ČR [online]. Urbanismus a územní rozvoj č. 5/2022 [cit. 19/3/2024]. Dostupné z: <https://web.natur.cuni.cz/~sykora/pdf/seg/Sykora%202022%20Socialni%20vyloucení%20segregace%20socialni%20bydlení%20UUR%20Mesto%20dobre%20pro%20zivot.pdf>

V Ostravě je v bytové nouzi až tři tisíce lidí. Město má v plánu postavit další sociální byty [online]. ČT24. [cit. 18/6/2024]. Dostupné z: <https://ct24.ceskatelevize.cz/clanek/regiony/v-ostrave-je-v-bytove-nouzi-az-tri-tisice-lidi-mesto-ma-v-planu-postavit-dalsi-socialni-byty-7105>

Vláda schválila zákon o bydlení. Má pomoci lidem v bytové nouzi i majitelům s problémovými nájemníky [online]. [cit. 13/6/2024]. Dostupné z: https://www.irohlas.cz/zpravy-domov/vlada-schvalila-zakon-o-bydleni-ma-pomoc-lidem-v-bytove-nouzi-i-majitelum-s-2406121845_elev?_ga=2.227027669.996471385.1718612467-1570476469.1718612467

Výroční zpráva 2022 [online]. [cit. 22/5/2024]. Dostupné z: https://armadaspasy.cz/wp-content/uploads/2023/06/Armada_spasy_2022_web.pdf

Výroční zpráva 2022 [online]. [cit. 22/5/2024]. Dostupné z: <https://www.rubikoncentrum.cz/wp-content/uploads/2023/08/Vyrocni-zprava-2022.pdf>

Zákon o podpoře v bydlení [online]. [cit. 13/5/2024]. Dostupné z: <https://mmr.gov.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika/bydleni-jako-jedna-z-hlavnich-priorit-vlady/zakon-o-podpore-v-bydleni>

Zásady pro pronájem městských bytů. In: *Koncepce rozvoje sociálního bydlení v Opavě* [online]. [cit. 27/5/2024]. Dostupné z: <https://www.opava-city.cz/cz/mesto-urad/strategicke-dokumenty/koncepce/koncepce-rozvoje-socialniho-bydleni.html>

Zpráva společnosti 2021 [online]. [cit. 6/5/2024]. Dostupné z: <https://csr.heimstaden.cz/pdfViewer/index.php?file=321e1885d7&title=Zpr%C3%A1va%20o%20spole%C4%8Densk%C3%A9%20odpov%C4%9Bdnosti%202021>

Zpráva společnosti 2022 [online]. [cit. 6/5/2024]. Dostupné z: https://heimstaden.cz/uploads/O-nas/Dokumenty/heimstaden_zprava_spolecnosti_2022_cz.pdf

Žádost o poskytnutí bytu s doprovodným sociálním programem [cit. 10/5/2024]. Dostupné z: <https://portavita.cz/socialni-bydleni/zadost/>



Spolufinancováno
Evropskou unií



Moravskoslezský
kraj

Název projektu „Podpora návazných aktivit sociálních služeb v MSK“
Registrační číslo CZ.03.02.02/00/22_006/0000976



SOUHRNNÁ ANALÝZA PRAVIDEL PŘIDĚLOVÁNÍ A DOSTUPNOSTI BYTŮ V MORAVSKOSLEZSKÉM KRAJI

2024

ANALYTICKÁ ČÁST
MANAŽERSKÉ SHRUTÍ

Bydlení je zásadní podmínkou uspokojení životních potřeb člověka. V České republice během posledních desetiletí přešla odpovědnost za zajištění bydlení ze státu na jednotlivce. Tato změna sice nabízí občanům širokou škálu možností výběru bydlení, ale zároveň přináší nové problémy. Mezi ně patří například nedostupnost stabilního a kvalitního bydlení pro některé skupiny obyvatel, růst sociální distance v důsledku vzniku vyloučených a naopak gentrifikovaných lokalit, zadlužování zejména mladých rodin při nákupu vlastního bydlení a nárůst bezdomovectví. Dostupnost bydlení dále komplikuje rostoucí počet jednočlenných domácností, což je způsobeno stárnutím populace a přibýváním ovdovělých seniorů, fenoménem singles, ale i vysokým počtem rozvodů a rozchodů, a tedy potřebou odcházejícího partnera zajistit si nové bydlení. V posledních letech se do popředí veřejného diskurzu dostává i téma samostatného bydlení pro osoby s různými handicap, které dříve žily v ústavních zařízeních nebo s původní rodinou. Navíc v České republice mírně, ale přesto vytrvale roste počet obyvatel díky mezinárodní migraci. Tlak na nabídku bydlení se v některých městech a regionech zvyšuje i kvůli vnitřní migraci obyvatel za studiem či prací. Očekává se tedy, že poptávka po bydlení bude i nadále stoupat.

Možnosti uspokojení potřeby bydlení nejsou pro všechny jednotlivce a skupiny stejné; závisí na jejich ekonomickém a sociálním postavení, zdravotním stavu a věku. Snahu poskytnout těmto jednotlivcům a skupinám pomoc komplikují zejména dvě skutečnosti:

- Stát a obce často nemají dostatečně velký bytový fond, který by mohly nabídnout, a stav některých nemovitostí určených k bydlení je neuspokojivý. Změna této situace (výstavba nového státního či obecního bydlení, opravy a údržba stávajícího bydlení) vyžaduje vysoké počáteční investice a kvalitní plánování založené na ekonomických, sociologických a demografických datech.
- Druhou komplikací je přetrvávající přesvědčení značné části české společnosti, že primární odpovědnost za zajištění bydlení leží na jednotlivcích.

Dostupnost stabilního a kvalitního bydlení nejen pomáhá řešit a předcházet tíživým sociálním a ekonomickým situacím jednotlivců a rodin, ale je také klíčová pro udržení demokratického systému. Výzkumy a pohledy na historické i současné události ukazují, že příznivá socioekonomická situace společnosti je nezbytná pro podporu a stabilitu demokracie.

Úlohu obcí v bytové politice upravuje Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů. Tento zákon stanovuje, že „obec v samostatné působnosti ve svém územním obvodu dále pečuje v souladu s místními předpoklady a s místními zvyklostmi o vytváření podmínek pro rozvoj sociální péče a pro uspokojování potřeb svých občanů. Jde především o uspokojování potřeby bydlení, ochrany a rozvoje zdraví, dopravy a spojů, potřeby informací, výchovy a vzdělávání, celkového kulturního rozvoje a ochrany veřejného pořádku“¹. Dále zákon uvádí, že „obec je povinna pečovat o zachování a rozvoj svého majetku“². Zákon tedy neukládá obcím povinnost zajišťovat bydlení. Nicméně, bytový fond ve vlastnictví obce jim umožňuje ovlivňovat sociální rozvoj, a to buď:

- příznivě (pronájemem bytů představitelům určitých profesí či znevýhodněným skupinám, případně vhodně doplněným sociálním programem), nebo
- nepříznivě (vytváření ghett nebo exkluzivních lokalit, finančně výhodným pronájemem osobám, které to nepotřebují, kupčením s byty apod.).

Mnohé průzkumy ukazují, že patříme mezi země s nejméně dostupným bydlením. Na tuto skutečnost reaguje připravovaný zákon o podpoře bydlení, jehož přijetí si současná vláda stanovila ve svém programovém prohlášení. Návrh tohoto zákona byl schválen vládou 12. června 2024. Podle odhadů se v ČR nachází 154 000 osob ve stavu bytové nouze. Schválení zákona by mohlo znamenat, že některá z jeho opatření budou realizována již v roce 2025. Zákon stojí na třech hlavních pilířích shrnutých v tabulce 1.

TABULKA 1: TŘI PILÍŘE PODPORY DOSTUPNÉHO BYDLENÍ NAVRHOVANÉ V PŘIPRAVOVANÉM ZÁKONĚ O PODPOŘE BYDLENÍ

¹ § 35, odst. 2 Zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení)

² § 38, odst. 2 Zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení)

PILÍŘE PODPORY DOSTUPNÉHO BYDLENÍ

I. Zřízení kontaktních míst pro bydlení v každé ORP, jejichž smyslem bude poskytovat poradenství v oblasti (zprostředkovávání) bydlení jak u obecních, tak u soukromých bytů, v současnosti totiž funguje pouze 24 kontaktních míst.

II. Vytvoření systému garantovaného bydlení, díky kterému se obce ani soukromí majitelé bytů nebudou muset obávat ztrát způsobených v důsledku neplacení nájemného či ničení bytového fondu, podpoření výstavbu a rekonstrukce bytů díky dotačním programům MMR ČR,

III. Zajištění služeb asistence v bydlení, jehož smyslem je podpora udržení vyhovujícího bydlení.

Význam zákona o podpoře bydlení je přitom i preventivní. Podle Ministerstva pro místní rozvoj ČR a Ministerstva práce a sociálních věcí ČR by s jeho pomocí bylo možné mimo jiné lépe předcházet kriminalitě, odebírání dětí z rodin, nízkému dosaženému vzdělání, závislostnímu chování a dalším patologickým jevům spojeným s nevyhovujícím či nestabilním bydlením. Tato prevence by přitom současně mohla vést k podstatným úsporám státního rozpočtu, který by ušetřil na výdajích, které boj s uvedenými patologiemi vyžaduje.

Souhrnné analýzy pravidel přidělování a dostupnosti bytů v Moravskoslezském kraji (dále pouze „Analýza“) představují přehled způsobů, mechanismů a trendů v oblasti pronájmu bytů ve vlastnictví samospráv na úrovni obcí s pověřeným obecním úřadem, obcí s rozšířenou působností a u majoritního poskytovatele nájemního bydlení v Moravskoslezském kraji (dále MSK), společnosti Heimstaden Czech s.r.o. (dále pouze „Heimstaden“). Analýza se zaměřuje na porovnání pravidel distribuce pronájmů a identifikaci externalit, které mohou pozitivně či negativně ovlivnit vyřízení žádosti o pronájem bydlení a dobu potřebnou k jejímu vyřízení. Zabývá se také mechanismy revokace využitelnými v případě negativního rozhodnutí o poskytnutí pronájmu. Součástí analýzy je popis vývoje objemu disponibilního nájemního bytového fondu na území samospráv za posledních deset let, kvantifikace ročně distribuovaných nájemních bytů, popis nejčastějších problémů v této oblasti a identifikace, charakteristika a kvantifikace případného rozdělení nájemních bytů do kategorií podle zvláštního určení (např. služební byty). Cílem analýzy je rovněž zachytit velikost a charakter různých cílových skupin žadatelů, včetně specifických cílových skupin. Součástí analýzy je také přehled a komparace strategických materiálů obcí v oblasti bydlení.

Požadavkem zadavatele bylo zvolit jako hlavní výzkumnou metodu sekundární analýza dat, v tomto případě dat z veřejně dostupných databází (viz výše). Sekundární analýza dat je metoda, při níž jsou vyhledávány již někde dostupné údaje, které nebyly primárně tvořeny za účelem analýzy, v níž jsou využity. Tento přístup měl být dále doplněn kvalitativní sondou zaměřující se na popis typických situací při distribuci bytů. Po dohodě se zadavatelem byly pravidla distribuce bytů v jednotlivých obcích zjišťovány dotazníkovým šetřením. Při sekundární analýze dostupných materiálů týkajících se pravidel distribuce obecních bytů se totiž ukázalo, že jejich komparace by neposkytovala validní výstupy.

Tabulka 2 uvádí kompletní seznam všech obcí s rozšířenou působností (dále ORP) a obcí s pověřeným obecním úřadem (dále OsPOÚ) v MSK. Požadavek zadavatele přitom byl zpracovat údaje právě v těchto obcích, v případě statutárních měst (dále SM) také v městských obvodech (dále též MO). Vzhledem k tomu, že agenda bydlení je řešena na úrovni MO pouze ve Statutárním městě Ostrava, byla zjišťována a analyzována data pouze za MO Ostravy. Tabulka 2 tedy uvádí výčet celkem 53 obcí – 22 ORP, z toho 6 SM, 8 OsPOÚ a 23 MO Ostravy.

TABULKA 2: VÝČET OBCÍ, V NICHŽ BYLA PROVÁDĚNA ANALÝZA

NÁZEV OBCE	KATEGORIE	NÁZEV OBCE	KATEGORIE
Bílovec	ORP	NOVÁ BĚLÁ	MO
Bohumín	ORP	NOVÁ VES	MO
Bruntál	ORP	OSTRAVA – JIH	MO
Český Těšín	ORP	PETŘKOVICE	MO
Frenštát pod Radhoštěm	ORP	PLESNÁ	MO
Frýdek-Místek	ORP, SM	POLANKA NAD ODROU	MO

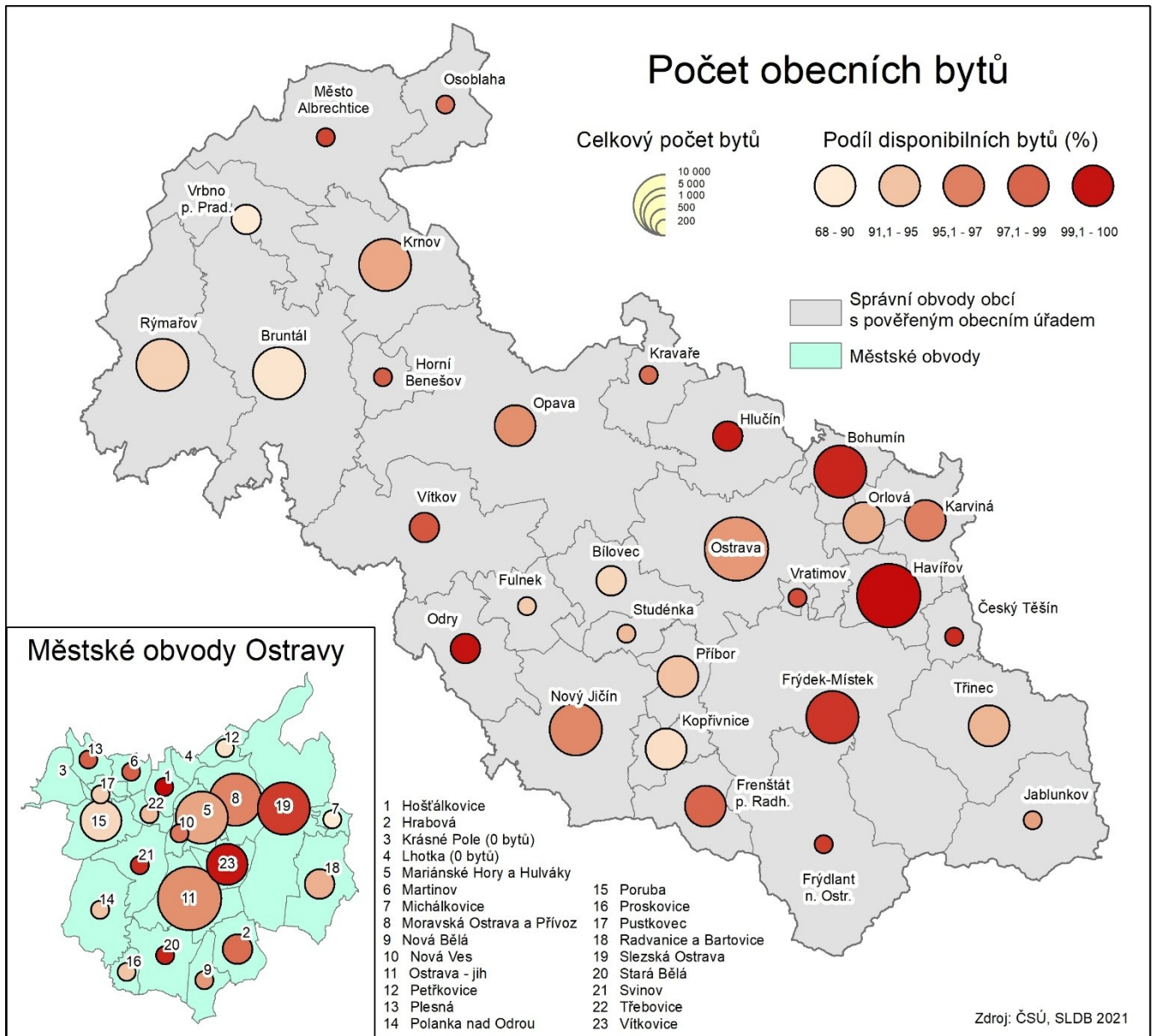
Frýdlant nad Ostravicí	ORP	PORUBA	MO
Havířov	ORP, SM	PROSKOVICE	MO
Hlučín	ORP	PUSTKOVEC	MO
Jablunkov	ORP	RADVANICE A BARTOVICE	MO
Karviná	ORP, SM	SLEZSKÁ OSTRAVA	MO
Kopřivnice	ORP	STARÁ BĚLÁ	MO
Kravaře	ORP	SVINOV	MO
Krnov	ORP	TŘEBOVICE	MO
Nový Jičín	ORP	VÍTKOVICE	MO
Odry	ORP	Rýmařov	ORP
Opava	ORP, SM	Třinec	ORP, SM
Orlová	ORP	Vítkov	ORP
Ostrava	ORP, SM	Fulnek	OsPOÚ
HOŠŤÁLKOVICE	MO	Horní Benešov	OsPOÚ
HRABOVÁ	MO	Město Albrechtice	OsPOÚ
KRÁSNÉ POLE	MO	Osoblaha	OsPOÚ
LHOTKA	MO	Příbor	OsPOÚ
MARIÁNSKÉ HORY A HULVÁKY	MO	Studénka	OsPOÚ
MARTINOV	MO	Vratimov	OsPOÚ
MICHÁLKOVICE	MO	Vrbno pod Pradědem	OsPOÚ
MORAVSKÁ OSTRAVA A PŘÍVOZ	MO		

První část Analýzy se věnuje deskripci situace v oblasti obecního bydlení na území MSK. Za tímto účelem byla zpracována data z veřejně dostupných databází o počtech bytů ve vlastnictví obcí, počtech obyvatel s různým socioekonomickým statutem, průměrných počtech osob v domácnostech pobírajících dávky či počtech osob v exekucích. Konkrétně se jednalo o data:

- Českého statistického úřadu (dále ČSÚ), a to data ze Sčítání lidí, domů a bytů provedených v letech 2011 a 2021 (dále SLDB 2011 a 2021),
- MPSV z roku 2021 a
- Exekutorské komory ČR z roku 2024 (data za rok 2021 se nepodařilo získat).

Porovnání celkového počtu obecních bytů a disponibilního počtu obecních bytů (tedy bytů, které jsou dostupné k pronájmu) nabízí mapa 1. Mapa ukazuje, že množství bytů, které obce v MSK vlastní je velmi různorodé a nemusí nutně souviset s velikostí obce co do počtu obyvatel. Největší bytový fond mají Havířov a Ostrava, poměrně vysoké množství bytů má ale i Bohumín, Bruntál, Frýdek-Místek, Krnov, Nový Jičín nebo Rýmařov. Nejvyšší dostupnost bytů je v Bohumíně, Českém Těšíně, Havířově, Hlučíně, Městě Albrechticích a Odrách. V Ostravě má největší bytový fond obvod Ostrava-Jih, která je skutečně i nejlidnatějším obvodem. Nejvyšší dostupnost bytů mají Hošťálkovice, Stará Bělá, Svinov a Vítkovice.

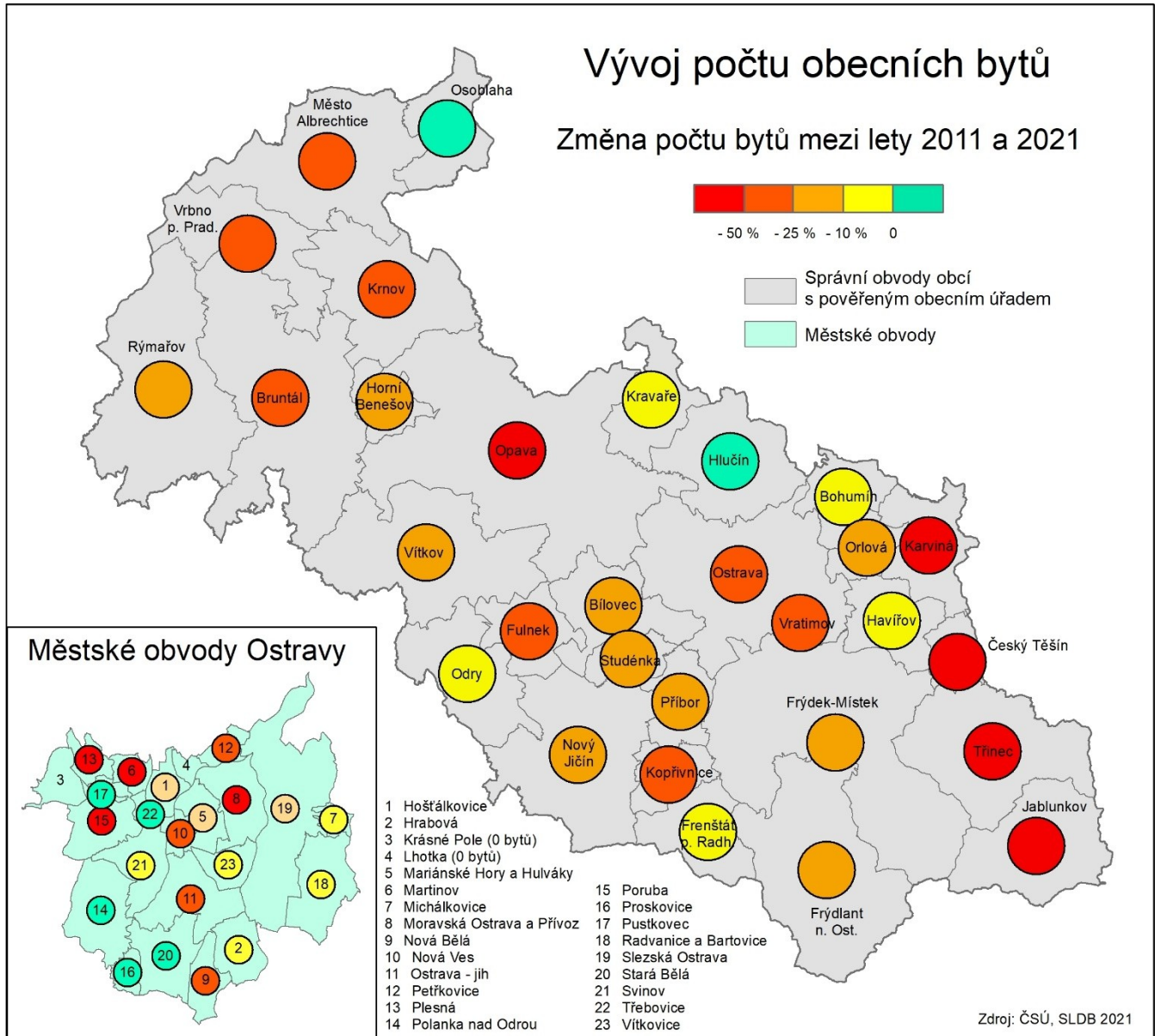
MAPA 1: VELIKOST OBECNÍHO BYTOVÉHO FONDU V OBCÍCH MSK



Jak ukazuje mapa 2, vývoj bytového fondu mezi lety 2011 a 2021 ukazuje pokles počtu bytů ve 44 obcích (žlutě, oranžově a červeně zbarvené kruhy), zatímco nárůst byl zaznamenán jen v sedmi obcích (zeleně zbarvené kruhy).

Ve dvou městských obvodech Ostravy se počet bytů nezměnil, resp. byl v obou zkoumaných letech nulový. Tento úbytek je v rozporu s vizí spoluodpovědnosti obcí za zajištění bydlení. Při hodnocení tohoto poklesu je nicméně nutné zohlednit specifické okolnosti vedoucí k rozhodnutí obce snižovat svůj bytový fond.

MAPA 2: VÝVOJ VELIKOSTI BYTOVÉHO FONDU V ČASE

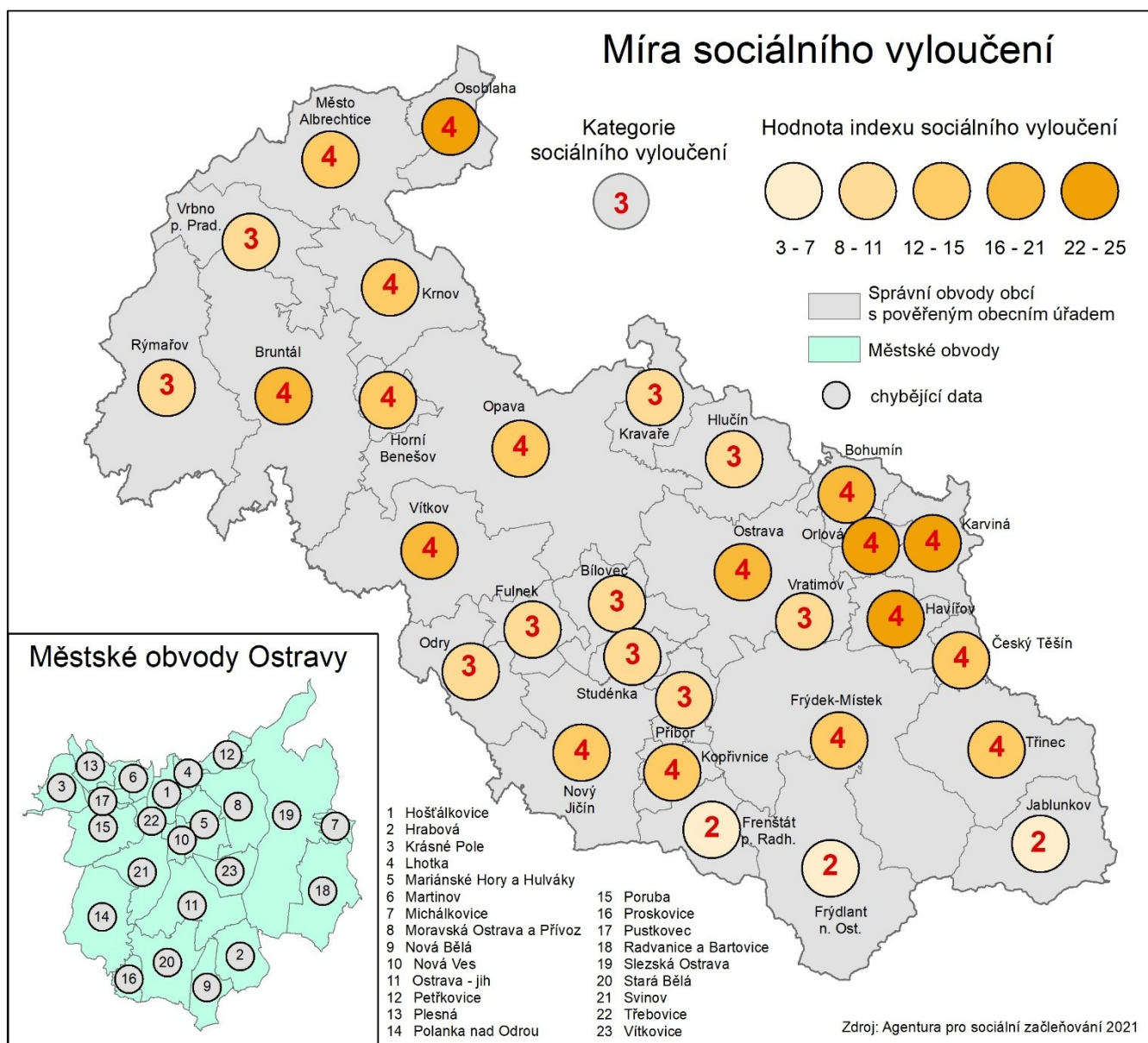


V textu Analýzy je dále také hodnocen vztah mezi velikostí bytového fondu a různými skupinami obyvatel, zejména pak ale takovými, které se na volném trhu s bydlením mohou potýkat s celou řadou problémů. Senioři, zejména osamělé seniorky s nízkými příjmy, jsou ohroženi kvůli nízkým důchodům a potřebě bezbariérového bydlení. Žadatelé s nízkým vzděláním jsou ohroženi kvůli nedostatečným příjmům vyplývajícím z jejich omezeného potenciálu na trhu práce. Dospělé osoby do 30 let jsou často znevýhodněny kvůli nižším příjmům souvisejícím se začátkem pracovní kariéry, ale i vyšší výdajům plynoucím například ze zakládání rodiny či zařizování prvního bydlení. Zadluženým osobám pak snižuje šance na získání bydlení jejich nižší důvěryhodnost z pohledu pronajímatele. Nezaměstnané osoby mají horší dostupnost bydlení kvůli nízkým příjmům a dalším problémům souvisejícím s nezaměstnaností. Konečně, nízké finance jsou příčinou zhoršené dostupnosti bydlení i pro osoby v domácnostech, do nichž je vyplácen příspěvek na bydlení či živobytí. Výpočtem údaje o počtu potenciálních žadatelů na jeden obecní byt bylo zjištěno, že nejvyšší počet žadatelů na jeden byt je obecně mezi ekonomicky aktivními obyvateli, dále pak mezi seniory, osobami

se základním a neukončeným základním vzděláním, po nich následují mladí dospělí do 30 let, osoby v exekuci, nejnižší počet osob na 1 byt je pak mezi nezaměstnanými a osobami v domácnostech, do nichž je vyplácen příspěvek na živobytí či na bydlení. Situace se ale liší vždy podle obcí či městských obvodů.

Analýza se také věnuje problematice sociálního vyloučení, které úzce souvisí s dostupností bydlení. Podle různých ukazatelů přitom MSK patří mezi oblasti v ČR s vysokou koncentrací sociálně vyloučených lokalit. S využitím „indexu sociálního vyloučení“ Agentury pro sociální začleňování byla identifikována míra sociálního vyloučení ve zkoumaných obcích MSK. Index sociálního vyloučení je vypočítáván s využitím indikátoru pobírání příspěvku na živobytí, pobírání příspěvku na bydlení, předčasný odchod ze systému základního vzdělání, dlouhodobá nezaměstnanost ale i exekuce. Počet osob v exekuci přitom není veřejně dostupný na úrovni městských obvodů Ostravy. Proto mapa 3 neposkytuje informaci o sociálním vyloučení v rámci těchto územních jednotek. Rozsah hodnot indexu se pohybuje od 0 do 30 bodů. Hodnota 30 bodů označuje maximální míru sociálního vyloučení v obci. Naopak hodnota 0 označuje minimální míru sociálního vyloučení. Prostřednictvím kategorizace je index rozdělen na 4 stupně o rozsahu 0 až 1, 2 až 7, 8 až 11 a 12 až 30. Z mapy je přitom zřejmé, že v obcích MSK je index sociálního vyloučení vysoký.

MAPA 3: MÍRA SOCIÁLNÍHO VYLOUČENÍ



Text Analýzy se dále zabýval pravidly distribuce obecních bytů. Zjištění se přitom opírají o sekundární analýzy dokumentů obcí o podmínkách poskytování pronájmů v obecních bytech. Sekundární analýza ukázala, že pravidla se mnohdy liší podle cílových skupin žadatelů, ale i že mnohé informace o pravidlech distribuce bytů zveřejněné obcemi jsou obtížně porovnatelné. Proto bylo za účelem posílení validity dat o distribuci bytů provedeno dotazníkové šetření, realizované mezi obcemi v období dubna a května 2024. Z 52 oslovených obcí se zapojilo 42. Údaje z dotazníků byly zpracovány statistickými postupy.

Tabulky 3 až 5 ukazují, které obce se do šetření zapojily, aktuální počty jejich bytů a objem ročně distribuovaných bytů. Analýza přitom ukázala, že v roce 2023 se k pronájmu uvolnila jen malá část bytového fondu obcí. Vyšší podíl uvolněného bytového fondu byl také zaznamenán v jednom z MO Ostravy, konkrétně ve Staré Bělé. Tato zjištění naznačují, že nájemníci obecních bytů jsou buď spokojeni, nebo nemají jiné lepší alternativy k bydlení.

TABULKA 3: (RELATIVNÍ) OBJEM ROČNĚ DISTRIBUOVANÝCH OBECNÍCH BYTŮ U ORP

	AKTUÁLNÍ POČET OBECNÍCH BYTŮ	POČET BYTŮ UVOLNĚNÝCH V ROCE 2023 K PRONÁJMU	PODÍL BYTŮ UVOLNĚNÝCH V ROCE 2023 K PRONÁJMU
Jablunkov	57	7	12,3 %
Český Těšín	161	17	10,6 %
Orlová	525	52	9,9 %
Karviná	697	51	7,3 %
Krnov	1535	106	6,9 %
Frýdek-Místek	1307	89	6,8 %
Vítkov	335	20	6,0 %
Frýdlant nad Ostravicí	120	7	5,8 %
Kopřivnice	916	47	5,1 %
Bohumín	4265	200	4,7 %
Opava	548	25	4,6 %
Rýmařov	1243	57	4,6 %
Bílovec	339	15	4,4 %
Bruntál	1309	53	4,0 %
Frenštát pod Radhoštěm	900	0	0,0 %

TABULKA 4: (RELATIVNÍ) OBJEM ROČNĚ DISTRIBUOVANÝCH OBECNÍCH BYTŮ U OsPOÚ

	AKTUÁLNÍ POČET OBECNÍCH BYTŮ	POČET BYTŮ UVOLNĚNÝCH V ROCE 2023 K PRONÁJMU	PODÍL BYTŮ UVOLNĚNÝCH V ROCE 2023 K PRONÁJMU
Osoblaha	131	14	10,7 %
Vratimov	100	10	10,0 %
Příbor	553	39	7,1 %
Studénka	160	8	5,0 %
Fulnek	216	6	2,8 %
Vrbno pod Pradědem	454	12	2,6 %
Horní Benešov	107	1	0,9 %

TABULKA 5: (RELATIVNÍ) OBJEM ROČNĚ DISTRIBUOVANÝCH OBECNÍCH BYTŮ U MO OSTRAVY

	AKTUÁLNÍ POČET OBECNÍCH BYTŮ	POČET BYTŮ UVOLNĚNÝCH V ROCE 2023 K PRONÁJMU	PODÍL BYTŮ UVOLNĚNÝCH V ROCE 2023 K PRONÁJMU
Ostrava – STARÁ BĚLÁ	32	10	31,3 %
Ostrava – PROSKOVICE	25	4	16,0 %
Ostrava – POLANKA NAD ODROU	27	3	11,1 %
Ostrava – HOŠŤÁLKOVICE	22	2	9,1 %
Ostrava – NOVÁ VES	11	1	9,1 %
Ostrava – SVINOV	125	9	7,2 %
Ostrava – HRABOVÁ	221	14	6,3 %
Ostrava – RADVANICE A BARTOVICE	261	15	5,7 %
Ostrava – MARIÁNSKÉ HORY A HULVÁKY	1934	105	5,4 %
Ostrava – NOVÁ BĚLÁ	20	1	5,0 %
Ostrava – VÍTKOVICE	724	31	4,3 %
Ostrava – PORUBA	989	39	3,9 %
Ostrava – MICHÁLKOVICE	97	1	1,0 %
Ostrava – TŘEBOVICE	27	0	0,0 %
Ostrava – SLEZSKÁ OSTRAVA	1163	nelze zjistit	nelze zjistit

Stěžejním tématem šetření pak byla pravidla distribuce bytového fondu v obcích a jejich komparace. Kritériem komparace přitom byla cílová případně specifická cílová skupina žadatelů o bydlení. Tyto skupiny byly definovány na základě sekundární analýzy předcházející dotazníkovému šetření a jejich identifikace se tak promítla do struktury dotazníku. Zjištěná pravidla distribuce bytů tak byla lépe porovnatelná. Tabulky 6 až 12 sumarizují zjištěná pravidla distribuce:

TABULKA 6: SUMARIZACE PRAVIDEL DISTRIBUCE – ŽADATELÉ BEZ SPECIFIKACE

ŽADATELÉ BEZ SPECIFIKACE	
POČET OBCÍ PRONAJÍMAJÍCÍCH TÉTO SKUPINĚ BYTY PODLE SAMO-STATNÝCH PRAVIDEL	35
NEJVÝZNAMNĚJŠÍ PODMÍNKY	Podmínky pronájmu zahrnují minimální věk 18 let, bezdlužnost vůči obci nebo organizacím města a splnění dalších kritérií souvisejících s finanční situací žadatele, dále také místo bydliště či pracoviště a státní občanství.
O PŘIDĚLENÍ BYTU ROZHODUJE	O přidělení bytu rozhoduje obvykle obálková metoda nebo délka podání či evidence žádosti.
DÉLKA SMLOUVY	Smlouvy jsou obvykle poskytovány na dobu určitou, toto bydlení tedy pro žadatele nepředstavuje stabilní řešení.
POPLATKY A KAUCE	Poplatky za podání žádosti a kauce se většinou nevybírají, kauce zpravidla dosahuje trojnásobku měsíčního nájmu, což může pro některé žadatele představovat problém.
OBTÍŽNOST PODÁNÍ ŽÁDOSTI Z POHLEDU CHYB VE FORMULÁŘÍCH	Vyplnění formuláře pro většinu žadatelů z této skupiny obejde bez chyb.
MOŽNOSTI PODÁNÍ ŽÁDOSTI	Různorodé – osobně, poštou, emailem.
DÉLKA ZPRACOVÁNÍ ŽÁDOSTI	Většina obcí žádosti zpracovává do 30 dnů.

TABULKA 7: SUMARIZACE PRAVIDEL DISTRIBUCE – SENIOŘI

SENIOŘI	
POČET OBCÍ PRONAJÍMAJÍCÍCH TÉTO SKUPINĚ BYTY PODLE SAMO-STATNÝCH PRAVIDEL	32
NEJVÝZNAMNĚJŠÍ PODMÍNKY	Podmínky zahrnují bezdlužnost, vlastnictví bytu či rodinného domu, doporučení sociálního/lékařského pracovníka, starobní důchod, trvalý pobyt v obci a státní příslušnost. Některé obce zkoumají také finanční situaci žadatele, požadují, aby byl klientem pečovatelské služby či pobíral příspěvek na péči či měl minimálně 65 let.
O PŘIDĚLENÍ BYTU ROZHODUJE	O přidělení bytu v případě této skupiny rozhoduje často celkové zhodnocení situace žadatele, v mnoha obcích též délka podání či evidence žádosti.
DÉLKA SMLOUVY	Délka smluv je nicméně obvykle určitá, což pro nájemníky nevytváří stabilní řešení bytové problematiky.
POPLATKY A KAUCE	Většina obcí nevybírá poplatek za žádost ani kauci, čímž se podstatně snižují finanční bariéry získání bydlení pro tuto specifickou cílovou skupinu
OBTÍŽNOST PODÁNÍ ŽÁDOSTI Z POHLEDU CHYB VE FORMULÁŘÍCH	Vyplnění formuláře žádosti o bydlení obvykle z pohledu obcí nepředstavuje pro osoby z této skupiny problém.
MOŽNOSTI PODÁNÍ ŽÁDOSTI	Různorodé – osobně, poštou, emailem.
DÉLKA ZPRACOVÁNÍ ŽÁDOSTI	Většina obcí žádosti zpracovává do 30 dnů.

TABULKA 8: SUMARIZACE PRAVIDEL DISTRIBUCE – ZAMĚSTNANCI OBCÍ, P. O. APOD., OSOBY VE SLUŽEBNÍM POMĚRU

ZAMĚSTNANCI OBCÍ, P. O. APOD.	
POČET OBCÍ PRONAJÍMAJÍCÍCH TÉTO SKUPINĚ BYTY PODLE SAMO-STATNÝCH PRAVIDEL	17
NEJVÝZNAMNĚJŠÍ PODMÍNKY	Kritéria pronájmu zahrnují minimální věk, bezdlužnost vůči obci, pracovní smlouvu s danou organizací, státní příslušnost a trvalý pobyt v obci. Některé obce zkoumají i finanční situaci žadatele.
DÉLKA SMLOUVY	Délka nájemních smluv je obvykle určitá, což může snižovat zájem o tyto pronájmy.
POPLATKY A KAUCE	Finanční náročnost vstupu je obvykle nižší, protože většina obcí nevybírá poplatek ani kauci, a když ano, částky jsou často nízké.
OBTÍŽNOST PODÁNÍ ŽÁDOSTI Z POHLEDU CHYB VE FORMULÁŘÍCH	Vyplnění formuláře žádosti o bydlení obvykle z pohledu obcí nepředstavuje pro osoby z této skupiny problém.
MOŽNOSTI PODÁNÍ ŽÁDOSTI	Různorodé – osobně, poštou, emailem.
DÉLKA ZPRACOVÁNÍ ŽÁDOSTI	Většina obcí žádosti zpracovává do 30 dnů.

TABULKA 9: SUMARIZACE PRAVIDEL DISTRIBUCE – OSOBY V NEPŘÍZNIVÉ SOCIÁLNÍ SITUACI V OBLASTI BYDLENÍ

OSOBY V NEPŘÍZNIVÉ SOCIÁLNÍ SITUACI V OBLASTI BYDLENÍ	
POČET OBCÍ PRONAJÍMAJÍCÍCH TÉTO SKUPINĚ BYTY PODLE SAMO-STATNÝCH PRAVIDEL	16
NEJVÝZNAMNĚJŠÍ PODMÍNKY	Podmínky pro získání bydlení zahrnují minimální věk, bezdlužnost, doklad o příjmu, státní příslušnost a trvalý pobyt v

	obci. Finanční situace a sociální situace jsou také posuzovány.
O PŘIDĚLENÍ BYTU ROZHODUJE	Rozhodnutí o přidělení bytu je založeno na celkovém zhodnocení situace žadatele, včetně aspektů sociálních a ekonomických.
DÉLKA SMLOUVY	Doba trvání nájemní smlouvy je ale obvykle určitá, což odráží nejistotu vlastníků nemovitostí.
POPLATKY A KAUCE	Finanční náročnost vstupu do bydlení je klíčovým faktorem, přičemž většina obcí nevybírání poplatky ani kauce.
OBTÍŽNOST PODÁNÍ ŽÁDOSTI Z POHLEDU CHYB VE FORMULÁŘÍCH	Některé obce zaznamenávají v případě této specifické cílové skupiny podání žádosti s chybami, což může být způsobeno sníženou gramotností některých osob či nedostatkem pomoci při podávání žádosti.
MOŽNOSTI PODÁNÍ ŽÁDOSTI	Různorodé – osobně, poštou, emailem.
DÉLKA ZPRACOVÁNÍ ŽÁDOSTI	Většina obcí žádosti zpracovává do 30 dnů.

TABULKA 10: SUMARIZACE PRAVIDEL DISTRIBUCE – OZP A OSOBY S DUŠEVNÍM ONEMOCNĚNÍM

OZP A OSOBY S DUŠEVNÍM ONEMOCNĚNÍM	
POČET OBCÍ PRONAJÍMAJÍCH TĚTO SKUPINĚ BYTY PODLE SAMO-STATNÝCH PRAVIDEL	13
NEJVÝZNAMNĚJŠÍ PODMÍNKY	Podmínky pronájmu se často překrývají s podmínkami pro seniory a osoby v nepříznivé sociální situaci. Většina obcí vyžaduje plnoletost, bezdlužnost a sociální nebo lékařské doporučení. Finanční situace je také důležitým faktorem. Některé obce také vyžadují pobírání příspěvku na péči či spolupráci se sociální službou.
O PŘIDĚLENÍ BYTU ROZHODUJE	Při rozhodování o přidělení bytu jsou obvykle určující celkové zhodnocení situace žadatele, ale také délka podání a evidence žádosti, případně návrh příslušného odboru na obecním úřadu.
DÉLKA SMLOUVY	Doba trvání nájemní smlouvy je i v tomto případě obvykle určitá, bydlení tedy není vždy stabilní.
POPLATKY A KAUCE	Ve většině obcí nejsou požadovány poplatky za podání žádosti ani kauce.
OBTÍŽNOST PODÁNÍ ŽÁDOSTI Z POHLEDU CHYB VE FORMULÁŘÍCH	Vyplnění formuláře pro většinu žadatelů z této skupiny nepředstavuje významnější problém.
MOŽNOSTI PODÁNÍ ŽÁDOSTI	Různorodé – osobně, poštou, emailem.
DÉLKA ZPRACOVÁNÍ ŽÁDOSTI	Většina obcí žádosti zpracovává do 30 dnů.

TABULKA 11: SUMARIZACE PRAVIDEL DISTRIBUCE – UPRCHLÍCI, OSOBY S DOČASNOU OCHRANOU

UPRCHLÍCI, OSOBY S DOČASNOU OCHRANOU	
POČET OBCÍ PRONAJÍMAJÍCH TĚTO SKUPINĚ BYTY PODLE SAMO-STATNÝCH PRAVIDEL	9
NEJVÝZNAMNĚJŠÍ PODMÍNKY	Podmínky pronájmu zahrnují plnoletost a zaměstnání v obci, některé obce vyžadují doklady o příjmu a bezdlužnost.
O PŘIDĚLENÍ BYTU ROZHODUJE	Při rozhodování o přidělení bytu se obce řídí různými kritérii souvisejícími nejčastěji s potřebami žadatele a konkrétní nabídkou bydlení.

DÉLKA SMLOUVY	Délka nájemních smluv je obvykle na dobu určitou, což ztěžuje uprchlíkům získání dlouhodobého bydlení.
POPLATKY A KAUCE	Většina obcí nevybírání poplatky za podání žádosti ani kauci.
OBTÍŽNOST PODÁNÍ ŽÁDOSTI Z POHLEDU CHYB VE FORMULÁŘÍCH	Některé obce zaznamenávají v případě této specifické cílové skupiny podání žádosti s chybami, což může být způsobeno jazykovými bariérami a nedostatkem pomoci.
MOŽNOSTI PODÁNÍ ŽÁDOSTI	Různorodé – osobně, poštou, emailem.
DÉLKA ZPRACOVÁNÍ ŽÁDOSTI	Většina obcí žádosti zpracovává do 30 dnů.

TABULKA 12: SUMARIZACE PRAVIDEL DISTRIBUCE – MLADÍ DOSPĚLÍ DO 30 LET

MLADÍ DOSPĚLÍ DO 30 LET	
POČET OBCÍ PRONAJÍMAJÍCÍCH TĚTO SKUPINĚ BYTY PODLE SAMOSTATNÝCH PRAVIDEL	9
NEJVÝZNAMNĚJŠÍ PODMÍNKY	Podmínky poskytování se liší, samozřejmě podmínkou je plnoletost. Většina obcí také vyžaduje bezdlužnost, trvalý pobyt v obci a státní příslušnost ČR. Dále jsou také požadovány různé doklady související s ověřením bonity žadatele. Některé obce stanovují také maximální věk jednotlivce či součet věků dvojice. S výjimkou jedné obce není požadováno po žadatelích doložení o spoření apod.
O PŘIDĚLENÍ BYTU ROZHODUJE	Při rozhodování o přidělení bytu jsou klíčové celkové zhodnocení situace žadatele a délka podání a evidence žádosti.
DÉLKA SMLOUVY	Nájemní smlouvy jsou často na dobu určitou.
POPLATKY A KAUCE	Většina obcí nevyžaduje poplatek za podání žádosti, kauce však obvykle vyžadována je.
OBTÍŽNOST PODÁNÍ ŽÁDOSTI Z POHLEDU CHYB VE FORMULÁŘÍCH	Vyplnění formuláře pro většinu žadatelů z této skupiny nepředstavuje významnější problém.
MOŽNOSTI PODÁNÍ ŽÁDOSTI	Různorodé – osobně, poštou, emailem.
DÉLKA ZPRACOVÁNÍ ŽÁDOSTI	Většina obcí žádosti zpracovává do 30 dnů.

Text analýzy se dále zaměřuje na popis typických situací při distribuci bytů ve vlastnictví vybraných obcí – Bruntálu, Studénky, Osoblavy a Opavy prostřednictvím provedení kvalitativní sondy sestávající se s hloubkového rozhovoru a analýzy dostupných dokumentů obcí vztahujících se ke zkoumané problematice. Tyto obce byly pro kvalitativní sondu vybrány na základě domluvy se zadavatelem Analýzy. Tabulka 13 uvádí jejich charakteristiku z hlediska některých podstatných proměnných týkajících se tématu Analýzy.

TABULKA 13: OBCE, V NICHŽ BYLY PROVEDENY KVALITATIVNÍ ROZHOVORY

NÁZEV	TYP	VELIKOST BY-	MÍRA SOCIÁLNÍHO VYLOUČENÍ	VELIKOST OBCE
-------	-----	--------------	---------------------------	---------------

OBCE: obce navrhované MSK		TOVÉHO FONDU: počet disponibilních bytů v roce 2021 (ČSÚ)	v roce 2021 (Agentura pro sociální začleňování) ³		PODLE POČTU OBYVATEL: počet obyvatel v roce 2021 (ČSÚ)
			index sociálního vyloučení	stupeň sociálního vyloučení	
Bruntál	ORP	977	16	4	14936
Opava	SM ORP	513	14	4	55146
Osoblaha	OsPOÚ	137	23	4	978
Studénka	OsPOÚ	149	11	3	8981

Kvalitativní sonda ukázala následující zjištění:

- Bruntál a Opava, jako zástupci obcí s vyšší počtem obyvatel a větším bytovým fondem, dovedou v rámci své politiky nájemního bydlení reagovat na potřeby širšího spektra cílových skupin.
- Pravidla pro přidělování obecních bytů jsou dle komunikačních partnerů upravována na základě předchozích zkušeností obcí.
- Obce s vyšším počtem bytů ve svém majetku mají složitější pravidla pro jejich přidělování a tato pravidla jsou rozpracována do více dokumentů, pro konkrétní specifikované cílové skupiny. Tři ze čtyř obcí poskytují byty zvláštního určení, obvykle v domech s pečovatelskou službou. Potřeby bydlení cílových skupin seniorů a zdravotně znevýhodněných osob jsou v obcích tematizovány a je zde snaha vytvářet dostatečné možnosti pro uspokojení potřeb těchto skupin. Pouze jedna obec má vymezeny zásady pro osoby se sociálním znevýhodněním (nízkopříjmové skupiny obyvatel). Jako nejčastější bariéra pro přidělení nájemního obecního bytu je uváděno splnění podmínky bezdlužnosti vůči městu, vznikají dluhy zejména za svoz komunálního odpadu.
- Obce obvykle uplatňují podmínku trvalého pobytu žadatele na svém území, případně žadatele s trvalým pobytem na svém území bodově zvýhodňují. Chtějí uspokojit zejména poptávku občanů, kteří v obci dlouhodobě žijí.
- Obce přidělují byty nejčastěji (uplatňují všechny obce alespoň u části bytového fondu) na základě posouzení žádostí vedených v seznamu či evidenci žádostí. Část bytového fondu, obvykle ta nejvíce žádaná pro svou polohu nebo z důvodu investice do jeho oprav, bývá soutěžena obálkovou metodou (uplatňují tři ze čtyř obcí).

Analytická část se zaměřuje na politiku pronajímání bytů společnosti Heimstaden, která je významným poskytovatelem nájemního bydlení v Moravskoslezském kraji, kde vlastní přes 42 000 bytů. Přehled počtu bytů v jednotlivých obcích nabízí tabulka 14.

TABULKA 14: PŘEHLED POČTU BYTŮ VE VLASTNICTVÍ SPOLEČNOSTI HEIMSTADEN V OBCÍCH MSK⁴

NÁZEV OBCE	POČET BYTŮ
Ostrava	14 533
Havířov	12 099
Karviná	7 134
jiné obce MSK (například Český Těšín, Hlučín, Kopřivnice, Petřvald)	3 746

³ Míra sociálního vyloučení je vyjadřována indexem sociálního vyloučení, popsáným výše v textu.

⁴ Zpráva společnosti 2022 [online]. [cit. 6/5/2024]. Dostupné z: https://heimstaden.cz/uploads/O-nas/Dokumenty/heimstaden_zprava_spolecnosti_2022_cz.pdf

Frýdek-Místek	2 393
Orlová	2 025
Opava	436

Heimstaden se zaměřuje na běžné zájemce z řad dospělé populace, ale i některé specifické skupiny žadatelů, jako jsou studenti, zaměstnanci velkých organizací, senioři či uprchlíci, kterým nabízí v rámci standardního nájemního bydlení některé služby⁵.

Podmínky poskytování nájmu se týkají zejména bonity zájemců. Základními podmínkami pro poskytnutí nájmu jsou také složení kauce ve výši dvojnásobku měsíčního nájmu, zaplacení administrativního poplatku za vyřízení nájmu a zaplacení nájmu na první měsíc s měsíčním předstihem. Proces žádání o byt obvykle zahrnuje i prohlídku bytu. Podmínky pro poskytování nájmu jsou stejné ve všech lokalitách, ale ceny nájmu se liší podle lokality, technického stavu bytu a domu, vybavení bytu, podlaží, velikosti bytu a dalších faktorů. Smluvní podmínky zahrnují každoroční navýšení nájmu o inflaci a případný růst daně z nemovitostí. Společnost nepoužívá při výběru zájemců bodový systém nebo licitaci, jako je tomu u mnohých obcí. K inzerci volných bytů využívá společnost vlastní elektronický katalog zveřejněný na svém webu, společnost disponuje ale i sítí kontaktních míst. Žadatelé reagují na konkrétní uvolněný byt nabízený k pronájmu nebo poptávají určitou velikost bytu v konkrétní lokalitě a následně je jim zprostředkována nabídka odpovídajících nemovitostí k pronájmu. Distribuce bytů se tedy řídí principem nabídky a poptávky.

Společnost podniká kroky ke zvýšení atraktivity a kvality svého bydlení – rozšiřuje nabídku poptávaných menších bytů, vytváří nové bytové kapacity v atraktivních lokalitách, investuje do renovací bytů a bytových domů. Heimstaden aktivně pracuje na co nejvyšší obsazenosti svého bytového fondu prostřednictvím různých strategií, včetně propagace a komunikace s potenciálními zájemci o nájem.

Heimstaden má rovněž navázanu spolupráci se dvěma městy v MSK – Ostravou a Frýdkem-Místkem, kterým nabízí přibližně 30 svých bytů. Tato města realizují projekty zaměřené na prevenci bezdomovectví nebo na sociální bydlení. V rámci těchto projektů jsou vyhledáváni vhodní nájemci, kteří by na volném trhu byt spíše nezískali. Město těmto klientům poskytuje určité služby, podmínky v těchto projektech jsou ale nastaveny tak, že vyhledání vhodní nájemci jsou přímo klienty Heimstaden. Ostrava a Frýdek-Místek tedy v rámci těchto projektů nejsou zprostředkovateli bydlení u společnosti Heimstaden.

Společnost Heimstaden pronajímá více než 1000 bytů prostřednictvím neziskových organizací skupinám, které by na standardní bydlení u Heimstaden nedosáhly. Celkem se jedná o 18 organizací s 1165 byty. Největšími nájemci jsou Spolek PORTAVITA (993 bytů), Armáda spásy v České republice (145 bytů), Charita Ostrava (6 bytů) a RUBIKON Centrum (5 bytů)⁶. Tyto organizace cílí na osoby v nepříznivé sociální situaci v oblasti bydlení – zejména nízkopříjmové skupiny osob, dále také osoby po výkonu trestu odnětí svobody (RUBIKON), osoby bez domova či ohrožené ztrátou domova (Armáda spásy).

Konečně Analýza nabízí také detailní rozbor strategických materiálů obcí v oblasti bydlení se zaměřením na:

- cíle
- cílové skupiny těchto materiálů a
- subjekty zapojené do implementace opatření stanovených ve strategických materiálech.

⁵ Například telefonická podpora ukrajinsky mluvícího pracovníka pro nájemníky společnosti Heimstaden ukrajinské národnosti při zajišťování záležitostí spojených s bydlením. Pro seniory pak dále také telefonní linka, na které může být seniorům poskytnuta podpora ve smyslu zjištění kontaktu na zdravotní či sociální služby, zprostředkování hodinového manžela, provoz komunitních center ARCHA pro seniory v nebytových prostorách Heimstaden (například v Porubě). Cíle těchto opatření je, aby senioři zůstávali ve svém stávajícím bydlení co nejdéle.

⁶ Zpráva společnosti 2022 [online]. [cit. 6/5/2024]. Dostupné z: https://heimstaden.cz/uploads/O-nas/Dokumenty/heimstaden_zprava_spolecnosti_2022_cz.pdf

Za tímto účelem byla provedena sekundární analýza materiálů obcí. Volna konkrétního typu materiálu souvisela především s jeho faktickou existencí, resp. veřejnou dostupností. V ideálním případě se přitom jednalo o „konceptci bydlení“, případně „konceptci sociálního bydlení“, jejichž obsah nejlépe odpovídal zadání. Jiné typy materiálů byly analyzovány v případě, že obsahovaly podstatné informace k problematice bydlení. V kategorii „jiný materiál“ byly analyzovány například zápisy z jednání (rady města či pracovních skupin) či metodiky. Z tabulky plyne, že nejčastěji analyzovanými materiály byly strategické plány/vize rozvoje obcí (28 obcí) a komunitní plány (rozvoje) služeb případně sociálních služeb (22 obcí). Dle požadavků zadavatele nebyly do analýzy zahrnovány dokumenty starší 6 let, pokud ano, tak pouze v případě, že byly stále platné. Celkem bylo analyzováno 64 dokumentů na úrovni 33 obcí v MSK. Typologii materiálů uvádí tabulka 15.

TABULKA 15: TYPOLOGIE ANALYZOVANÝCH STRATEGICKÝCH MATERIÁLŮ

TYPOLOGIE STRATEGICKÝCH MATERIÁLŮ	POČET OBCÍ, U NICHŽ BYLY ANALYZOVÁNY DANÉ MATERIÁLY
koncepce bydlení	3
koncepce sociálního bydlení ⁷	2
komunitní plán (rozvoje) služeb/sociálních služeb	22
strategie/plán sociálního začleňování	4
strategický plán/vize rozvoje obcí	28
jiný materiál	5
celkem	64

Analýza identifikovala strategické cíle v oblasti bydlení, které si obce stanovily. Jak ukazuje tabulka 16, nejčastějším cílem byl rozvoj a propagace (sociálních) služeb, následovaný zvyšováním kvality a dostupnosti bydlení. Menší část obcí pak zahrnuje do svých strategických materiálů opatření směřující k zajištění určité podoby sociálního bydlení, ačkoliv zákon o sociálním bydlení v ČR ještě neplatí. Obce se ve svých strategických materiálech zaměřovaly také na optimalizaci hospodaření s obecním majetkem a tvorbu podmínek pro kooperaci aktérů bydlení.

TABULKA 16: CÍLE STANOVENÉ VE STRATEGICKÝCH MATERIÁLECH OBCÍ

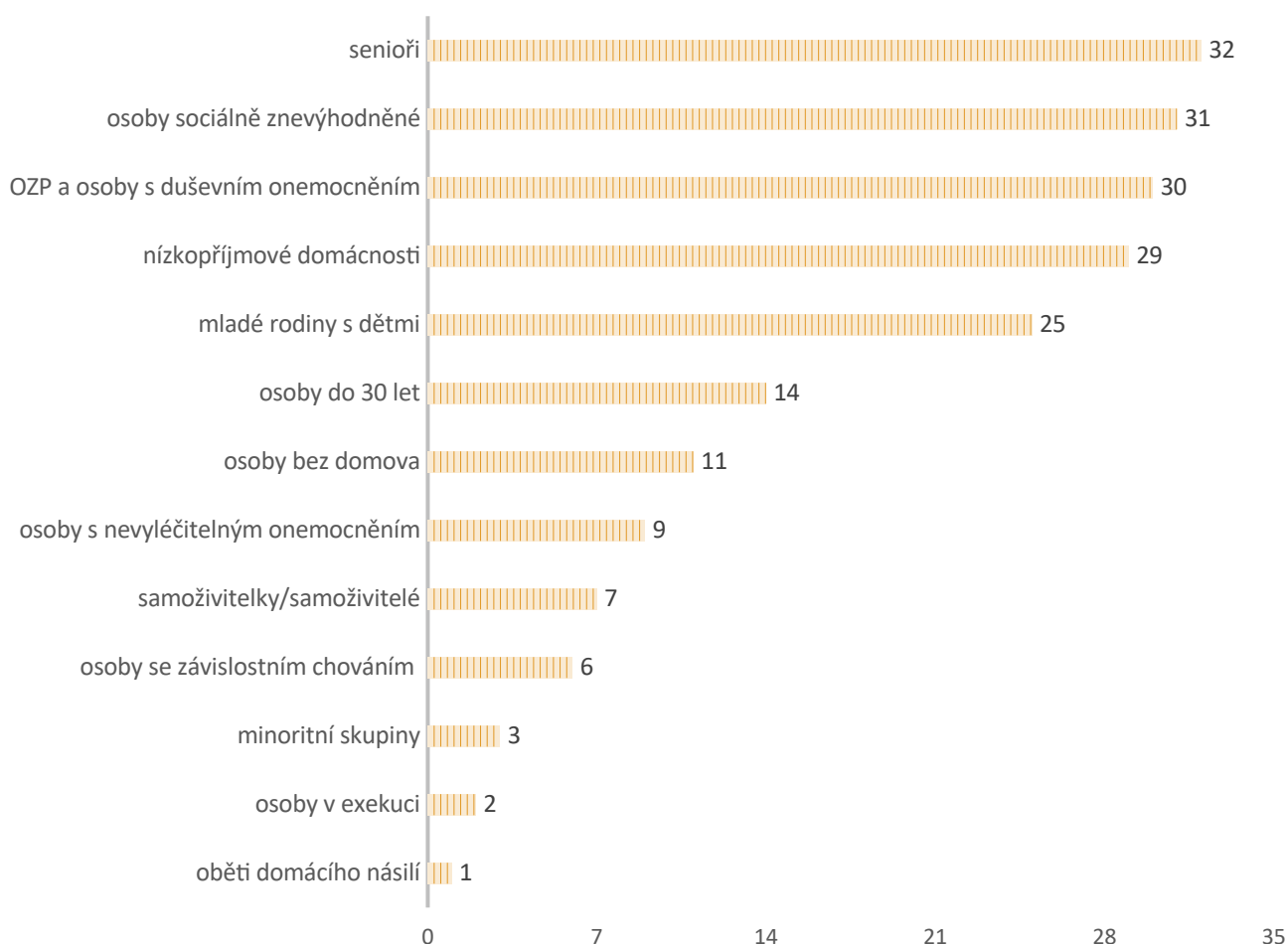
KATEGORIE CÍLŮ	POČET OBCÍ	VÝČET OBCÍ, KTERÉ SI STANOVILOU DANÝ CÍL
rozvoj a propagace (sociálních) služeb či aktivit v oblasti bydlení	32	všechny kromě Bruntálu
zvyšování kvality nebo dostupnosti (obecního) bydlení	31	všechny kromě Horního Benešova a Kravař
sociální bydlení	12	Bílovec, Frenštát pod Radhoštěm, Frýdek-Místek, Frýdlant nad Ostravicí, Kravaře, Nový Jičín, Opava, Orlová, Ostrava, Ostrava-Poruba, Třinec, Vítkov
hospodaření s obecním majetkem	8	Bílovec, Jablunkov, Karviná, Město Albrechtice, Opava, Ostrava-Poruba, Třinec, Vítkov
tvorba podmínek pro kooperaci aktérů bydlení v obci	7	Frýdlant nad Ostravicí, Fulnek, Opava, Ostrava, Moravská Ostrava a Přívoz, Vítkov, Vrbno pod Pradědem

⁷ Město Ostrava dále disponuje materiálem *Akční plán koncepce sociálního bydlení SMO 2022-2024*, jehož cíle, cílové skupiny či organizace zapojené do implementace opatření byly zohledněny v rámci zapracování připomínek zadavatele. Tento materiál se, mimo jiné, věnuje cíli „sociální bydlení“ a cílovým skupinám „osoby bez domova“ a „oběti domácího násilí“. Mezi subjekty zapojené do realizace stanovených cílů pak patří i Ostravská univerzita.

Záměrem analýzy bylo také identifikovat cílové skupiny materiálů. Všechny identifikované skupiny přitom měly společné určité znevýhodnění na volném trhu s byty. Obce tedy ve svých strategických materiálech reflektují komplikovanou situaci celé řady osob při zajišťování své potřeby bydlet. Konkrétně jde zejména o seniory, osoby sociálně znevýhodněné, OZP a osoby s duševním onemocněním, nízkopříjmové domácnosti a mladé rodiny s dětmi. Graf 1 ilustruje, kolik obcí z celkem 33 formuluje ve svých strategických materiálech cíle a úkoly směřující k saturaci potřeby bydlet pro identifikované cílové skupiny. Skutečnost, že některé skupiny jsou ve strategických materiálech zastoupeny méně, může znamenat, že ze strany obcí panuje neochota či obava řešit jejich situaci v oblasti bydlení. Tyto skupiny nicméně mohou být méně zastoupeny také proto, že jsou v některých obcích minoritní nebo zcela nepřítomné, případně proto, že je bydlení pro ně v obci již nějakým způsobem řešeno. Totéž může platit pro skupiny osob zcela chybějící ve výčtu – uprchlíky a osoby po výkonu trestu odnětí svobody.

GRAF 1: PŘEHLED CÍLOVÝCH SKUPIN STRATEGICKÝCH MATERIÁLŮ A JEJICH ZASTOUPENÍ Z POHLEDU OBCE

zastoupení cílových skupin ve strategických materiálech obcí



Jak ukazuje tabulka 17, nejčastějším participantem plánovaných cílů strategických materiálů jsou neziskové organizace a poskytovatelé sociálních služeb.

TABULKA 17: ČETNOST ZAPOJENÍ SUBJEKTŮ DO REALIZACE CÍLŮ STANOVENÝCH VE STRATEGICKÝCH MATERIÁLECH OBČÍ

SUBJEKTY ZAPOJENÉ DO SPOLUPRÁCE PŘI IMPLEMENTACI OPATŘENÍ	POČET
neziskové organizace/poskytovatelé sociálních služeb	29
jiné subjekty (bez bližší specifikace)	12

příspěvkové organizace obce	8
MSK	6
zdravotnická zařízení	3
MINISTERSTVA ČR	2
Úřad práce ČR	2
Česká správa sociálního zabezpečení	1
nadace	1
majitelé/správci nemovitostí	1
sociální kurátoři	1

Analýza dostupnosti obecního bydlení v MSK přinesla vzhled do dynamiky a komplexity situace, která ovlivňuje dostupnost a distribuci bytů na tomto území. Skrze detailní pohled na pravidla pronájmu, dostupnost bytového fondu, identifikaci cílových skupin žadatelů, přístup soukromých aktérů či analýzu strategických dokumentů obcí byly identifikovány faktory utvářející prostředí obecního bydlení. Výzkumná práce je postaven především na sekundární analýze, tedy zpracování dostupných údajů, jejichž účel sice není primárně výzkumným, mohou však nabídnout odpověď na celou řadu analytických otázek.

Analýza ukázala, že v obcích v MSK dochází k poklesu počtu bytů, je zde vysoký počet potenciálních žadatelů, přičemž někteří z nich paří ke skupinám se specifickými potřebami v oblasti bydlení. Zároveň bylo prokázáno, že ekonomický status, věk, zaměstnanost, vzdělání či zadlužení hrají klíčovou roli při přístupu k bydlení.

Většina obcí má specifická kritéria a postupy pro přidělování bytů, které se odvíjejí od potřeb jednotlivých skupin, jako jsou senioři, zaměstnanci obcí, osoby v nepříznivé sociální situaci nebo osoby se zdravotním postižením. Analýza také poukázala na významnou roli, kterou hraje trvalý pobyt žadatele na území obce při přidělování bytů. To naznačuje, že obce se snaží zvýhodnit své občany při poskytování bydlení. Některé obce navíc požadují trvalý pobyt v délce alespoň 12 měsíců. Důležitým aspektem je také zjištění, že většina obcí nevybírá poplatky za podání žádosti ani kauce, což snižuje finanční bariéry pro získání bydlení pro různé cílové skupiny. Nicméně, délka nájemních smluv, včetně těch navazujících, je obvykle určitá, což může pro nájemníky představovat určitou nejistotu ohledně dlouhodobého řešení bytové situace.

Vývoj bydlení v MSK i je v posledních letech výrazně ovlivněn aktivitami společnosti Heimstaden, která se stala jedním z hlavních poskytovatelů nájemního bydlení v regionu. V současnosti vlastní na území MSK přes 42 000 bytů. Její politika pronájmu se zakládá na posouzení bonity zájemců a střetávání nabídky a poptávky. Společnost se snaží udržet krok s potřebami trhu a investuje do rozšiřování nabídky bytů, renovací a zvyšování kvality bydlení. Heimstaden se ve spolupráci s neziskovým sektorem nebo některými obcemi zaměřuje také na zájemce z řad osob ohrožených na volném trhu s bydlením – nízkopříjmové skupiny, seniory, osoby po výkonu trestu odnětí svobody, osoby v exekucích, mladé lidi opouštějící náhradní rodinnou péči či ústavní zařízení, dále také na studenty nebo uprchlíky. Zvláště významná jeve tomto směru spolupráce Heimstaden s neziskovými organizacemi. Jedná se o nájemce bytů Heimstaden, které tyto byty dále zprostředkovávají znevýhodněným osobám na základě podnájemních smluv. Obvyklou součástí bývá nějaká podoba sociální práce s těmito osobami – klienty těchto neziskových organizací. V některých případech organizace usilují o vytvoření nabídky bydlení inspirované filozofií Housing First.

Analýza strategických materiálů obcí ukázala, že problematika bydlení je ve středu pozornosti mnoha místních samospráv. Cílové skupiny jako senioři, sociálně znevýhodněné osoby nebo nízkopříjmové domácnosti jsou identifikovány jako klíčové subjekty, kterým je třeba zajistit adekvátní bydlení.

Dynamika bytového trhu v MSK odráží širší společenské a ekonomické trendy. Strategické kroky místních samospráv, ale i soukromých aktérů tedy bezpochyby sehrávají a mohou nadále sehrávat významnou roli v utváření prostředí, které zajišťuje dostupné a kvalitní bydlení pro všechny vrstvy obyvatelstva.



Spolufinancováno
Evropskou unií



Moravskoslezský
kraj

Projekt „Podpora návazných aktivit sociálních služeb v MSK“, reg. číslo CZ.03.02.02/00/22_006/0000976, je spolufinancován z prostředků ESF v rámci Operačního programu Zaměstnanost plus a státního rozpočtu



SOUHRNNÁ ANALÝZA PRAVIDEL PŘIDĚLOVÁNÍ A DOSTUPNOSTI BYTŮ V MORAVSKOSLEZSKÉM KRAJI

2024

NÁVRHOVÁ ČÁST

OBSAH

Obsah.....	2
Seznam zkratek.....	3
Úvod.....	4
Záměr analýzy a metodologie.....	5
1 Shrnutí stávajícího stavu.....	7
1.1 Deskripce situace v území MSK.....	7
1.2 Přehled pravidel distribuce obecních bytů.....	8
1.3 Popis typických situací při distribuci obecních bytů.....	12
1.4 Bydlení ve vlastnictví společnosti Heimstaden.....	14
1.5 Analýza strategických materiálů obcí v oblasti bydlení.....	15
2 Identifikace faktorů ovlivňujících stávající stav.....	17
3 Návrhy a doporučení.....	18
3.1 Dostupnost obecních bytů.....	19
3.1.1 Nedostatek obecních bytů.....	19
3.1.2 Vysoký počet žadatelů.....	24
3.2 Pravidla a podmínky distribuce obecních bytů.....	26
3.2.1 Přetrvávající přítomnost vylučujících či rigidních pravidel distribuce obecních bytů.....	26
3.2.2 Podmínky získání obecního bydlení nejsou obcemi zveřejňovány uceleně a přehledně.....	29
3.3 Sociální vyloučení.....	31
3.3.1 Vytváření či posilování sociálního vyloučení v některých lokalitách.....	31
3.3.2 Obce nevnímají index sociálního vyloučení jako zásadní ukazatel.....	32
3.4 Aplikace cílů stanovených ve strategických materiálech obcí v oblasti bydlení.....	32
Závěr.....	34
Zdroje.....	35

SEZNAM ZKRATEK

cit.	citace
č.	číslo
ČR	Česká republika
ČSÚ	Český statistický úřad
EU	Evropská unie
IROP	Integrovaný regionální operační program
KMB	kontaktní místo pro bydlení
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj ČR
MO	městský obvod
MPSV	Ministerstvo práce a sociálních věcí ČR
MSK	Moravskoslezský kraj
MV	Ministerstvo vnitra ČR
OPZ	Operační program Zaměstnanost
OPZ +	Operační program Zaměstnanost plus
ORP	obec s rozšířenou působností
OSPOD	orgán sociálně-právní ochrany dětí
OsPOÚ	obec s pověřeným obecním úřadem
OZP	osoba se zdravotním postižením
PP	poradenské pracoviště
Sb.	sbírka
SLDB	Sčítání lidí, domů a bytů
SM	statutární město
s. r. o.	společnost s ručením omezeným
SVL	sociálně vyloučená lokalita
ÚP	Úřad práce ČR
ZDVOP	zařízení pro děti vyžadující okamžitou pomoc
ZŠ	základní škola

ÚVOD

Následující text obsahově navazuje na *Souhrnná analýza pravidel přidělování a dostupnosti bytů v Moravskoslezském kraji – Analytická část* (dále jen „Analýza“, „analytická část Analýzy“) zabývající se dostupností obecního bydlení ve vybraných obcích Moravskoslezského kraje (dále MSK) a kritérii přidělování obecních bytů ve vybraných obcích. Odpovědnost za bydlení je přitom v České republice primárně vnímána jak záležitost občanů. Tato skutečnost na jednu stranu dává lidem svobodu volby místa a způsobu bydlení, na straně druhé však dává vzniknout některým novým problémům souvisejícím s problematickou dostupností bydlení pro některé skupiny obyvatel. Snižující se počet bytů v obecním vlastnictví, deregulace nájmu, ale i stále chybějící zákon o podpoře bydlení omezuje možnosti obcí a státu těmto skupinám pomoci. Výsledkem je přebývání určité části těchto skupin osob v nevyhovujícím bydlení. Nevyhovující bydlení je přitom charakteristické nízkou kvalitou, tedy technickým stavem či velikostí bydlení, ale i nízkou stabilitou bydlení. Takovéto podmínky bydlení vedou k frustraci příslušných obyvatel, neboť bydlení představuje jednu ze základních potřeb lidské existence. Zároveň je však bydlení nezbytným předpokladem naplňování dalších potřeb člověka i společnosti. Jako takové má vliv například na ochotu některých skupin osob zakládat rodinu, podporuje samostatnost a zodpovědnost osob díky osvojení tzv. „kompetence bydlet“, má ale dopad i orientaci osob na tzv. „vyšší“ potřeby, jako je socializace nebo seberealizace v práci. Stabilní a kvalitní bydlení dostupné pro různé skupiny obyvatel představuje proto cíl, ke kterému by měla současná politika bydlení směřovat.

Smyslem návrhové části Analýzy je seznámit čtenáře se zásadními zjištěními analytické části Analýzy, s předpokládanými faktory podílejícími se na zjištěném stavu a s návrhy a doporučeními usilujícími o optimalizaci situace v oblasti dostupnosti obecního bydlení v MSK.

ZÁMĚR ANALÝZY A METODOLOGIE

Text Analýzy je tematicky rozčleněn do tří kapitol – Shrnutí stávajícího stavu, Identifikace faktorů ovlivňujících stávající stav a Návrhy a doporučení. Každá z kapitol pak poskytuje odpověď na jednu z následujících otázek:

CO?	<i>Popis situace v MSK v oblasti dostupnosti a pravidel přidělování obecních bytů</i>
PROČ?	<i>Příčiny stávajícího stavu v oblasti dostupnosti a pravidel přidělování obecních bytů</i>
JAK LÉPE?	<i>Návrh optimalizace systému včetně konkrétních doporučení</i>

Záměrem návrhové části Analýzy je tedy popsat stávající situaci v MSK v oblasti dostupnosti a pravidel přidělování obecních bytů, identifikovat příčiny stávajícího stavu a navrhnout optimalizaci systému včetně konkrétní doporučení. Návrhová část přitom při plnění těchto požadavků bere zřetel na existenci více (specifických) cílových skupin potenciálních žadatelů o obecní byty, kteří mohou být na volném trhu s pronájmy nějak znevýhodněni. Identifikace těchto skupin potenciálních žadatelů byla součástí analytické části Analýzy a zahrnuje tyto skupiny:

- senioři,
- osoby v nepříznivé sociální situaci v oblasti bydlení,
- osoby se zdravotním či duševním onemocněním,
- osoby s dočasnou ochranou (uprchlíci),
- mladí jednotlivci či dvojice, mladé rodiny.

Návrhová část Analýzy je tedy postavena na participaci odborníků na diskuzních panelech a hloubkových rozhovorech (*kritický spekulativní design, expertní rozhovory*). Přehled technik sběru dat a jejich zpracování nabízí tabulka 1. V tabulce jsou uvedeny také zdroje dat, výzkumné cíle a členění do jednotlivých kapitol. Podrobný popis výzkumného postupu je pak uveden v úvodu každé kapitoly.

TABULKA 1: STRUKTURA TEXTU, METODOLOGIE A VÝZKUMNÉ CÍLE

NÁZEV KAPITOLY	TECHNIKY SBĚRU A ZPRACOVÁNÍ DAT, ZDROJE DAT	VÝZKUMNÉ CÍLE
<i>Shrnutí stávajícího stavu</i>	Technika: sekundární analýza Zdroj: text <i>Souhrnná analýza pravidel přidělování a dostupnosti bytů v Moravskoslezském kraji – Analytická část</i>	ODPOVĚĎ NA OTÁZKU: CO? Shrnutí stávajícího stavu v oblasti dostupnosti a pravidel přidělování obecního bydlení.
<i>Identifikace faktorů ovlivňujících stávající stav</i>	Technika: spekulativní kritický design založený – world café Zdroj: <i>Pracovní skupina pro bydlení v MSK</i>	ODPOVĚĎ NA OTÁZKU: PROČ? Identifikace faktorů ovlivňujících stávající stav v oblasti dostupnosti a pravidel přidělování obecního bydlení.
<i>Návrhy a doporučení</i>	Technika: expertní rozhovory, řešerše odborných textů Zdroj: experti z oblasti bydlení, relevantní aktuální odborné texty	ODPOVĚĎ NA OTÁZKU: JAK? Formulace doporučení v oblasti dostupnosti a pravidel přidělování obecního bydlení pro obce, kraj, neziskové subjekty, případně další aktéry.

Tabulka 2 uvádí výčet všech 53 obcí, v nichž byla prováděna analytická část Analýzy. Jedná se o veškeré obce s rozšířenou působností (dále ORP) a obce s pověřeným obecním úřadem (dále OsPOÚ) v MSK. Dále jsou v seznam zahrnuty veškeré městské obvody Ostravy (dále MO). Požadavkem zadavatele totiž bylo zpracovat údaje v při-

padě statutárních měst také za jejich městské obvody nebo městské části, s výjimkou Ostravy nicméně žádné statutární město MSK nemá svěřenou agendu bydlení na úrovni jednotlivých obvodů či částí. Analytická část Analýzy tak byla provedena ve 22 ORP, z toho 6 SM, 8 OsPOÚ a 23 MO Ostravy.

TABULKA 2: VÝČET OBCÍ, V NICHŽ BYLA PROVÁDĚNA ANALÝZA

NÁZEV OBCE	KATEGORIE	NÁZEV OBCE	KATEGORIE
Bílovec	ORP	NOVÁ BĚLÁ	MO
Bohumín	ORP	NOVÁ VES	MO
Bruntál	ORP	OSTRAVA – JIH	MO
Český Těšín	ORP	PETŘKOVICE	MO
Frenštát pod Radhoštěm	ORP	PLESNÁ	MO
Frýdek-Místek	ORP, SM	POLANKA NAD ODROU	MO
Frýdlant nad Ostravicí	ORP	PORUBA	MO
Haviřov	ORP, SM	PROSKOVICE	MO
Hlučín	ORP	PUSTKOVEC	MO
Jablunkov	ORP	RADVANICE A BARTOVICE	MO
Karviná	ORP, SM	SLEZSKÁ OSTRAVA	MO
Kopřivnice	ORP	STARÁ BĚLÁ	MO
Kravaře	ORP	SVINOV	MO
Krnov	ORP	TŘEBOVICE	MO
Nový Jičín	ORP	VÍTKOVICE	MO
Odry	ORP	Rýmařov	ORP
Opava	ORP, SM	Třinec	ORP, SM
Orlová	ORP	Vítkov	ORP
Ostrava	ORP, SM	Fulnek	OsPOÚ
HOŠŤÁLKOVICE	MO	Horní Benešov	OsPOÚ
HRABOVÁ	MO	Město Albrechtice	OsPOÚ
KRÁSNÉ POLE	MO	Osoblaha	OsPOÚ
LHOTKA	MO	Příbor	OsPOÚ
MARIÁNSKÉ HORY A HULVÁKY	MO	Studénka	OsPOÚ
MARTINOV	MO	Vratimov	OsPOÚ
MICHÁLKOVICE	MO	Vrbno pod Pradědem	OsPOÚ
MORAVSKÁ OSTRAVA A PŘÍVOZ	MO		

1 SHRUTÍ STÁVAJÍCÍHO STAVU

Smyslem první kapitoly textu je nabídnout vzhled do problematiky dostupnosti a pravidel distribuce nájmu v obecních bytech v samosprávách MSK tak, jak byla zachycena v analytické části textu *Souhrnná analýza pravidel přidělování a dostupnosti bytů v Moravskoslezském kraji*, který tvořil tým realizátora v první fázi tohoto výzkumu. Kapitola tedy poskytuje odpověď na otázku „Co?“.

Využitou metodou je sekundární analýza analytické části uvedeného textu. Sekundární analýza přitom představuje postup, při němž jsou zpracována již existující data (informace), která primárně nevznikla za účelem analýzy, lze je nicméně i takto využít. Výsledkem je nicméně nejen výtah umožňující porozumění aktuální problematice dostupnosti nájmu v obecních bytech samospráv v MSK, ale i identifikace nejzásadnějších charakteristik stávajícího stavu. Tyto charakteristiky stávajícího stavu totiž představují „výchozí materiál“ pro navazující kapitolu.

Text kapitoly je rozčleněn do jednotlivých podkapitol informujících o hlavních zjištěních z jednotlivých oblastí.

1.1 DESKRIPTIVE SITUACE V ÚZEMÍ MSK

Na území MSK byla situace týkající se obecních bytů mapována v celkem 53 samosprávách, a to prostřednictvím dat z veřejně dostupných databází. Konkrétně se jednalo o databázi:

- Českého statistického úřadu (dále ČSÚ), využita byla data ze *Sčítání lidí, domů a bytů* provedených v letech 2011 a 2021 (dále SLDB 2011 a 2021), konkrétně se jednalo o údaje o velikosti bytového fondu obcí, velikosti disponibilního bytového fondu obcí, velikosti cílové skupiny potenciálních zájemců o bydlení v obcích, a velikosti specifických cílových skupin potenciálních zájemců v obcích,
- MPSV z roku 2021 poskytující údaje o průměrných počtech osob v domácnostech, do kterých byly vyplaceny příspěvky na bydlení a živobytí,
- *Exekutorské komory ČR* z roku 2024 (data zachycující situaci v roce 2021 se v tomto případě nepodařilo získat), přesněji se jednalo o údaj o počtu osob v exekucích,
- *Agentury pro sociální začleňování* poskytující údaj o hodnotách indexu sociálního vyloučení v obcích.

Výstupem zpracování těchto údajů byly přehledové mapy popisující situaci ohledně: počtu obecních bytů v samosprávách a podílů disponibilních obecních bytů na celkovém počtu bytů, vývoje velikosti bytového fondu porovnáním situace v roce 2011 a 2021, počtu potenciálních žadatelů na 1 byt z cílových skupin, které na volném trhu s byty čelí určitým znevýhodněním, míry sociálního vyloučení ve zkoumaných obcích MSK.

SUMARIZACE ZJIŠTĚNÍ

- Počet bytů ve vlastnictví samospráv se různí a nutně nekoreluje s počtem obyvatel samospráv. V některých městských obvodech Ostravy, Krásném Poli a Lhotce je pak počet obecních bytů nulový, v Martinově a Plesné vlastní samospráva pouze 1 byt. V některých podobně velkých samosprávách MSK je nicméně počet obecních bytů vyšší.
- Ve zkoumaném období let 2011 a 2021 v téměř všech zkoumaných obcích MSK došlo ke snížení počtu obecních bytů, v některých případech přitom i o více než polovinu. Jedná se o Český Těšín, Jablunkov, Karvinou, Opavu a Třinec. V případě městských obvodů Ostravy pak Martinov, Moravskou Ostravu a Přívoz, Plesnou a Porubu.
- Jednotlivé samosprávy udržují větší část svého bytového fondu disponibilní (tzn., byty jsou v technickém stavu umožňujícím jejich pronájem). Vlastnictví těchto bytů tedy pro obce může představovat aktivum.
- Počet potenciálních žadatelů na 1 byt uvádí tabulka 3. Skupiny potenciálních žadatelů jsou seřazeny sešupně podle zjištěného maximálního počtu potenciálních žadatelů v samosprávě na 1 obecní byt. Z tabulky plyne, že systém je potenciálně nejvíce zatížen osobami z řad seniorů, dále mladých do 30 let a osobami se základním a neukončeným základním vzděláním. Naléhavost potřeby pro různé skupiny žadatelů se mezi jednotlivými samosprávami liší. V některých obcích je nicméně počet potenciálních žadatelů na 1 obecní byt

v porovnání s ostatními obcemi vysoký v případě téměř všech skupin potenciálních žadatelů. Jedná se o Český Těšín, Karvinou, Kravaře, Město Albrechtice a Opavu. V případě městských obvodů Ostravy je to Poruba, dále pak obvody „vesnického charakteru“, jejichž zástavba je tvořena převážně rodinnými domy (Nová Bělá, Petřkovice, Polanka nad Odrou, Stará Bělá).

TABULKA 3: SKUPINY POTENCIÁLNÍCH ŽADATELŮ O OBECNÍ BYT PODLE MAXIMÁLNÍHO A MINIMÁLNÍHO ZJIŠTĚNÉHO POČTU ŽADATELŮ V SAMOSPRÁVĚ NA 1 OBECNÍ BYT

SKUPINY POTENCIÁLNÍCH ŽADATELŮ, KTEŘÍ NA VOLNÉM TRHU S BYTY ČELÍ URČITÝM ZNEVÝHODNĚNÍM	MAXIMÁLNÍ ZJIŠTĚNÝ POČET ŽADATELŮ V SAMOSPRÁVĚ NA 1 OBECNÍ BYT	MINIMÁLNÍ ZJIŠTĚNÝ POČET ŽADATELŮ V SAMOSPRÁVĚ NA 1 OBECNÍ BYT
obyvatele ve věku 65 a více let	50	1
mladí do 30 let	34	0,6
obyvatelé starší 15 let se základním a neukončeným základním vzděláním	30	0,7
osoby v exekuci	12	0,4
osoby v domácnostech, do nichž byl vyplacen příspěvek na bydlení	10	0,2
nezaměstnaní	7	0,2
osoby v domácnostech, do nichž byl vyplacen příspěvek na živobytí	6,2	0,2

- Text se dále věnuje tématu sociálního vyloučení. Analýza pracuje s *indexem sociálního vyloučení*¹, podle něhož patří MSK spolu Ústeckým a Karlovarským krajem k oblastem s nejvyšší koncentrací sociálně vyloučených lokalit (SVL). Analýza sociálního vyloučení v obci přitom potvrdila vysokou míru sociálního vyloučení (hodnoty indexu 3 a 4) v téměř všech obcích. Výjimkou jsou obce Frenštát pod Radhoštěm, Frýdlant nad Ostravicí a Jablunkov, kde je hodnota indexu sociálního vyloučení 2.

1.2 PŘEHLED PRAVIDEL DISTRIBUCE OBECNÍCH BYTŮ

Nastavení pravidel distribuce obecního bytového fondu se podstatným způsobem odráží v možnostech získání bytu. Vzhledem k tomu že některé samosprávy MSK nezveřejňují tato pravidla vyčerpávajícím způsobem, zahrnovala analytická část *Souhrnných analýz pravidel přidělování a dostupnosti bytů v Moravskoslezském kraji* dotazníkové šetření provedené na úrovni jednotlivých samospráv. Dotazníky byly distribuovány online formou a jejich návratnost dosahovala téměř 81 %. Část obcí, jež na dotazníkové šetření zareagovala, byla nicméně z šetření vyloučena, protože nevlastní ani 5 obecních bytů. Tento počet byl přitom zadavatelem Analýzy stanoven jako hranice pro vstup do dotazníkového šetření. Celkem proto byly analyzovány dotazníky od 37 samospráv.

SUMARIZACE ZJIŠTĚNÍ

- Ve většině samospráv je objem ročně distribuovaných bytů (tzn. podíl počtu obecních bytů uvolněných k pronájmu) velmi nízký. Alespoň 10 % bytů obce se uvolnilo v roce 2023 k pronájmu v Jablunkově (12,3 %), Osoblaze (10,7 %), Českém Těšíně (10,6 %) a Vratimově (10,0 %), dále pak v městských obvodech Ostravy Stará Bělá (31,3 %), Proskovice (16,0 %) a Polanka nad Odrou (11,1 %). Ve zbylých 30 obcích se v roce 2023 neuvolnilo k pronájmu ani 10 % bytového fondu.

¹ V případě Analýzy byl využit index sociálního vyloučení vytvořený *Agenturou pro sociální začleňování*. Volba tohoto indexu byla součástí zadání Analýzy. Hodnoty indexu se pohybují v rozmezí od 0 do 30 bodů. Hodnota 30 bodů označuje nejvyšší míru sociálního vyloučení. Hodnota 0 označuje naopak nejnižší míru sociálního vyloučení. Index je dále kategorizován na 4 stupně, jejichž rozsah je: 0 až 1, 2 až 7, 8 až 11 a 12 až 30. Nejvyšší stupeň sociálního vyloučení představuje poslední zmíněný rozsah.

- Některé obce stanovují specifická pravidla pro získání obecních bytů různým skupinám žadatelů. Některé obce mají pro tyto skupiny také vyčleněn přesný počet bytů ve svém bytovém fondu. Počty uvádí tabulka 4.

TABULKA 4: POČTY OBCÍ A SKUPINY ŽADATELŮ, JIMŽ JSOU STANOVENA SPECIFICKÁ PRAVIDLA ČI VYČLENĚN PŘESNÝ POČET BYTŮ

SKUPINY ŽADATELŮ O PRONÁJEM OBECNÍCH BYTŮ	POČET OBCÍ STANOVU- JÍCÍCH SPECIFICKÁ PRAVIDLA PRO DANOU SKUPINU ŽADATELŮ	POČET OBCÍ, KTERÉ MAJÍ VYČLENĚN PŘESNÝ PO- ČET BYTŮ PRO DANOU SKUPINU ŽADATELŮ
osoby bez specifikace	35	23
senioři	32	28
zaměstnanci/osoby ve služebním pomě- ru	17	7
osoby v nepříznivé soc. situaci v oblasti bydlení	16	11
OZP a osoby s duševním onemocněním	13	6
osoby s dočasnou ochranou, uprchlíci	9	5
mladí jednotlivci, dvojice, rodiny	9	4

- Pravidla distribuce obecních bytů uvádí tabulka 5. Dotazníkové šetření ukázalo, že pravidla zahrnují různé aspekty, nejčastěji jsou vyžadovány:
 - dospělost žadatele,
 - bezdlužnost žadatele vůči obci a jejím příspěvkovým organizacím,
 - vazba na lokalitu obce související se státní příslušností ČR, trvalým pobytem v obci,
 - doložení příjmů (z výdělečné činnosti či dávek a příspěvků), případně doložení nároku či potvrzení pobírání starobního či invalidního důchodu,
 - sociální či lékařské potvrzení potřebnosti žadatele či jeho dovednosti bydlet samostatně.
- Obce naopak méně často:
 - nahlížejí do centrální evidence exekucí² či insolvenčního rejstříku,
 - vyžadují bezdlužnost žadatele vůči jiným subjektům (dodavatelé energií, předchozí pronajímatelé apod.),
 - vyžadují trvalý pobyt žadatele v obci alespoň 12 měsíců před podáním žádosti,
 - stanovují jako podmínku osobní prohlídku bytu žadatelem.

TABULKA 5: CÍLOVÉ SKUPINY ŽADATELŮ PODLE PODMÍNEK, KTERÉ JIM OBCE PŘI PODÁNÍ ŽÁDOSTI STANOVUJÍ

² Některé obce nicméně požadují doložení výpisu po žadateli.

POČET OBČI STANOVUJÍCÍCH DANOU PODMINKU PRO ZISKÁNÍ PRONAJMU OBEČNÍHO BYTLU							
	osoby bez specifikace (35)	senioři (32)	zaměstnanci/osoby ve služebním poměru (17)	osoby v nepříznivé sociální situaci v oblasti bydlení (16)	OZP a osoby s duševním onemocněním (13)	osoby s dočasnou ochranou, uprchlíci (9)	mladí jednotlivci, dvojice, rodiny (9)
VEK	35	32	17	16	13	9	9
minimální věk 18 let	33	11	15	15	12	9	8
minimální věk 65 let							
maximální věk 30 let či méně (u jednotlivce)							2
maximální věk 60 let či méně (u dvojice)							2
DŮVĚRHODNOST							
bezdlužnost vůči obci, či (příspěvkovým apod.) organizačním městům	31	25	12	11	11	4	8
obec nahlíží do insolvenčního rejstříku	11	5	3	5	2	1	2
bezdlužnost vůči jiným subjektům (např. dodavatelé energie, předchozímu	8	5	3	3	4	2	1
obec nahlíží do centrální evidence exekucí	6	3	0	4	1	2	1
VAZBA NA LOKALITU (OBCE)							
státní příslušnost ČR A	13	16	10	9	8		6
trvalý pobyt v obci (případně správním obvodu obce) B	10	6	5	9	7		6
Zadatel musí splňovat alespoň jednu z variant označených A až D	22			12			6
trvalý pobyt v obci (případně správním obvodu obce) alespoň 12 měsíců C	6	16	8	3	4		3
zaměstnán v obci D	3			0		8	0
PŘÍJMY A MAJETEK							
Zadatel smí (spolu) vlastnit byt či rodinný dům	10	21	9	4	8	1	4
doklad o výši příjmů (např. z výdělečné činnosti, dávek apod.)	17		7	10		4	5
doložení pracovní smlouvy/dokladu o výdělečné činnosti žadatele			11	5		2	6
nárok na starobní/invalidní důchod		17			10		
pobírání starobního důchodu/invalidního důchodu		18			8		
pobírání příspěvku na péči		4			2		
Zadatel musí mít uzavřené stavební spoření nebo jiný obdobný spořicí (finanční) produkt							1
SPOLUPRÁCE SE SLUŽBAMI							
Zadatel je klientem pečovatelské služby, případně deklaruje, že se jí stane		6					
spolupráce se sociální službou					2		
SOCIÁLNÍ/LEKÁRSKÉ POTVRZENÍ							
doporučení (stanovisko) vydané např. soc. odborem, lékařem apod.	4	21		9	10	2	2
JINÉ							
povinnost osobní přítomnosti žadatele na prohlídce bytu	8	7	5	2	4	2	2

- Text dále specifikuje podmínky stanovené obcemi pro různé cílové skupiny žadatelů. Tabulka 6 přitom uvádí ty části podmínek, které jsou dle zjištění z dotazníkového šetření v zásadě stejné pro všechny cílové skupiny žadatelů.

TABULKA 6: SPECIFIKACE TÉMAT DOTAZNÍKOVÉHO ŠETŘENÍ A ODPOVĚDÍ OBCÍ

PODMÍNKY	OBVYKLÝ ZPŮSOB ŘEŠENÍ PODMÍNEK OBCEMI
forma podání žádosti	osobně, poštou, elektronicky
délka zpracování žádosti	do 30 dnů
poplatek za podání žádosti	nevybírání se
výše kauce	není stanovena nebo činí 3 x nájem
možnost hradit kauci ve splátkách	nelze
maximální délka první nájemní smlouvy	doba určitá
maximální délka navazující nájemní smlouvy	doba určitá

- Na otázku, k jakým skutečnostem obce přihlížejí při rozhodování o přidělení uvolněného bytu, odpovídá tabulka 7. Tabulka přitom porovnává jednotlivé cílové skupiny žadatelů. V případě všech skupin je přihlíženo k délce podání či evidence žádosti na úřadu, dále je také individuálně posuzována situace žadatele. Často se ale jedná i o jiné skutečnosti, které obce k této položce v dotazníkovém šetření doplňovaly. Obce například přihlížejí k tomu, zda se požadavky žadatele shodují s nabízeným bytem, někdy je zase výběr žadatele v gesci organizace, která má agendu pronájmu obecních bytů v obci na starost, jindy nájemníka navrhuje příslušný odbor úřadu obce. V případě osob bez specifikace vstupuje do výběru dále také:
 - tzv. „obálková metoda“, kdy vítězí nejvyšší nabídka, nebo nabídka nejvíce se blíží průměru všech nabídek,
 - bodový systém či
 - ochota žadatele investovat do rekonstrukce bytu.

TABULKA 7: CÍLOVÉ SKUPINY ŽADATELŮ PODLE SKUTEČNOSTÍ, K NIMŽ OBCE PŘI ROZHODOVÁNÍ O PŘIDĚLENÍ BYTU PŘIHLÍŽEJÍ

POČET OBCÍ PŘIHLÍŽEJÍCÍCH K DANÝM SKUTEČNOSTEM PŘI ROZHODOVÁNÍ O PŘIDĚLENÍ BYTU ŽADATELI			
	délka podání/ evidence žádosti	posouzení situace ža- datele	jiná varianta
osoby bez specifikace (35)	12	4	3
senioři (32)	13	25	4
osoby v nepříznivé soc. situaci v oblasti bydlení (16)	0	13	5
OZP a osoby s duševním onemocněním (13)	5	11	1
osoby s dočasnou ochranou, uprchlíci (9)	1	3	5
mladí jednotlivci, dvojice, rodiny (9)	4	6	2

- Tabulka 8 porovnává, jak často se jednotlivým skupinám žadatelů daří odevzdat žádost s podstatnými chybami. Časté vyplňování žádosti s chybami určitou skupinou žadatelů může přitom naznačovat jednak složitou formulaci požadavků a textů formulářů pro danou skupinu, ale také zhoršené podmínky podání žádosti. Tabulka přitom naznačuje, že s výjimkou osob v nepříznivé sociální situaci v oblasti bydlení a osob s dočasnou ochranou (uprchlíků) k této situaci obvykle nedochází. Pro uvedené dvě skupiny tedy vyplnění žádosti může představovat určitou bariéru. Tabulka neuvádí chybějící odpovědi.

TABULKA 8: CÍLOVÉ SKUPINY ŽADATELŮ PODLE ODEVZDÁVÁNÍ ŽÁDOSTI S PODSTATNÝMI CHYBAMI ZKUŠENOSTI ÚŘADŮ OBCE

CÍLOVÉ SKUPINY ŽADATELŮ O PRONÁJEM OBECNÍCH BYTŮ	1 VELMI ČASTO	2	3	4	5 (TÉMĚŘ) NIKDY
osoby bez specifikace (35)	1	5	6	16	7
senioři (32)	0	4	4	10	13
zaměstnanci/osoby ve služebním poměru (17)	0	2	2	4	8
osoby v nepříznivé soc. situaci v oblasti bydlení (16)	0	4	3	5	4
OZP a osoby s duševním onemocněním (13)	0	1	2	7	3
osoby s dočasnou ochranou, uprchlíci (9)	1	4	0	2	2
mladí jednotlivci, dvojice, rodiny (9)	0	1	1	4	3

1.3 POPIS TYPICKÝCH SITUACÍ PŘI DISTRIBUCI OBECNÍCH BYTŮ

Distribuci bytů ve vlastnictví samospráv nelze popsat pouze prostřednictvím dotazníkového šetření. Kvantitativní metody nabízejí pouze „schematický“ vhled do celé situace a nelze jimi popsat složitější procesy a vztahy. Z toho důvodu byly ve 4 obcích MSK provedeny kvalitativní rozhovory s cílem popsat průběh distribuce bytů, revokační mechanismy a identifikovat případné problémy při distribuci bytů.

Výběr obcí byl v gesci zadavatele Analýzy, jehož volba padla na obce Bruntál, Opavu, Osoblahu a Studénku. Při této volbě přitom zadavatel zohledňoval typ obce (ORP nebo OsPOÚ), velikost bytového fondu obce v roce 2021 (dle dat SLDB ČSÚ), míru sociálního vyloučení v obci posuzovanou prostřednictvím *indexu sociálního vyloučení*³ a velikost obce podle počtu obyvatel (dle dat SLDB ČSÚ). Charakteristiku vybraných obcí nabízí tabulka 9.

TABULKA 9: OBCE, V NICHŽ BYLY PROVEDENY KVALITATIVNÍ ROZHOVORY

NÁZEV OBCE: obce navrhované MSK	TYP	VELIKOST BY- TOVÉHO FON- DU: počet dispo- nibilních bytů v roce 2021 (ČSÚ)	MÍRA SOCIÁLNÍHO VYLOUČENÍ v roce 2021 (Agentura pro soci- ální začleňování)		VELIKOST OBCE PODLE POČTU OBYVATEL: počet obyvatel v roce 2021 (ČSÚ)
			index sociální- ho vyloučení	stupeň soci- álního vylou- čení	
Bruntál	ORP	977	16	4	14936
Opava	SM ORP	513	14	4	55146
Osoblaha	OsPOÚ	137	23	4	978
Studénka	OsPOÚ	149	11	3	8981

SUMARIZACE ZJIŠTĚNÍ

- Obce s vyšším počtem bytů ve svém vlastnictví mají složitější pravidla pro jejich přidělování. Jejich popis je obvykle potřeba dohledávat ve více zdrojích, zaměřených na specifické cílové skupiny žadatelů o byty.
- Přidělení bytu obvykle doporučuje radě města či zastupitelstvu *bytová komise (komise pro nájem obecního majetku apod.)* na základě posouzení žádostí vedených v seznamu (evidenci) žádostí.
- Obce obvykle vyžadují trvalý pobyt žadatele na svém území, nebo žadatele s trvalým pobytem bodově zvýhodňují. Snaží se tedy uspokojit především poptávku občanů, kteří v obci dlouhodobě žijí.
- Všechny obce nějakým způsobem pracují s konceptem tzv. „služebních bytů“, kdy nabízejí možnost bydlení pro zaměstnance města či příspěvkových organizací města, případně zaměstnance významných organizací ve městě (nemocnice). Zpravidla se jedná o jednotky bytů.

³ Popis indexu – viz výše.

- Problematiku krizového bydlení obce řeší spíše s pomocí sociálních služeb. Zásadní problém „provozu“ krizových bytů je spatřován ve velmi krátkých nájemních smlouvách a problematickému zařizování návazného bydlení.
- Revokační mechanismy, tedy postupy, jimiž se neúspěšní žadatelé o obecní bydlení mohou domáhat nápravy, jsou v obcích řešeny následovně: Neúspěšný žadatel může podat stížnost radě města posuzující postup bytové komise při přidělení bytu. Obce v rozhovorech uváděly, že k těmto situacím dochází jen zřídka či vůbec. V případě Opavy jsou revokace častěji uplatňovány při posuzování nároku na sociální byty.
- Následující výčet uvádí problematické situace, které obce v procesu distribuce obecního bydlení řeší:
 - Žadatelé po roce od podání žádosti neaktualizují svou žádost o přidělení bytu.
 - Vybraní žadatelé ztratí zájem o byt.
 - Zadlužení žadatelé nejsou schopni doložit bezdlužnost vůči městu či jiným subjektům.
 - Žadatelům se nedaří splnit podmínku trvalého pobytu v obci.
 - Šíření fám o přidělování bytů ukrajinským uprchlíkům.
- Část bytového fondu, mnohdy ta, která je vzhledem ke své žádané lokalitě či vyššímu standardu považována za atraktivnější, je přidělována formou soutěže obálkovou metodou, kdy jsou posuzovány nabídky žadatelů na výši měsíčního nájmu (například za m² podlahové plochy bytu). Tuto metodu využívají Bruntál, Opava a Osoblaha. V případě Opavy přitom nevíteží nejvyšší cenová nabídka nájmu, ale ta, které se nejvíce blíží průměru nabízených cen. Některé obce určují v případě soutěže nejnižší možnou cenovou nabídku nájmu.
- Bruntál, má svěřenu agendu bydlení *Hospodářské správě města Bruntál* (HSMB), příspěvkové organizaci města. Opava zase spravuje část svého bytového fondu prostřednictvím příspěvkové organizace *Senior-centrum Opava*, která má vlastní zásady pro přidělování nájemních bytů. Opava dále také pronajímá 5 svých bytů neziskovým organizacím – *Armáda spásy a Fokus – Opava*, které v nich nabízejí bydlení pro různé skupiny osob se znevýhodněním.
- Bruntál, Opava a Studénka poskytují byty pro osoby se zdravotním postižením či duševním onemocněním, často v domech s pečovatelskou službou. Město Osoblaha nedisponuje domovem s pečovatelskou službou, aktuálně však zvažuje konverzi prázdné budovy ve svém vlastnictví na pro tento účel. Realizace tohoto plánu souvisí s vypsáním dotačního titulu, z něhož by obec stavbu spolufinancovala.
- Opava má vymezena specifická pravidla pro *osoby se sociálním znevýhodněním* (nízkopříjmové skupiny obyvatel). Nejčastější překážkou pro přidělení nájemního obecního bytu je v případě této cílové skupiny podmínka bezdlužnosti vůči obci, dluhy vznikají nejčastěji za svoz komunálního odpadu.
- Opava má dále také vymezena specifická pravidla pro startovací bydlení, které však není příliš využíváno z důvodu podmínky uzavření stavebního spoření žadatelem. Tato podmínka byla stanovena s ohledem na snahu „nemísit“ bydlení pro osoby se sociálním znevýhodněním s bydlením pro mladé jednotlivce, dvojice a rodiny. Žadatele nicméně tato podmínka odrazuje nebo nejsou schopni ji splnit. Obec neumožňuje mít uzavřen jiný obdobný finanční produkt.
- V Osoblaze, jako malé obci, kde se obyvatelé navzájem znají, vzniká nespokojenost u žadatelů, před nimiž byli upřednostněni žadatelé, kteří jsou sice v evidenci kratší dobu, jejich individuální situace je při rozhodování o přidělení bytu ale zvýhodňuje.
- Ve Studénce není ze strany žadatelů zájem o přednostní nájem bytu závazkem splacení dluhu na nájemném po předchozím nájemci nebo závazkem vlastní investice do oprav bytu. Dluhy na nájemném z důvodu uplivování pronájmu na dobu určitou obvykle nevznikají (jsou pokryty z kauce), co se oprav bytů týče, město požaduje provedení oprav odbornými firmami, žadatelé ale upřednostňují opravu svépomocí.
- Dlouhodobě neobydlené či neoblíbené byty/domy: Například v Bruntále jsou dva bytové domy v současnosti obývány problematickými nájemci. Žadatelé o bydlení nechtějí v těchto domech bydlet. Domy jsou navíc ve špatném stavu a město v současné době zvažuje vystěhování nájemců a demolici obou budov. Ve Studénce je 13 neobydlených bytů IV. kategorie, jejichž oprava je z pohledu obce komplikovaná. Město nyní neví, jak s byty naložit.

1.4 BYDLENÍ VE VLASTNICTVÍ SPOLEČNOSTI HEIMSTADEN

Analytická část textu se věnuje také politice pronajímání bytů společností Heimstaden Czech s.r.o. (dále jen „Heimstaden“), která s přibližně 42 000 byty patří mezi významné poskytovatele nájemního bydlení v MSK. Text se přitom zaměřoval na všechny byty, které společnost vlastní, tedy i ty, které Heimstaden pronajímá prostřednictvím jiných subjektů.

Zdrojem informací pro text byl polostrukturovaný rozhovor se zástupcem Heimstaden a sekundární analýzy volně dostupných dat na webech Heimstaden a subjektů zprostředkovatelů (výroční zprávy, zprávy společnosti apod.).

Heimstaden vlastní byty v Ostravě (14 533), Havířově (12 099), Karviné (7 134), Frýdku-Místku (2 393), Orlové (2 025), Opavě (436) i v jiných menších obcích jako Český Těšín, Hlučín, Kopřivnice, Petřvald (celkem 3 746)⁴. Heimstaden nabízí nájemní bydlení nejen „běžným“ zájemcům z řad dospělé populace, ale také specifickým skupinám, jako jsou studenti, zaměstnanci velkých organizací, senioři či uprchlíci, kterým poskytuje některé služby navíc v rámci standardního nájemního bydlení.

SUMARIZACE ZJIŠTĚNÍ

- Podmínky pronájmu zahrnují zejména posouzení bonity zájemců (velikost příjmu, zadlužení). K základním požadavkům patří složení kauce ve výši dvojnásobku měsíčního nájmu, zaplacení administrativního poplatku za vyřízení žádosti a úhrada prvního měsíčního nájmu s předstihem. Proces žádosti o byt obvykle zahrnuje prohlídku bytu. Ačkoli podmínky pronájmu jsou ve všech lokalitách stejné, ceny nájmu se liší podle lokality, technického stavu bytu a domu, vybavení bytu, podlaží, velikosti bytu a dalších proměnných. Smlouvy o pronájmu zahrnují každoroční navýšení nájmu o inflaci a případný růst daně z nemovitých věcí. Heimstaden nevyužívá bodový systém nebo licitaci. Pro inzerci volných bytů využívá vlastní elektronický katalog na svém webu a síť kontaktních míst. Žadatelé reagují na konkrétní uvolněné byty nebo poptávají určitou velikost bytu v konkrétní lokalitě, a následně jim je vytvořena nabídka. Pronájem bytů se tedy řídí principem nabídky a poptávky.
- Podnikatelské aktivity společnosti Heimstaden zahrnují některé aktivity přenositelné i do pronájmu obecních bytů:
 - Heimstaden se snaží zvyšovat atraktivitu a kvalitu svého bydlení rozšiřováním nabídky velmi poptávaných menších bytů, vytvářením nových bytových kapacit v atraktivních lokalitách (půdní vestavby, rozdělování velkometrážních bytů ve staré zástavbě na menší byty) a investicemi do renovací bytů a domů.
 - Aktivně pracuje na co nejvyšší obsazenosti svého bytového fondu prostřednictvím propagace a komunikace s potenciálními zájemci (reklamní billboardy, online katalog s nabídkou volných bytů včetně jejich popisu a fotodokumentace).
 - Nabídka spolubydlení pro studenty v bytech bez či s vybavením, s možností pronájmu na dobu aka demického roku.
 - Spolupráce s významnými zaměstnavateli v obci, jejichž zaměstnancům Heimstaden nabízí zvýhodněné nájem. Tito nájemníci totiž pro společnost představují obvykle bezproblémové nájemce z hlediska své bonity, dodržování domovního řádu apod.
 - Budování bydlení komunitního typu pro seniory, případně servisu v podobě programu SENIOR pod porujícího samostatné bydlení seniorů v bytech Heimstaden, provoz komunitních center ARCHA pro seniory v lokalitách s vysokou koncentrací seniorů žijících v bytech Heimstaden.

⁴ Zpráva společnosti 2022.

- Nabídka přibližně 30 bytů obcím Ostrava a Frýdek-Místek, které díky nim realizují projekty zaměřené na prevenci bezdomovectví nebo na sociální bydlení. Nájemce těchto bytů doporučují obce, smlouvy s nimi jsou však uzavírány přímo s Heimstaden.
- Heimstaden pronajímá přes 1 000 bytů prostřednictvím neziskových organizací. Smyslem tohoto kroku je nabídnout bydlení skupinám, které by na standardní bydlení u Heimstaden nedosáhly. Největšími zprostředkovateli jsou:
 - Spolek PORTAVITA,
 - Armáda spásy v České republice,
 - Charita Ostrava a
 - RUBIKON Centrum.

Tyto organizace se zaměřují na osoby v nepříznivé sociální situaci – osoby po výkonu trestu, osoby bez domova nebo ohrožené ztrátou domova, nízkopříjmové skupiny obyvatel apod. Toto bydlení předpokládá, že nájemce je klientem zprostředkovatele, mnohdy čerpá u zprostředkovatele i jiné služby. Část takto poskytovaného bydlení čerpá inspiraci v principech *Housing first*⁵. Nájemcům jsou mnohdy také nabízeny komunitní aktivity nebo možnost vybavit si byt díky sbírkám nábytku a vybavení domácnosti (spotřebiče, kuchyňské potřeby, ložní prádlo apod.) realizovaným zprostředkovateli. Určitou nevýhodou některých zprostředkovatelů je koncentrace množství bytů, které nabízejí k pronájmu, na jednom místě, což může mít za následek shromažďování vyššího počtu osob nesoucích znaky sociálního znevýhodnění na těchto místech. Taková situace nicméně nemusí vytvářet vhodné podmínky pro integraci těchto osob do majoritní společnosti.

1.5 ANALÝZA STRATEGICKÝCH MATERIÁLŮ OBCÍ V OBLASTI BYDLENÍ

Analytická část textu zahrnovala dále také přehled strategických materiálů obcí týkajících se bydlení. Tvorba strategických materiálů je totiž nezbytným krokem v oblasti politiky bydlení obce. Materiály stanovují cíle, kterých má být dosahováno. To obvykle zahrnuje nějakou formu analýzy potřeb a zdrojů obce a participaci dalších stakeholderů. Analýza strategických materiálů tak zároveň prozrazuje, jaké jsou cíle obcí, jejich možnosti a kontakty.

V Analytické části byl proveden rozbor oficiálních dokumentů schválených obcemi, které nejsou starší než 6 let. Pokud byly analyzovány dokumenty starší, musely být stále platné. Tyto parametry výběru strategických materiálů stanovil zadavatel. Vybírány byly materiály obcí s vlastním (ORP, OsPOÚ) nebo svěřeným (MO Ostravy) bytovým fondem. Cílem kapitoly bylo vytvoření přehledu zpracovaných materiálů, porovnání jejich cílů, identifikace cílových skupin a zapojených subjektů. Použitou metodou byla sekundární analýza strategických dokumentů zveřejněných na webech obcí.

Celkem bylo analyzováno 64 dokumentů z 33 obcí v Moravskoslezském kraji. Volba konkrétního materiálu závisela také na jeho dostupnosti. Ideálně byly analyzovány koncepce bydlení nebo koncepce sociálního bydlení. Nejčastěji analyzovanými materiály byly strategické plány rozvoje obcí a komunitní plány služeb nebo sociálních služeb, protože tento typ dokumentů má zpracována většina obcí.

SUMARIZACE ZJIŠTĚNÍ

- Analýza identifikovala strategické cíle v oblasti bydlení, které si obce stanovily. Nejčastějšími cíli byly:
 - rozvoj a propagace (sociálních) služeb,
 - zvyšování kvality a dostupnosti bydlení,

⁵ Pojem housing first je možné do českého jazyka přeložit jako „bydlení především“. Jedná se o principi stavějící na přesvědčení, že bydlení je lidským právem a nezbytným předpokladem řádného života. Systematické formování konceptu housing first začalo v 90. letech 20. století na Západě. První iniciativy vycházející z toho principu vznikaly ale už dříve.

-
- menší část obcí zahrnula do svých strategických materiálů opatření směřující k zajištění sociálního bydlení, ačkoliv zákon o podpoře bydlení v ČR není doposud schválen,
 - obce se ve svých strategických materiálech zaměřují také na optimalizaci hospodaření s obecním majetkem a vytváření podmínek pro spolupráci aktérů bydlení.
 - Cílové skupiny strategických materiálů zahrnují širokou škálu osob, které spojuje určité znevýhodnění na trhu s bydlením. Jde zejména o:
 - seniory,
 - osoby sociálně znevýhodněné a nízkopříjmové domácnosti,
 - osoby se zdravotním postižením nebo duševním onemocněním a
 - mladé rodiny s dětmi.
 - Nejčastějšími partnery v plnění plánovaných cílů strategických materiálů jsou neziskové organizace a poskytovatelé sociálních služeb.

2 IDENTIFIKACE FAKTORŮ OVLIVŇUJÍCÍCH STÁVAJÍCÍ STAV

Následující text navazuje na předchozí kapitulu shrnující zjištění z analytické části Analýzy, když usiluje o identifikaci příčin stávajícího stavu. Kapitola tedy odpovídá na otázku „Proč?“. Příčiny stávajícího stavu jsou v textu nazývány „faktory“ a jejich identifikace využívá kreativní metodu *spekulativního kritického designu*. Tento přístup je ve výzkumu využíván k pochopení složitých problémů například v oblasti poskytování služeb různého charakteru. Spekulativní kritický design předpokládá zapojení relevantních aktérů do různých forem diskuzních panelů, jejichž smyslem je analyzovat problém „v diskuzi“. V tomto případě byly faktory identifikovány ve spolupráci se členy *Pracovní skupiny pro bydlení v MSK*. Konkrétním úkolem participantů diskuzních panelů bylo zachytit vliv prostředí na stávající stav v oblasti dostupnosti a pravidel přidělování obecního bydlení. Diskuzní panel měl v tomto případě podobu tzv. *world café*. Při této technice jsou diskutující rozděleni na několik menších týmů. Pracovní prostor má podobu „kavárny“. U každého stolku jsou k dispozici materiály pro jiné téma (popis tématu, otázky apod.). Týmy se pak postupně vystřídají u každého stolku a zapisují na připravený flip chart své nápady k tématu. Poté jsou rozebírána jednotlivá témata. Každý tým prezentuje své návrhy a následuje diskuze. Z této části bývá pořizován zvukový záznam či video. Výzkumník následně informace z jednotlivých flip chartů a podněty zaznamenané při prezentaci a diskuzi sepíše a analyzuje. Tento výzkumný přístup je tedy postaven na synergickém efektu – skutečnost, že členové týmu identifikují faktory společně, přináší lepší zjištění, než kdyby se k této věci vyjadřovala každá osoba zvlášť. Určitým limitem může být ostych podělit se o minoritní názory nebo postoje, které jsou formálně či neformálně nepřijatelné. Tento limit lze však eliminovat aktivní moderací výzkumníky a dodržováním stanovených pravidel (hodnocení názorů nikoliv osob, vyhýbání se nekorektnosti, vyvážený prostor pro názory a zkušenosti všech účastníků apod.). Spekulativní kritický design může také využít grafické metody *mentálního mapování* pro znázornění vztahů a procesů, které by lineárním zápisem nebylo možné dostatečně (efektivně) popsat.

Pro potřeby identifikace faktorů ovlivňujících stávající stav v oblasti distribuce obecních bytů samosprávami v MSK bylo realizováno world café s celkem 5 stolky. Stolky reprezentovaly jednotlivé kapitoly Analýzy⁶:

- deskripce situace v území MSK,
- přehled pravidel distribuce obecních bytů,
- popis typických situací při distribuci obecních bytů,
- bydlení ve vlastnictví společnosti Heimstaden,
- analýza strategických materiálů obcí v oblasti bydlení.

Úkolem participantů bylo seznámit se se zjištěními každé kapitoly nastudováním krátkého shrnutí. V této části mohli participanté klást výzkumníkům otázky související s porozuměním shrnutí. Dále měly jednotlivé týmy pracovat na úkolech směřujících k identifikaci příčin stavu popsaného ve shrnutí. Výstupem práce byly:

- zápisy týmů,
- poznámky z diskuze pořizované výzkumníkem
- a zvukový záznam diskuze mezi jednotlivými týmy.

Všechny tyto výstupy byly následně zpracovány do přehledu stávajícího stavu a jeho příčin, který zachycují tabulky 11 až 17. Tyto tabulky jsou součástí následující kapitoly, ve které jsou doplněny o doporučení. Tento způsob prezentace zjištění byl zvolen s ohledem na požadavek předání ucelených a přehledných zjištění zadavateli.

⁶ Respektive podkapitol předchozí kapitoly tohoto textu.

3 NÁVRHY A DOPORUČENÍ

Následující kapitola představuje zásadní část celého textu, když usiluje o formulaci návrhů doporučení v oblasti distribuce obecních bytů. Snahou textu této kapitoly je tedy odpovědět na otázku „Jak?“. Formulována jsou přitom doporučení pro obce, kraj a neziskové subjekty, jimiž se obvykle mají na mysli poskytovatelé sociálních služeb. Případně jsou formulována doporučení pro další aktéry systému. Doporučení přitom reflektují faktory stávajícího stavu identifikované v předchozí kapitole. Proces tvorby návrhů a doporučení byl postaven na zjištěných z:

- expertních rozhovorů s odborníky z oblasti problematiky (obecního) bydlení,
- rešerši relevantních aktuálních textů vztahujících se k problematice (obecního) bydlení, výčet nabízí tabulka 10, některé uvedené texty byly přitom vybírány na základě doporučení oslovených expertů,
- world café (viz předchozí kapitola), kdy členové *Pracovní skupiny pro bydlení* v MSK formulovali některá doporučení či příklady dobré praxe a
- analytické části Analýzy, v níž se rovněž podařilo zachytit některá doporučení a příklady dobré praxe.

V případě aplikace cílů stanovených ve strategických materiálech obcí v oblasti bydlení (viz dále) byla některé doporučení formulována také na základě odborných zkušeností výzkumníka.

Tímto způsobem se podařilo shromáždit velké množství doporučení, z nich byla pro návrhovou část Analýzy vybírána ta, která lépe totiž reagují na aktuální stav v MSK. Vzhledem k tomu, že tato doporučení nejlépe reagují na identifikované problémy a potřeby, lze je označit za prioritní.

TABULKA 10: SEZNAM TEXTŮ

INSTITUCE	NÁZEV MATERIÁLU
AGENTURA PRO SOCIÁLNÍ ZAČLEŇOVÁNÍ	<i>Manuál dobrých praxí Prostupné bydlení</i> (2014) <i>Příručka dobré praxe Inspirace pro sociální začleňování</i> (2021)
MMR ČR	<i>Koncepce bydlení České republiky 2021+</i> (2021) <i>Zákon o podpoře bydlení – informace dostupné na webu MMR ČR</i>
PLATFORMA PRO SOCIÁLNÍ BYDLENÍ	<i>Systémové řešení bytové nouze rodin a jednotlivců na úrovni obcí; Náměty a doporučení pro města a obce s vysokou mírou bytové nouze</i> (2019) <i>Dosledování dopadů Housing First pro rodiny s dětmi v Brně po pěti letech</i> (2023) <i>Metodika externí podpory programům Housing First v ČR</i> (2022) <i>Sociální bydlení v ČR</i> (2021) <i>Bydlení jako problém – Zpráva o vyloučení z bydlení</i> (2021) <i>Příručka pro peers podpory v bydlení</i> (2018) <i>Příručka pro pracovníky podpory v bydlení</i> (2018) <i>Metodická příručka participace obyvatel při řešení problematiky bydlení</i> (2017)
VEŘEJNÝ OCHRÁNCE PRÁV	<i>Analýza pravidel přidělování obecních bytů</i> (2021) <i>Desatero dobré praxe sociální práce při řešení nepříznivé sociální situace</i> (2017) <i>Dobrá praxe v zajišťování bydlení pro zranitelné lidi</i> (2023) <i>Evidence stanovisek ombudsmana – Spisová značka: 14/2021/DIS</i> (2021) <i>Obecní bydlení z pohledu práva na rovné zacházení a role obcí při řešení bytové nouze</i> (2020)
ZÁKON O OBCÍCH	<i>zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení)</i>
JINÉ	<i>web socialnibydeni.mpsv.cz</i>

Jak bylo uvedeno v předcházející kapitole, v rámci world café se členy *Pracovní skupiny pro bydlení* v MSK byl popsán stávající stav a identifikovány jeho příčiny. Tato zjištění byla následně kategorizována podle podobnosti do 4 okruhů tvořících následující podkapitoly:

- dostupnost obecních bytů,

- pravidla a podmínky distribuce obecních bytů,
- sociální vyloučení,
- aplikace cílů stanovených ve strategických materiálech obcí v oblasti bydlení.

Každá podkapitola tedy obsahuje informaci o stávajícím stavu a jeho faktorech sumarizovanou v tabulce/tabulkách. Pod každou z tabulek je pak uveden seznam doporučení. Doporučení uvádí otázka (barevný text) naznačující modelovou situaci. Doporučení jsou kategorizována podle svého adresáta – obce, kraj, neziskové subjekty atd.

3.1 DOSTUPNOST OBECNÍCH BYTŮ

Dostupnost obecních bytů je v mnoha obcích MSK limitována jednak jejich nedostatkem, jednak vysokým počtem žadatelů o ně. Text dále identifikuje příčiny tohoto stavu a navrhuje doporučení.

3.1.1 Nedostatek obecních bytů

Dostupnost obecních bytů je v mnoha obcích špatná z důvodu jejich nedostatku. Tabulka 11 vysvětluje příčiny tohoto stavu. Doporučení uvedená pod tabulkou odpovídají na otázku „Jakými postupy lze zvýšit dostupnost bydlení v situaci nedostatku obecních bytů?“.

TABULKA 11: DOSTUPNOST OBECNÍCH BYTŮ I.

STÁVAJÍCÍ STAV	IDENTIFIKACE FAKTORŮ
Nedostatek obecních bytů	<ol style="list-style-type: none"> 1. Nedostatečná velikost obecního bytového fondu, například z důvodu rozprodání či demolice obecních bytů, nevyhovujícího stavu obecních bytů. Příčiny: <ul style="list-style-type: none"> – Dlouhodobý nezáměr o bydlení v některých bytech z důvodu jejich špatného technického stavu či neatraktivní lokality (chybějící služby, možnosti zaměstnání, sociální skladba apod.). – Potřeba využití financí získaných z prodeje obecních bytů na jiné investice v obci, včetně rozvoje zbylého bytového fondu. – Chybí/chyběla politická vůle na úrovni obcí i státu, která by jednak zamezovala odprodeji obecních bytů, jednak vedla obce ke hledání využití pro neobydlené budovy. – Přítomnost množství soukromých subjektů (fyzických i právnických osob), které si mohly dovolit obecní byty odkoupit. Způsob jejich dalšího využití přitom obec do značné míry nemohla/nemůže regulovat. 2. Příčinou je dále drahá výstavba nového bydlení či rekonstrukce nevyhovujících objektů. Příčiny: <ul style="list-style-type: none"> – zdlouhavý proces získání stavebního povolení, – vysoké kupní i nájemní ceny bytů, – chybějící finance v obci na opravy bytů, – neexistence potřebných dotačních titulů na tyto opravy či jejich složité parametry nebo nedostatečné povědomí obcí o těchto titulech, komplikovaný proces získávání dotací, – vysoká finanční spoluúčast zejména pro menší obce.

DOPORUČENÍ

OTÁZKA: Jakými postupy lze zvýšit dostupnost bydlení v situaci nedostatku obecních bytů?

A. Získáním financí na rozšíření bytového fondu

OBCE: Čerpat dotace na rekonstrukce neobývaných bytů, konverzi nebytových prostor v majetku obce, nákup bytů, výstavbu nových bytů apod. Je potřeba vzít v potaz, že obcím v této věci schází:

- přehled o dotačních titulech⁷,
- personál administrující tuto činnost,
- potřebné odborné znalosti a zkušenosti personálu.

OBCE: Jinou možností, jak si opatřit finance na rozšiřování a rozvoj obecního bytového fondu je:

- prostřednictvím úvěru, což je ale pro některé obce finančně nedostupné,
- prostřednictvím prodeje jiného obecního majetku, který není pro obec strategický.

NEZISKOVÉ SUBJEKTY: některé neziskové subjekty mohou rovněž rozšiřovat portfolio svých bytů určených pro sociální účely nákupem či výstavbou, a to:

- v rámci projektů (např. IROP),
- na úvěr, splácet úvěr lze přitom prostřednictvím financí z nájmu či z poskytnutých darů, z nadací apod.

OBCE/ NEZISKOVÉ SUBJEKTY: Při rozšiřování bytového fondu nákupem či výstavbou by měly mít obce i neziskové subjekty na zřeteli některé demografické skutečnosti (v obci, v působišti). Například:

- Vývoj počtu osob z různých cílových skupin. Příkladem je stárnutí populace, v jehož důsledku dochází ke zvyšování potřeby dostupnosti malometrážních bezbariérových bytů.
- Současným trendem je budování zejména menších bytových jednotek (dispozičně i metráží). V případě, že se plánuje rozšíření bytového fondu (výstavbou, nákupem) pro sociální účely, je vhodné brát ohled také na početnější (vícegenerační) rodiny, pro které je obecně menší nabídka odpovídajících bytů. Tímto způsobem se lze aktivně podílet na zajišťování bydlení pro rodiny s dětmi, a tím přispět ke zmírnění jejich bytové nouze. Tímto postupem se také může dařit snížit počty případů, kdy jsou z rodin odebírány děti kvůli nedostatečným bytovým podmínkám, či jiným problémům, které z této nouze vyplývají.
- Problematická je dále dostupnost bydlení pro skupinu mladých jednotlivců či dvojic, případně mladých rodin s dětmi. Tato skupina není podle expertů společensky vnímána jako zranitelná. Předpokládá se, že její zástupci jsou schopni vlastní ekonomickou aktivitou zabezpečit svou potřebu bydlet bez zvláštní pomoci, jsou tedy schopni zabezpečit si bydlení, ať už nájemní nebo vlastní, na volném trhu s bydlením. Skutečnost je ale někdy jiná, protože pořízení bydlení i nájem může být pro mladého člověka, jehož výděly jsou obvykle nízké, velmi problematická. Tento bod se týká spíše jen obcí – v případě, že je v obci množství žadatelů z této skupiny vyšší, lze jejich potřebu bydlet posílit dostupností startovacích bytů, spolubydlení apod. Vysoké náklady na bydlení se u této skupiny osob mohou negativně promítat do porodnosti.

B. Stanovením počtu (sociálně dostupných) obecních bytů vystavěných v rámci developerských projektů

OBCE: Stanovením počtu (sociálně dostupných) obecních bytů vystavěných v rámci developerských projektů. Obcím lze v této věci doporučit smluvní stanovení počtu sociálních bytů vystavěných v rámci developerských projektů na pozemcích, které developerům prodaly. Tento postup běžně funguje v některých zahraničních zemích (například v Irsku, Kanadě, Velké Británii, Spojených státech amerických nebo Španělsku). Podle expertů by takto mohly obce

⁷ Od 1.4. se v ČR otevřelo 8 regionálních center podpory investic do bydlení (SFPI) zaměřených na poradenství v oblasti investic do bydlení, a to zejména s ohledem na čerpání prostředků z Národního plánu obnovy.

jednat i na základě specifické povinnosti nastavené lokálně dle možností obce a území. Pro takovou povinnost by nicméně měl být vytvořen legislativní podklad.

C. Zapojením soukromého sektoru na trh s bydlením prostřednictvím systému garancí

OBCE: Zapojením soukromého sektoru na trh s bydlením prostřednictvím systému garancí, které jsou silnou motivací soukromých vlastníků pro vstup do systému. Běžný nájemní vztah je totiž neposkytuje. Vytvoření systému garancí představuje II. pilíř navrhovaného zákona o podpoře bydlení. Systém garancí v současnosti funguje v ČR roztržitě v některých obcích či u některých neziskových organizací. Hlavním smyslem navrhovaných opatření je zvýšení nabídky nájemních bytů na trhu, a to i bytů dostupných pro ohrožené skupiny. Praxe pronajímání soukromých bytů se systémem určitých garancí (fyzických i právnických osob) v omezené míře funguje v MSK⁸ v Opavě, dále v Ostravě a Frýdku-Místku, které zprostředkovávají bydlení v cca 30 bytech společnosti Heimstaden, jejich obyvatelé jsou přitom v přímém nájmu společnosti. Garance se konkrétně týkají některých z uvedených bodů či jejich kombinace:

- Pravidelného hrazení nájmu.
- Ochrany bytu a jeho vybavení a úhrady vzniklých škod.
- Efektivního řešení (případných) sousedských sporů založeného na rychlé reakci, dostatečné pozornosti a participaci všech zúčastněných stran.
- Vytvoření garančního či krizového fondu, jako finanční rezervy, která není určena k pokrytí dlouhodobé platební neschopnosti klientů, ale má pomoci s jednorázovými výdaji, jež není schopen klient hradit, například kauce, náklady spojené se stěhováním, výpadky v hrazení nájemného či energií spojené s neočekávanými událostmi (nemoc, zpoždění výplaty dávek z ÚP apod.), krytí škod na majetku vlastníka apod. Garanční fondy fungují obvykle díky prostředkům z OPZ + a projektovému financování.
- Kvalitní smluvní úpravy vztahů mezi klientem, vlastníkem, obcí a pomáhající organizací (obvykle poskytovatel sociálních služeb podporující klienta v procesu zabydlování). Nezbytnou součástí smluv o bydlení je určení délky poskytování bydlení, cílem je přitom zajistit klientovi stabilitu bydlení, pokud si tedy klient dokáže bydlení udržet, je vhodné uzavření smlouvy na dobu neurčitou. Uspořádání vztahů může mít podobu:
 - PŘÍMÉHO NÁJMU: Nájemní smlouva je v tomto případě uzavírána mezi klientem a majitelem bytu. Současně je uzavřena smlouva o ručení mezi obcí a majitelem, která poskytuje majiteli garance. Dále se uzavírá třístranná smlouva mezi klientem, obcí a poskytovatelem sociálních služeb, která stanovuje povinnosti všech stran.
 - PODNÁJMU: Jinou možností je, že obec uzavře nájemní smlouvu přímo s majitelem a poté předá byt k užívání klientovi, který je tím pádem v podnájmu. Pokud přitom klient prokáže potřebné dovednosti a plní řádně své povinnosti, je po čase uzavřen standardní nájemní vztah přímo mezi klientem a majitelem.

OBCE: Zapojení soukromého sektoru dále předpokládá vedení evidence soukromých bytů. Vytváření seznamu dostupných bytů je pro fungování tohoto systému naprosto zásadní. Obce v tuto chvíli totiž povětšinou nevědí a ani si nezjišťují, kdo ze soukromých vlastníků (fyzických i právnických osob) by byl ochoten pronajmout tímto způsobem svou nemovitost. Mnohé obce tuto možnost vůbec neidentifikují. Přitom se může jednat o nejsnazší způsob, jak rozšířit portfolio bytů k pronájmu, bez nutnosti nakupovat či stavět nové byty, což je spojeno s výrazně vyššími náklady i náročnější administrativou. S vedením takové evidence počítá navrhovaný zákon o podpoře bydlení.

OBCE: Za účelem zapojení soukromého sektoru do systému lze provozovat tzv. sociální (městskou) realitní agenturu. Sociální realitní agentury mohou být provozovány jako příspěvkové organizace obce, případně subjekty jiné právní povahy. Financovat činnost sociálních realitních agentur lze z veřejných zdrojů, prostřednictvím projektů, nadací či darů, vytvořením fondu⁹, nebo kombinací uvedeného. Tento postup již funguje na některých obcích (Praha). V agenturách by mělo být pestré profesní zaměření pracovníků – sociální pracovníci, bytoví specialisté (jejich úkolem

⁸ Například díky projektů OPZ.

je vyhledávat byty, doprovázet zájemce na prohlídky bytů, připravovat smlouvy), správci bytů, právní a finanční poradci, peer pracovníci apod. Kompetence pracovníka agentury je přitom potřeba přesně vymezit. Doporučuje se přitom důsledné oddělení sociální a realitní činnosti. Pracovník, který pomáhá žadateli nalézt a udržet si bydlení by tedy zároveň neměl plnit roli osoby vymáhající dlužné nájemné, hrazení škod apod. Jednalo by se totiž o střet rolí s negativním dopadem na důvěru mezi žadatelem/ nájemcem a pracovníkem. Realitní činnost by tedy měl vykonávat ideálně jiný pracovník. Vzhledem k zásadní roli důvěry mezi žadatelem a pracovníkem obce je vhodné, aby bylo personální zajištění činnosti agentury bylo stabilní. Časté střídání pracovníků může pro žadatele představovat problém. Úkolem agentur je:

- aktivně komunikovat se soukromými vlastníky (stávajícími i potenciálními),
- vytvářet seznam dostupných soukromých bytů,
- vytvořit místo, kde se žadatelé dozvídají o nabídce volných bytů k pronájmu, tedy místo, kde se setkává poptávka s nabídkou.

NEZISKOVÉ SUBJEKTY: Zapojení soukromého sektoru do svého systému poskytování (zprostředkování) bydlení využívají i některé neziskové organizace, které takto získávají byty od soukromých vlastníků. Příklad praxe lze v MSK v tomto případě hledat například u Spolku PORTAVITA, Armády spásy v České republice, Charity Ostrava, RUBIKON Centrum i jiných organizací, kterým zprostředkovává své byty společnost Heimstaden. Tato praxe je podrobněji popsána v Analytické části práce.

D. Aktivní participaci kraje v systému

KRAJ: Role obcí při poskytování (sociálního) bydlení by měla být zásadní, při jiném způsobu práce by totiž mohlo snadno docházet k zasahování do samostatné působnosti obcí. Kromě toho se také předpokládá, že obce by měly mít nejlepší znalost o místních podmínkách a možnostech. Kraj nicméně může vstupovat do řešení problematiky bydlení na obcích:

- **FINANČNĚ:**
 - spolufinancovat aktivity podporující bydlení (služby, projekty, preventivní aktivity, síťování apod.),
 - finančně motivovat obce při rekonstrukci či výstavbě obecních bytů, zejména pak v lokalitách s dlouhodobým převisem poptávky, či místech s převažující zástavbou rodinných domů, kde tudíž (zcela) chybí nabídka bytů určených k nájmu,
 - poskytovat finanční podporu na pořízení bytů, který by byl zároveň vykoupen podmínkou poskytování bydlení ohroženým skupinám
 - aktivně vyhledávat dotační tituly a jiné možnosti financování obecní výstavby, nabízet obcím přehled aktuálních možností, včetně praktických doporučení k získávání těchto financí, nabídky odborné pomoci, školení, příkladů dobré praxe, apod., díky tomu lze alespoň částečně ulehčit obcím složitou administrativu spojenou s čerpáním těchto financí, která mnohdy představuje pro obce zásadní bariéru využití tohoto postupu rozšíření bytového fondu, čerpání takové pomoci by mělo být přitom vázáno na podmínkou poskytování pronájmu i ohroženým skupinám osob,
 - zřídit fond pro bydlení (garanční, krizový apod.), příkladem může být Krajský nadační fond v Karlovarském kraji, kdy kraj založil fond pro matky samoživitelky opouštějící azylové domy., který u soukromých pronajímatelů vytváří garanční mechanismus, s jehož využitím lze za domácnost samoživitelky hradit závazky, které případně není schopna ufinancovat sama. Poskytnuté finance přitom mají podobu bezúročných půjček, nikoliv darů.
- **KOORDINAČNĚ:**

⁹ Příkladem je *Fond dostupného bydlení*, který byl založen z iniciativy fyzické osoby, která původně koupila několik bytů na hypotéku a splácela ji z vybraných nájmu. Dnes fond využívá různé formy financování, včetně darů a zápůjček s ročním úrokem 3 %. Díky tomu je financování fondu zcela nezávislé na státních i evropských prostředcích. Viz *Dobrá praxe v zajišťování bydlení pro zranitelné lidi*.

- navrhovat na relevantních platformách konkrétní opatření pro zvýšení dostupnosti nájemního bydlení dle potřeb jednotlivých obcí (lokalit),
- nabízet poradenství obcím se stanovením pravidel přidělování bytů (nabídka šablon, vzorů, dobrých praxí),
- mít přehled o počtech sociálních bytů v obcích
- podporovat a rozvíjet činnost krajské výkonné agentury *Moravskoslezské investice a development*¹⁰ (MSID) a její spolupráci s obcemi, úkolem agentury je, mimo jiné, podporovat rozvoj obcí prostřednictvím poskytování služeb zaměřených na komunikaci, marketing, projektové řízení, hledání vhodného investora, poskytování poradenství městům a obcím v oblasti využívání finančních nástrojů či vyhledávání míst s potenciálem růstu a obnovy,
- vytvořit a vést platformu pro setkávání obcí a dalších aktérů, mezi jejími členy by měli být:
 - OSPOD
 - poskytovatelé energií
 - poskytovatelé sociálních služeb (například azylové domy a noclehárny, osobní asistence a podpora samostatného bydlení, sociálně aktivizační služby pro rodiny s dětmi, sociální rehabilitace, terénní programy)
 - pracovníci Agentury pro sociální začleňování či Platformy pro sociální bydlení,
 - pracovníci dluhových poraden,
 - v případě existence pracovníci sociálních realitních agentur a poradenských pracovišť (viz dále),
 - soukromí majitelé bydlení (s větším bytovým fondem)
 - Úřad práce, oddělení státní sociální podpory a oddělení hmotné nouze,
 - zařízení pobytových služeb (dětské domovy apod.)
 - zástupce krizového či garančního fondu, nábytkové banky (v případě existence),
 - zástupci obcí (vedoucí bytové komise, sociální oddělení)
 - zdravotnická zařízení aj.
- **EDUKAČNĚ:**
 - metodicky vést obce v oblasti evidence dat potřebných k účinnému řízení systému obecního bydlení (například zabezpečením pozice krajského konzultanta/krajského konzultačního pracoviště, viz níž),
 - zajišťovat či poskytovat školení,
 - zajišťovat či poskytovat potřebné vzdělávací materiály,
 - nastavit a nabízet systém evaluací (supervizí) systémů zjišťování bydlení na obcích,
 - vytvořit společný minimální rámec pravidel, (zároveň se však vyhýbat preferenci jediného způsobu řešení problémů v bydlení, obce mají mít možnost rozvíjet bydlení způsobem, který je v podmínkách dané lokality ideální).
- **VÝZKUMNĚ:**
 - podporovat sběr a analýzu dat se záměrem lépe porozumět systému a identifikovat jeho potenciál.

Kraj může pro naplnění těchto aspektů své role zajistit zabezpečením pozice krajského konzultanta/krajského konzultačního pracoviště. Předpokladem je výborná orientace ve stávajícím systému a jeho možnostech, v příkladech dobrých praxí, výzkumných zjištěních, v legislativě s přesahem na potřeby různých znevýhodněných skupin, v zahraničních zkušenostech (jazyková vybavenost pracovníka/pracovníků).

¹⁰ Viz <https://www.msic.cz/>.

3.1.2 Vysoký počet žadatelů

Druhou příčinou omezené dostupnosti obecních bytů je vysoký počet žadatelů o ně v některých obcích. Tabulka 12 vysvětluje příčiny tohoto stavu. Doporučení uvedená pod tabulkou odpovídají na otázku „Jakými postupy lze zvýšit dostupnost bydlení v situaci vysokého počtu žadatelů o byty?“.

TABULKA 12: DOSTUPNOST OBECNÍCH BYTŮ II.

STÁVAJÍCÍ STAV	IDENTIFIKACE FAKTORŮ
Vysoký počet žadatelů o obecní byty	<ol style="list-style-type: none">1. Finanční nedostupnost vlastnického bydlení a soukromých pronájmů má za následek vyšší počet žadatelů, zejména z ohrožených skupin obyvatel.2. Neochota či obava soukromých pronajímatelů pronajímat byty (zejména ohroženým skupinám obyvatel), kterou posiluje nízké zdanění prázdných nemovitostí v ČR, resp. absence jakéhokoliv systému, jež by přiměl soukromé vlastníky využívat své nemovitosti určené k bydlení k pronájmu.3. Nedostatečný bytový fond organizací věnujících se ohroženým skupinám obyvatel – omezené možnosti podpory osobám hledajícím stabilní bydlení.

DOPORUČENÍ

OTÁZKA: **Jakými postupy lze zvýšit dostupnost bydlení v situaci vysokého počtu žadatelů o byty?**

OBCE: Posílit sociální práci na obecních úřadech tak, aby sociální pracovníci mohli skutečně efektivně pomáhat s řešením nepříznivé sociální situace občanů včetně předcházení bytové nouze. Klíčové je vytvoření stabilního a dostatečně velkého kolektivu pracovníků a udržování jejich motivace.

OBCE/ NEZISKOVÉ SUBJEKTY: Aktivně zvyšovat obecné povědomí o možnosti čerpání dávek na bydlení a zároveň pracovat na destigmatizaci pobírání těchto dávek. Dávky na bydlení představují efektivní nástroj zmírňující nedostupnost bydlení či vysoké náklady na bydlení. Například společnost Heimstaden informuje o existenci těchto dávek a možnosti jejich čerpání přímo na svém webu v katalogu volných nemovitostí k pronájmu. Tato informace zároveň obsahuje odkaz na orientační online kalkulačku MPSV pro výpočet příspěvku na bydlení.¹¹

OBCE/ NEZISKOVÉ SUBJEKTY: Práce s žadatelem o bydlení či potřebnou osobou by měla být postavena na oboustranné důvěře, respektu, otevřené komunikaci, individuálním přístupem, aktivní participaci zájemce na řešení jeho situace v procesu vyhledávání vhodného bydlení i při zabydlování, zapojení peer pracovníků, kteří mají mnohdy vyšší důvěru klientů, souladu s relevantními doporučeními a standardy¹².

OBCE/ NEZISKOVÉ SUBJEKTY: Obce by měly aktivně vyhledávat osoby ohrožené bytovou nouzí, protože jde o klíčový způsob, jak zabránit zhoršení jejich situace, ne každý je totiž schopen dostavit se na úřad. Pozdní vyhledání těchto osob může výrazně ztížit budoucí pomoc. Vhodná je v této věci například spolupráce s OSPOD a některými sociálními službami, mezi jejichž klienty může být výskyt osob bez vyhovujícího stabilního bydlení či ohrožených

¹¹ Konkrétně je na webové katalogu Heimstaden uveden tento text: „Pokud je váš rozpočet napjatý, s vysokými cenami energií může pomoci příspěvek na bydlení. Spočítejte si, zda máte na tento příspěvek nárok. Pokud ano, zažádejte si o něj buď online, nebo osobně na Úřadu práce ČR. Orientační kalkulačku pro výpočet příspěvku na bydlení a další důležité informace najdete zde www.mpsv.cz/web/cz/prispevek-na-bydleni. Neostýchejte se o příspěvek na bydlení zažádat - je to stejná nároková dávka jako např. rodičovský příspěvek nebo přídavek na dítě.“

¹² Například postup v souladu s *Desaterem dobré praxe sociální práce při řešení nepříznivé sociální situace* zpracovaným Veřejným ochráncem práv, či jinými standardy a odbornými doporučeními.

ztrátou bydlení pravděpodobný. Dále je vhodné navázání spolupráce s institucemi, v nichž pobývají osoby s předpokladem ztíženého přístupu k bydlení. V těchto případech je přitom důležité začít pracovat s potřebnou osobou ještě před jejím propuštěním / odchodem ze zařízení, aby bylo možné včas najít a zajistit vhodné bydlení. Tím se může přechod klienta z instituce do standardního bydlení odehrát plynule, a proaktivní přístup pomáhajících organizací může do jisté míry snížit riziko sociálního propadu v těchto zranitelných obdobích života. Vhodná je v této věci například spolupráce s/se:

- věznicemi a organizacemi pracujícími s osobami propuštěnými z výkonu trestu odnětí svobody,
- zdravotnickými zařízeními, zařízeními pro léčbu závislostí a organizacemi pracujícími s osobami propuštěnými z dlouhodobé hospitalizace,
- ústavními zařízeními jako dětské domovy,
- domovy na půli cesty,
- zařízeními pro uprchlíky,
- azylovými domovy apod.

OBCE/ NEZISKOVÉ SUBJEKTY: Vhodná je určitá asistence v bydlení ze strany obce, jako prevence ztráty bydlení u rizikových skupin nájemníků. Smyslem asistence je pomoci nájemníkovi se zajištěním finančních prostředků a nakládání s nimi, řešení zadlužení, zkontaktování dalších potřebných služeb, pomoc při komunikaci s dodavatelem energií, udržováním sousedských vztahů a řešením případných sporů, udržitelným užíváním bytu apod. Asistence v bydlení představuje III. Pilíř zákona o podpoře bydlení. Návrh zákona přitom předpokládá, že její čerpání nepřesáhne 3 roky, stejně jako budoucí začlenění této činnosti do zákona o sociálních službách.

OBCE/ NEZISKOVÉ SUBJEKTY: Nezbytné je konečně také síťování, jehož prostřednictvím lze navazovat a udržovat kontakty s dalšími subjekty a osobami s potenciálem podpory systému. Například s:

- Agenturou pro sociální začleňování,
- dluhovými poradci,
- nábytkovými bankami,
- neformálními pečujícími žadatele,
- OSPOD,
- Platformou pro sociální bydlení,
- poskytovateli navazujících služeb,
- poskytovateli sociálních služeb,
- pracovníky obce (sociálního a bytového odboru),
- realitními agenturami,
- soukromými vlastníky,
- ÚP.

OBCE: Obce mohou za účelem realizace výše popsanych doporučení poptávat sociální služby. Zároveň je však nutno uvést, že obce by při řešení bytové krize neměly spoléhat pouze na sociální služby. Mnoho lidí v bytové nouzi nepatří do cílových skupin sociálních služeb nebo nesplňuje podmínky přijetí. Kromě toho sociální služby nemusí mít vždy dostatečnou kapacitu. V případě zapojení sociálních služeb je nezbytné:

- vhodně formulovat poptávku,
- integrovat poskytovatele co nejvíce do systému participací na všech relevantních aktivitách (porady, platformy, tvorba strategických dokumentů atd.), případně zahájené realizace těchto aktivit (vytvoření platformy pro komunikaci pracovníků obce a služeb).

3.2 PRAVIDLA A PODMÍNKY DISTRIBUCE OBECNÍCH BYTŮ

Pravidla a podmínky distribuce obecních bytů v mnoha obcích MSK negativně poznamenává přetrvávající přítomnost vylučujících kritérií a chybějící, nedostatečná či nesrozumitelná komunikace těchto pravidel směrem od obecních úřadů k občanům. Text dále identifikuje příčiny tohoto stavu a navrhuje doporučení.

3.2.1 Přetrvávající přítomnost vylučujících či rigidních pravidel distribuce obecních bytů

Na distribuci obecních bytů má v mnoha obcích MSK negativní dopad přetrvávající přítomnost vylučujících či rigidních pravidel distribuce obecních bytů. Tabulka 13 vysvětluje příčiny tohoto stavu. Doporučení uvedená pod tabulkou odpovídají na otázku „Jakými postupy lze vést obce k tomu, aby byly nabízené byty dostupné všem potřebným skupinám žadatelů?“.

TABULKA 13: PRAVIDLA A PODMÍNKY DISTRIBUCE OBECNÍCH BYTŮ I.

STÁVAJÍCÍ STAV	IDENTIFIKACE FAKTORŮ
Přetrvávající přítomnost vylučujících či rigidních pravidel distribuce obecních bytů	<ol style="list-style-type: none">Existují doporučení¹³, závazné normy pro tvorbu pravidel na obcích ale chybí.Na přítomnosti vylučujících pravidel se v některých obcích podílí neznalost nebo nezájem politické vůle (resp. veřejnosti) zpřístupnit obecní bydlení všem skupinám obyvatel. V některých obcích je patrná snaha „vytlačit“ určité skupiny z obce či některých jejích částí.Rigidita pravidel – příčinou rigidity pravidel je neschopnost či neochota některých obcí reagovat včas úpravou pravidel na sociální, demografické a ekonomické změny. V některých obcích tak v pravidlech zůstávají podmínky, o nichž se přítom na obci ví, že jsou nefunkční.¹⁴

DOPORUČENÍ

OTÁZKA: **Jakými postupy lze vést obce k tomu, aby byly nabízené byty dostupné všem potřebným skupinám žadatelů?**

OBCE/ KRAJ: Prvním krokem je vůbec připustit si, že na území obce/kraje vůbec existují skupiny, které nejsou ve společnosti přijímány, ale také potřebují bydlet. Obce v některých případech nemají statistickou evidenci o počtech osob z různých znevýhodněných skupin. Bez evidence je totiž obtížné zpracovat jakoukoliv strategii. Příkladem je dlouhodobá obtížná dostupnost obecního bydlení pro cizince, což je problém, který se začal tematizovat až s příchodem ukrajinských uprchlíků. Uprchlíků bylo jednak příliš mnoho na to, aby bylo možné je přehlédnout, minimálně v počátcích uprchlické vlny z Ukrajiny ale existoval i relativně silný politický a sociální tlak na pomoc těmto uprchlíků. Jiným příkladem je romské menšina a její skrytá diskriminace v oblasti dostupnosti bydlení. Podpora evidence, a to mezinárodně srovnatelné, je již nyní zakotvena v *Koncepci bydlení ČR 2021+*, kde je dále například uveden také požadavek nastavení pravidelného statistického zjišťování výše nájemného pro případnou tvorbu map nájemného v místě obvyklém a dalších dat ohledně bydlení. V Koncepci je za tímto účele navrhováno posílení statistického pracoviště jednotka MMR, případně zřízení pracoviště pro výzkum bydlení při MMR obdobně jako v jiných evropských zemích. Podobně dokument *Sociální bydlení v ČR 2021* doporučuje zřízení Centra pro podporu sociálního bydlení,

¹³ Například *Dobrá praxe v zajišťování bydlení pro zranitelné lidi* (Veřejný ochránce práv) nebo *Systémové řešení bytové nouze rodin a jednotlivců na úrovni obcí; Náměty a doporučení pro města a obce s vysokou mírou bytové nouze* (Platforma pro sociální bydlení).

¹⁴ Příkladem takových pravidel, která veskrze vedou k tomu, že o dané obecní byty/bydlení ani není zájem, je například: 1. startovací bydlení v Opavě, které stanovuje žadatelům povinnost založení stavebního spoření, zároveň jim však nepovoluje využít ke spoření jiný finanční produkt; 2. ve Studénce podmínka splacení dluhu žadatelem po předchozím nájemci, což je podmínka, která není doporučována už několik let MV ČR; 3. ve Studénce podmínka opravy bytu na vlastní náklady žadatele, která ale nesmí být provedena svépomocí, pouze odbornou firmou, kterou žadatelé nejsou ochotni akceptovat.

jehož hlavním cílem by měla být iniciace aktivit veřejných a neziskových subjektů v oblasti bydlení a návrh implementace aktivit v bydlení, poskytování poradenství, zpracování analýz, pomoc s plánováním a projektovou přípravu investičních projektů sociálního bydlení. Při vzniku některé z těchto institucí je vhodné zahájit spolupráci kraje a obcí s nimi. Evidence může být zpracována:

- prostřednictvím analýzy potřeb,
- jako součást spolupráce s poskytovateli sociálních služeb, kteří mohou obci sdělit minimálně kvalifikovaný odhad potřebných osob,
- jako součást spolupráce se školami, které vědí, že v nich případně plní docházku dětí z některých skupin ohrožených nedostupností bydlení (etnické menšiny, cizinci, uprchlíci...),
- na základě dlouhodobější evidence a (demografického a sociálního) vyhodnocení všech podaných žádostí o obecní byty, díky tomu lze získat informaci o tom, jaké skupiny poptávají v obci a kraji bydlení, jaké skupiny jsou tedy potřebné.

OBCE: Upustit od typologizace bytů a pravidel. Typologie bytů a kategorizace pravidel jejich získání představuje pro obce mnohdy zbytečnou zátěž, kterou navíc nemají povinnou. Spíše je důležité, aby měla obec důkladnou analýzu potřeb (sociální situace) obyvatel, a tak věděla, na kterou žádost má zareagovat kladně. Jiná situace nastává u bytů vybudovaných z příslušné dotace zaměřené na konkrétní cílovou skupinu (např. senioři), kde může docházet k pevnému stanovení pravidel různého obsahu.

OBCE: Stanovovat nejen podmínky získání obecního bytu, ale také to, jaké možnosti mají žadatelé, kteří je nesplňují – doporučený postup. Tito žadatelé jsou totiž v opačném případě systematicky přehlíženi. Příkladem je zadlužení žadatelů, kterým lze takto místo zamítnutí žádosti nabídnout bydlení a současně systém oddlužení spojený například se spoluprací s příslušnou službou. Bez stabilního bydlení se totiž budou pravděpodobně zadlužovat více a více a stanovené pravidlo bezdlužnosti nesplní nikdy.

OBCE: Experti a analyzované dokumenty¹⁵ doporučují upustit o těchto pravidel:

- Upustit od postupů, které zvýhodňují movitější žadatele. Typicky se jedná o:
 - příliš vysokou kauci bez možnosti jejího hrazení prostřednictvím splátek,
 - poplatek za vyřízení žádosti, jehož stanovení a vybírání je nezákonné,
 - poplatek za vstup licitace podmíněný složením určité (byť vratné) částky, který se považuje za neoprávněné obohacení,
 - uplatňování licitace jako (jediného) způsobu přidělování obecních bytů.

Obec má podle zákona o obcích povinnost pečovat o svůj majetek s péčí řádného hospodáře. To může vést k přesvědčení obcí o účelnosti některých výše uvedených opatření. Obec ale má zároveň povinnost zajišťovat podmínky pro uspokojování potřeb svých občanů, včetně bydlení. Role obcí je tedy i sociální. Z povinnosti obce efektivně a hospodárně nakládat se svým majetkem tedy automaticky neplyne, že by měla při správě obecního majetku upřednostňovat maximální zisk. Povinnost obce pečovat o obecní majetek lze zajistit řádným uzavřením nájemní smlouvy a dohledem na plnění smluvních povinností nájemce obecního bytu. Uvedené postupy lze označit za potenciálně nepřímo diskriminační, je totiž zřejmé, že znevýhodňují skupiny s nižšími příjmy, které by přitom ale v mnoha případech byly schopné hradit běžné náklady na bydlení (nájem, energie apod.). Nevyžadovat tedy po žadatelích jakékoliv platby nad rámec zákona, zejména poplatky za vyřizování žádostí a dary. Co se týče hrazení kauce, podle některých zdrojů je nedostatek peněz na kauci mnohdy hlavní překážkou vymanění se z bytové nouze. Obec přitom může při neschopnosti žadatele uhradit kauci využít různých možností řešení této situace:

- hrazení kauce ve splátkách,

¹⁵ Zejména pak *Sociální bydlení v ČR 2021 a Analýza pravidel přidělování obecních bytů*.

- podporovat žadatele ve využití mimořádné okamžité pomoci na úhradu kauce a aktivně dojednat příslušné postupy s ÚP,
- pomoci s úhradou kauce může i čerpání financí z garančního fondu / fondu bydlení (například při sociální realitní agentuře, neziskové organizaci) nebo z nadačních příspěvků.
- Upustit od podmínky, že žadatel nesmí vlastnit ani spoluvlastnit byt, bytový dům, rodinný dům, nebo mít obdobná práva, či užívat nemovitost na základě věcného břemene. Problematická je přitom situace, kdy je tato podmínka stanovena plošně, bez ohledu na konkrétní okolnosti. Takto formulovaná podmínka automaticky vylučuje žadatele, od kterých by nebylo spravedlivé požadovat, aby svou nemovitost z různých důvodů užívali (například kvůli hygienickým nebo požárním závadám, existenci jiného právního vztahu k bytu nebo domu, či nevhodnému stavebnímu uspořádání bytu). Posuzovat situaci individuálně.
- Pokud jsou žadatelé dle podmínek obce povinni svou žádost pravidelně aktualizovat, ale neučiní tak zavčas, je vhodné jim umožnit zpětné zařazení na původní místo v pořadí, pokud doloží relevantní důvody zmeškání lhůty k prodloužení.
- Nevyžadovat plnou bezdlužnost žadatele. Namísto toho může obec požadovat spolupráci s příslušnou službou, přehled nevypořádaných dluhů či doložení splátkového kalendáře apod. Obec by měla přihlížet k tomu, zda žadatel dluhy splácí. Pokud má obec stanovenu podmínku doložení výpisu z evidence exekucí či výpisu z trestního rejstříku apod. je vhodné uvést, jaký dopad bude mít obsah těchto dokumentů na posouzení žádosti.
- Nevyžadovat občanství ČR u žadatele. Tato podmínka je v rozporu s právem občanů Evropské unie (dále EU) na svobodný pohyb a pobyt na území EU. Občané EU mají tedy mít při získávání obecního bydlení stejná práva jako čeští občané. Podle zákona o obcích, lze navíc za občana obce považovat také cizí státní příslušníky, kteří jsou v obci hlášeni k trvalému pobytu.
- Podmínka, že žadatel musí pobývat na území obce po určitou dobu, může být problematická v situaci, kdy žadatel přijel do obce v nedávné době například z důvodu studia, zaměstnání, rodinných důvodů aj. Vhodnější je přistupovat k těmto případům individuálně, nikoliv plošně vyloučit všechny žadatele, kteří pobývají v obci po dobu kratší, než stanovenou.
- Upustit od podmínky plné svéprávnosti žadatele o bydlení. Soud může omezit svéprávnost člověka pouze v rozsahu, v jakém není schopen kvůli duševní poruše samostatně právně jednat. V rozhodnutí pak soud přesně stanovuje, jaké oblasti právního jednání jsou takto omezeny. Z hlediska přístupu k obecnímu bydlení tedy záleží vždy na konkrétním soudním rozhodnutí – do jaké míry omezení svéprávnosti ovlivňuje schopnost žadatele uzavřít nájemní smlouvu a plnit povinnosti, které z ní plynou. Mimo to, pokud se omezení svéprávnosti vztahuje pouze na uzavírání nájemní smlouvy, může ji osoba s omezenou svéprávností uzavřít za asistence opatrovníka. Totéž se týká pravidla zakazujícího požádat o byt příjemcům invalidního důchodu s mentálním, duševním, smyslovým nebo kombinovaným postižením. Plošné vylučování lidí s omezenou svéprávností je v rozporu s *Úmluvou o právech osob se zdravotním postižením*. Legislativa ČR navíc zakazuje diskriminaci v přístupu k bydlení z důvodu zdravotního postižení.
- Přístup k bytům zvláštního určení by neměl být podmíněn příjmem ze státem garantovaných dávek, jako jsou invalidní důchod, starobní důchod nebo příspěvek na péči. Nájem bytu v domě s pečovatelskou službou má být určen pro nájemce se sníženou soběstačností z důvodu zdravotního postižení, věku nebo chronického onemocnění. Hlavním předpokladem pro nájem bytu zvláštního určení je tedy skutečný zdravotní stav žadatele. Samotná existence zdravotního postižení nebo snížené soběstačnosti není vázána na přiznání jakékoli dávky. Proto by měla obec požadovat jiné doklady prokazující oprávněnost žádosti o takový byt, například vyjádření ošetřujícího lékaře.
- Je-li záměrem obce podpořit stabilitu rodin podporou manželských párů prostřednictvím pravidel distribuce bytů, je vhodné začlenit do tohoto opatření i registrovaným partnerům, aby nedocházelo k vylučování osob z důvodu sexuální orientace.

- Problém „omezené možnosti zajistit návazné (dlouhodobé) bydlení pro osoby ubytované v tzv. krizových bytech“ v některých případech může vznikat v důsledku ubytování nevhodných osob do krizových bytů, nikoliv (jen) v důsledku nedostatku krizových bytů. Pokud je to možné, je vhodné poskytovat krizové bydlení především osobám, které mají kompetenci bydlet a jsou schopné splnit, s případnou pomocí, běžné podmínky, potřebují jen přechodné ubytování z důvodu domácího násilí, ztráty bydlení v důsledku havárie či přírodní katastrofy apod. Tyto osoby jsou obvykle schopny po uplynutí přechodné doby přejít do dlouhodobého bydlení a to si, s případnou podporou, udržet.
- Je-li se požadovaný příjem odvozován od počtu členů domácnosti, je třeba zohlednit strukturu domácnosti. V opačném případě jsou totiž z možnosti žádat o nájem obecního bytu vyloučeny například rodiny s dětmi. Děti totiž nemají příjem.
- Obce by měly ke zdroji příjmu žadatelů přistupovat individuálně. V některých případech nemusí být vhodné upřednostňovat lidi výdělečně činné před jinými skupinami obyvatel. Ve spolupráci se sociálním odborem/ službou lze totiž zajistit, aby byl žadatel schopen hradit nájemné jinými způsoby než příjmem z výdělečné činnosti. Podmínka příjmu ze zaměstnání totiž vylučuje rodiče pečující o děti, invalidní a starobní důchodců i jiné skupiny obyvatel chráněné antidiskriminačním zákonem. Ze stejného důvodu by nemělo být stanoveno jako kritérium, že příjmy žadatele nesmí pocházet výhradně ze sociálních dávek.
- Obce by měly zvážit, kdy je vhodné, aby podmínky stanovené obcí museli splnit oba žadatelé. Taková podmínka, může zesílit negativní důsledky aplikace některých pravidel, a tak zkomplikovat nebo dokonce znemožnit přístup některých obyvatel k obecnímu bydlení.

OBCE: Dále je vhodné, aby obce neúspěšným žadatelům ve všech případech poskytovaly věcné odůvodnění zamítnutí žádosti. Tento krok je vhodný nejen pro žadatele v tom smyslu, že jim vyjasňuje situaci, ale i pro úřad, jehož práce se tak stává pro občany čitelnější a předvídatelnější.

OBCE/ KRAJ/ NEZISKOVÉ SUBJEKTY: Vhodné je ukázat obcím důsledek nedostupnosti obecních bytů pro zranitelné skupiny osob, a to na příbežích konkrétních lidí. Tuto zkušenost může obcím zprostředkovat krajský konzultant/krajské konzultační pracoviště (viz výše), s odkazem na:

- sociální odbory a poskytovatelé sociálních služeb, kteří jsou v kontaktu s těmito skupinami osob, případně pracovníci některých pobytových zařízení,
- výsledky výzkumů (domácích i zahraničních) zaměřující se na tuto oblast – podle těchto výzkumů osoby v bytové nouzi čelí zvýšeným zdravotním rizikům i sociálním rizikům, v porovnání s běžnou populací je u nich například vyšší riziko hospitalizace, medikace, využívání služeb pohotovosti, nižší očekávaná délka života, vyšší riziko sebevražd, u pachatelů trestných činů je vyšší riziko recidivy, u dětí z rodin s nestabilním či nevyhovujícím bydlením roste riziko školního neúspěchu, kázeňských problémů, šikany či odebrání z rodin. Řešení všech vyjmenovaných problémů přitom představuje významnou položku pro veřejný rozpočet.

3.2.2 Podmínky získání obecního bydlení nejsou obcemi zveřejňovány uceleně a přehledně

Na distribuci obecních bytů má v mnoha obcích MSK negativní dopad skutečnost, že podmínky získání obecního bydlení nejsou obcemi zveřejňovány uceleně a přehledně. Tabulka 14 vysvětluje příčiny tohoto stavu. Doporučení uvedená pod tabulkou odpovídají na otázku „Jakými postupy lze vést obce k tomu, aby byly nabízené byty dostupné všem potřebným skupinám žadatelů?“.

TABULKA 14: PRAVIDLA A PODMÍNKY DISTRIBUCE OBECNÍCH BYTŮ II.

STÁVAJÍCÍ STAV	IDENTIFIKACE FAKTORŮ
Podmínky získání obecního bydlení nejsou obcemi zveřejňovány uceleně a přehledně	<ol style="list-style-type: none"> 1. Existují doporučení, závazné normy pro tvorbu pravidel na obcích ale chybí. 2. Neochota či nedostatečné kompetence ze strany obce. 3. Struktura a jazyk sdělení (informace na webu, obsah formulářů, nástěnky a vývěsky na úřadech apod.) respektují potřeby úřadu, nikoliv

však potřeby žadatele, kteří se proto neumí v podmínkách zorientovat, odevzdávají chybně vyplněné žádosti, nedokládají všechny přílohy, neaktualizují včas podané žádosti apod.

4. Formuláře jsou někdy komplikované cíleně, aby vylučovaly některé skupiny.
5. Podceňování významu komunikace úřadu obce s občany prostřednictvím webu.

DOPORUČENÍ

OTÁZKA: Jakými postupy lze vést obce k tomu, aby byly podmínky získání obecního bydlení zveřejňovány srozumitelně, uceleně a přehledně?

OBCE: Obce by měly mít stanovena přehledná a srozumitelná pravidla, kterými se při přidělování bytů řídí, a zveřejnit je za účelem zvýšení předvídatelnosti postupu a naplňování principů dobré správy. Obce sice v současné době tuto povinnost nemají. Na druhou stranu povinnost obcí poskytovat informace vyplývá z Listiny základních práv a svobod. Kvůli transparentnosti a větší informovanosti občanů doporučuje obcím s větším počtem bytů bytová pravidla vydat také Ministerstvo vnitra.

OBCE: Za účelem přehledné a srozumitelné komunikace, mimo jiné, lze zřídit poradenské pracoviště (dále PP), které bude součástí obecního úřadu, ideálně sociálního nebo bytového odboru. Úkolem PP má být poskytování poradenství, posouzení bytové nouze žadatele a návrh a koordinace jeho podpory. PP mohou kromě pomoci s hledáním bydlení také poskytovat podporu směřující k udržení stávajícího (standardního) bydlení. Hlavní výhodou PP by měla být možnost občanů získat všechny potřebné informace na jednom místě bez nutnosti návštěvy různých úřadů a organizací. Občané mají totiž ve stávajícím systému problém zorientovat se v často složitém systému podpory bydlení. Proto je pro fungování PP také nezbytná těsná provázanost na poskytovatele sociálních služeb, zejména v situacích, kdy existuje mezi žadateli či nájemci a poskytovatelem sociální služby důvěra opírající se například o dlouhodobou spolupráci. PP pod názvem *kontaktní místa pro bydlení* (dále KMB) aktuálně již fungují v MSK v Ostravě a Frýdku Místku. Mimo MSK například v Plzni, Liberci, Brně, Mostu, Českých Budějovicích a jiných městech. PP mohou také sbírat a vyhodnocovat relevantních data z oblasti bydlení v dané lokalitě. Při zřízení PP je přitom třeba dbát na:

- místní dostupnost: ideálně v každé obci s rozšířenou působností, v menších obcích lze zajistit dostupnost této služby zřízením pracoviště s omezenými úředními hodinami/dny,
- faktickou dostupnost: souvisí zejména s informovaností o činnosti pracoviště mezi všemi skupinami obyvatel (například i cizinci). Tím by mělo být minimalizováno riziko přehlédnutí některé ohrožené cílové skupiny.

KRAJ: Při kvalitní činnosti PP je nezbytná aktuální databáze žadatelů o bydlení hodnotící jejich potřeby. Tyto potřeby by měly být vyhodnocovány podle jednotné metodiky a formuláře. Situace žadatele je tak zřejmá a může být aktivně řešena s přiděleným pracovníkem (navigátor), který má tedy podrobný přehled o možnostech žadatele. Tento postup usnadňuje koordinaci dalších služeb kolem žadatele (dluhová poradna, nábytková banka apod.) a párování s volným bytem. S vytvořením tohoto jednotného systému může opět pomoci kraj – krajský konzultant/krajské konzultační pracoviště (viz výše).

OBCE/ KRAJ: Srozumitelnost dokumentů zveřejněných obcemi, které se týkají podmínek získání obecního bydlení, lze zvýšit účastí na projektu realizovaného Veřejným ochráncem práv zaměřujícího se na zlepšení komunikace pro úředníky směrem k posílení srozumitelnosti sdělení. V rámci tohoto projektu jsou sdělení zapojených úřadů předkládány adresátům, které následně poskytují zpětnou vazbu o pochopení sdělení. Je možno například využít textu *Příručka srozumitelného psaní pro úředníky* nebo informací z výzkumné zprávy *Testování srozumitelnosti* vydané Ve-

řejným ochráncem práv¹⁶. Tato příručka poskytuje úřadům praktický návod, jak psát texty, včetně formulářů, srozumitelně a je volně dostupná na webu Veřejného ochránce. Informovanost a zprostředkování dostupnosti této služby by mohl mít na starost kraj – krajský konzultant/krajské konzultační pracoviště (viz výše).

3.3 SOCIÁLNÍ VYLOUČENÍ

Sociální vyloučení představuje v mnoha obcích MSK významný problém zatěžující nejen oblast bydlení. Text dále identifikuje příčiny tohoto stavu a navrhuje doporučení.

3.3.1 Vytváření či posilování sociálního vyloučení v některých lokalitách

Tabulka 15 vysvětluje příčiny vytváření či posilování sociálního vyloučení v některých lokalitách. Doporučení uvedená pod tabulkou odpovídají na otázku „Jakými postupy lze bojovat proti vytváření/posilování sociálního vyloučení v některých lokalitách?“.

TABULKA 15: SOCIÁLNÍ VYLOUČENÍ I.

STÁVAJÍCÍ STAV	IDENTIFIKACE FAKTORŮ
Vytváření či posilování sociálního vyloučení v některých lokalitách	<ol style="list-style-type: none"> 1. Pronajímání většího množství bytů v téže lokalitě některým menším skupinám obyvatel vede k postupnému odchodu majority z lokality. 2. Nízká atraktivita lokality způsobená nedostatečnými investicemi ze strany obce do lokality – nedostupnost služeb, nízká kvalita služeb, 3. Nízká atraktivita lokality způsobená uzavřením průmyslových podniků v okolí, odchod majority je pak způsobem nárůstem času dojezdu do zaměstnání. 4. Nižší cena bydlení v těchto lokalitách přitahuje obyvatele s nízkými příjmy a možnou kumulací dalších problémů, kteří na bydlení v lepších lokalitách nemají dostatek financí prostředků. 5. Pokud obec v dané lokalitě nevlastní (dostatek) bytů, je pro ni obtížné rozrušit sociální složení obyvatelstva změnou politiky distribuce bytů v lokalitě. 6. Soukromí pronajímatelé potřebují primárně produkovat zisk, proto pronajímají bydlení mnohdy bez ohledu na možné sociální důsledky (nejen) pro lokalitu. 7. Chybí (lepší) komunikace a spolupráce mezi obcí a soukromými pronajímateli.

DOPORUČENÍ

OTÁZKA: **Jakými postupy lze bojovat proti vytváření/posilování sociálního vyloučení v některých lokalitách?**

OBCE: Snižování sociálního vyloučení v lokalitě je zdlouhavý proces, jehož realizace obvykle nezáleží jen na obci, ale i na dalších subjektech, které v lokalitě vlastní nemovitosti určené k bydlení (soukromí vlastníci, neziskové subjekty). Nezbytné je vůbec zahájení komunikace, podnět by přitom měl vzejít primárně od obce. Ke zmapování situace je vhodné setkání všech zainteresovaných subjektů, vymezení kompetencí a možností všech zúčastněných. Obec by měla v takových případech zejména:

- poptávat sociální služby působící v daných oblastech,
- posilovat dostupnost služeb ve vyloučených lokalitách a tím zvyšovat jejich atraktivitu,

¹⁶ Odkazy jsou uvedeny ve zdrojích.

- vytvořit ve spolupráci s dalšími zainteresovanými subjekty strategii práce se sociálně vyloučenými lokalitami, vypracovat například možnosti návazného bydlení pro osoby z těchto lokalit,
- je-li to možné „rozrušovat“ sociální vyloučení v lokalitě nabídkou nemovitostí i jiným skupinám obyvatel (toto řešení předpokládá, že v dané lokalitě je obec významným, nikoliv menšinovým, vlastníkem bytů),
- je-li tona základě místních podmínek možné rozptýlit sociální a bezbariérové byty po obci tak, aby nedocházelo k segregaci a prohlubování a sociálního vyloučení.

3.3.2 Obce nevnímají index sociálního vyloučení jako zásadní ukazatel

Index sociálního vyloučení konstruovaný Agenturou pro sociální začleňování představuje jeden z možných ukazatelů stupně sociálního vyloučení obcí. Některé obce v MSK nicméně nevnímají index sociálního vyloučení jako zásadní ukazatel. Tabulka 16 vysvětluje příčiny tohoto stavu. Doporučení uvedená pod tabulkou odpovídají na otázku „Jakými postupy lze zvýšit atraktivitu práce s indexem sociálního vyloučení na obcích?“.

TABULKA 16: SOCIÁLNÍ VYLOUČENÍ II.

STÁVAJÍCÍ STAV	IDENTIFIKACE FAKTORŮ
Obce nevnímají index sociálního vyloučení jako zásadní ukazatel	<ol style="list-style-type: none"> 1. Vyšší hodnoty indexu v současné době nezakládají obcím nárok na vyšší dotace určené k rozvoji bydlení, provoz souvisejících služeb či jiný servis. 2. Nedodatečná propagace služeb, které obcím s vyššími hodnotami indexu nabízí Agentura pro sociální začleňování.

DOPORUČENÍ

OTÁZKA: Jakými postupy lze zvýšit atraktivitu práce s indexem sociálního vyloučení na obcích?

OBCE/ KRAJ/ AGENTURA PRO SOCIÁLNÍ ZAČLEŇOVÁNÍ: Tento údaj souvisí s možností čerpání (finanční intervence, odborné poradenství apod.) určené na snížení sociálního vyloučení v lokalitách, a to u některých výzev OPZ. Obec také může spolupracovat s Agenturou pro sociální začleňování – řešením je tedy přizvat do obce lokálního konzultanta z Agentury, který seznámí obec s tím, jaké jsou její možnosti snížení sociálního vyloučení v lokalitě. Konzultant nabízí jednak poradenství, jednak poměrně intenzivní strategické plánování, investiční, expertní z oblasti zdraví, zaměstnanosti, dluhového poradenství apod. Agentura také nabízí řadu osvětových a informačních akcí. V obci je také prováděn podrobný monitoring situace nabízející hlubší vyhodnocení situace v oblasti míry sociálního vyloučení a jejího vývoje. Obce spolupracující s Agenturou také lépe dosáhnou na určité finance (např. výzva OPZ pro obce se sociálně vyloučenými lokalitami, která v současné době běží). Spolupráce s Agenturou nicméně není pro obce povinná, stejně jako nutnost postupovat podle jejich doporučení. Je vhodné, aby tuto nabídku formulovala Agentura pro sociální začleňování, která index tvoří, případně ji může zprostředkovat kraj.

3.4 APLIKACE CÍLŮ STANOVENÝCH VE STRATEGICKÝCH MATERIÁLECH OBCÍ V OBLASTI BYDLENÍ

Aplikace cílů stanovených ve strategických materiálech je na některých obcích v oblasti (posilování dostupnosti obecních) bydlení problematická. Tabulka 17 vysvětluje příčiny tohoto stavu. Doporučení uvedená pod tabulkou odpovídají na otázku „Jakými postupy lze zvýšit aplikovatelnost cílů v oblasti posílení dostupnosti (obecního) bydlení stanovených ve strategických materiálech obcí?“. Doporučení jsou přitom v případě tohoto problému formulována jen velmi stručně. Tvorba odborných textů se strategickým účelem či jako formulace cílů představují poměrně rozsáhlou disciplínu, jejíž popis daleko přesahuje zadání a smysl tohoto textu, stejně jako rozsah požadovaný zadavatelem.

TABULKA 17: APLIKACE CÍLŮ STANOVENÝCH VE STRATEGICKÝCH MATERIÁLECH OBCÍ V OBLASTI BYDLENÍ

STÁVAJÍCÍ STAV	IDENTIFIKACE FAKTORŮ
Nízký význam strategických materiálů pro oblast bydlení	<ol style="list-style-type: none"> 1. Zajištění bydlení, zejména pro problematiku skupiny osob, je politicky neatraktivní téma. Obce jsou mnohdy ochotny realizovat jen takové cíle, které neohrožují politické zastoupení. 2. Cíle týkající se oblasti bydlení stanovené ve strategických materiálech, se mnohdy neopírají o kvalitní datovou evidenci. 3. Cíle týkající se oblasti bydlení jsou mnohdy ve strategických materiálech formulovány tak, že nelze ověřit jejich dosažení, například z důvodu jejich nedostatečné konkretizace.

DOPORUČENÍ

OTÁZKA: **Jakými postupy lze zvýšit aplikovatelnost cílů v oblasti posílení dostupnosti (obecního) bydlení stanovených ve strategických materiálech obcí?**

OBCE: Klíčová je participace všech zainteresovaných subjektů a skupin na tvorbě těchto dokumentů. Ideálně je i setkání, nikoliv jen vyplnění dotazníků a jiných podkladů.

OBCE: V případě, že obec nezpracovává strategický dokument sama, ale poptává jej externě, je vhodné vybírat zpracovatele nejen podle nákladů, ale i podle referencí, doložitelných odborných zkušeností a kvality nabízené metodologie. Pokud je zpracovatel vybírán formou soutěže, je vhodné tyto požadavky začlenit do posuzovaných kritérií, které je potřeba hodnotit náležitou vahou.

OBCE/ KRAJ: Tvůrci strategických dokumentů mnohdy nedělají důkladnou demografickou analýzu obce, protože to není obsahem zadání od obce. Některé potřeby tak nejsou vůbec identifikovány. Dokumenty jsou pak nicméně neúplné. Nejsou například identifikovány velikosti ohrožených skupin, jejichž potřeby pak nejsou zjišťovány, a tudíž ani saturovány. V některých obcích podle expertů například demografické analýzy nezahrnují zjišťování počtů cizinců, ačkoliv v těchto obcích cizinci tvoří významný podíl. Je tedy potřeba správně formulovat zadání. S touto záležitostí může obcím pomoci krajský konzultant/krajské konzultační pracoviště (viz výše).

OBCE/ KRAJ: Cíle nemají SMART podobu. Jedná se mnohdy spíše jen o vize bez bližšího časového určení jejich dosažení. Takto formulované cíle nejsou dosažitelné ani „vymahatelné“ v tom smyslu, že se různé zainteresované skupiny nemohou na základě jejich zmínění v dokumentech domáhat na obci jejich dosažení. V dokumentu tedy musí být reálná, dosažitelná, terminovaná, měřitelná a jasně definovaná opatření. Dokument musí také jednoznačně pojmenovávat nositele změn. I s touto záležitostí může obcím pomoci krajský konzultant/krajské konzultační pracoviště (viz výše).

ZÁVĚR

Text návrhové části Souhrnných analýz pravidel přidělování a dostupnosti bytů v Moravskoslezském kraji (dále Analýza) zachycuje situaci týkající se dostupnosti a pravidle distribuce obecních bytů v samosprávách MSK. Nabízí jednak sumarizaci stávajícího stavu, interpretaci příčin tohoto stavu, zejména pak ale doporučení k optimalizaci systému. Doporučení byla formulována zejména na základě různých informačních zdrojů: expertních rozhovorů s odborníky z oblasti problematiky (obecního) bydlení, rešerší relevantních aktuálních textů vztahujících se k problematice (obecního) bydlení, výzkumných zjištění z analytické části Analýzy a interpretace stávajícího stavu a jeho příčin se členy *Pracovní skupiny pro bydlení* v MSK. Tato doporučení jsou přitom adresována aktérům různých úrovní – obcím, kraji, neziskovým subjektům, případně dalším stakeholderům.

Stávající stav týkající se pravidel přidělování a dostupnosti bytů v MSK, stejně jako doporučení směřující k posílení tohoto stavu, lze definovat 4 rovinami.

První rovinu představuje dostupnost obecních bytů, která je v mnoha obcích nedostačená vzhledem k nízkému počtu obecních bytů a zároveň vysokému počtu žadatelů o ně. Doporučení se přitom soustřeďují nejen na strategie rozšíření bytového fondu obce, ale i na způsob práce s žadateli o bydlení, nájemci a osobami ze skupin ohrožených nedostupností stabilního a kvalitního bydlení. Problém nedostupnosti obecního bydlení lze totiž řešit jak navyšováním počtu dostupných bytů, tak systematickou sociální prací zvyšující kompetence k bydlení u obyvatel.

Druhou rovinu představují pravidla a podmínky distribuce obecních bytů. Ačkoliv analytická část Analýzy prokázala, že mnohé obce usilují o zpřístupnění obecního bydlení všem skupinám občanů, včetně těch nejpotřebnějších, v některých obcích přetrvávají mezi podmínkami kritéria, která mohou vylučovat některé skupiny osob. Jako problematický se dále jeví skutečnost, že komunikace pravidel směrem od obcí k občanům není vždy uspokojivá. Doporučení v této části se velkou měrou o právní analýzy pravidel a zkušenosti sociálních pracovníků z různých organizací a pozic. Doporučení mají za cíl zprostředkovat obcím vzhled do důsledků uplatňování některých postupů. Má se přitom za to, že postupy jsou vylučující mnohdy zcela nezáměrně.

Třetí rovinou je sociální vyloučení představující problém mnoha obcí v MSK. Snahou doporučení je pak navrhnout, jak jej lze v lokalitách řešit. Jednou z možností je přitom i spolupráce s Agenturou pro sociální začleňování, která nabízí pomoc obcím s vyšším stupněm indexu sociálního vyloučení. Klíčová je přitom v této věci zejména role obce.

Poslední rovinou je aplikace cílů stanovených ve strategických materiálech obcí v oblasti bydlení. Kvalitu strategických materiálů vzhledem k posilování pravidel přidělování a dostupnosti bydlení je potřeba posilovat zejména kvalitní analýzou situace (např. demografické) a potřeb. Formulace cílů pak musí být formulovány v takové podobě, aby byla specifické, měřitelné, dosažitelné, reálné a terminované. V opačném případě nelze ověřit jejich dosažení, resp. jich ani nelze dosahovat.

Společným jmenovatelem všech formulovaných doporučení je přitom kvalitní komunikace všech zainteresovaných aktérů systému, podpora aktivní participace osob (žadatelů, nájemců, osob z ohrožených skupin) a fokus na komplexní řešení potřeb těchto osob, které bude brát ohled na jejich reálné možnosti.

Formulovaná doporučení představují sumář postupů, kterými se mohou jejich adresáti řídit. Zahrnují i některé strategie, pro které zatím chybí legislativní podklad. V některých samosprávách nicméně již jsou tyto strategie (nebo jejich části) realizovány. Je tedy nesporné, že v některých případech není nutné čekat na přijetí potřebných legislativních opatření.

ZDROJE

Analýza pravidel přidělování obecních bytů [online]. (Výzkumná zpráva). Veřejný ochránce práv, 2021. [cit. 3/9/2024]. Dostupné z: [https://www.ochrance.cz/uploads-import/ESO/14-2021-EKS_final_p%C5%99ed%C3%A1n%C3%AD%20MV_p%C5%99%C3%ADloha%20\(1\).pdf](https://www.ochrance.cz/uploads-import/ESO/14-2021-EKS_final_p%C5%99ed%C3%A1n%C3%AD%20MV_p%C5%99%C3%ADloha%20(1).pdf)

Bydlení jako problém – Zpráva o vyloučení z bydlení [online]. Za bydlení, 2021. [cit. 3/9/2024]. Dostupné z: <https://socialnibydeni.org/wp-content/uploads/2021/08/Bydleni-jako-problem-2021.pdf>

Desatero dobré praxe sociální práce při řešení nepříznivé sociální situace [online]. (Leták). Veřejný ochránce práv, 2023. [cit. 3/9/2024]. Dostupné z: https://www.ochrance.cz/uploads-import/ESO/Ochrance_letak_Desatero_dobre_praxe.pdf

Dobrá praxe v zajišťování bydlení pro zranitelné lidi [online]. (Výzkumná zpráva). Veřejný ochránce práv, 2023. [cit. 3/9/2024]. Dostupné z: <https://www.ochrance.cz/uploads-import/ESO/59-2022-DIS-JMK-v%C3%BDzkumn%C3%A1%20zpr%C3%A1va-final.pdf>

Dosledování dopadů Housing First pro rodiny s dětmi v Brně po pěti letech [online]. Praha: Platforma pro sociální bydlení, 2023. [cit. 4/9/2024]. Dostupné z: https://socialnibydeni.org/wp-content/uploads/2023/11/Dosledovani_dopadu_Housing_First.pdf

Evidence stanovisek ombudsmana – Spisová značka: 14/2021/DIS. (2021). [online]. [cit. 4/9/2024]. Dostupné z: <https://eso.ochrance.cz/Nalezene/Edit/11226>

Heimstaden. (2024). [online]. [cit. 8/9/2024]. Dostupné z: <https://heimstaden.cz/pronajem-byty>

Jak psát srozumitelné úřední texty [online]. (Příručka). Veřejný ochránce práv, 2022. [cit. 4/9/2024]. Dostupné z: https://www.ochrance.cz/uploads-import/ESO/p%C5%99%C3%ADru%C4%8Dka/Priirucka_srozumitelneho_psaní_tisk.pdf

Koncepce bydlení České republiky 2021+ [online]. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2021. [cit. 25/8/2024]. Dostupné z: [https://mmr.gov.cz/getmedia/30528174-7e61-421e-a058-5f39aa4f09c9/KB-2021-komplet-web\(C\)_max.pdf.aspx?ext=.pdf](https://mmr.gov.cz/getmedia/30528174-7e61-421e-a058-5f39aa4f09c9/KB-2021-komplet-web(C)_max.pdf.aspx?ext=.pdf)

Manuál dobrých praxí Prostupné bydlení [online]. Praha: Úřad vlády ČR – Odbor pro sociální začleňování (Agentura), 2014. [cit. 25/8/2024]. Dostupné z: https://www.socialni-zaclenovani.cz/dokument/manual_prostupne_bydleni-pdf/

Metodická příručka participace obyvatel při řešení problematiky bydlení [online]. Praha: Platforma pro sociální bydlení, 2017. [cit. 25/8/2024]. Dostupné z: https://socialnibydeni.org/wp-content/uploads/2018/10/metodicka_priirucka_participace_obyvatel_pri_reseni_problematiky_bydleni.pdf

Metodika externí podpory programům Housing First v ČR [online]. Praha: Platforma pro sociální bydlení, 2021. [cit. 3/9/2024]. Dostupné z: <https://socialnibydeni.org/wp-content/uploads/2022/11/Metodika-externi-podpory.pdf>

Ministerstvo práce a sociálních věcí České republiky. (2024). [online]. [cit. 3/9/2024]. Dostupné z: <https://socialnibydeni.mpsv.cz/>

Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky. (2024). [online]. [cit. 26/8/2024]. Dostupné z: <https://mmr.gov.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika/archiv-do-2024/bydleni-jako-jedna-z-hlavnich-priorit-vlady/zakon-o-podpore-v-bydleni>

MSID, regionální rozvojová agentura. (2024). [online]. [cit. 18/9/2024]. Dostupné z: <https://www.msic.cz/>

Obecní bydlení z pohledu práva na rovné zacházení a role obcí při řešení bytové nouze [online]. (Výzkumná zpráva). Veřejný ochránce práv, 2020. [cit. 25/8/2024]. Dostupné z: https://www.ochrance.cz/uploads-import/ESO/69-2019-DIS-JMK-vyzkum_obecni_bydleni.pdf

Příručka dobré praxe Inspirace pro sociální začleňování [online]. Praha: Odbor pro sociální začleňování (Agentura), MMR ČR, 2021. [cit. 4/9/2024]. Dostupné z: <https://www.socialni-zaclenovani.cz/dokument/bydleni/>

Příručka pro peers podpory v bydlení [online]. Budapešť: Budapesti Módszertani Szociális Központ és Intézményei, 2018. [cit. 4/9/2024]. Dostupné z: https://socialnibydeni.org/wp-content/uploads/2018/12/PEERS_CS-INT.pdf

Příručka pro pracovníky podpory v bydlení [online]. Budapešť: Budapesti Módszertani Szociális Központ és Intézményei, 2018. [cit. 3/9/2024]. Dostupné z:

https://socialnibydeni.org/wp-content/uploads/2018/12/Professional-Guide_CZ-INT.pdf

Sociální bydlení v ČR 2021 [online]. Praha: Platforma pro sociální bydlení, 2021. [cit. 3/9/2024]. Dostupné z: https://socialnibydeni.org/wp-content/uploads/2022/11/Socialni-bydleni-v-CR_final-6.pdf

Systémové řešení bytové nouze rodin a jednotlivců na úrovni obcí; Náměty a doporučení pro města a obce s vysokou mírou bytové nouze [online]. Praha: Platforma pro sociální bydlení, 2019. [cit. 3/9/2024]. Dostupné z: https://socialnibydeni.org/wp-content/uploads/2022/12/TOOLKIT_WEB.pdf

Testování srozumitelnosti [online]. (Výzkumná zpráva). Veřejný ochránce práv, 2024. [cit. 4/9/2024]. Dostupné z: https://www.ochrance.cz/projekty/posileni-aktivit/testovani_srozumitelnosti_nf_jko.pdf

Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) [online]. [cit. 3/9/2024]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2000-128>

Zpráva společnosti 2022 [online]. [cit. 6/5/2024]. Dostupné z: https://heimstaden.cz/uploads/O-nas/Dokumenty/heimstaden_zprava_spolecnosti_2022_cz.pdf