

Univerzita Hradec Králové
Filozofická fakulta
Ústav sociální práce

Bytová politika a dostupnost bydlení ve městě Jaroměř

Diplomová práce

Autor: Bc. Martina Šrytrová
Studijní program: N6731 Sociální politika a sociální práce
Studijní obor: Sociální práce
Forma studia: kombinovaná
Vedoucí práce: PhDr. Martin Smutek, Ph.D.

Hradec Králové, 2018

Zadání diplomové práce

Autor: Martina Šrytrová

Studium: U16031

Studijní program: N6731 Sociální politika a sociální práce

Studijní obor: Sociální práce

Název diplomové práce: **Bytová politika a dostupnost bydlení ve městě Jaroměř**

Název diplomové práce AJ: Housing policy and the availability of housing in Jaroměř

Cíl, metody, literatura, předpoklady:

Diplomová práce se bude zabývat bytovou problematikou se zaměřením na analýzu a realizaci bytové politiky města Jaroměř. Práce podá ucelený přehled o bytové politice, současném stavu v oblasti bydlení a o bytovém fondu ve vlastnictví města. Pozornost bude zaměřena na koncepci bytové politiky města, zejména na systém přidělování bytů a řešení dluhů na nájemném. Výsledkem práce budou poznatky a zjištění, kterých bude ve výzkumu dosaženo a stanovení doporučení a návrhů řešení pro zlepšení současné situace v oblasti problematiky bydlení města. Pro výzkumné šetření bude aplikována kvantitativní a kvalitativní výzkumná strategie, výzkumná technika analýzy dokumentů v kombinaci s kvalitativními interview.

Krebs, V. Sociální politika. Lux, M. a Kostelecký T. Bytová politika - Teorie a inovace pro praxi. Lux, M. Mikeszová M. Sunega, P. Podpora dostupnosti bydlení pro lidi akutně ohrožené sociálním vyloučením mezinárodní perspektivy a návrhy opatření v ČR.

Garantující pracoviště: Ústav sociální práce,
Filozofická fakulta

Vedoucí práce: PhDr. Martin Smutek, Ph.D.

Datum zadání závěrečné práce: 27.4.2017

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem tuto diplomovou práci vypracovala pod vedením vedoucího diplomové práce samostatně a uvedla jsem všechny použité prameny a literaturu.

V Jaroměři dne 18. 03. 2018

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala PhDr. Martinu Smutkovi, Ph.D. za odborné vedení mé diplomové práce, cenné rady a připomínky, kterými přispěl k jejímu vypracování.

Anotace

ŠRYTROVÁ, MARTINA. *Bytová politika a dostupnost bydlení ve městě Jaroměř*. Hradec Králové: Filozofická fakulta, Univerzita Hradec Králové, 2018, 83 s. Diplomová práce.

Tato diplomová práce pojednává o bytové politice jako nedílné součásti sociální politiky. Hlavním cílem diplomové práce bylo analyzovat bytovou politiku z hlediska přidělování bytů a řešení dluhů na nájemném na základě přehledu současného stavu bytového fondu ve vlastnictví města Jaroměř, a to na základě analýzy existujících dat a z hlediska subjektivního hodnocení pracovníky odboru majetku města zjištěných formou kvalitativních interview. Práce je rozdělena do šesti hlavních kapitol. První čtyři kapitoly obsahují teoretické poznatky zaměřené na vývoj bytové situace, aby byl vytvořen vhled do problematiky bydlení. Je zde charakterizována bytová politika, typy bytových systémů, nástroje bytové politiky rozdělené na podporu nabídky a poptávky podle typu bydlení. Je podán přehled o institucích zabývajících se bytovou problematikou a ukotvení v právním řádu České republiky. Dále je charakterizována problematika dostupnosti bydlení a pozornost je zaměřena na město Jaroměř, kde bylo vedeno výzkumné šetření, jeho historii a současnost, odbor majetku města a bytový fond města. Následně je uvedeno metodické ukotvení a v poslední kapitole jsou interpretovány výsledky výzkumu. Na jednotlivé kapitoly navazují stanovené dílčí cíle práce. Pro výzkumné šetření byla zvolena kombinovaná výzkumná strategie, kvalitativní techniky analýza dokumentů a polostrukturovaný rozhovor.

Klíčová slova: bytová politika, bydlení, byt, nájemní smlouva, město Jaroměř

Annotation

ŠRYTROVÁ, MARTINA. *Housing policy and the availability of housing in Jaroměř*. Hradec Králové: Philosophical Faculty, University of Hradec Králové, 2018, 83 pp. Diploma Dissertation.

This Diploma Thesis deals with housing policy such as an integral part of social policy. The main objective was to analyse housing policy with respect to housing allocation and housing debt settlement using an overview of the current state of the housing fund owned by the town Jaroměř, based on existing data and the subjective assessment of staff of the City Property Department by means of qualitative interviews. The Thesis is divided into six parts. The first four chapters contain theoretical findings about the development of housing situation to create an insight into housing issue. It characterises different types of housing systems, housing policy and its instruments which are divided into the supply and demand support according to the type of housing. It offers an overview of institutions dealing with housing issue and its place in the legal order of the Czech Republic. The following part is focused on the description of housing accessibility in Jaroměř, where the research was conducted. It describes not only its history and present but also the City Property Department and the housing fund of this town. The last two chapters provide research methodology and the results. A combined research strategy, qualitative techniques, a document analysis and a semi-structured interview were selected for this research.

Key words: housing policy, housing, flat, lease agreement, the town Jaroměř

Obsah

ÚVOD	10
1 Bydlení a bytová politika	14
1.1 Vývoj bytové situace v ČR	14
1.2 Základní charakteristika bytové politiky	17
1.3 Typy bytových systémů	19
1.4 Nástroje bytové politiky.....	20
1.4.1 Podpora nabídky a poptávky v oblasti nájemního bydlení	21
1.4.2 Podpora nabídky a poptávky v oblasti vlastnického bydlení	22
2 Právní ukotvení bytové politiky v ČR	25
2.1 Ministerstvo pro místní rozvoj	25
2.2 Ministerstvo práce a sociálních věcí.....	26
2.3 Ministerstvo financí	26
2.4 Ministerstvo životního prostředí.....	27
2.5 Státní fond rozvoje bydlení	28
2.6 Základní legislativa v oblasti bydlení	28
3 Dostupnost bydlení v ČR	32
3.1 Současná situace v dostupnosti bydlení.....	32
3.2 Finanční dostupnost bydlení	33
3.3 Osoby ohrožené sociálním vyloučením	34
3.4 Nepříznivé situace jako příčina ztráty bydlení	35
3.5 Charakteristika bydlení seniorů v České republice	36
3.6 Bytový fond a bytová výstavba	38
4 Bytová politika na území města Jaroměř	40
4.1 Historie města.....	40

4.2 Současnost města.....	41
4.3 Odbor majetku města	42
4.4 Bytový fond ve vlastnictví města	43
5 Metodologické ukotvení.....	46
5.1 Výzkumná strategie.....	46
5.2 Výzkumné metody	47
5.3 Cíl práce	47
5.4 Stanovení dílčích cílů výzkumu.....	48
5.5 Výzkumná technika sběru dat.....	49
5.6 Charakteristika výzkumného souboru.....	50
5.7 Způsob realizace a průběh výzkumu.....	51
5.8. Rizika výzkumu	53
6 Interpretace zjištěných výsledků.....	54
6.1 Dílčí cíl 1: Na základě dostupných údajů provést srovnání struktury a počtu nájemníků a skladby bytového fondu města	54
6.2. Dílčí cíl 2: Zjistit podmínky a opatření související s přidělováním bytů na základě zkušeností pracovníků odboru majetku města.....	62
6.3. Dílčí cíl 3: Identifikovat postup a použití podpůrných nástrojů při řešení dluhů na nájemném s pracovníky odboru majetku města.....	72
ZÁVĚR.....	80
Seznam použité literatury.....	87
Seznam literatury související s tématem.....	88
Periodika	88
Interní materiály	88
Seznam internetových zdrojů	89

Seznam právních předpisů souvisejících s tématem.....	91
Seznam použitých zkratk.....	91
Seznam tabulek.....	92
Seznam grafů.....	92
PŘÍLOHY	
Příloha A: Znak města, logotyp města a vlajka města.....	I
Příloha B: Pohled na město Jaroměř.....	II
Příloha C: Typy bydlení.....	III
Příloha D: Postup přidělování bytů.....	VIII
Příloha E: Žádost o přidělení bytu.....	X
Příloha F: Potvrzení o výši dluhu vůči městu Jaroměř.....	XII
Příloha G: Žádost o přidělení bytu zvláštního určení.....	XIII
Příloha H: Žádost o přidělení režimového bytu.....	XV
Příloha I: Žádost o výměnu bytu.....	XVII
Příloha J: Žádost o převod užívacího práva k bytu.....	XVIII
Příloha K: Uznání dluhu.....	XIX
Příloha L: Pronájem bytu (příklad).....	XX
Příloha M: Soupis pohledávek předaných k vymáhání (vzor).....	XXI
Příloha N: Vymezení oprav a výše nákladů (příklad).....	XXII
Příloha O: Záznamový arch pro polostrukturované rozhovory s pracovníky odboru majetku města Jaroměř.....	XXV

ÚVOD

„Každý má právo na životní úroveň přiměřenou zdraví a blahobytu jeho i jeho rodiny, čítajíc v to potravu, šatstvo, bydlení, lékařskou péči a nezbytné sociální služby; má právo na zabezpečení v nezaměstnanosti, v nemoci, při pracovní nezpůsobilosti, při ovdovění, v stáří nebo v ostatních případech ztráty výdělečných možností, nastalé v důsledku okolností nezávislých na jeho vůli.“

Všeobecná deklarace lidských práv

Bydlení patří k základním lidským potřebám, jež nám vytváří prostor pro náš život, naše aktivity a významně ovlivňuje kvalitu našeho zdraví, pracovní činnosti, rodinné vztahy a výchovu našich dětí i úspěšnost na trhu práce.

Bytová politika má podstatný vliv na každého občana, přesto se však v České republice dlouhou dobu potýká s nedostatkem argumentace a ukotvení. Nelze nalézt dokonalou bytovou politiku a optimální intervence na bytovém trhu a v důsledku neustálých změn, ekonomických podmínek i podmínek na bytovém trhu by proto měla být jakákoli bytová politika flexibilní. Společně se zacílením a efektivitou by měla být flexibilita nezbytným měřítkem hodnocení prosperity jejich nástrojů. Výkon bytové politiky provádí stát a územní samosprávné celky ve vzájemné součinnosti.

Na ústřední úrovni je bytová politika řízena Ministerstvem pro místní rozvoj (MMR), jemuž zákon ukládá rozsah působnosti ústředního orgánu státní správy ve věcech politiky bydlení, rozvoje bytového a domovního fondu a pro záležitosti nájmu bytů a nebytových prostor, koordinuje ostatní ministerstva a ústřední orgány státní správy při zajišťování politiky bydlení. Krajské úřady dle zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů zabezpečují ve svém správním obvodu oblast sociální práce a sociálních služeb, což by mělo přispívat k sociálnímu začleňování osob v nouzi. Obce jsou základními samosprávnými celky, které se starají o svá území a potřeby občanů. K provádění bytové politiky mohou uplatňovat nástroje státní politiky bydlení a východiska z agend stavebních úřadů. Na lokální úrovni vykonává své povinnosti i Úřad práce ČR, který zajišťuje pomoc osobám s nízkými příjmy tím, že v souladu se zákonem

č. 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře poskytuje výplatu nepojistných sociálních dávek - příspěvku na bydlení, podle zákona č. 111/2006 Sb., o hmotné nouzi, ve znění pozdějších předpisů a zdravotně postiženým osobám poskytuje v souladu se zákonem č. 329/2011 Sb., ve znění pozdějších předpisů příspěvek na zvláštní pomůcku.

Hlavním cílem diplomové práce je analyzovat bytovou politiku z hlediska přidělování bytů a řešení dluhů na nájemném na základě přehledu současného stavu bytového fondu ve vlastnictví města Jaroměř, a to na základě analýzy existujících dat a z hlediska subjektivního hodnocení pracovníky odboru majetku města zjištěných formou kvalitativních interview.

Z hlavního cíle jsou zformulovány tři dílčí cíle. První dílčí cíl má podat ucelený přehled o struktuře a počtu nájemníků bytů ve vlastnictví města a zjistit velikost a skladbu bytového fondu. Druhý dílčí cíl má zjistit podmínky a opatření při přidělování bytů na základě zkušeností pracovníků odboru majetku města. Třetí dílčí cíl má identifikovat postup a využití podpůrných nástrojů při řešení dluhů na nájemném z pohledu pracovníků odboru majetku města.

Pro výzkumné šetření bude použita kombinovaná výzkumná strategie. Jako metodu výzkumu jsem zvolila metodu analýzy dokumentů a polostrukturovaný rozhovor s otevřenými otázkami. Důvodem mého rozhodnutí zvolit kombinovanou výzkumnou strategii bylo přesvědčení, že kombinovaná výzkumná strategie bude vzhledem k cíli výzkumu vhodnější a přesnější, protože lépe umožní rozkrýt bytovou problematiku města Jaroměře s ohledem na přidělování bytů a objasnění možností řešení dluhů na nájemném.

Námět na tuto práci jsem si zvolila sama z vlastního zájmu o tuto problematiku. Důvodem byla i skutečnost, že zvolená lokalita města Jaroměř je mi osobně velmi blízká, jelikož se zde nachází mé bydliště, a také zde již několik let pracuji. Můj zájem zjistit, jak město řeší bytovou problematiku v oblasti přidělování bytů a řešení dluhů na nájemném bych zdůvodnila tím, že bydlení je nejen významné pro rozvoj města, ale i jako základní lidská potřeba ovlivňuje každého z nás, a v současné době přibývá domácností, které jsou na trhu s bydlením znevýhodňovány.

Zpracování bytové problematiky je z mého pohledu významné pro obor sociální práce, který studuji, neboť bytová politika jako jedna z oblastí sociální

politiky má k sociální práci blízký vztah. Pro mne je toto téma zdrojem nových informací a nabytím nových znalostí v dané problematice, a tím mi dává zpětnou vazbu pro získání přehledu v této oblasti.

Téma může být relevantní a přínosné pro různé okruhy osob. Může být vhodnou pomůckou pro pracovníky odboru majetku města, kteří se zájemci o nájemní byty i nájemníky bytů ve vlastnictví města často jednají. Také by zpracování této problematiky mohlo pomoci získat větší rozhled v dané oblasti potenciálním novým zaměstnancům. Pro samotné zájemce o bydlení ve vlastnictví města může být účelným souhrnem informací o tom, jaké mají možnosti, pokud o byt projeví zájem. Závěrečné poznatky mohou být přínosem i pro ty studenty sociálních oborů, kde je sociální politika součástí studovaného oboru.

Na Univerzitě Hradec Králové byla oblast bydlení zpracována v několika závěrečných pracích, ale žádná se nezabývala bytovou politikou ve vztahu přímo k městu Jaroměř.

Ke zpracování problematiky této práce bylo využito odborných zdrojů. Vycházela jsem ze zpracovaných materiálů oboru bytová politika. Z autorů, kteří měli vliv na podobu mé práce, mohu jmenovat odborníky zabývající se bytovou politikou, Tomáše Kosteleckého, Petra Sunegu, Martina Luxe a Olgu Polákovou, kteří významně ovlivnili vědomostní pozadí mé práce. Mé znalosti obohatilo i několik publikací a studií uvedených na internetových stránkách VÚSP. Zpracování problematiky této práce ovlivnily i další zdroje, zde jsem uvedla pouze významné autory, kteří měli největší vliv na podobu této práce.

Má práce má celkem šest hlavních kapitol. Tyto kapitoly jsou doplněny dílčími podkapitolami. Obsahem prvních čtyř kapitol jsou teoretické poznatky, které tvoří určitý základ pro následující dvě kapitoly, jejichž obsahem je metodika výzkumu a poslední kapitola interpretuje výsledky výzkumu. Na jednotlivé kapitoly navazují stanovené dílčí cíle práce.

V první kapitole je nejprve pozornost zaměřena na vývoj bytové situace v České republice, která podá přehled o jednotlivých obdobích rozvoje bydlení, aby byl vytvořen vhled do problematiky bydlení. V jednotlivých podkapitolách je charakterizována bytová politika, typy bytových systémů, nástroje bytové politiky, které jsou rozděleny na podporu nabídky a poptávky podle typu bydlení.

Ve druhé kapitole se zabývám právní úpravou bydlení. Tato kapitola podá přehled a důležité informace o institucích zabývajících se bytovou problematikou a vymezí jejich úlohu ve státě. Na závěr této kapitoly je uvedena základní legislativa bydlení od nejvýznamnějšího mezinárodního dokumentu, ústavní dokumenty a zákonné a podzákonné předpisy v České republice.

Třetí kapitola podává informace o aktuální bytové situaci v České republice a poskytuje informace o problematice dostupnosti bydlení. Charakterizuje osoby, které jsou nejvíce ohroženy sociálním vyloučením. V další podkapitole se zabývám současným bydlením seniorů v České republice jako jedné z ohrožených skupin osob a na závěr této kapitoly je pojednáno o bytovém fondu a bytové výstavbě.

Čtvrtá kapitola charakterizuje město Jaroměř, jeho historii a současnost, zaměřuje se na Městský úřad v Jaroměři, zejména na odbor majetku města, kde bude probíhat výzkumné šetření.

Pátá kapitola navazuje na předchozí kapitoly a obsahuje metodologické ukotvení, je zde vymezen hlavní cíl výzkumu a formulace dílčích cílů výzkumu.

V poslední šesté kapitole práce jsou interpretována data podle jednotlivých dílčích cílů výzkumu.

1 Bydlení a bytová politika

Tomeš ve své publikaci „Sociální politika, teorie a mezinárodní zkušenost“ uvádí sociální politiku jako „*soustavné a cílevědomé úsilí jednotlivých sociálních subjektů o změnu nebo udržení a fungování svého nebo jiného systému*“ (Tomeš, 2001, s. 20). V současné společnosti plní sociální politika významnou úlohu, je základním znakem společnosti, kde je přikládán důraz na rozvoj člověka jako podmínky pro rozvoj společnosti a splnění jejich cílů. Bytová politika je její nedílnou součástí a význam bydlení spočívá především ve vytváření prostředí pro kvalitní a plnohodnotný život a závisí na něm lidské hodnoty jako je zdraví, práce a vzdělání.

Pro získání celkového přehledu o bytové politice v české společnosti, bude tato kapitola nejprve charakterizovat vývoj bytové situace, základní charakteristiku bytové politiky, upřesní typy bytových systémů a nástroje bytové politiky včetně podpor nabídky a poptávky u jednotlivých druhů bydlení.

1.1 Vývoj bytové situace v ČR

Během 19. století v důsledku průmyslové revoluce a stěhování lidí z venkova do měst nastal problém s nedostatkem bytů pro ekonomicky slabší vrstvu obyvatelstva. To se projevilo zejména rychlým zvýšením poptávky po laciných bytech. Tato skupina obyvatel byla přinucena žít v nevhodných podmínkách na předměstích a vzdálených čtvrtích měst, což se projevovalo zhoršením zdraví obyvatelstva. Z tohoto důvodu od poloviny 19. století narůstala na významu role státu v podobě vydání prvních zákonných norem souvisejících s bytovou péčí.

Významným pro bytovou výstavbu se stal rok 1892, kdy byla uzákoněna nepřímá podpora výstavby bytů pro dělníky. Nové byty, které svou velikostí nepřesahovaly 75 m², byly na základě daňového zvýhodnění osvobozeny na 24 let od placení domovní daně. Později byla tato právní úprava nahrazena zákonem č. 144/1902 na dvacet let pro byty do 80 m², který zároveň reguloval i výši nájemného.

V období před první světovou válkou byla podpora bydlení zaměřena na vznik nových bytů pro nemajetné domácnosti, avšak její rysy se měnily podle válečné situace. Na tehdejší bytovém trhu byla prosazována spíše legislativní

opatření pomocí nařízení č. 34/1917 ř. z., který reguloval nájemné a všeobecným nařízením č. 21/1918 ř. z. Oblast bydlení byla od ledna 1918 regulována nově zřízeným ministerstvem sociální péče. Vzhledem k tomu, že vládě chyběly jakékoliv zkušenosti s prováděním bytové politiky, vznikalo mnoho nedorozumění. Vláda její opatření přizpůsobovala spíše aktuální ekonomické situaci, proto byl její profil spíše krátkodobý.

Vláda soustředila pozornost zejména na tři oblasti:

- *regulaci trhu s byty*
- *ochranu nájemníků*
- *podporu bytové výstavby* (Poláková, 2006, s. 245).

Trh s byty byl usměrňován zákonem č. 592/1919 Sb. Bránil majitelům bytů volnému pronájmu pro blaho lidí, jako byli např. státní zaměstnanci, kteří v obci museli žít. Od roku 1922 pak existovala mimo jiné i opatření, jimiž obce kontrolovaly úkoly obcí pronajímat byty zejména státním zaměstnancům a vojákům z povolání. V nových domech pak platilo smluvní nájemné. (Poláková, 2006, s. 245).

Ochrana nájemníků pomáhala lidem, aby jim nájemné nebylo bezdůvodně zvyšováno. Bylo možno jej zvýšit pouze o meziroční zvýšené náklady na údržbu domu.

Opatření na novou výstavu zahrnovala především dostupnější získání úvěru, nižší sazby za poplatky, osvobození od domovní daně a velký podíl na výstavbě zahrnoval Státní bytový fond, pomocí něhož výstavba probíhala.

Ve 30. letech měla na bydlení dopad světová hospodářská krize, která způsobila ztrátu hodnoty bydlení a zvýšila se poptávka po cenově dostupnějších bytech. V období 2. světové války v letech 1939 – 1945 byla stavba nových bytů zcela zastavena, a tím došlo ke vzniku bytové nouze. Až po roce 1946 byla výstavba bytů obnovena a s ní započalo i oživení válkou zničeného bytového fondu. Rok 1948 přinesl našemu státu znárodnění a vznikl tak státní podnik Československé stavební závody. Bytová politika si kladla za cíl upřednostnit při zajišťování bydlení rodiny s dětmi a současně, aby je tyto náklady na domácnost nezatěžovaly zvyšováním nájemného. Výše nájemného však nedosáhla na vynaložené náklady a musela být podporována ze státních prostředků, a tím došlo k poměrně rychlému úbytku bytového hospodářství. Stát musel tuto situaci řešit

rozvojem podnikové a družstevní výstavby. Od druhé poloviny 50. let se stalo záměrem státu rychlé a levné bydlení formou panelové výstavby. Záměr této výstavby však nebyl naplněn. Množství postavených bytů bylo nedostatečné a potíží se stala jejich nízká kvalita. Vyvstal problém s nedostatkem finančních prostředků na infrastrukturu. Konec 50. let zaznamenal vlivem bytové výstavby značný pokles finančních prostředků a bytové hospodářství bylo ztrátové. Mezi lidmi rostl zájem o byty ve velkých městech a v Praze.

Poptávka po bytech převyšovala i nadále nabídku. Jednak příčinou tohoto stavu byla nedostatečná bytová výstavba do roku 1970, ale i zájem o výhodnější bytové podmínky hlavně důchodců, kteří žili v nevhodných bytech. Vláda si proto v hospodářských plánech vytyčila přednostně řešení tohoto problému a v období let 1971-1975 bylo postaveno celkově nejvíce bytů, z nichž byly téměř všechny I. kategorie. Bytovou výstavbu stále zajišťoval především stát, který poskytoval výhodné půjčky a úvěr. Lidé proto nebyli motivováni k zabezpečení si vlastního bydlení. Byty se přidělovaly na základě pořadníků, které evidovaly národní výbory. Nevýhodou tohoto systému byla často nedodržování stanovených podmínek a jeho neprůhlednost. Stejný postup byl uplatňován u bytů ministerstva vnitra a ministerstva obrany a dalších úřadů, u družstevních bytů upravovaly přidělování bytů družstevní stanovy.

Bytová výstavba zahrnovala:

- komunální bytovou výstavbu
- družstevní bytovou výstavbu
- individuální bytovou výstavbu

Ke komunální bytové výstavbě náležely pouze domy, o které se staraly národní výbory. Jejich uživatelé jim platili nájemné, jehož výše byla velmi nízká.

Družstevní výstavbu zajišťovala stavební bytová družstva. Jejich členové nemohli byt prodat, pouze jej převést na jiného majitele. K tomu však museli získat souhlas bytového družstva. Pravomoc obývat byt na dobu neurčitou vyplývalo ze smlouvy tzv. dekretu¹. Družstevní výstavba zahrnovala kromě obytných domů i nástavby bytových domů, přestavby a úpravy nebytových

¹ Dekret na byt - označení listiny, která opravňuje držitele k užívání bytu na dobu neurčitou. Jde o podobu nájemní smlouvy – kvazivlastnický trh z doby komunistického režimu. Dostupné z: <http://obcanske.juristic.cz/164516/>

prostor a rekonstrukce objektů. Výstavba byla hrazena převážně z členských podílů družstevníků, částečnou finanční podporu poskytoval i stát poskytnutím pozemků zcela bezplatně.

Individuální bytová výstavba zahrnovala zejména rodinné domky a jejich úpravy. Financování výstavby si hradil individuálně každý z vlastních zdrojů.

Od roku 1960 – 1989 zajišťoval bytovou výstavbu primárně stát. V letech 1959 – 1960 byla nejvíce zastoupena komunální bytová výstavba, poté postupně počet bytů klesal do roku 1969 a následně opět vzrostl až do roku 1989 kromě roku 1986, kdy byl zaznamenán krátkodobý propad ve výstavbě nových bytů. Významně vzrůstala i družstevní bytová výstavba, v roce 1965 dokonce počet dokončených bytů převýšil počet bytů komunální bytové výstavby. Velký počet družstevních bytů se stavěl i v Praze. Nejvíce dokončených družstevních bytů bylo v roce 1970 a následně jejich počet klesal i stoupal. Stejně jako družstevní výstavba převýšila v období roku 1969 – 1975 komunální výstavbu. Poté začala klesat, až byl tento způsob výstavby zcela ukončen. V rozestavěných domech pak bylo v roce 1989 ještě 820 podnikových bytů dokončeno. Individuální výstavba klesala od roku 1961, ale již v roce 1970 opět vzrostla a na vrchol se dostala v letech 1976 – 1977, kdy počet dokončených bytů byl vyšší než u družstevní výstavby a poté opět klesala. Nejmenší zájem o individuální výstavbu byl v Praze a Severních Čechách. (Poláková, 2006, s. 245 - 247).

V Československu se bytová výstavba ve 2. polovině 20. století zvýšila. Byla zaznamenána vyšší kvalita bytů i jejich počet. Lze ji postavit na úroveň ostatních socialistických států, ale na úrovni Evropy byla velmi opožděná.

1.2 Základní charakteristika bytové politiky

Bytovou politiku lze charakterizovat jako „*system poptávkově orientovaných podpor, nabídkově orientovaných iniciativ a přímých zásahů státu na bytovém trhu, které jsou nutné k optimální alokaci bydlení, které je specifické svou komplexností.*“ (Krebs, s. 406). Je účelnou činností státu, jejímž cílem je účinně působit na oblast bydlení za pomoci specifických prostředků. Je ovlivněna strukturou domácností, věkem a počtem jejich členů, situací bytového fondu a způsobem uspořádání bytů a jejich velikostí. Významný dopad mají i změny ve stylu života občanů a jejich stupeň životní úrovně a naopak náklady na pořízení a

provoz bydlení mají nepříznivý dopad na životní standardy občanů. Obnova bytového fondu má vliv na výstavbu, na provoz i údržbu, a tím na vznik pracovních příležitostí. To se odráží v rostoucí ekonomice státu. Vzhledem k tomu, že pořízení vlastního bydlení není v důsledku vysoké nákladovosti v silách všech občanů, jsou někteří odkázáni na pomoc státu a jeho zásahy do této oblasti. (Duková, 2013, s. 151).

Jistou specifičností bydlení je, že má vysoký stupeň jisté neměnnosti, která vyplývá z dlouhodobé životnosti domů a bytů. Efektivní bytová politika musí vytvářet základní předpoklady pro funkční bytový trh a konkrétní pravidla pro poptávku a nabídku bydlení. Její základ tvoří trh s byty, jehož obsahem je i systém takových státních podpor, aby bylo bydlení dostupné i pro nízkopříjmové skupiny obyvatel.

S ohledem na příjemce bytové politiky se problémy dělí do několika okruhů:

I. udržitelnost stávajícího bydlení:

- a) faktická (právní garance smluvního vztahu, „ochrana nájemníků“)*
- b) finanční (schopnost zaplatit náklady na bydlení, podpůrné sociální dávky apod.)*

II. dostupnost/ dosažitelnost odpovídajícího bydlení:

- a) faktická (nedostatek vhodných bytů pro cílovou skupinu, problematika diskriminace apod.)*
- b) finanční (neschopnost složit kauci, platit náklady na bydlení do budoucna apod.) (MPSV ČR, 2016, s. 63).*

V bytové politice má hlavní úlohu stát, ale jsou v ní zainteresováni i obce, neziskové organizace a zájmová sdružení, charity. Úloha státu spočívá zejména v tvorbě příslušné legislativy pro bydlení a v zabezpečení dostupnosti bydlení těm, kteří si jej nemohou zabezpečit z vlastních zdrojů. Právě legislativní opatření prostřednictvím nestátních subjektů tvoří míru a celkový rámec podpory bydlení. Tato státní podpora bydlení by měla pomoci v řešení sociálního kontextu v bytové oblasti.

Významnou úlohu v systému bydlení mají ekonomické podmínky. Vlivem transakcí, půjček, vlivu bohatství a cenových změn může bytový systém účinně ovlivňovat výdaje a reálnou ekonomiku. Ve městech představuje významnou roli

pro infrastrukturu a přitahování a udržování kvalifikované pracovní síly, čímž se zvyšuje konkurenceschopnost. (Gibb, 2000, s. 26).

1.3 Typy bytových systémů

Typologie bytových systémů, se kterou je možné se v praxi setkat, je rozdělena celkem do třech hlavních systémů. Uspořádání jednotlivých zemí závisí na charakteru dané země a konkrétních okolnostech jako je ekonomické postavení a politické poměry dané země.

Tyto jednotlivé systémy se od sebe navzájem liší v souladu s ohledem na sociální spravedlnost, rovnost, zásluhovost a potřebnost. V důsledku rozmanitosti specifických předpokladů a s porovnáním neslučitelnosti těchto zásad je každá bytová politika státu v určitém uspořádání složením všech třech systémů. Tato kombinace nezbytně plyne z rozhodnutí politických stran podpořit sociální spravedlnost a z postavení ekonomiky daného státu.

1) Liberální systém bytové politiky upřednostňuje zásluhovost. Upřednostňována je volnost, soběstačnost a rovné pracovní podmínky. Potřeba bydlení je zajišťována podle individuálních finančních schopností každé domácnosti pomocí trhu. V tomto systému vzniká vysoký stupeň rozdílného přístupu v dostupnosti bydlení. Skupiny obyvatel s vyššími příjmy si mohou zajistit vysokou úroveň bydlení bez jakékoliv finanční pomoci z veřejných zdrojů, pro nižší příjmové skupiny je potřeba bydlení v tomto systému naprosto nevyhovující. Tento systém by měl být podporován především vysokou zaměstnaností, kvalifikací a odměnou pracovního nasazení. Představiteli tohoto systému jsou Austrálie, USA a Velká Británie. (Duková, 2013, s. 18).

2) Korporativní systém je založen na zásadě solidarity a subsidiarity. Očekává kooperaci a spolupráci organizací, skupin, komunit a státu. V tomto systému jsou tržní podmínky usměrňovány. Solidarita se tu vyznačuje uplatňováním dotací a podpor státu i obcí a družstev.

Jeho účel spočívá v užití prostředků individuálních účastníků, zabezpečit jim potřeby bydlení v období finanční těžkosti v souladu s vytyčením jednoznačných podmínek, za jakých bude bydlení poskytnuto. Vychází z příjmových předpokladů domácností. Z toho vyplývají požadavky na veřejný rozpočet pro zabezpečení bydlení konkrétních příjmových skupin obyvatel. Vzhledem k tomu,

že je tento systém založen na spoluúčasti domácností, státu a nevládních institucí a je zde privátní přísun prostředků do bydlení, měl by být významně podporován. Je podstatné, aby tyto byty zajistili bydlení sociálně potřebným skupinám obyvatel. Pozitivum tohoto systému spočívá v účinném rozhodování o bydlení, jež platí pro informovanost o bytových příležitostech, o vývoji regionů a jejich infrastruktury. Příkladem tohoto systému je Francie, Německo a Rakousko. (Duková, 2013, s. 18).

3) Univerzalistický systém vychází ze solidarity celé společnosti a na zabezpečení bydlení především z veřejných prostředků. V tomto systému nese stát odpovědnost za výstavbu cenově dostupných bytů a přispívá i na část výdajů na jejich provoz a údržbu. Bydlení je pojímáno jako veřejná sociální služba. Problémem tohoto systému jsou však vysoké finanční požadavky na veřejné zdroje a domněnka značné tolerance daňových poplatníků. Tento systém uplatňuje především Norsko, Švédsko a Finsko.

Rozdělení těchto systémů vzniklo z nejnámější typologie sociálních států „*Welfare state*“ dánského sociologa a politologa Esping Andersena, která byla rozšířena o další typ, tzv. rudimentální². V praxi ho lze interpretovat jako minimální podíl státu na zabezpečení pomoci a péče v oblasti bydlení. Zásadní úlohu zde má rodina a trh. Představiteli tohoto typu je Portugalsko, Řecko a Španělsko. (Duková, 2013, s. 18).

1.4 Nástroje bytové politiky

Přestože ve druhé polovině 20. století si byly základní podmínky v dílčích evropských státech v převládajícím rozsahu podobné, nejsou nástroje bytové politiky identické.

Státy využívají různý počet přímých i nepřímých podpor a nejrůznějších regulací. Tyto podpory lze rozčlenit na dvě hlavní podskupiny, na podporu nabídky a na podporu poptávky, přičemž podpora nabídky zahrnuje přímou

² Rudimentální typ popisuje tzv. duální stát s prvky Bismarckova modelu, kdy je garantováno důchodové pojištění, pojištění v nezaměstnanosti hrazené z příjmů a v oblasti zdravotní péče a vzdělání využívá sociálně demokratický model financovaný z daní částečně zastoupený modelem liberálním. Dostupné z: <https://books.google.cz/books?isbn=8024738805>

finanční podporu výstavby nových bytů a podpora poptávky se zakládá na koupěschopnosti zájemců o bydlení a na zvýšení příjmů.

Ve vyspělých státech vykonávají zaručenou úlohu soukromé bytové trhy, které využívají zejména domácnosti s průměrnými příjmy. Nástroje bytové politiky lze rozdělit dle zaměření na konkrétní skupiny obyvatel na univerzální a selektivní. Univerzální nemají specifické zaměření a naopak selektivní nástroje jsou zacíleny na určitou konkrétní skupinu obyvatel, především na sociálně potřebné skupiny obyvatel. Jde především o přímou finanční podporu státu a snižování cen za bydlení.

„Hlavními faktory ovlivňujícími výši poptávky po bydlení, a skrze ni též ceny bydlení, jsou obecně příjmy domácností a demografická situace.“ (Lux, 2006, s. 43).

1.4.1 Podpora nabídky a poptávky v oblasti nájemního bydlení

U nájemního bydlení je obsahem nabídky výstavba nájemních bytů označovaných díky veřejné podpoře jako sociální bydlení. U těchto bytů se nájemné vlivem usměrňování pohybuje na nižší úrovni a je přidělováno především těm, kteří by si bydlení na volném trhu v důsledku své životní situace nemohli dovolit. Jedná se o státní i obecní byty, byty neziskových organizací a bytových družstev i byty v soukromém vlastnictví. Podporu nabídky tvoří také specifický druh - ekonomické dotace, které vyplývají z podporovaného nájemního bydlení v určitém rozsahu potlačit růst nákladů na stavbu a cen bydlení.

Podporu poptávky zahrnuje především příspěvek na bydlení, který tvoří jeden z pilířů bytové politiky. Jde o dávku, kde je testován příjem domácností a účelem je pomoci oprávněným domácnostem s krytím nákladů. Poskytuje se zcela ze státního rozpočtu, případně z obecních rozpočtů.

K výhodám podpory nabídky lze zařadit schopnost státu zpětně působit na neočekávaný deficit v oblasti bydlení z důvodu, že rizika dlouhodobé výstavby jen stěží odhadnout předem. Přímá podpora bytové výstavby napomáhá redukci nájemného v soukromé oblasti. Ti, kdo provozují sociální byty, také nereagují zvýšením nájemného při náhlém poklesu pružnosti cen na trhu bydlení.

Nevýhody podpory nabídky se projevují v oblasti přidělování nájemních bytů, kdy může docházet k upřednostňování konkrétních kategorií obyvatel. V bytových domech, určených pro sociální bydlení pak může docházet k sociálnímu vyloučení jeho obyvatel. Je zde riziko vytvoření černého trhu se sociálními byty v době, kdy je velký rozdíl mezi sociálním a tržním nájemným a riziko tvorby nepřírozeného nedostatku bytů vlivem snahy domácností opatřit si výhodné bydlení navzdory tomu, že pro ně není nezbytné.

K výhodám podpory poptávky patří příspěvek na bydlení, ten jako efektivní nástroj bytové politiky nesnižuje možnosti domácností při výběru bytu, jak je tomu u sociálního bydlení. Motivuje domácnosti k výběru odpovídajícího bydlení a omezuje tzv. nadspotřebu bydlení³. Vzhledem k poskytování v závislosti na výši příjmu je zde výhoda efektivnosti a značné přizpůsobivosti u přiznání výše podpory, pokud dojde v domácnosti ke změně finanční situace. **Nevýhodami podpory poptávky** jsou nezanedbatelné náklady na administrativu související s výplatou příspěvku na bydlení, jeho poskytování může přispívat k podněcování poptávky po bydlení, a tím může docházet ke zvyšování nájemného. Při výplatě příspěvku přímo oprávněným domácnostem může docházet k jeho zneužití tím, že nebude zcela využito pro potřeby bydlení. Zaměření na podporu poptávky nezlepší podmínky domácností, které se ocitly v bytové tísní. (Lux, 2011, s. 64).

1.4.2 Podpora nabídky a poptávky v oblasti vlastnického bydlení

Podporu nabídky a poptávky v oblasti vlastnického bydlení není snadné od sebe rozdělit. Z větší části jde zejména o podporu poptávky, která se zakládá na nárůstu příjmů a koupěschopnosti obyvatel⁴. Tyto způsoby podpory však mohou mít nastaveny předpoklady investovat pouze do nového bydlení. V tomto případě by pak tyto podpory měly být spíše podporou nabídky. Do této podpory lze zařadit podporu výstavby nájemních bytů, které jsou po uplynutí určitého času

³ nadspotřeba bydlení – bydlení v příliš prostorném bytě (Lux, 2011, s. 64)

⁴ Koupěschopnost obyvatel se může projevit úrokovými dotacemi, poskytnutím zvýhodněných úvěrů, prémie ve stavebním spoření, poskytnutím grantů, daňové podpory apod. (Lux, 2011, s. 67).

nabídnuty k odprodeji za zůstatkovou cenu stávajícím nájemníkům. Obě podpory jsou obdobné jako u nájemního bydlení. Nežádoucí je v oblasti vlastnického bydlení nepružnost cen nabídky, jelikož se může stát, že podpora poptávky bude mít nepříznivý vliv na trh s byty. Může se tak stát tím, že kupující uměle způsobí zvýšení poptávky a vlivem nepružnosti cen nabídky se zvýšená poptávka projeví ve zvýšení cen bytů, což má negativní efekt pro zájemce o koupi bytů a spíše napomáhá těm, kdo byty prodávají.

Vzhledem k tomu, že je opatření vlastnického bydlení poměrně nákladnou investicí, a tím je směřování podpory značně složité, není možné docílit stejného účinku jako v oblasti nájemního bydlení. Míra podpory je pro nízkopříjmové domácnosti nepostačující a naopak vysoká podpora příliš zatěžuje veřejný rozpočet.

Výhodou podpory vlastnického bydlení je, že lidé, kteří mají bydlení ve svém vlastnictví, o ně pečují lépe než u nájemního bydlení, starají se o okolí svého bydlení a záleží jim na budování vztahů mezi sousedy. U lidí, kteří žijí ve vlastnickém bydlení, klesá mobilita, to je i výhodou pro sousedské vztahy. Některé průzkumy ukázaly, že u lidí žijících ve vlastním bydlení je přítomna odvaha, osobní jistoty a životní spokojenost. **Nevýhodou** je riziko při čerpání úvěru na bydlení s dlouhou dobou splatnosti, jelikož při neočekávaném poklesu příjmů hrozí ztráta bydlení mnohem více než u nájemního bydlení. (Lux, 2011, s. 67).

Dalšími problémy, které mohou nastat v souvislosti s čerpáním úvěru, jsou neočekávaně zvýšené náklady v souvislosti se splácením úvěru a rizika spojená s náhlým poklesem cen domů nebo bytů. Vysoké pořizovací náklady na vlastnické bydlení jsou nejen příčinou poklesu mobility, ale ta má mimo jiné pro tuto výhodu i svou negativní stránku, která spočívá v komplikacích při stěhování v období případné ekonomické krize, kdy klesá hodnota bydlení a z důvodu poklesu cen nechtějí své bydlení prodat nebo ani nemohou, aby se mohli odstěhovat na jiné místo.

Vlastnické bydlení vykazuje znaky stability, ale vzhledem k požadavkům dnešní společnosti, kdy hospodářství a trh práce jdou flexibilním a dynamickým směrem, mohla by být tato disonance důsledkem vzniku hospodářských krizí.

Jeho otevřená podpora může však přispívat k jisté sociální rovnováze a růstu blahobytu a naopak vést ke vzniku jiných nebezpečí v nejisté společnosti.

Shrnutí kapitoly 1: Bydlení se vyznačuje charakteristickým rysem úrovně, způsobu života jedinců a také značným rozsahem setrvačnosti a neměnnosti vlivem jeho pevného umístění, poměrům na bytovém trhu a dlouhou životností bytů a domů. Ve své podstatě je potřeba bydlení zásadní a význačnou potřebou jedinců, která jim pomáhá uspokojovat jejich bytové potřeby. Prostřednictvím bytové politiky uskutečňuje stát prostřednictvím intervencí na bytovém trhu nejlépe vyhovující přidělení bytu. Na bytovou politiku mají silný dopad demografické faktory, zejména věkové složení domácností podle počtu členů a věkových skupin, velikost a struktura bytu podle teritoriálního rozložení a stav bytového fondu. Na bydlení je nutné vynaložení vysokých nákladů, které mají nízkou hladinu cenové aklimatizace. Ovlivňuje principy sociální politiky jako je sociální spravedlnost, princip zásluhovosti a sociální potřebnosti. Vzhledem k vynaložení vysokých nákladů, které mají nízkou hladinu cenové aklimatizace, iniciuje občany k úsporám, ale jsou zde lidé, kteří si bydlení z vlastních prostředků obstarat nemohou. Některé domácnosti jsou v tomto ohledu závislé na pomoci a zajištění státu, který plní svou úlohu i prostřednictvím obcí, neziskových organizací, družstev, charit a zájmových sdružení. Stát prostřednictvím svých intervencí zasahuje v oblasti poskytování podpor a stanovuje předpisy pro činnost subjektům aktivních na této činnosti a stanoví pro ně náležité předpoklady. K řešení problematiky bydlení přispívají i státní podpory bydlení jako je doplatek a příspěvek na bydlení, což napomáhá k utváření charakteru společnosti. Náležitě nastavené podmínky pro správné fungování bytového trhu a pravidla podpor poptávky a nabídky po bydlení, zejména údržba bytového fondu, vliv na výstavbu, nájemní politika a vztahy, vytvářejí společně komplexní celek pro efektivní bytovou politiku.

V návaznosti na uvedenou kapitolu budu ve výzkumné části práce zjišťovat odpovědi na následující otázky: *S jakými typy nájemníků se pracovníci při žádostech o nájemní byty nejčastěji setkávají? Jaké kategorie a velikosti bytů jsou ve vlastnictví bytového fondu města?*

2 Právní ukotvení bytové politiky v ČR

Tato kapitola podá ucelený přehled o institucích a legislativním ukotvení bytové politiky v České republice. Bytová politika prošla dlouhým vývojem a jejím fungováním se zabývá řada institucí a organizací na ústřední i místní úrovni.

2.1 Ministerstvo pro místní rozvoj

Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR) jako ústřední orgán státní správy České republiky plní významnou úlohu působením svěřených pravomocí, kompetencí a odpovědnosti za správu finančních prostředků.

Bylo zřízeno s účinností od 01. 11. 1996. Do jeho kompetence spadá oblast bytové politiky, regionální politiky, rozvoj domovního a bytového fondu, oblast územního plánování a stavební řád, nájem bytů a nebytových prostor a investiční politika.

Mimo těchto kompetencí plní ministerstvo pro místní rozvoj další úkoly: plní správu finančních prostředků pro zabezpečování bytové a regionální politiky spolupracuje s ostatními ministerstvy a jinými ústředními orgány státní správy při zabezpečování bytové a regionální politiky plní úlohu Národního koordinačního orgánu při usměrňování a provádění pomoci poskytované strukturálními fondy a Fondy soudržnosti zabezpečuje činnosti politiky EU a ČR zaměřenou na pokles rozdílů mezi stupněm rozvoje krajů ČR a na přibližování ekonomické úrovně ČR a EU zajišťuje metodickou podporu vyšším územně samosprávným celkům, městům a obcím.

Aktuálně pro rok 2018 vyhlásila ministryně pro místní rozvoj svým rozhodnutím č. 48/2017 výzvu pro předkládání žádostí o dotace z programu „Podpora bydlení pro rok 2018“ pro podprogramy:

- 1) **Podporované byty** – účelem podpory je vznik podporovaných bytů na území ČR, které budou sloužit k poskytování sociálního bydlení osobám, které mají ztíženou dostupnost k bydlení v důsledku specifických potřeb plynoucích z jejich nepříznivé sociální situace – věku, zdravotního stavu apod.
- 2) **Byty bez bariér** – účelem podpory je zvýšení kvality bytového fondu odstraněním bariér u vstupů do domu a do výtahů, a také výstavbou výtahů v domech, které jím nejsou opatřeny a jsou k tomu technicky způsobilé (MMR, 2017).

2.2 Ministerstvo práce a sociálních věcí

Ministerstvo práce a sociálních věcí (MPSV) poskytuje ve vztahu k bydlení státní podporu ve formě příspěvku na bydlení. Touto dávkou přispívá ke krytí nákladů spojených s bydlením rodinám i jednotlivcům s nízkými příjmy. Na tuto dávku má nárok vlastník nebo nájemce bytu, který je v bytě hlášen k trvalému pobytu a splňuje další podmínky pro přiznání této dávky. Hlavní význam představují průměrné náklady na bydlení a rozhodné příjmy rodiny či jednotlivce za předchozí kalendářní čtvrtletí. Výše příspěvku na bydlení je stanovena jako rozdíl mezi normativními náklady na bydlení⁵ a násobkem 0,3 (pro Prahu 0,35) rozhodného příjmu.⁶

Další podpora je poskytována osobám v důsledku nepříznivé či mimořádné situace pomocí dávek hmotné nouze, přičemž za tuto osobu je považována osoba či rodina, která nemá dostatečné příjmy a uskutečňování jejich základních životních potřeb neumožňují jejich sociální a majetkové poměry ještě přijatelné pro společnost a současně tyto příjmy si nemůže obstarat vlastním přičiněním. Systém pomoci je upraven zákonem č. 111/2006 Sb., o pomoci v hmotné nouzi ve znění pozdějších předpisů a zákonem č. 110/2006 Sb., o životním a existenčním minimu, ve znění pozdějších předpisů. Tato podpora státu patří k opatřením, kterými se vláda snaží zmírnit sociální vyloučení. K dávkám pomoci v hmotné nouzi patří:

- příspěvek na živobytí
- doplatek na bydlení
- mimořádná okamžitá pomoc (MPSV, 2017).

2.3 Ministerstvo financí

Působnost ministerstva financí spadá do oblasti stavebního spoření. Jeho kompetence a pravomoci jsou vymezeny zákonem č. 95/1993 Sb., o stavebním

⁵**Normativní náklady na bydlení** představují průměrné náklady rodiny či jednotlivce na bydlení podle velikosti obce a počtu osob trvale přihlášených v bytě.

⁶**Rozhodný příjem** je stanoven jako součet příjmu všech členů celé rodiny, včetně některých dávek státní sociální podpory (přídavek na dítě, rodičovský příspěvek).

Dostupné z: http://portal.mpsv.cz/soc/ssp/obcane/prisp_na_bydleni

spoření a státní podpoře stavebního spoření ve znění pozdějších předpisů. Produkty a služby jsou jeho účastníkům poskytovány na základě uzavřených závazkových vztahů a ministerstvo financí tak provádí pouze státní kontrolu týkající se dodržování podmínek pro poskytování státní podpory stavebního spoření.

K další podpoře Ministerstva financí patří změny přijaté tzv. implementační novelou zákona o DPH, kdy je možnost uplatnit sníženou sazbu daně 15% při poskytnutí stavebních a montážních prací na stavbě, která je dokončena pro bydlení nebo je určena pro sociální bydlení. Tuto sníženou daň je možné uplatnit na práce poskytnuté na stavbách, které jsou příslušenstvím rodinného nebo bytového domu a jsou součástí pozemku, jež tvoří funkční celek s rodinným či bytovým domem. Ke změnám DPH patří také osvobození dodání pozemku, který netvoří funkční celek se stavbou spojenou pevně se zemí a který není stavebním pozemkem. Podmínky a poskytování podpor se mění dle aktuální politické situace, která není příliš stabilní. (MF ČR, 16. 12. 2014).

2.4 Ministerstvo životního prostředí

Ministerstvo životního prostředí jako ústřední orgán státní správy a orgán vrchního dozoru ve věcech životního prostředí zasahuje i do oblasti bytové politiky. Ve své kompetenci má již od roku 2009 program zaměřený na podporu energeticky úsporných rekonstrukcí rodinných domů a bytových domů pod názvem „Zelená úsporám“. Nyní probíhá tento program pod názvem „Nová zelená úsporám“, je administrován Státním fondem životního prostředí a reprezentuje významné opatření pro ekonomiku naší země. Hlavním cílem programu je kromě zlepšení stavu životního prostředí i sociální výhody spočívající ve zlepšení kvality bydlení a vzhledu měst a obcí. Program je financován ze státního rozpočtu ČR. Dle typu objektu je program členěn na dva podprogramy:

Oblast podpory pro rodinné domy a oblast podpory pro bytové domy. Oba tyto podprogramy podporují následující tři oblasti:

- snižování energetické náročnosti stávajících rodinných domů
- výstavbu rodinných domů s nízkou energetickou náročností
- efektivní využití zdrojů energie

O podporu mohou požádat vlastníci a stavebníci rodinných domů nebo vlastníci bytových domů. (např. fyzické osoby podnikající i nepodnikající, bytová družstva, města a obce, podnikatelské subjekty, SVJ). (SFŽP ČR, 2017).

2.5 Státní fond rozvoje bydlení

Působnost Státního fondu rozvoje bydlení (SFRB) spadá pod MMR. Byl zřízen zákonem č. 211/2000 Sb. a jeho úkolem je vytváření podmínek pro rozvoj bydlení, podporovat bydlení pro sociálně a zdravotně či jinak znevýhodněné osoby, motivace subjektů bydlení k péči o bytový fond na národní i regionální úrovni v souladu se schválenou Koncepcí bytové politiky do roku 2020. Jeho politika je realizována pomocí vlastních úvěrových programů a mezi hlavní tři pilíře patří dostupnost, stabilita a kvalita bydlení.

Státní fond rozvoje bydlení od ledna roku 2014 provozuje internetový „Portál o bydlení“, jehož cílem je koncentrovat rozsáhlé množství informací z bytové politiky a oblasti bydlení na jednom místě a zajistit tak jejich přehlednost, strukturu a zodpovídat a ověřovat jejich relevantnost, aby mohl být přínosem nejen pro řešení bytových situací občanů, ale i široké veřejnosti a zdrojem informací pro mediální pracovníky.

Na portál o bydlení se umisťují aktuální informace z měst, obcí a krajských úřadů, které jsou ověřené, praktické a v přehledné formě. Na jeho obsahu participují odborní pracovníci ministerstev, v jejichž kompetenci jsou některá pojetí bytové problematiky, ale i instituce, které s bydlením souvisejí. (SFRB, 2017).

2.6 Základní legislativa v oblasti bydlení

Právní úprava bydlení je obsahem celé řady mezinárodních dokumentů a vnitrostátních právních předpisů definujících právo na bydlení a reciproční vztahy, přičemž ratifikované mezinárodní smlouvy jsou nadřazeny právu vnitrostátnímu dané země.

Nejnámějším mezinárodním dokumentem je Všeobecná deklarace lidských práv přijatá Valným shromážděním OSN 10. prosince roku 1948, která je právně nezávazným, ale výchozím dokumentem pro všechny mezinárodní lidskoprávní úmluvy. Byla významným podnětem pro vznik právně závazných mezinárodních

úmluv, i pro jednotlivé státy, které začlenily lidská práva do svých ústav. K těmto státům patří i naše republika, kde máme začleněna lidská práva v Listině základních práv a svobod. (Všeobecná deklarace lidských práv).

Společně s Ústavou České republiky tvoří Listina základních práv a svobod dokument nejvyšší právní síly, jež je součástí ústavního pořádku České republiky, kde se v článku 12 uvádí, že *„obydli je nedotknutelné. Není dovoleno do něj vstoupit bez souhlasu toho, kdo v něm bydlí.“*

V těchto ústavních dokumentech přitom jde o specifické vymezení bydlení. Právní úprava bydlení je zahrnuta v zákonných a podzákonných předpisech do mnoha právních odvětví, mezi které patří právo finanční, občanské, obchodní, správní a trestní.

Nejdůležitějšími předpisy v oblasti bydlení je zákon č. 128/2000 Sb., o obcích v platném znění a zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění.

V zákoně č. 128/2000 Sb., o obcích je o oblasti bydlení pojednáno v hlavě II, kde se v § 35 odst. 2 uvádí, 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.“*

Nový občanský zákoník (NOZ), nabyl účinnosti 1. 1. 2014. Zde je pojednáno v hlavě II, oddílu 5 o úpravě věcných práv, fakticky o bytovém spoluvlastnictví, čímž byl nahrazen předchozí zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, kterým byly upravovány spoluvlastnické vztahy a vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorám. V NOZ byla upravena výstavba domů s bytovými jednotkami smlouvou o výstavbě, práva a povinnosti vlastníků, správu domu a pozemku, společenství vlastníků a jeho zrušení atd.

Dalšími právními předpisy, které upravují politiku bydlení, rozvoj domovního a bytového fondu a nájem bytů a nebytových prostor jsou zákony, nařízení vlády a vyhlášky zveřejněné Ministerstvem pro místní rozvoj, z nichž k významným patří:

Zákon č. 211/2000 Sb., o Státním fondu rozvoje bydlení a o změně zákona č. 171/1991 Sb., o působnosti orgánů České republiky ve věcech převodů majetku

státu na jiné osoby a o Fondu národního majetku České republiky, ve znění pozdějších předpisů.

Účinkem tohoto zákona byl zřízen Státní fond rozvoje bydlení, jehož působení je ve finanční podpoře rozvoje bydlení, kdy finanční prostředky z tohoto fondu lze použít k částečnému krytí nákladů na výstavbu nebo modernizaci bytů v podobě úvěru, ke krytí části nákladů spojených s výstavbou, pořízením, opravami nebo modernizací bytů, bytových a rodinných domů v podobě dotace, k ručení za část nesplacené jistiny úvěrů poskytnutých bankami, na výstavbu, pořízení, opravu a modernizaci bytů, bytových a rodinných domů či na výstavbu infrastruktury obcemi pro bytovou výstavbu apod.

Nařízení vlády č. 481/2000 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou dotace ke krytí části nákladů spojených s výstavbou bytů – tímto nařízením je upraven rozsah a podmínky poskytování dotací obcím z prostředků Státního fondu rozvoje bydlení na podporu výstavby nájemních bytů.

Nařízení č. 494/2000 Sb., o podmínkách poskytování dotací ze státního rozpočtu na podporu regenerace panelových sídlišť.

Tímto nařízením jsou upraveny podmínky poskytování dotací na obnovu stávajících panelových sídlišť spočívající ve zlepšení obytného prostředí. Dotace není určena na opravy panelových domů.

Zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty.

Zákon upravuje záležitosti, které souvisejí s plněním spojeným s užíváním bytu a nebytových prostor v domě s byty. Upravuje rozsah služeb a rozúčtování jejich nákladů, výši záloh za služby a způsob změny jejich výše atd.

Zákon č. 311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev a o změně některých zákonů.

Předmětem úpravy tohoto zákona jsou podmínky bezúplatného převodu vlastnického práva k jednotkám nebo domům ve vlastnictví bytových družstev, které vznikly před 1. 1. 1992 a podmínky převodu vlastnického práva k jednotkám, které jsou ve vlastnictví jiných osob. (MMR, 2017)

Shrnutí kapitoly 2: Nezastupitelná role státu v oblasti bydlení spočívá v existenci právního rámce pro koordinaci všech subjektů a jejich vzájemnou a optimální spolupráci v bytové problematice. Tvorba příslušné legislativy a obecných zákonů zajišťuje všem jednotlivcům, občanům a rodinám, aby mohli reálně aspirovat o naplnění svých potřeb bydlení. Jsou to právě zákonodárné předpisy, které vznikají z konkrétních koncepčních cílů a dlouhodobých záměrů v kategorii bydlení. Tím je poskytování subvencí do bydlení legitimní, má tedy zákonnou oporu a stanoví předpisy pro činnost všech subjektů a zároveň utváří příslušné prostředí a předpoklady. Právě zákonodárné předpisy významně napomáhají a podporují činnost nestátních subjektů, jež svým působením na konkrétní sociální skupiny lidí, domácností a svou sociální velkorysostí či naopak přísností utvářejí hlediska pro posouzení a kritéria státní podpory bydlení. Ta, jakožto součást bytové politiky státu by měla vlastnit souhrnná východiska bytové problematiky, především na celkový sociální kontext, na který nemá stát tržní prostředky a přijatelná a postačující řešení. Bytová politika spolu se státní podporou bydlení představuje prostředek pro správné působení a podobu společnosti, reagující na potenciální i faktické sociální otázky v této oblasti a podporující zapojení různých sociálních kategorií lidí jako např. rodiny, obce, komunity apod.

Ve výzkumné části práce mě v souvislosti se zmíněnými skutečnostmi budou zajímat odpovědi na otázky: *Jaké předpoklady musí splnit žadatel o nájemní byt, aby vyhověl stanoveným podmínkám města, a existují jistá omezení pro nesplnění podmínek pro přidělení bytu? Upřednostňuje město některé kategorie žadatelů, např. podle věku, materiálního zajištění apod.? Jsou volné byty připraveny ihned k nastěhování nebo je nezbytná finanční zainteresovanost na nutné opravy ze strany budoucích nájemníků?*

3 Dostupnost bydlení v ČR

Dostupnost bydlení je spojena s jistým standardem bydlení. Dostupnost vlastnického i nájemního bydlení je udávána mírou zatížení, která je dána zpravidla podílem nákladů na bydlení, které musí domácnosti vydat, aby si bydlení udržely a jejich čistým příjmem. Vysoké zatížení pro domácnosti představuje nájemné ve velkých městech. Z kompletních výdajů na bydlení připadá velká část na úhradu za energie a provoz.

3.1 Současná situace v dostupnosti bydlení

V dnešní době není stav v dostupnosti bydlení příznivý. Na základě celostátního průzkumu z roku 2015 označilo přístup k bydlení celkem 44% sociálních pracovníků „za jeden z nejpálčivějších problémů týkajících se chudoby a sociálního vyloučení v České republice.“ (Periodikum, roč. 3, 2016, s. 21)

Výdaje na bydlení se stále zvyšují a zaujímají tak stále vyšší procento z celkových spotřebních výdajů domácností, čímž tvoří zásadní výdajovou položku domácností v naší republice. Bydlení se pro většinu domácností stává finančně méně dostupnou i přes nízké úrokové sazby hypotečních úvěrů. Neustále stoupají ceny bytů i nemovitostí, což se nepříznivě projevuje na dostupnosti vlastního bydlení.

Vzhledem k značným rozdílům v tržních cenách vlastnického i družstevního bydlení, tak i v cenách tržního nájemného se postupně objevují velké odchylky, které mají bezprostřední dopad na regionální diferenciaci v dostupnosti bydlení. Tyto rozdíly však nejsou v jednotlivých regionech úměrné v poměru ceny za bydlení a ekonomické výkonnosti. V průběhu transformace bylo podporováno mzdové rozlišení, tak se ceny bydlení v rámci regionu pohybovaly poměrně rovnoměrně. Mzdy osob pracujících v odvětvích vyžadujících vyšší či vysoké vzdělání jsou zejména v Praze daleko vyšší než u pracujících osob v ostatních regionech. U zaměstnání, které nevyžadují vyšší či vysoké vzdělání je tato diferenciaci nižší. Pro domácnosti v Praze, kde jejich členové pracují v oborech nevyžadujících vyšší či vysoké vzdělání nejsou ceny za bydlení v kompenzaci se zvyšováním jejich příjmů. Může tak docházet k narůstajícímu počtu domácností eventuálně ohrožených sociálním vyloučením. (Kuda, Lux, 2010, s. 7).

Petr Wija a Michal Němec ve svých poznatcích z praxe uvádějí, že každého jedince během jeho života ovlivňují situace, které mají dopad na jeho potřeby a snižují jeho mobilitu., a proto by *„každé bydlení mělo splňovat určité minimální standardy přizpůsobitelnosti měnícím se potřebám v případě snížené soběstačnosti, disability nebo mateřství a péče o malé děti.* (Fórum sociální politiky roč. 3, 2016, s. 19)

Dostupnost bydlení je sledována ve dvou základních rovinách, a to ve fyzické a finanční dostupnosti bydlení. *„Fyzická dostupnost bydlení je zpravidla definována jako zajištění dostatečného počtu kvalitativně standardních bytových jednotek různé velikosti a různého právního důvodu užívání tak, aby tento počet odpovídal aktuální a případně i budoucí předpokládané potřebě domácností pro bydlení v dané lokalitě.“* (Kuda, Lux, 2010, s. 8) Tato otázka byla v popředí řešení zejména v poválečných letech, kdy byl nedostatek bytů. Změna nastala koncem 70. let, kdy se pozornost soustředila spíše na finanční dostupnost bydlení, kdy se jednalo o *„zajištění určitého standardu bydlení za cenu či nájemné, které v očích nějaké třetí strany (zpravidla vlády) nepředstavuje nerozumné zatížení pro uživatele.“* (Kuda, Lux, 2010, s. 8). V současné době je v České republice určitý počet domácností, které si nemohou zajistit bydlení vlastními silami a jsou odkázány na pomoc státu. V tomto případě je zde místo pro efektivní bytovou politiku státu. U problematiky fyzické dostupnosti bydlení je v současné době věnována pozornost zejména z hlediska rehabilitace a modernizace bytového fondu a na snižování rizika sociální segregace ve specificky určených lokalitách. Obě tyto roviny dostupnosti bydlení společně těsně souvisí. (Stavební fórum, 2017).

3.2 Finanční dostupnost bydlení

Ukazatelé, které se používají pro různá zjištění finanční dostupnosti bydlení odlišných skupin domácností, nám rozborem výdajů na bydlení dostatečně nezjistí kvalitu a velikost využívaného bydlení, ochranu nájemních práv a náklady spojené s bydlením. Míra zatížení některých domácností nemusí být někdy zapříčiněna nízkými příjmy domácností či příliš vysokými výdaji na bydlení, ale tím, že lidé žijí v nadstandardních bytech nepřiměřených velikosti dané domácnosti. Může tak dojít k nereálnému obrazu, kolik domácnosti žije ve skutečnosti v nouzi. Míra

zatížení by se mohla snížit tím, že by se tyto domácnosti přestěhovaly do velikostně menších bytů.

„Ohrožené domácnosti se mohou objevit ve všech regionech ČR, nikoliv pouze v regionech s vysokou mírou nezaměstnanosti.“ (Mikeszová, 2010, s. 4).

Základními kritérii měření finanční dostupnosti jsou příjmy domácností a ceny za bydlení. Důvodem nedostupnosti bydlení pro některé domácnosti je jejich nedostačující příjem a vysoká cena za bydlení. Významnou úlohu může sehrát i složení bytového fondu ve specifické oblasti či nedostupnost konkrétních druhů bydlení. Finanční dostupnost bydlení ovlivňuje i sociální vyloučení, jež je spojeno se sníženou sociální mobilitou některých domácností a vyloučením z lokálního trhu práce, stálého zaměstnání či omezením občanských práv. Za extrémní výraz sociálního vyloučení lze označit bezdomovectví. Osobou bez domova není jen ten, kdo přišel o své trvalé bydlení, ale v širším pojetí existuje i skryté a potenciální bezdomovectví. Sociální segregaci často ovlivňují nízké příjmy osob a v tomto důsledku nemožnost změnit místo bydlení nebo postoupit v sociálním žebříčku. Tato překážka má dopad, jak pro ekonomicky neaktivní domácnosti, tak i pro domácnosti, které z důvodu nepřiměřených cen za bydlení jsou nuceny žít v oblasti, kde je nízká nabídka pracovních příležitostí a vysoká nezaměstnanost. Finanční dostupnost bydlení je nejen velmi podstatným ukazatelem sociálního vyloučení, ale zároveň může být východiskem ochranných prostředků a opatření proti sociálnímu vyloučení do budoucna. (Kuda, Lux, 2010, s. 11-16).

3.3 Osoby ohrožené sociálním vyloučením

Výší nákladů na bydlení jsou zatíženy zejména rodiny s nízkými příjmy, kde jsou její členové nezaměstnaní nebo neúplné domácnosti a domácnosti s jedním členem, což se týká především seniorů. Lze rozlišit několik skupin osob, které jsou v znevýhodněném postavení v dostupnosti bydlení či žijí v nevhodných bytech.

V kategorii domácností, které mohou být v bydlení ohroženy sociálním vyloučením, jsou zejména ženy samoživitelky, osoby začleňující se po ukončení studia na trh práce nebo po skončení pracovního poměru v zaměstnání, osoby se zdravotním postižením, mladí lidé odcházející z ústavní výchovy nebo pěstounské péče, osoby znevýhodněné z důvodu rasy, národnosti, náboženského vyznání.

Další skupinu osob představují ti, kteří se ocitnou z jistých osobních důvodů bez finančních prostředků. I když tito lidé mohou žít ve vhodném bydlení, mohou se vlivem této nevýhodné situace dostat dočasně do bytové tísně. Příčinou mohou být různé okolnosti jako ztráta zaměstnání, neschopnost splácet příliš vysoké dluhy, nemoc, starobní či invalidní důchod.

Jinou kategorií na trhu s bydlením mohou tvořit osoby, které byly nuceny své bydlení neočekávaně opustit, protože se staly obětí domácího násilí. Poskytnutí bydlení má pozitivní dopady na samotné oběti v podobě jejich ochrany i na děti, které jsou mnohdy traumatizovány prožitými událostmi, ale právě naopak negativní stránku ohrožení sociálním vyloučením v oblasti bydlení.

Poslední skupinu zahrnují osoby, které zauímají marginální pozice ve společnosti, domácnosti ze sociálně vyloučených lokalit, lidé bez přístřeší a z krizových kategorií bydlení. (Koncepce sociálního bydlení, s. 10).

3.4 Nepříznivé situace jako příčina ztráty bydlení

Existuje množství událostí, které mohou přetrvávat i relativně delší období, až mohou vyústit ke ztrátě bydlení. Faktory, které mohou mít na situaci vliv, odkazují na řadu příčin, které ke ztrátě bydlení mohou vést. V praxi jde celkem o čtyři situace:

- *Nedostatek finančních prostředků*
- *Neplnění finančních závazků spojených s bydlením*
- *Neplnění nefinančních závazků spojených s bydlením*
- *Ztráta právního nároku na stávající bydlení (VÚSP, 2015, s. 9)*

Nedostatek finančních prostředků je častým důsledkem ztráty bydlení, jelikož může přejít k neplacení nájemného, tím se domácnost dostává do zpoždění s řádnými platbami za bydlení. Tím může tato domácnost strádat i po stránce materiální, jelikož hrazení nákladů na bydlení může upřednostnit za cenu omezení ostatních potřeb, jako je jídlo, ošacení, zdravotní péče apod. Za nedostatečné příjmy lze označit situaci, kdy náklady vzrostou nad 1/3 příjmu domácností nebo je příjem domácnosti nižší než výše životního minima domácnosti. (VÚSP, 2015, s. 10)

Neplnění finančních závazků lze vyjádřit vzniklými dluhy na řádných platbách za bydlení, pokud domácnost nehradí náklady na bydlení včas, případně je v prodlení s částí těchto nákladů.

Dalším rizikem ztráty bydlení může být neplnění nefinančních závazků, kdy se domácnost dostane do konfrontace s povinnostmi, které vyplývají z postavení nájemníka či vlastníka bytu tím, že porušuje ustanovení daná občanským zákoníkem. Jde o situace, kdy vlastník nebo nájemce bytu vědomě poškozují byt, působí ostatním obyvatelům neúměrné problémy, vykazuje rizikové chování.

Při ztrátě právního nároku na bydlení jde o případy, kdy je příčina v ukončení platnosti nájemní smlouvy, kdy smlouva byla uzavřena na dobu určitou, úmrtí, rozvod nebo odstěhování osoby, se kterou byl nájemní vztah sjednán. (VÚSP, 2017, s. 10-13)

3.5 Charakteristika bydlení seniorů v České republice

Starší občané nad 65 let věku patří do skupiny osob, které jsou ohroženy chudobou a sociálním vyloučením, přičemž ve veřejné politice našeho státu není tato problematika nijak upřednostňována a stát ji věnuje minimální pozornost.

Pro tuto skupinu obyvatel má bydlení obzvláště velký význam, neboť je místem, kdy po ukončení aktivního života tráví většinu svého času. Aby senioři mohli užívat individuální bydlení, je tento předpoklad podmíněn jejich zdravotním stavem a mírou způsobilosti se o sebe postarat. Pokud tato míra poklesne natolik, aby tento jedinec mohl zůstat ve své domácnosti, a rodina se nemůže postarat či tato pomoc zcela schází, je namísto péče institucionální. V České republice však je tato péče limitována jen na domovy pro seniory, jež jsou kapacitně značně omezeny a územně nepravidelně umístěny. Navíc zájem o tato zařízení zřetelně převyšuje nabídku a senioři jsou často nuceni čekat dlouhý čas na vyřízení své žádosti.

Většina seniorů však chce zůstat žít ve svém prostředí i přes sníženou soběstačnost v důsledku zhoršeného zdraví a ponechat si alespoň partikulární nezávislost. Je proto na místě, aby každé umístění seniora do institucionální péče bylo náležitě zváženo, např. pokud to není nevyhnutelné z důvodu nedostatečné péče rodiny nebo v důsledku nedostačujících ambulantních a terénních služeb. *„Pro zajištění optimálního života v původním bytě i při ztrátě soběstačnosti je*

kromě zajištění nabídky terénních a ambulantních služeb třeba utvářet i další, širší podmínky pro plnohodnotný a samostatný život. Patří mezi ně kupříkladu budování bezbariérových přechodů, zajištění nízkopodlažní veřejné dopravy, podpora tísňové péče apod.“ (Periodikum, roč. 5, 2009, s. 2-7). Zajímavou alternativou pomoci může být zřízení tzv. „pojízdného úřadu“⁷.

Pokud se však institucionální péče stane nezbytnou, měl by být zachován ke každému jedinci individuální přístup a pobyt v tomto zařízení mu maximálně přiblížit jeho předchozímu bydlení. Rovněž by mělo být zachováno soukromí a dát těmto jedincům příležitost, aby si sami mohli stanovit, jak by chtěli žít. (Periodikum, roč. 5, 2009, s. 7).

Zaměříme-li se na ekonomickou situaci, senioři jsou však oproti ostatní populaci méně ohroženy tzv. „tvdou chudobou“⁸. Podstatným ukazatelem je i druh bydlení. Méně ohroženy jsou domácnosti seniorů, kteří žijí ve vlastnickém bydlení než u domácnosti v nájemním bydlení. U vlastnického bydlení je to u domácností seniorů 7,9 % a u ostatních domácností 8.2 %. U nájemního bydlení je to 11,5 % domácností seniorů a 20,6 % u ostatních domácností. Toto zjištění je počítáno včetně příjmů z příspěvku na bydlení. Pokud by tento příspěvek nebyl započítán, výsledek ohrožení by byl vyšší. *„Seniorské domácnosti jsou z velké míry závislé na sociálních příjmech od státu, zejména pak na starobních důchodech. Důchody a další sociální dávky tvoří více jak 80 % celkových příjmů domácností.“ (VÚSP, 2017, s. 17-24)*

Senioři se stále více potýkají s problémem potenciální finanční nedostupnosti bydlení, zejména u domácností žen jedné osoby. Toto riziko by mohlo být sníženo přesunem do vhodnějšího bydlení. Existují však objektivní překážky jako je omezená dostupnost menších bytů na trhu s bydlením a malá ochota seniorů se stěhovat. (Pfeiferová, 2013, s. 41).

⁷ Pojízdný úřad lze definovat jako nadstandardní službu seniorům, kdy sociální pracovníci bezplatně dojíždějí do domácností seniorů, a vyřídí tak jejich běžné úřední záležitosti za ně. (Fórum sociální politiky, roč. 5, 2009, s. 7).

⁸ „Tvrdá chudoba“ - do stavu této chudoby se mohou dostat domácnosti, pokud úbytek jejich příjmů poklesne pod stupeň životního minima po uhrazení nákladů na bydlení a příjmy jsou nedostačující pro uspokojování základních potřeb jedinců. Dostupné z: praha.vupsv.cz/Fulltext/vz_390.pdf

3.6 Bytový fond a bytová výstavba

Vývoj v oblasti bydlení je možné získat z množství statistik a evidencí. Významné místo v této oblasti ve statistikách zaujímá Sčítání domů a bytů, kdy jsou předmětem sčítání domy a byty určené pro bydlení. Podle posledních údajů ČSÚ Sčítání lidí, domů a bytů o stavu bytového fondu bylo k datu 26. 03. 2011 evidováno celkem 2 158 119 domů. Z toho bylo 1 800 075 obydlených domů⁹ a 356 933 neobydlených domů¹⁰.

Za dům je považována stavba, která je na základě rozhodnutí stavebního úřadu určena k bydlení a dále stavby alespoň s jedním bytem. (Poláková, 2006, s. 225). Do sčítání jsou zahrnuty domy k trvalému i dlouhodobému bydlení, např. domovy důchodců, vysokoškolské koleje apod. a domy v nichž jsou v období sčítání trvalé bydlící osoby. Do sčítání se nezapočítávají budovy určené pro krátkodobé ubytování, např. hotely a nemocnice. *Bytem se rozumí jednotlivá místnost nebo souhrn místností, které podle stavebního úřadu vyhovují požadavkům na trvalé bydlení.* (Poláková, 2006, s. 225). Domy a byty mohou vlastnit jednak fyzické i právnické osoby, tak mohou být i ve vlastnictví obce. (MMR, 2008, s. 5).

Při srovnání údajů o bytovém fondu v letech 1970 a 2001 není značný rozdíl. V průběhu třiceti let bytový fond narostl přibližně o jednu třetinu bytů. V roce 2001 měl 4 366 293 bytů, přičemž tento počet zahrnuje obydlené i neobydlené byty. Na počet bytů měla dopad zejména nová bytová výstavba, ale v průběhu let tento počet ovlivnil i úbytek bytů v důsledku jejich odstranění nebo převod k nebytovým účelům. Pro porovnání tohoto vývoje slouží následující tabulka.

Tabulka č. 1: Struktura bytového fondu (porovnání v letech 1970 a 2001)

Rok sčítání	Byty		neobydlené		Z úhrnu byty v domech			
	celkem	trvale obydlené	neobydlené		rodinných		bytových	
			abs.	v %	abs.	v %	abs.	v %
1970	3 216 631	3 088 841	127 790	4,0	1 740 945	54,1	1 406 332	43,7
2001	4 366 293	3 827 678	538 615	12,3	2 005 122	45,9	2 310 641	52,9

Zdroj: Český statistický úřad.

Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/struktura-bytoveho-fondu-2001-wnn4iu95qv->

⁹Český statistický úřad: Dostupné z: <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/index.jsf?page=vystup-objekt&pvo=ZVCR015&pvoc=&katalog=30630&z=T>

¹⁰Český statistický úřad: Dostupné z: <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/index.jsf?page=vystup-objekt&pvo=ZVCR020&pvoc=&katalog=30630&z=T>

Ze složení bytového fondu je patrná změna, kdy oproti dřívějšímu nárůstu bytů v bytových domech na úkor bytů v rodinných domech došlo k jeho obratu, což je zapříčiněno také dřívějším započítáním části neobydlených rodinných domů mezi domy určené k rekreaci, tedy mimo domovní fond. V důsledku této skutečnosti proto opětovným započtením těchto domů při sčítání v roce 2001 došlo k nárůstu bytů v rodinných domech. Největší přírůstek obydlých bytů byl v 70. letech v důsledku velkého počtu nově postavených bytů. Poté se počet obydlých bytů snižoval a nejnižší byl v posledních deseti letech.

Shrnutí kapitoly 3: Úloha státu spočívá kromě zajištění právního ukotvení bydlení spočívající ve vytvoření náležité legislativy i v zabezpečení dostupnosti bydlení pro ty jedince, kteří si ho nemohou nebo nejsou schopni zajistit sami z vlastních zdrojů. Úlohou efektivní bytové politiky je za pomoci státních podpor vytvořit základní předpoklady pro činnost bytového trhu, aby bylo bydlení dostupné i pro skupiny obyvatel s nižšími příjmy. V průběhu devadesátých let byla snížena bytová výstavba a docházelo k výraznému omezení zahajovaných staveb. K přírůstku začalo docházet ve druhé polovině tohoto období, kdy se množství zahajovaných a dokončovaných budov zintenzivnilo, ale stále chyběly prostředky pro náležitou péči o bytový fond. Bytový fond postrádal zdroje na rekonstrukci budov, jejich modernizaci a zejména na opravy. V poslední době je zájem soustředěn zejména na sociální bydlení, které se stává něčím mimořádným, co umožňuje sociálním skupinám s nízkými příjmy bydlet nezávisle a bez ohledu na působení tlaku na bytovém trhu, jemuž tyto skupiny osob s ohledem na jejich sociální poměry nejsou schopny odolávat. Pojetí současné bytové politiky spočívá v ochraně těch, jež si bydlení na trhu nemohou opatřit vlastními silami a poskytnout pomoc a podporu těm, jež se bydlení snaží získat. Cílem je i usměrňování bytového trhu se záměrem vytvořit nejpříhodnější prostředí pro majitele a investory.

V souvislosti se zjištěnými poznatky mě budou ve výzkumné části práce zajímat tyto otázky: *Jaká je struktura a velikost bytového fondu ve vlastnictví města? Muselo město v minulosti přistoupit k nuceným opatřením k vystěhování nájemníků? Jaká je struktura nájemníků a struktura bytového fondu města?*

4 Bytová politika na území města Jaroměř

Cílem této kapitoly bude seznámit čtenáře s místem výzkumu, kterým je město Jaroměř. Pozornost bude zaměřena na historii i současnost města. Dále přiblíží funkci odboru majetku města a bude charakterizovat jeho činnost. Na závěr bude pojednáno o bytovém fondu města.

4.1 Historie města

Město Jaroměř se řadí k nejstarším českým městům. První písemná zmínka o městě je od roku 1126, kde na dnešním místě kostela sv. Mikuláše stál hrad, jenž založil přemyslovský kníže Jaromír. Jako o městu se o Jaroměři hovoří od roku 1298, kdy bylo patrně povýšeno Přemyslem Otakarem II. na královské město, které vlastnila manželka Václava II. Eliška Rejčka. Listina pocházející z roku 1307 potvrzovala městu jeho práva. V době husitské bylo město pod správou německého patriciátu krále a císaře Zikmunda Lucemburského. V roce 1421 bylo město dobyto Janem Žižkou z Trocnova, a na jeho straně tak město zůstalo až do bitvy u Lipan, kdy ho po dvouleté bitvě získal zpět císař Zikmund. Ten město daroval své manželce, královně Barboře. Svých získaných privilegií z husitských válek se Jaroměř nechtěla vzdát a podvolit se královně. Ta ji proto v roce 1445 dala do zástavy Jiřímu z Poděbrad. Za způsobené příkoří muselo město užívat nový znak – lvici obtočenou trnovou korunou, která je znakem města až dodnes.

V 1. polovině 15. století bylo město zcela zničeno požárem a zasáhla ho morová epidemie. I přes velké ztráty a újmu tu v období po třicetileté válce vznikala řada renesančních a barokních staveb a památek. Z významných lze jmenovat budovu radnice, která byla později stavebně upravena, a proto není nyní již slohově jednotná. Významnou památkou je v barokním stylu postavený Mariánský sloup nebo socha Plačící ženy, jež jsou dílem Matyáše Bernarda Brauna. Nelze opomenout výzdobu gotického chrámu s. Mikuláše oltářem, který je dílem zdejšího rodáka Matěje Krupky.

V době osvícenství, kdy hrozila válka s Pruskem, musela tehdejší panovnice Marie Terezie na obranu severu českých zemí ztrátu původních pevností nahradit jejich novou výstavbou, která trvala celkem sedm let, a poté bylo město povýšeno na královské. Za vlády císaře Františka II. bylo přejmenováno z původního názvu Ples na Josefov.

Rozvoj průmyslu o podnikání nastal v 19. století, tím došlo ke zdokonalení komunikací. Od října roku 1857 zde byla zavedena železniční doprava do Pardubic. Následovala válečná léta, kdy byla vyhlášena celková mobilizace a Jaroměř byla přeplněna vojskem. Po první světové válce usilovalo město o postavení okresu. Částečně se to podařilo v r. 1929, kdy byl jaroměřský správní okres sloučen s okresem královédvorským. Okresním městem se Jaroměř stala v r. 1945, ale již v r. 1960 došlo ke změně struktury státní správy a tento statut jí byl odejmut a území se rozčlenilo mezi okresní úřady v Hradci Králové a Náchodě.

Ke sloučení dvou samostatných měst Jaroměře a Josefova došlo v r. 1948, kdy se její součástí staly bývalé obce Dolní Dolce a Jezbiny. (Oficiální stránky města Jaroměř).

4.2 Současnost města

V současné době má město Jaroměř celkem devět městských částí, Cihelny, Dolní Dolce, Jakubské Předměstí, Jaroměř, Jezbiny, Josefov, Pražské Předměstí, Semonice a Starý Ples. Dle údajů Českého statistického úřadu zde bylo k 1. 1. 2017 registrováno 12 442 obyvatel. Je nazýváno městem zahrad, parků, a je také královským věnným městem. Leží v Královéhradeckém kraji, 120 km na severovýchod od hlavního města Prahy. Pro svoji polohu se stalo dopravním a železničním uzlem a v přímé blízkosti města se staví i dálnice D11. V blízkosti městské části Josefov se nachází letiště.

Průmysl zastávají zejména firmy Kimberly-Clark, která vyrábí hygienické zboží, JUTA je zaměřena na textilní produkci, Karsit zaujímá strojírenská výroba pro automobilový průmysl a Tanex-Plasty je zaměřen na chemickou výrobu pro automobilový průmysl.

Ve městě se rozkládá krásný park, od 80. let 19. století zde byla postavena řada veřejných budov a staveb. Jsou zde celkem tři základní školy, speciální škola, základní umělecká škola, gymnázium a jedna střední škola. Ve středu města se nachází divadlo a poliklinika, významnou stavbou je Wenkeův dům, který je památkou moderní české architektury. Jedná se o obchodní dům, jenž byl jednou z prvních realizovaných staveb architekta Josefa Gočára. Od 1. 7. 2017 byla tato stavba vyhlášena Vládou České republiky za národní kulturní památku. V

současné době se v budově nachází městské muzeum a galerie uměleckých děl jaroměřských rodáků J. Šímy, O. Španiela a J. Wágnera.

Zajímavou turistickou přitažlivostí jsou podzemní chodby, které plnily v 18. století důležitou součást obrany pevnosti. Bylo zde zřízeno lapidárium soch M. B. Brauna nacházející se v kasematech Bastionu č. 1. Expozice muzea zachycuje historii města Jaroměře i dnes už městské části Josefova, která je umístěna v budově bývalé Nové radnice v blízkosti josefovského kostela. Okolí Josefova lemují rozsáhlé promenády, nachází se zde park a vojenský hřbitov s pomníkem ruských zajatců z 1. světové války. K zajímavostem města patří výstava historických lokomotiv, železničních doplňků a reálií, která je umístěna v Železničním muzeu.

Společenská a kulturní činnost je organizována Městským kulturním střediskem, pro děti zde působí Dům dětí a mládeže Klíč, dále se zde nachází Městská knihovna a množství zájmových organizací. Na pomoc sociálně slabým rodinám zde působí Diakonie ČCE Milíčův dům, který provozuje sociálně aktivizační služby a odborné sociální poradenství.

Ze sportovních zařízení je od roku 2010 k dispozici Areál sportovních a volnočasových aktivit (ASVAJ). Jedná se o novou sportovní halu a zrekonstruovaný atletický stadion. Další sportovní využití poskytuje plavecký bazén s vyhřívanou vodou, tenisové kurty a zimní stadion.

V okolí města se nachází nedávno vybudované cyklistické trasy, lázně Velichovky, hospital Kuks a Braunův betlém. (Oficiální stránky města Jaroměř).

4.3 Odbor majetku města

Odbor majetku města je součástí Městského úřadu Jaroměř a je od 01. 01. 2018 rozdělen celkem na čtyři oddělení. Na oddělení správy majetku, oddělení investic a rozvoje, oddělení obslužných činností a oddělení ASVAJ (areál sportovních a volnočasových aktivit). Správa majetku města eviduje nemovitý majetek města, do kterého jsou zahrnuty budovy, stavby, průmyslové komplexy, pozemky a trvalé travní porosty. Vede evidenci nemovitého majetku organizací, které jsou zřízeny městem, např. s.r.o., organizační složky, příspěvkové organizace, dále eviduje vypracování smluv, dodatků a provádění změn. Dále v působnosti města zaručuje a odpovídá za kompletní inventarizaci majetku

města, do které náleží movitý i nemovitý majetek města, zabezpečuje pronájmy a prodeje nemovitostí ve všech implikacích a podklady pro objasnění vztahů. Usiluje o zajištění všech úkonů, které jsou sjednocené se správou, opravami a údržbou nemovitostí v majetku města.

Dále zabezpečuje pravidla nájemného a služeb včetně vyúčtování, zajišťuje evidenci plateb, zpracování smluvních vztahů u nájemného, předpisy odběratelsko-dodavatelských vztahů, dohod o uznání závazků, splátkových kalendářů, zabezpečuje organizování výběrových řízení menšího rozsahu, provádění oprav a údržby a připravuje podklady pro plánování oprav.

Mezi další úkoly patří vyhotovení priznání daně z převodu nemovitostí a daně z nemovitostí a zajišťuje vybírání poplatků za zábor veřejného prostranství. K obecným činnostem patří spolupráce s ostatními odbory na městském úřadu a příprava podkladů pro jednání příslušných komisí, Rady a Zastupitelstva města. (Oficiální stránky města Jaroměř, OMM).

4.4 Bytový fond ve vlastnictví města

Bytová politika města je regulována a vychází s předpisů státní bytové politiky, které jsou pro ni závazné. Na základě těchto předpisů město následně realizuje svá vlastní opatření, aby existující problémy a záležitosti v problematice bydlení mohlo řešit. To, jaké město pro své občany vytvoří předpoklady, má významný dopad na kvalitu života obyvatel. V otázce problematiky bydlení je podstatou, co může město svým občanům nabídnout, jak kvalitní bydlení, v jakých lokalitách, jakou má občanskou vybavenost a kulturní a sportovní vyžití.

Větší města mají vypracovanou vlastní koncepci bydlení, která jim pomáhá v řešení problematiky s bydlením. U středně velkých a malých měst většinou tato koncepce chybí. Město Jaroměř tuto koncepci v současném období vypracovanou nemá a výhledově ji nepřipravuje. Pokud by pro město byla tato koncepce vytvořena, mohla by usnadnit řešení naléhavých bytových problémů.

Bytový fond města má ve své správě odbor majetku města. Jeho úkol spočívá v zajišťování administrativních záležitostí a plnění úkolů souvisejících, zejména se zabezpečením nutných oprav a péče o bytový fond. K těmto nutným opravám a péči o bytový fond náleží zejména odstraňování akutních havarijních stavů, různé řemeslné práce zednické, truhlářské, topenářské a instalatérské, elektrikářské a

další. K administrativním záležitostem patří správa městských bytů, uzavírání nájemních a ostatních smluv, které souvisejí s byty, evidence plateb nájemného, vyjednávání a styky s institucemi a orgány jako jsou stavební úřady, pojišťovny, banky a soudy.

Bytový fond města spravuje ve svém vlastnictví nájemní byty, služební byty a byty zvláštního určení¹¹. Přehled o nájemních a služebních bytech spravuje odbor majetku města, byty zvláštního určení má v evidenci odbor sociálních věcí a zdravotnictví. Byty zvláštního určení jsou určeny pro občany, kteří se ocitnou v nepříznivé sociální situaci, se sníženou soběstačností nebo s ohledem na svůj věk či zdravotní stav potřebují péči v souladu se zákonem č. 108/2006 Sb., o sociálních službách.

U přidělování bytů se řídí odbor majetku města zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích v platném znění a zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, v platném znění. O stanovení výše nájemného nebo o výši peněžní jistoty rozhoduje Rada města Jaroměř. Postup pro přidělování bytů, které má město ve svém vlastnictví se řídí právním předpisem č. 41 – Pravidla pro přidělování bytů ve vlastnictví města Jaroměře. Tento právní předpis byl projednán a schválen Radou města Jaroměř dne 21. 02. 2017, usnesením č. 0317-09-2017-MST-RM a nabyl účinnosti dnem 01. 03. 2017.

Postup u přidělování bytů zvláštního určení je stanoven tímtož právním předpisem č. 41 - Pravidla pro přidělování bytů ve vlastnictví města Jaroměře. Původní právní předpis č. 27 – Zásady pro přidělování bytů zvláštního určení účinný od 01. 11. 2013 byl zrušen a nahrazen právním předpisem č. 41.

Shrnutí kapitoly 4: Místem výzkumu této práce je Městský úřad Jaroměř, jež je obecním úřadem obce s rozšířenou působností. Jeho postavení a působnost je upravena zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích a působnost a kompetence v jednotlivých oblastech státní správy a samosprávy upravují zvláštní zákony. Dozor nad výkonem samostatné působnosti města provádí Ministerstvo vnitra ČR a dozor nad výkonem přenesené působnosti města provádí Krajský úřad Královéhradeckého kraje. Odbor majetku města je od 01. 01. 2018 rozdělen

¹¹Byty zvláštního určení jsou byty s pečovatelskou službou, byty s režimovým bydlením a pohotovostní byt.

celkem na čtyři oddělení, na oddělení správy majetku, oddělení investic a rozvoje, oddělení obslužných činností a oddělení ASVAJ. Odbor majetku města má ve své správě bytový fond města, jehož úloha spočívá v zajišťování administrativních záležitostí, především sem patří správa městských bytů, uzavírání nájemních a ostatních smluv, které souvisejí s byty, evidence plateb nájemného, vyjednávání a styky s institucemi a orgány jako jsou stavební úřady, pojišťovny, banky a soudy. Dále plní úkoly související zejména se zabezpečením nutných oprav a péče o bytový fond. Ve svém vlastnictví spravuje bytový fond nájemní byty, služební byty a byty zvláštního určení.

Poznatky získané v této části budou využity ve výzkumné části, kde budu zjišťovat odpovědi na tyto otázky: *Jak postupuje město, pokud uživatel bytu vznikne dluh na nájemném? Je dlužné nájemné městu vždy splaceno? Jaké využívá město prostředky, aby vzniku dluhu zamezilo?*

5 Metodologické ukotvení

5.1 Výzkumná strategie

Pro výzkumnou empirickou část jsem zvolila kombinovanou výzkumnou strategii, která je vzhledem k cíli výzkumu vhodným řešením, protože umožní rozkrýt zkušenosti a názory pracovníků odboru majetku města Jaroměř a z dostupných údajů zjistit skladbu bytového fondu města Jaroměř.

Pomocí sekundární analýzy bude provedeno zpracování dostupných dat a dokumentů z již shromážděných záznamů. Výsledkem bude získání doposud nevyhodnocených informací, jaké kategorie a velikosti bytů jsou ve vlastnictví bytového fondu města, o struktuře nájemníků a o struktuře a velikosti bytového fondu v současné době. Kvalitativní expertní rozhovory umožní získat potřebné informace o podmínkách a opatřeních s přidělováním bytů z hlediska zkušeností pracovníků odboru majetku města, a identifikovat postup a použití podpůrných nástrojů při řešení dluhů na nájemném z pohledu pracovníků odboru majetku města Městského úřadu Jaroměř.

Hendl užívá ve svém díle charakteristiku kvalitativního výzkumu významného metodologa Creswella (1998, in Hendl 2008, s. 48), podle kterého je *„kvalitativní výzkum proces hledání porozumění založený na různých metodologických tradicích zkoumání daného sociálního nebo lidského problému.“* Předností kvalitativního výzkumu je dosažení hloubkové informace a pohledu na zkoumaný jev v jeho prostředí a možnost sledovat aktuální stav a podmínky. Současně přiznává i nedostatky, jako je nízká transparentnost a neprůhlednost, kdy v některých případech není možné objasnit výběr informantů pro rozhovor a provedení analýzy. (Hendl, 2008, s. 50-51).

Kvantitativní výzkum se provádí u výzkumů, kde jevy jsou v jistém rozsahu poznané a relativně elementární, což lze vysvětlit tím, že *„mají jednoznačný výraz, je možné se jich zmocnit prostřednictvím používaných nástrojů zajištění hromadných dat.“* (Surynek, 2001, s. 25). Je charakterizován intenzitou, mírou a četností výskytu ve velkých souhrnech a následným měřením a zjišťováním jejich souvislostí. (Surynek 2001, s. 26).

5.2 Výzkumné metody

Pro výzkumné empirické šetření jsem zvolila metodu kvalitativního dotazování, analýzu a syntézu.

U kvalitativní výzkumné strategie bylo využito metody kvalitativní dotazování, která je jednou ze základní kategorie metod sběru dat. Ke kvalitativnímu dotazování patří různé druhy rozhovorů, dotazníků i testů. Je možné je aplikovat samostatně nebo je spojit s jinou metodou. V této práci jsem uplatnila formu polostrukturovaného dotazování, který lze charakterizovat konkrétním záměrem, plánem a přizpůsobivostí během celkového průběhu opatřování informací. (Hendl, 2008, s. 164).

Metodu analýzy jsem využila u polostrukturovaného rozhovoru i u analýzy dokumentů, kdy jsem získané informace podrobila rozboru.

Syntézu jsem uplatnila při interpretaci poznatků, kterých jsem postupně dosáhla pomocí rozhovorů a analýzou dokumentů, abych objasnila výsledky výzkumu, kterých bylo dosaženo.

5.3 Cíl práce

Hlavním cílem práce je analyzovat bytovou politiku z hlediska přidělování bytů a řešení dluhů na nájemném na základě přehledu současného stavu bytového fondu ve vlastnictví města Jaroměř, a to na základě analýzy existujících dat a z hlediska subjektivního hodnocení pracovníky odboru majetku města zjištěných formou kvalitativních interview. Pozornost bude zaměřena na strukturu nájemníků a skladbu bytového fondu v současné době tak, aby bylo možné zhodnotit jeho aktuální stav a současně zmapovat podmínky a opatření s přidělováním bytů na základě zkušeností pracovníků a identifikovat postup a podpůrné nástroje při řešení dluhů na nájemném. Záměrem této práce bude analyzovat z dostupných dat strukturu nájemníků bytů, strukturu a velikost bytového fondu ve vlastnictví města.

Následně pomocí kvalitativních interview s pracovníky odboru majetku města bude zjistit, jaké podmínky a opatření souvisejí s přidělováním bytů z hlediska jejich zkušeností a identifikovat postup a použití podpůrných nástrojů při řešení dluhů na nájemném.

5.4 Stanovení dílčích cílů výzkumu

Hlavní cíl je rozdělen na dílčí cíle, které jsem stanovila tak, aby zodpovězení na ně pomohlo nalézt řešení a odpovědět na hlavní výzkumný cíl.

DC1: Na základě dostupných údajů provést srovnání struktury a počtu nájemníků a skladby bytového fondu

DC2: Zjistit podmínky a opatření související s přidělováním bytů na základě zkušeností pracovníků odboru majetku města

DC3: Identifikovat postup a použití podpůrných nástrojů při řešení dluhů na nájemném z pohledu pracovníků odboru majetku města

Následující tabulka znázorňuje, jakou výzkumnou technikou budou zjišťovány jednotlivé dílčí cíle. Jejím obsahem jsou i zdroje zjištění informací a transformace do konkrétních tazatelských otázek a ukazatelů, pomocí nichž budou informace zjišťovány.

Tabulka č. 2: Přehled transformačních kroků

Dílčí cíl	Výzkumná technika	Zdroj zjištění	Tazatelské otázky
DC1 - Na základě dostupných údajů provést srovnání struktury a počtu nájemníků a skladby bytového fondu	Analýza dokumentů	Interní materiály odboru majetku města Jaroměř, vnitřní dokumenty, statistická data ČSÚ a MMR	S jakými typy nájemníků se pracovníci při přidělování nájemních bytů setkávají?
			Jaké kategorie a velikosti bytů jsou ve vlastnictví bytového fondu města?
			Jaká je struktura a velikost bytového fondu ve vlastnictví města?
			Na základě struktury žadatelů a struktury bytového fondu najít rozdíly a nepokrytá místa

DC2 - Zjistit podmínky a opatření související s přidělováním bytů na základě zkušeností pracovníků odboru majetku města	Polostrukturovaný rozhovor	Pracovníci odboru majetku města Jaroměř	Jaké předpoklady musí splnit žadatel o nájemní byt, aby vyhověl stanoveným podmínkám města?
			Upřednostňuje město některé kategorie žadatelů, např. podle věku?
			Jsou volné byty připraveny ihned k nastěhování nebo je nezbytná finanční zainteresovanost budoucích nájemníků?
DC3 - Identifikovat postup a použití podpůrných nástrojů při řešení dluhů na nájemném z pohledu pracovníků odboru majetku města	Polostrukturovaný rozhovor	Pracovníci odboru majetku města Jaroměř	Jakým způsobem zpravidla postupuje město, pokud vznikne uživateli dluh na nájemném?
			Bylo v minulosti nutné přistoupit k nuceným opatřením pro vystěhování nájemníků a o jaká opatření se případně jednalo?
			Pokud vznikne dlužné nájemné, je městu vždy splaceno nebo se stalo, že nájemce dluh nesplatil?
			Jaké využívá město prostředky, aby vzniku dluhu zamezilo, případně byl dluh na nájemném co nejnižší

5.5 Výzkumná technika sběru dat

Jako základní výzkumnou kvalitativní techniku jsem zvolila polostrukturovaný rozhovor s cílovou skupinou, kterou tvoří pracovníci Městského úřadu Jaroměř odboru správy majetku města. Tento druh rozhovoru jsem zvolila z důvodu, aby bylo možné stanovené okruhy otázek přizpůsobit situaci a informanti měli možnost plynule na dané téma odpovídat. Při vedení rozhovoru jsem ponechala každému informantovi určitý prostor, aby při výpovědích mohl využít své znalosti, které byly pro cíl práce důležité a zároveň,

aby bylo možné si případné nejasnosti ujasnit. Předností tohoto charakteru rozhovoru je možnost změnit sled otázek a zároveň pokládat informantovi otázky doplňující pro objasnění nabytých informací a jejich náležitému výkladu. Za určité riziko Hendl považuje to, že „*pracuje s omezeným počtem jedinců a obvykle na jednom místě, vznikají tak obtíže se zobecňováním výsledků.*“ (Hendl, 2008, s. 50).

Druhou výzkumnou technikou sběru dat bude analýza dokumentů, kdy se sbírají již existující data. Surynek (2001, s. 130) k této technice uvádí: „*Vlastní analýza dokumentů se opírá především o správné porozumění analyzovaným dokumentům.*“ Volba této techniky bude východiskem pro získání potřebných informací k danému cíli práce, získat a analyzovat data o struktuře nájemníků bytů a o struktuře bytového fondu města Jaroměř.

5.6 Charakteristika výzkumného souboru

Pro realizaci výzkumu této práce jsem stanovila dva výzkumné soubory:

- a) pracovníky Městského úřadu Jaroměř, odboru majetku města
- b) bytový fond ve vlastnictví města Jaroměř

Pro naplnění 1. dílčího cíle budou zpracována data o struktuře nájemníků, skladbě a velikosti bytového fondu za současného stavu. Soubor pro naplnění tohoto cíle bude tvořit spisová dokumentace a dostupné materiály poskytnuté odborem majetku města Jaroměř a statistická data z webových stránek ČSÚ a MMR.

Naplnění 2 a 3. dílčího cíle bude realizováno prostřednictvím rozhovorů s pracovníky Městského úřadu Jaroměř, odboru majetku města. Záměrem bude zjistit podmínky a opatření s přidělováním bytů na základě zkušeností pracovníků a identifikovat postup a použití podpůrných nástrojů při řešení dluhů na nájemném.

Pro vytvoření výběrového souboru jsem použila teoreticky zaměřený výběr. Hendl ve svém díle používá definici Glasera a Strausse (1967, in Hendl, 2008, s. 149), kteří vymezují teoreticky zaměřený výběr za „*proces sběru dat potřebných ke generování teorie, přičemž výzkumník svá data zároveň shromažďuje, kóduje a analyzuje, a přitom se rozhoduje, která další data jsou zapotřebí, a kde se mají získat.*“

U vybraných informantů jsem stanovila jako hledisko příslušnost ke skupině pracovníků, kteří se problematikou nájemních bytů přímo zabývají. Při výběru jsem usilovala o to, aby jednotka pro výzkum byla tvořena pracovníky na různých pracovních pozicích a umožnila mně tak získat odpovědi z pohledu různého pracovního postavení. Výzkumu se zúčastní celkem 5 informantů. Všichni oslovení se podílí na správě bytového fondu v oblasti nájemních bytů.

5.7 Způsob realizace a průběh výzkumu

Východiskem pro samotné výzkumné šetření je vypracování teoretického přehledu bytové problematiky, které je základem pro realizaci výzkumu.

Vlastní výzkum byl realizován prostřednictvím polostrukturovaných rozhovorů s pracovníky Městského úřadu Jaroměř, odboru majetku města a následně formou analýzy dokumentů.

Rozhovory s pracovníky odboru majetku města se uskutečnily na konci měsíce prosince 2017 a v průběhu měsíce ledna 2018. Všechny rozhovory se konaly v prostorách Městského úřadu Jaroměř na odboru majetku města.

Před zahájením vlastního výzkumného šetření jsem nejprve požádala o souhlas s provedením rozhovorů tajemnici Městského úřadu Jaroměř Ing. Michaelu Skovajsovou a vedoucího odboru majetku města pana Jana Žílu. Oba oslovení s provedením rozhovorů souhlasili.

Před zahájením jednotlivých rozhovorů jsem si nejprve vyžádala informovaný souhlas od jednotlivých informantů, domluvila s nimi časový harmonogram rozhovorů. Vysvětlila jsem postup, jak budou rozhovory probíhat, abych neohrozila celkový chod odboru. Seznámila jsem je s cílem výzkumu a ujistila je o zaručené anonymitě. Všechny rozhovory se konaly v místnosti, kde jsem byla přítomna já a informant. Tím byla zaručena naprostá anonymita. Před zahájením rozhovoru jsem každou dotazovanou osobu požádala o souhlas, zda mohu použít záznamník pro nahrávání rozhovoru. I přes výslovné zaručení anonymity jsem dostala souhlas s použitím záznamníku pouze od jedné dotazované osoby. Z tohoto rozhovoru jsem pořídila doslovný zápis. Ostatní dotazované osoby mně souhlas neudělily. S ohledem na tuto skutečnost jsem vytvořila záznamový arch pro polostrukturovaný rozhovor, kam jsem zjištěné informace během rozhovoru ihned zapisovala. Snažila jsem se o přesné zachycení

odpovědí na jednotlivé otázky, abych zamezila úniku důležitých informací. Každý dotazovaný mohl do zápisu nahlížet a svou odpověď případně i doplnit a upřesnit. Některé otázky byly zodpovězeny již předem v průběhu rozhovoru, proto již nemusely být dotazovaným pokládány. Po skončení rozhovoru jsem se každé dotazované osoby dotázala na údaje o jejich dosaženém vzdělání a počtu let praxe v oblasti bytové problematiky.

Dále jsem realizovala své výzkumné šetření pomocí analýzy dokumentů. Pro naplnění prvního dílčího cíle a k získání potřebných informací jsem shromáždila potřebné interní materiály poskytnuté odborem majetku města Jaroměř. Bylo využito i statistických údajů z webových stránek ČSÚ a MMR.

Následně jsem provedla analýzu dat a interpretaci zjištěných poznatků. Získané poznatky a data z analýzy dokumentů a citované části z rozhovorů jsem začlenila do vlastní interpretace. V některých situacích byly použity doslovně celé věty, jindy se jednalo pouze o části vět. Pro zachování anonymity všem pěti informantům jsem u citovaných pasáží uvedla zkratky Z1 až Z5.

Tabulka č. 3: Tabulka realizace rozhovorů s pracovníky odboru správ majetku města Jaroměř

Zaměstnanci odboru majetku města	Pracovní pozice	Počet let praxe v oblasti správy majetku města	Datum realizace rozhovoru, jeho délka (zaokrouhлено na minuty)
Z 1	Vedoucí odboru správy majetku města	7 let	29. 12. 2017, 40 minut
Z 2	Referent odboru investic	2,5 let	04. 01. 2018, 15 minut
Z 3	Referent oddělení správy majetku města	17 let	05. 01. 2018, 60 minut
Z 4	Vedoucí oddělení správy majetku města	5 let	16. 01. 2018, 25 minut
Z 5	Referent oddělení správy majetku města	11 let	26. 01. 2018, 25 minut

5.8. Rizika výzkumu

U každého výzkumu je nutné zvážit jednak etická rizika, a s ohledem na validitu výzkumu i rizika volby výzkumné strategie. Zachování etických zásad výzkumu je jeho nezbytnou součástí a každý badatel by měl disponovat zkušenostmi s jejich aplikací při vlastním výzkumu. Jedním z hlavních etických pravidel výzkumu je zajištění informovaného souhlasu, což znamená, *že osoba se zúčastní studie, pouze pokud s tím souhlasí.*“ (Hendl, 2008, s. 153). Jak jsem již uvedla v předchozí kapitole, o informovaný souhlas jsem požádala každého informanta před zahájením rozhovoru. Se všemi informanty jsem byla v osobním kontaktu a získala jsem souhlas bez podepsaného formuláře, tedy pasivní souhlas s výzkumem. Všem účastníkům rozhovoru jsem se snažila poskytnout veškeré informace a objasnit všechny důležité okolnosti výzkumu.

Během každého kvalitativního výzkumu by měl výzkumník věnovat pozornost nově vznikajícím problémům s ohledem na soukromí účastníků během výzkumu, emočnímu bezpečí a reciprocitě.¹² (Hendl, 2008, s. 153).

Proto je velmi podstatné zvážit všechna stanoviska a usilovat o to, aby výzkum nebyl dezinterpretován a byla zachována jeho validita. V průběhu mého výzkumu jsem usilovala o to, aby ke zde reflektovaným faktorům nedošlo a etické zásady zůstaly zachovány. Můj postoj během výzkumu jsem neustále refletovala, aby výzkum byl exaktní a validita zůstala zachována.

¹² Reciprocita – dlouhodobější osobní vztah všech účastníků kvalitativního výzkumu, kdy může dojít s ohledem na získané informace k určitému zvýhodnění účastníka výzkumu. (Hendl, 2008, s. 154)

6 Interpretace zjištěných výsledků

V této kapitole diplomové práce jsou interpretována data získaná při výzkumu. Data byla získána pomocí kombinované výzkumné strategie, a to sekundární analýzou dat a prezentací dat získaných pomocí kvalitativních interview. Pro lepší orientaci byla data získaná sekundární analýzou zpracována do přehledových tabulek. Tato kapitola je rozdělena celkem do tří podkapitol, kde jsou prezentována zjištění jednotlivých dílčích cílů výzkumu, která se vztahují k danému cíli práce.

6.1 Dílčí cíl 1: Na základě dostupných údajů provést srovnání struktury a počtu nájemníků a skladby bytového fondu města

Tato kapitola má zjistit strukturu a počet nájemníků žijících v nájemních bytech a strukturu bytového fondu ve vlastnictví města.

Následující tabulka uvádí přehled o vývoji počtu obyvatel během posledních deseti let a graf znázorňuje přehled o vývoji počtu cizinců na území města Jaroměř.

Tabulka č. 4: Přehled o vývoji struktury obyvatel města Jaroměř

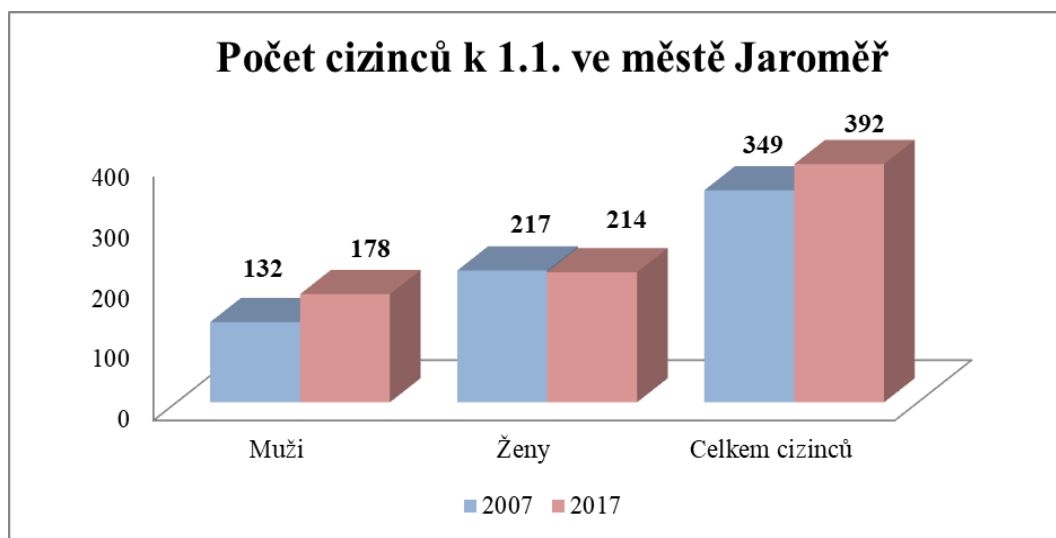
Přehled o vývoji struktury obyvatel města Jaroměř						
	Muži	Ženy	Průměrný věk mužů	Průměrný věk žen	Průměrný věk celkem	Celkem
1.1. 2007	6200	6503	37,3	40,9	39,2	12703
1.1. 2017	6104	6338	40	43,1	41,6	12442

Tabulka: vlastní zpracování, zdroj: Český statistický úřad

Počet a strukturu obyvatel ovlivňuje přirozený přírůstek, který udává rozdíl mezi počtem živě narozených a počtem zemřelých v dané populaci zpravidla za jeden rok. Pokud je v dané populaci více zemřelých, je přirozený přírůstek záporný a je označen jako přirozený úbytek. Město Jaroměř mělo k 1. 1. 2017 celkem 12 442 obyvatel, což představuje v porovnání s rokem 2007 úbytek 2 %.

Celkový počet obyvatel je ovlivněn i migrací obyvatelstva, která udává rozdíl v počtu vystěhovalých a přistěhovalých obyvatel na daném území. V roce 2017 žilo na území města 392 cizinců s trvalým i přechodným pobytem, což představuje 3,2 % z celkového počtu obyvatel. Ve srovnání s rokem 2007 to představuje navýšení o 0,4 %. Průměrný věk obyvatel činil v roce 2017 41,6 let, od roku 2007 došlo k navýšení věku o 2,4 let.

Graf č. 1: Přehled o počtu cizinců na území města Jaroměř v letech 2007 a 2017



Graf: vlastní zpracování, zdroj dat: Ministerstvo pro místní rozvoj

Tabulky č. 5 a č. 6 uvádějí věkové rozložení uživatelů nájemních bytů. Celkový počet všech uživatelů nájemních bytů k 01. 02. 2018 je 572 osob. Z tohoto počtu 478 osob užívá standardní nájemní byty z bytového fondu města a 94 osob je uživateli bytů zvláštního určení. Kromě 2 režimových bytů a 1 pohotovostního bytu jsou všechny byty zvláštního určení v domě s pečovatelskou službou. Byty jsou určeny pro osoby, které se ocitnou v nepříznivé sociální situaci, mají sníženou soběstačnost a potřebují pomoc jiné osoby. Celkem 70,2 % všech uživatelů BZU je starších 71 let. Nejstarší osoba je ve věku 95 let a nejmladší osobě je 38 let. Ve standardních nájemních bytech žijí osoby všech věkových kategorií. Největší procentní zastoupení 36 % tvoří osoby do 30 let, z nichž 1/3 jsou osoby do 15 let věku.

Tabulka č. 5: Počet uživatelů dle věku ve standardních nájemních bytech (bez BZU)

Rozložení nájemníků dle věku (bez BZU)					
Počet	Věk				Celkem
	do 30 let	39 - 50 let	51 - 70 let	nad 71 let	
Absolutní hodnota	171	148	116	43	478
Relativní hodnota	36%	31%	24%	9%	100%

Tabulka: vlastní zpracování, zdroj: Interní materiály odboru majetku města Jaroměř

Tabulka č. 6: Počet uživatelů dle věku v BZU

Rozložení nájemníků dle věku v BZU				
Počet	Věk			Celkem
	30 - 50 let	51 -70 let	nad 71 let	
Absolutní hodnota	6	22	66	94
Relativní hodnota	6,4 %	23,4 %	70,2 %	100%

Tabulka: vlastní zpracování, zdroj: Interní materiály odboru majetku města Jaroměř

Město Jaroměř má ve vlastnictví bytového fondu 24 bytových domů, z tohoto počtu je 8 bytových domů přímo ve městě Jaroměř a 16 bytových domů v městské části Josefov. Ve svém vlastnictví má celkem 418 bytů, z nichž 1 byt je určen k prodeji. Jde o byt ve velikosti 1 + 1 v městské části Josefov. Bytů v užívání je celkem 277. Z tohoto počtu je 6 bytů služebních, které užívají zaměstnanci města Jaroměř. Volných bytů je 140, což představuje 33,5 % z celkového počtu 418 bytů. Převážně se jedná o byty, které jsou vzhledem k velmi špatnému technickému stavu neobyvatelné. Město se snaží tyto byty postupně opravit tak, aby byly připraveny k pronájmu. Žádosti o byty tak odbor majetku města nepřijímá a zájemce, který projeví zájem o byt, může podat žádost až v době, kdy město některý z bytů nabídne k pronájmu (opravený byt nebo uvolněný po jiném nájemci), případně pokud nejde o finančně nákladnou opravu, nabídne byt k tzv. odbydlení. Nájemní byty jsou rozděleny na byty způsobilé k užívání a na byty určené k opravě, kdy se pronajímatel dohodne s nájemcem na výši finanční částky nutné pro opravu bytu, a ta mu bude následně strhávána z nájemného po dobu, než dosáhne výše odbydlení (výše je uznána pouze na standard vybavení,

nadstandardní vybavení si hradí nájemce z vlastních prostředků). Z celkového počtu volných bytů má město vyčleněny 2 režimové byty – dostupné bydlení a 1 pohotovostní byt.

BZU jsou v domě s pečovatelskou službou, kde je celkem 90 bytů, z nichž 83 bytů je pronajatých a 7 bytů je volných, 10 bytů obývají dvě a více osob, přičemž v 9 bytech žijí vždy dvě osoby a 1 byt ve velikosti 3 + 1 obývají celkem 3 osoby. Ostatní byty jsou ve velikosti 1 + 0 nebo 1 + 1. Bytů ve velikosti 1 + 0 je 55 pronajatých a 4 volné. Bytů ve velikosti 1 + 1 je 27 pronajatých a 3 byty jsou volné.

Dle velikosti má město ve vlastnictví bytového fondu byty v několika kategoriích. Nejvíce bytů je ve velikosti 1 + 2, celkem 36,5 % z celkového množství všech bytů a bytů ve velikostech 1 + 0 a 1 + 1. Z celkového počtu 179 těchto malých bytů je 89 BZU v domě s pečovatelskou službou, což představuje 49,7 %. Prostorově největším bytem je jeden byt 1 + 3 ve velikosti 154 m², žije v něm celkem 6 osob tří generací. Z kategorie bytů ve velikosti 1 + 2 je také nejvíce volných bytů, což představuje 14 % a nejvíce pronajatých celkem 22,5 % ze 417 bytů. Přehled o počtu pronajatých a volných bytů znázorňuje následující tabulka č. 7.

Tabulka č. 7: Přehled o počtu pronajatých a volných bytů dle velikosti bytu

Druhy bytů podle velikosti	Počet bytů pronajatých a volných bytů podle velikosti bytu			
	Pronajaté	Volné	Absolutní hodnota	Relativní hodnota
1 + 0	61	11	72	17,3%
1 + 1	60	47	107	25,7%
0 + 2	0	1	1	0,2%
2 + KK	1	0	1	0,2%
1 + 2	94	58	152	36,5%
1 + 3	51	20	71	17,0%
1 + 4	9	3	12	2,9%
1 + 5	1	0	1	0,2%
Počet bytů celkem	277	140	417	100%

Tabulka: vlastní zpracování, zdroj: Interní materiály odboru majetku města Jaroměř

Tabulka č. 8 zobrazuje přehled o počtu standardních nájemních bytů dle velikosti a počtu generací žijících v těchto bytech bez bytů zvláštního určení.

Bylo zjištěno, že 194 bytů užívá různý počet generací, přičemž jedna generace představuje osobu žijící osamoceně nebo manžele, případně druhu s družkou. Dvě generace žijící společně se vyskytovaly nejčastěji, celkem u 52,1 % a představují většinou rodiče a jejich potomky. Ve 12 bytech žijí i tři generace osob, jde o početnější rodiny, kde bydlí společně 5 – 6 osob. Jeden byt o velikosti 1 + 2, o rozloze 95m² užívají čtyři generace lidí v počtu 6 osob, kdy nejstarší osobě je 79 let a nejmladší osobě 2 roky. Jde o cizince a byt mají v užívání od 01. 10. 2015.

Jedna generace osob je nejpočetněji zastoupena u bytů 1 + 2, celkem v 21,6 % ze 194 bytů. Podle velikosti jednotlivých bytů je stanoven maximální počet osob, které mohou byt obývat. Zjištěné poznatky byly zformulovány na základě současně existujících písemných informací a nelze s přesností stanovit skutečně žijící počet osob v jednotlivých bytech. Dle sdělení pracovníků odboru majetku města by však tyto osoby uvedené v dokumentech u jednotlivých bytů, měli vždy daný byt skutečně užívat.

Tabulka č. 8: Přehled o počtu bytů dle kategorií a počty generací v něm žijících (bez BZU)

Rozdělení bytů dle kategorií a počty generací v něm žijících					
Druhy bytů	Generace				Celkem
	1. G	2. G	3. G	4. G	
1 + 0	5	1	0	0	6
1 + 1	18	15	0	0	33
2 + KK	1	0	0	0	1
1 + 2	42	46	5	1	94
1 + 3	14	32	4	0	50
1 + 4	0	6	3	0	9
1 + 5	0	1	0	0	1
Celkem(absolutní hodnota)	80	101	12	1	194
Celkem (relativní hodnota)	41,20%	52,10%	6,20%	0,50%	100%

Tabulka: vlastní zpracování, zdroj: Interní materiály odboru majetku města Jaroměř

Následující tabulka je vyhodnocením počtu osob dlužících nájemné k 01. 02. 2018.

Osoby, které městu Jaroměř dluží nájemné za užívání bytu, představují 7,9 % z celkového počtu všech pronajatých bytů. Pravidelně dlužící jsou osoby, které nájemné opakovaně nehradí včas v řádném termínu. Nepravidelně dlužící osoby nezaplatí nájemné nahodile a výše dluhu u žádné z těchto osob nepřevyšuje částku 5000 Kč. Většinou jsou v prodlení s jednou splátkou nájemného nebo její části. Dlužící osoby, které jsou v insolventi, mají dluhy několikanásobně vyšší, ale postupně splácí. Celková výše dluhu na nájemném u těchto osob je ve výši 248 931 Kč. V BZU hradí všichni nájemci řádně a včas.

Tabulka č. 9: Přehled o počtu dlužníků z celkového množství pronajatých bytů

	Počet dlužníků k 1. 2. 2018			
	Pravidelně	Nepravidelně	Insolvence	Celkem
Absolutní hodnota	9	9	4	22
Relativní hodnota	41%	41%	18%	100%

Tabulka: vlastní zpracování, zdroj: Interní materiály odboru majetku města Jaroměř

Tabulka č. 10 udává přehled o vývoji hospodaření s bytovým fondem města v období od 01. 01. 2010 – 01. 01. 2017.

Hlavním zdrojem příjmů je pro bytový fond města příjem z pronájmu bytů, které město spravuje ve svém vlastnictví. K dalšímu příjmu bytového fondu náleží úroky a soudní náklady při řešení dluhů na nájemném. K nákladovým položkám patří především opravy a údržba bytů a domů. Schvalování finančních prostředků a změn provádí Rada města a Zastupitelstvo města na svých zasedáních. Dne 03. 11. 2016 byla usnesením č. 1397-40-2016-OMM-RM schválena Radou města výše cen nájemného pro nově uzavřené nájemní smlouvy. U bytů do velikosti 80 m² je cena nájemného 45 Kč/m² a u bytů nad 80 m² je cena nájemného ve výši 40 Kč/m². BZU mají nájemné stanoveno ve výši 30 Kč/m². Následně bylo schváleno navyšování cen nájemného pro stávající nájemce v bytech do 80 m² navýšení o 20 %, max. do výše 45 Kč/m² a u bytů nad 80 m² navýšení o 5 % max. do výše 40 Kč/m². V BZU navýšení o 20 %, max. do výše 30 Kč/m² (usnesení č. 1398-40-2016-OMM-RM).

Rozdíl mezi příjmy a výdaji bytového fondu je vkládán do společného rozpočtu města Jaroměř. O jeho dalším využití rozhoduje Rada města a Zastupitelstvo města.

Tabulka č. 10: Přehled o příjmech a výdajích bytového fondu města Jaroměř

Přehled o příjmech a výdajích od 1. 1. 2010 - 1. 1. 2017 (v tis.)			
	Příjmy	Výdaje	Rozdíl
2010	12391	3753	8638
2011	10466	2941	7525
2012	9602	3005	6597
2013	9066	2328	6738
2014	8353	2748	5605
2015	7866	3404	4462
2016	7870	2787	5083
2017	8237	2084	6153
Celkem	60963	23051	37912

Tabulka: vlastní zpracování, zdroj: Interní materiály odboru majetku města Jaroměř

Na základě provedených zjištění byla odkryta struktura nájemníků užívajících nájemní byty ve vlastnictví města Jaroměř a skladba jeho bytového fondu. Ve vlastnictví bytového fondu města je celkem 418 bytů, z nichž je 33,5 % volných z důvodu jejich špatného technického stavu. Město má byty rozděleny na kategorie k pronájmu a k odbydlení. Většinu volných bytů nelze zájemcům o byty nabídnout k odbydlení s ohledem na nezbytné vložení vysokých finančních prostředků na opravu. Město při správě svého bytového fondu chce vynaložit své vlastní prostředky, tyto byty opravit, a poté je nabídnout zájemcům k pronájmu. V pronajatých bytech žije celkem 572 osob, z toho 94 osob žije v domě s pečovatelskou službou, který má celkem 90 bytů, z nichž je 7 bytů volných, které je možné ihned pronajmout, pokud zájemce splní dané podmínky. Zájemci o standardní nájemní byty projevují zájem, žádosti odbor majetku města však nepřijímá a ten, kdo projeví zájem o pronájem bytu, může podat žádost až v době, kdy město některý z bytů nabídne k pronájmu, tzn. byt po provedené opravě nebo uvolněný po jiném nájemci. U některých bytů, kde nejsou příliš vysoké náklady na opravy, nabídne město byt k odbydlení.

Na základě těchto zjištění lze konstatovat, že situace pro zájemce o byty z vlastnictví bytového fondu města není příznivá. Vzhledem k nezbytným vysokým nákladům na opravy těchto bytů a omezeným finančním prostředkům investora je možnost získání bytu velmi omezená. Město tak má snížené možnosti, a pokud nabízí byt k pronájmu, tak je to spíše sporadicky. Obyvatelé města Jaroměř tak musí počítat především s vlastními prostředky pro investici do bydlení.

Shrnutí DCI: Město Jaroměř mělo k 01. 01. 2017 celkem 12 442 obyvatel, z nichž je 3,2 % cizinců. Průměrný věk obyvatel k 01. 01. 2017 činil 41,6 let. Město má ve vlastnictví bytového fondu celkem 24 bytových domů a je vlastníkem celkem 418 bytů, z nichž jeden byt je určen k prodeji. Pronajatých bytů je 277 a žije v nich 572 osob. Z tohoto počtu pronajatých bytů je 194 standardních nájemních bytů a 83 bytů jsou BZU, ve kterých bydlí 94 osob, z nichž je 70,2 % starších 71 let. Z počtu pronajatých bytů je 6 bytů služebních, které užívají zaměstnanci města Jaroměř. Celkem 478 osob užívá standardní nájemní byty, které jsou dle velikosti různých kategorií a v jednom bytě žijí až 4 generace nájemníků. Podle velikosti jednotlivých bytů je stanoven maximální počet osob, které mohou byt obývat. Počet osob skutečně žijících v jednotlivých bytech nelze s přesností stanovit. Dle sdělení pracovníků odboru majetku města by však tyto osoby uvedené v dokumentech u jednotlivých bytů měli vždy daný byt skutečně užívat. Největší podíl osob 36 % tvoří osoby do 30 let věku, z nichž 1/3 jsou osoby do 15 let věku. Kromě 2 režimových bytů a 1 pohotovostního bytu jsou všechny byty zvláštního určení v domě s pečovatelskou službou, kde je celkem 90 bytů. Volných bytů je 140, což představuje 33,5 % z celkového počtu všech bytů. Především jde o byty, které jsou vzhledem k velmi špatnému technickému stavu neobyvatelné. Snahou města je tyto byty postupně opravit na vlastní náklady tak, aby byly připraveny k pronájmu. Dle velikosti je nejvíce bytů ve velikosti 1 + 2, celkem 36,5 % a bytů 1 + 0 a 1 + 1, u kterých z počtu 179 bytů tvoří 89 BZU, což představuje 49,7 %. K 01. 02. 2018 dlužilo městu na nájemném celkem 22 osob, což představuje 7,9 % z počtu pronajatých bytů. Celková výše dluhu na nájemném činí 248 931 Kč. Hlavním zdrojem příjmů je pro bytový fond města příjem z pronájmu bytů, které město spravuje ve svém vlastnictví a také

příjem z úroků a soudních nákladů při řešení dluhů na nájemném. K nákladovým položkám patří především opravy a údržba bytů a domů ve vlastnictví bytového fondu. Rozdíl mezi příjmy a výdaji bytového fondu je vkládán do společného rozpočtu města a o jeho dalším využití rozhoduje Rada města a Zastupitelstvo města. Dne 03. 11. 2016 Rada města odsouhlasila výši cen nájemného u bytů do velikosti 80 m² je cena nájemného 45 Kč/m² a u bytů nad 80 m² je cena nájemného ve výši 40 Kč/m². BZU mají nájemné stanoveno ve výši 30 Kč/m². Zájemci o standardní nájemní byty projevují zájem, žádosti odbor majetku města však nepřijímá a ten, kdo projeví zájem o pronájem bytu, může podat žádost až v době, kdy město některý z bytů nabídne k pronájmu, tzn. byt po provedené opravě nebo uvolněný po jiném nájemci. Některé byty, kde není příliš nákladná oprava, nabízí město k odbydlení. Stávající situace pro zájemce o byty z vlastnictví bytového fondu města není příznivá. Z důvodu vysokých nákladů na opravy těchto bytů a omezeným finančním prostředkům investora je možnost získání bytu velmi omezená. Pokud nabízí město byt k pronájmu, tak je to spíše sporadicky. Obyvatelé města Jaroměř tak musí počítat zejména s investicí vlastních prostředků do bydlení.

6.2. Dílčí cíl 2: Zjistit podmínky a opatření související s přidělováním bytů na základě zkušeností pracovníků odboru majetku města

V této kapitole jsem se snažila odhalit podmínky a opatření související s přidělováním bytů ve vlastnictví bytového fondu města do pronájmu zájemcům o byty na základě zkušeností pracovníků odboru majetku města.

Jak bylo již uvedeno, město má stanovená pravidla pro přidělování bytů v jeho vlastnictví. Jednak jsou to pravidla uvedená v právním předpise č. 41, účinná od 01. 03. 2017, pro přidělování bytů ve vlastnictví města Jaroměře. Tato pravidla jsou pro pracovníky odboru majetku města závazná a pracovníci mají povinnost se jimi řídit. Pracovníci odboru majetku města rovněž postupují při přidělování bytů v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích v platném znění a v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění. Každý žadatel o byt má nárok, aby mu byl přidělen pouze jeden byt, a zároveň na toto přidělení nemá žádný právní nárok, nelze tedy přidělení bytu vymáhat soudní

cestou. Rovněž *by neměl v daném městě vlastnit nemovitost, která je určena k bydlení.* (Z2).

Aktuální seznam všech volných bytů vhodných k pronajmutí město zveřejňuje na svých internetových stránkách a zároveň i v tištěné formě na odboru majetku města. Tento seznam je průběžně doplňován o nové údaje. Vyřazují se již obsazené byty, nové se zařazují, je zde uváděna úprava kategorie, zda je byt ihned k pronájmu, nebo je-li nutná oprava. U každého bytu, který se nabízí k pronájmu, jsou uvedeny pro zájemce informace a podstatné údaje o příslušném bytě a to:

- přesná adresa bytu včetně jeho podlaží
- velikost bytu, včetně příslušenství a jeho vybavení
- jeho maximální obsazenost a určení, zda je okamžitě k pronájmu nebo bude nutná oprava
- výše nájemného a záloha na služby pro 1 osobu
- údaje o vytápění bytu a ohřev TUV
- fotografie bytu a údaje o kontaktní osobě

Z rozhovorů s pracovníky odboru majetku města vyplynulo, že ve vlastnictví bytového fondu města jsou v současné době pouze dvě kategorie bytů, jednak byty způsobilé k užívání, které je možné nabídnout k pronájmu, do této kategorie se řadí i byty zvláštního určení a do druhé kategorie jsou zařazeny byty, které způsobilé k bydlení nejsou, a je nutné je opravit.

V návaznosti na poskytnuté informace jsem se snažila zjistit podmínky a opatření u standardních nájemních bytů způsobilých k užívání. *„Pokud se podíváme na požadavky na byty, který jsou způsobilý, což je drtivá většina, že město opraví ty byty tak, aby byly způsobilý, a tak v podstatě zájemce o byt musí vyplnit žádost.“* (Z1). Žádost včetně příloh je k dispozici pro vtištění na webových stránkách města, případně si ji zájemci mohou vyzvednout osobně na odboru majetku města.

Základním kritériem pro splnění podmínek je *„bezdlužnost vůči městu, musí předložit pravdivě a řádně vyplněnou žádost o přidělení bytu včetně příloh.“* (Z4). *„Bezdlužnost musí splnit ten nájemník, na koho je to napsaný, pokud není jako účastník smlouvy v té hlavičce, tak se neposuzuje, když to jsou manželé, tak oba, protože to je ze zákona, když nejsou, tak už ne, už se neposuzuje.“* (Z3).

Pokud zájemce projeví o volný byt zájem, má možnost si tento byt osobně prohlédnout. Odbor majetku města vyhlásí dny, zpravidla je to v dopoledních i odpoledních hodinách, kdy si všichni zájemci mohou byt prohlédnout a získat potřebné informace. Následně je stanoven den a hodina, od kdy mohou vyplněné žádosti s potřebnými doklady podávat. *„Doručené žádosti se vyhodnocují dle termínu a času doručení.“* (Z4). Pokud by se stalo, že by podali žádost den předem, tak se k této žádosti nebude přihlížet s tím, že byla doručena před termínem, *„ale protože tam mají tu bezdlužnost, kterou si obíhají, tak jim pak vrátím ten originál, nechám si jen kopii.“* (Z5).

Na žádosti musí každý zájemce o byt uvést *„základní údaje svoje, musí uvést, kdo s ním bude bydlet v tom bytě, musí uvést, jestli je vlastníkem bytu, kde bydlí, důvod proč žádá a musí uvést počet osob žijících v dosavadním bytě, to jsou ti jeho současní, pak musí uvést údaje o zaměstnavateli, a na kterém místě vykonává zaměstnání a zároveň ostatní výdělečné činnosti, a to i výdělečné činnosti těch lidí, kteří s ním budou bydlet, včetně sociálních dávek.“* (Z1). Zájemce ke své žádosti musí dále doložit, zda byl v minulosti nájemcem městského bytu a důvod ukončení nájemní smlouvy. Posledním požadavkem je potvrzení o tříleté platební historii vůči městu a jeho organizací. (viz. Příloha písm. F)., *„To se v podstatě dokládá na formuláři, kde si musí oběhnout, jak vlastně vybraný odbory, ne všechny, ale plánovací a finanční, odbor dopravy, odbor organizačních a vnitřních věcí a potom městská policie a VAK., to je asi takový základ.“* (Z1).

Všichni informanti shodně uvedli, že město nezohledňuje žádná kritéria týkající se zájemců o nájemní byty. *„Město neupřednostňuje žádné žadatele, jednotliví žadatelé se hlásí k bytům, pokud přihlášky žadatelů splňují všechny náležitosti, byt je přidělen žadateli, který podal jako první řádně vyplněnou přihlášku.“* (Z2).

Podané žádosti se vyhodnocují podle termínu doručení. Podstatné je, aby žadatel o byt splnil všechny požadavky. Na základě výpovědí informantů není tento způsob přidělování bytů uspokojivý. V minulosti se již dvakrát stalo, že se sešli dva zájemci o stejný byt a podali žádost oba současně, přičemž splnili i stanovené podmínky. *„U toho prvního, tam se domluvily, obě přišly před tou hodinou, než to bylo možný podat a domluvily se a přišly na podatelnu společně a trvaly na tom, že chtějí mít stejný čas. Naštěstí si dávaly přihlášku každá na dva*

byty ve stejném domě, takže jsme se s nima dohodli, že jedna dostane jeden a druhá druhéj. To šlo dohodou. No a měli jsme druhéj případ, tentokrát to byla paní, která podala přihlášku a během hned, jak odešla od okýnka, tak tam vstoupil pán, nevěděl, o co jde, my jsme se jich pak ptali, a podal taky. Podal obálku, tak ona taky orazila a měl vlastně taky stejnej čas zapsanej. Takže jsme si je zavolali a dohodli jsme se, že paní najdeme jinej podobnej byt, který jsme připravili do další vlny, protože bysme v podstatě toto museli zrušit. Takže to budeme měnit, tenhle postup je nevyhovující.“ (Z1). Vzhledem k tomu, že v obou případech došlo se zájemci o byty k dohodě, město nemuselo přistoupit ke zrušení této nabídky. V opačném případě, pokud by při splnění stanovených podmínek nedošlo mezi zájemci k dohodě, nabídka pronájmu bytu vyhlášená podle právního předpisu by musela být vyhlášena znovu. Na základě výpovědi jedné informantky město při formulaci těchto pravidel nepočítalo s touto situací, která nastala, a nebylo na ni připraveno. Zájem o byty k pronájmu označili informanti jako kolísavý, někdy je zájemců více, ale nastaly i případy, kdy byl zájemce pouze jeden.

Město Jaroměř před účinností současného právního předpisu byty do pronájmu nenabízelo, „bylo takový vakuum bohužel, akorát se přidělovaly DPS¹³, to rozhoduje sociální odbor a případně výměny.“ (Z3). Nově se byty začaly pronajímat s koncem roku 2016, kdy Rada města schválila právní předpis pro přidělování bytů.

Podané žádosti se postupně vyhodnocují pověřenými zaměstnanci odboru majetku města podle termínu podání na podatelnu. Pokud zájemce splní nezbytné náležitosti pro přidělení bytu, včetně příloh, které jsou součástí žádosti, tedy potvrzení o bezdlužnosti vůči městu a předloží pravdivě a náležitě vyplněnou žádost přidělení bytu, je pracovníky odboru majetku města vyzván k podpisu smlouvy a zároveň ke složení požadované peněžní jistoty, která je stanovena ve výši třinásobku měsíčního nájemného. Tuto peněžní jistotu musí zájemce složit předem na bankovní účet města tak, aby nejpozději v den podpisu nájemní smlouvy byla peněžní jistota připsána na účtu nebo v hotovosti nejpozději v den podpisu nájemní smlouvy. Výše nájmu je stanovena podle velikosti bytu do

¹³DPS – dům s pečovatelskou službou, město Jaroměř má ve vlastnictví bytového fondu jeden dům zajišťující ošetrovatelské služby pro seniory

rozlohy 80 m² sazba 45 Kč/m² a snížená sazba je 40 Kč/m² u bytů s rozlohou nad 80 m². V době, kdy platilo regulované nájemné, byla platba za byt rozdělena do dvou složek. Jedna složka byla výměra nájemného a ve druhé složce bylo započítáno vybavení bytu. „*Tím, že skončila regulace vlastně, začalo být nájemné dohodnuté, tak to bylo všechno v jedné částce. Takže jsme všem psali, že ta položka vybavení se slučuje s nájemným. Nebyly tam velký rozdíly, ale to vybavení tam trošku hrálo roli, v podstatě se to pak sjednotilo při přidělování. Dřív bylo to nájemné poníženo, to teď už není, když je dohodnutý nájemný a v podstatě Jaroměř je jedna z nejnižších sazeb, co bylo nájemný, co skončilo tou regulací. Tak, jak se zvedá, tak každému se to nelíbí, ale v porovnání s Hronovem, ti měli víc, ona tam byla možnost až 52 Kč a tenkrát, rozhodnutý přes Radu Zastupitelstvo rozhodlo, že to bude takhle.* (Z3).

Pro každého budoucího nájemce bytu je podstatný obsah a všechny náležitosti nájemní smlouvy, kde jsou popsány veškeré údaje o bytě:

- výměra jednotlivých místností, podlahová plocha, která je základem pro výpočet nájemného
- pokud je součástí bytu balkon, sklep nebo půda, je počítána stejná sazba jako u podlahové plochy bytu
- součástí nájemní smlouvy je předávací protokol, jehož obsahem je úplný popis bytu
- typ vytápění bytu, údaje pro výpočet, směrné číslo vody, tj. dáno vyhláškou
- vybavení bytu

Kontrola a fyzické předání bytu probíhá na místě, aby bylo možné porovnání při předání. Povinností nájemce je hlásit veškeré změny, které by v bytě učinil, např. pokud provede výměnu, vyřazení nebo by si pořizoval vlastní vybavení, vše by mělo být zaznamenáno při předání v předávacím protokole. Pro výpočet tepla slouží měřiče, které jsou umístěny v bytech a záznamy o stavech se zaznamenávají na změnový list. Město má uzavřenou smlouvu se společností Biterm, které zasílá jednou ročně údaje o stavu v jednotlivých domech. „*Oni to zaevidují, udělají odečet ke konci roku, to dělají dálkově, že nemusí do toho bytu, a za ten rok nám to spočítají, tu spotřebu, protože my jim zas dodáme náklady a oni to podle toho rozpočítají, to my neděláme, my dáváme jen podklady.* (Z3). V každém bytě je umístěn i měřič na teplou a studenou vodu. Všechny tyto údaje

společně s předávacím protokolem se připojují k nájemní smlouvě a obě strany mají všechna vyhotovení v originálech.

Po kontrole obou stran na místě se přistupuje k podpisu nájemní smlouvy. Nájemní smlouva se uzavírá zpravidla na dobu určitou na 1 rok a poté se prodlužuje maximálně na 2 roky, ..., *na neurčito se nedávaj, to je výjimečný a schvaluje to Rada, protože je to odlišný od toho právního předpisu.*“ (Z5).

Pokud by nastala situace, že zájemce o byt by nesplnil stanovené podmínky nebo by vzal svoji žádost zpět, případně by se nedostavil k podpisu nájemní smlouvy bez náležité omluvy, byl by z řízení o přidělení bytu vyřazen. Shodně by se postupovalo i v případě, pokud by nebyla v daném termínu složena peněžní jistota. Bylo zjištěno, že pracovníci odboru majetku města nevedou žádnou evidenci o počtu zamítnutých žádostí pro nesplnění podmínky bezdlužnosti. Důvodem je i poměrně krátká doba platnosti právního předpisu o pravidlech přidělování bytů a malý počet vyřizovaných žádostí.

Jestliže dochází u jedné ze stran ke změně smlouvy (např. změna v počtu osob, změna záloh, nedoplatek, ten znamená navýšení nebo naopak přeplatek snížení měsíční zálohy) vždy je nájemce písemně vyrozuměn a svůj souhlas se změnou stvrzuje svým podpisem.

„Provedu to v evidenci a před tím, než skončí ten měsíc, tak tu změnu odešlu, že ten předpis od následujícího měsíce je tak a tak, protože to řídím na inkaso, ty lidi většinou platí tam, a tam už se to musí odeslat do 25. dne předcházejícího měsíce dopředu, aby to věděli.“ (Z3). Změnu úhrady za byt obdrží nájemce na dokladu inkasa a zároveň dopisem „Oznámením o změnách“ od odboru majetku, kde je vypsána původní a nová výše nájemného s vysvětlením, že došlo ke změně, důvod změny a způsob, jakým bude úhrada provedena. Oznámení o způsobu úhrady je aktuální pro nové nájemce, pokud nemají SIPO, tímto oznámením obdrží platební kalendáře, do kdy mají úhradu provést.

Jak již bylo uvedeno město Jaroměř má byty k pronájmu rozděleny do dvou kategorií. Byty k okamžitému nastěhování jsou jen výjimečně, jsou to zejména byty v domě s pečovatelskou službou, tedy byty zvláštního určení. Tyto byty jsou určeny pro občany, kteří se ocitnou v nepříznivé sociální situaci, mají sníženou soběstačnost a potřebují s ohledem na jejich zdravotní stav nebo věk pomoc pečovatelské služby. *„Tam to je pro lidi, který tady v Jaroměři trvale žijou a ještě*

pro lidi z Josefova, Jezbin, Semonic a Starýho Plesu. Z jiný obce můžou požádat, ale musise městu zaplatit finanční částka, za jednoho 50 000 Kč, a když to jsou manželé, tak 80 000 Kč a taky, když jim ta služba nemůže být poskytnuta v místě jejich bydliště. Bud' zaplatí sami zájemci, nebo to za ně může uhradit stávající obec.“ (Z5). Nájem u těchto bytů činí 30 Kč/m² a je uzavírán na základě nájemní smlouvy na dobu určitou v maximální výši 3 let. „...ty lidi podávaj písemně vyplněnou žádost na OSVZ, kterej to má v gesci a musejí přiložit i potvrzení o bezdlužnosti, zdravotním stavu, ne starší než půl roku s vyjádřením, že ten člověk je schopen samostatně bydlet a je do jisté míry soběstačnej, a ještě tam uváděj svoje dosavadní bydlení, jako s kým žije a kde. Všechny žádosti se tam evidují postupně, je na ně pořadník a každá žádost má spis. (Z5). Každá žádost o byt zvláštního určení je prošetřena bytovou komisí, jejíž členy schvaluje Rada města. Z kladně vyhodnocených žádostí sestaví bytová komise pořadník žadatelů, a ten je postoupen ke schválení Radě města. Zájemce je na základě schválení vyrozuměn písemně, a pokud je byt uvolněn, je žadatel vyzván k podpisu smlouvy. Na otázku upřednostňování žadatelů o byty informanti většinou uváděli, že komise jednotlivé žádosti projednává a stanovuje pořadník, přičemž zájemci musí splnit uvedené podmínky.

Většinou má město ve vlastnictví bytového fondu byty určené k opravě. „Ty byty byly dost dlouho volný, prostě se nepřidělovalo, ted' už je podle čeho, takže se to trochu zlepšuje, ale ty byty jsou v hrozným stavu. Ty byty nejsou způsobilý k nastěhování.“ (Z3). Tato kategorie bytů je buď k zainvestování městem Jaroměř jako vlastníkem nemovitostí, nebo jsou vybrány některé byty, které se nabídnou k tzv. odbydlení, což je varianta, že město jako vlastník nemovitosti stanoví rozsah a výši oprav, které budou budoucímu nájemníkovi uznány, nájemník si daný byt zrekonstruuje na vlastní náklady a následně vyzve vlastníka, tedy zástupce z odboru majetku města ke kontrole. Po schválení provedených úprav bytu se nájem poníží a nájemce po určitou dobu platí nižší nájemné. Nájem se mu navýší na stanovenou hodnotu poté, až bude odečtena částka, která bude shodná s částkou za provedené opravy, které nájemce zainvestoval. Pro zájemce o přidělení tohoto bytu platí stejné podmínky jako pro zájemce o byt k okamžitému pronajmutí s tím, že k žádosti musí zájemce o byt doložit vyjádření, zda bude ochoten se podílet na opravě bytu. Zájemce, který splní stanovené podmínky je

následně vyzván k dalšímu projednání podmínek financování oprav a podpisu smlouvy o provedení stavebních úprav, která se uzavírá před standardní nájemní smlouvou a trvá po dobu provádění stavebních a jiných úprav bytu.

Dle výpovědí informantů se město jako pronajímatel těchto bytů snaží většinu bytů opravit a k pronájmu nabízet již byty způsobilé k nastěhování, jelikož většina bytů je ve velmi špatném stavu a náklady na opravu jsou velmi vysoké. Pracovníci odboru majetku města v době po schválení právního předpisu pro přidělování bytů zkusili nabídnout byty pilotně v režimu „bytů k opravě.“ Na nabízené byty již byly stanoveny konkrétní požadavky k opravě, ale stalo se, že zájemci neměli dostatečné finanční zajištění, aby požadované náklady na opravu mohli zainvestovat. *„Oni si myslí, my to nějak uděláme a vy nám to pak necháte odbydlet. Jenomže tak to nejde, oni to udělaj proti normám a pojišťovna se nám vysměje. Takže my to musíme dělat tak, že máme zpracovaný požadavky, co všechno se má opravit a jak, máme to i naceněný stavebníma cenama, který uznáme, a ten člověk musí podepsat smlouvu budoucí¹⁴, že se bude řídit tím harmonogramem a tím rozpisem.“* (Z1).

Pověření pracovníci oddělení investic pak osobně provádějí pravidelné kontroly, přičemž budoucí nájemce dokládá vlastníkově veškeré doklady o provedených opravách. Pokud by vynaložené náklady přesáhly výši předpokládaných nákladů, rozdílná částka jde k tíži budoucího nájemce, jestliže by se nedohodli jinak, a to jedině v písemné formě. Po ukončení všech naplánovaných oprav je budoucí nájemce přizván k podpisu standardní nájemní smlouvy, která je upravena tak, aby jejím obsahem bylo i řešení o umožnění investovaných prostředků. *„A pokud by ukončili dřív, to je v té smlouvě popsany, že by se jim to muselo vyplatit, ta částka. My si to nemůžeme jen tak nechat. Oni nám ten byt zhodnotili a my účetně zhodnocujeme i tu nemovitost.“* (Z4).

Shrnutí DC2: V této kapitole jsem se snažila zjistit, jaké podmínky a opatření souvisejí s přidělováním bytů ve vlastnictví bytového fondu města na základě zkušeností pracovníků odboru majetku města.

¹⁴ Smlouva budoucí- přesné znění této smlouvy zní: „Smlouva o provedení stavebních a jiných úprav bytu a o uzavření budoucí nájemní smlouvy

Pracovníci odboru majetku města se při přidělování bytů z bytového fondu města řídí pravidly stanovenými v právních předpisech a postupují v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb. o obcích v platném znění a v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění. Každému zájemci může být přidělen pouze jeden byt a rovněž by neměl vlastnit v daném městě nemovitost určenou k bydlení.

Na základě výpovědí informantů bylo zjištěno, že ve vlastnictví bytového fondu města jsou v současné době pouze dvě kategorie bytů. Jednak byty, které jsou způsobilé k užívání, a je možné je nabídnout k pronájmu, a do druhé kategorie jsou zařazeny byty, které způsobilé k bydlení nejsou a je nutné je opravit. U bytů způsobilých k užívání jde zejména o byty, které město opraví a následně nabídne k pronájmu a dále jsou to byty zvláštního určení v domě s pečovatelskou službou. Pokud jde o standardní nájemní byty způsobilé k užívání, každý, kdo má o přidělení bytu zájem, musí podat písemnou žádost, která je k dispozici na webových stránkách města nebo k osobnímu vyzvednutí na odboru majetku města. Z rozhovorů s informanty vyplynulo, že základním kritériem pro přidělení bytu je bezdlužnost vůči městu a včas podaná, pravdivě a řádně vyplněná žádost včetně příloh. Bezdlužnost dokládá zájemce o byt a pokud jsou to manželé, tak oba. Bylo zjištěno, že pracovníci odboru majetku města nevedou žádnou evidenci o počtu zamítnutých žádostí pro nesplnění podmínky bezdlužnosti. Důvodem je i poměrně krátká doba platnosti právního předpisu o pravidlech přidělování bytů a malý počet vyřizovaných žádostí.

Město Jaroměř jako pronajímatel stanovuje dny, kdy je možné si byt prohlédnout a zároveň získat potřebné informace. Dále je stanoven termín a čas, od kdy mohou zájemci o byt žádosti podávat. Každá žádost musí obsahovat základní údaje o zájemci o byt. Všechny osoby, které budou uživateli bytu, musí uvést, zda je vlastníkem bytu, kde bydlí, důvod proč žádá o byt, počet osob v dosavadním bytě, údaje o zaměstnavateli a místě výkonu zaměstnání včetně sociálních dávek všech osob, které s ním budou bydlet a potvrzení o tříleté platební historii vůči městu a jeho organizaci.

Všichni informanti shodně uvedli, že město nezohledňuje žádná kritéria týkající se žadatelů o nájemní byty a jednotliví žadatelé jsou posuzováni podle termínu a řádně, pravdivě a úplně vyplněné žádosti. Časové hledisko pro podávání

žádostí se ze zkušeností pracovníků odboru majetku města ukázalo jako neuspokojivé vzhledem k případům, kdy se zájemci při podání žádosti o stejný byt časově shodli a zároveň splnili i ostatní požadavky. Zájem o přidělení bytu označili informanti jako kolísavý, stalo se, že byl zájemce pouze jeden. Byty z vlastnictví bytového fondu město nabízí od konce roku 2016, kdy byla Radou města schválena pravidla pro přidělování bytů. V minulosti byly přidělovány pouze byty v domě s pečovatelskou službou a řešeny případné výměny.

Pokud zájemce splní nezbytné požadavky pro přidělení bytu, je vyzván k podpisu smlouvy a zároveň musí složit peněžní jistotu ve výši třinásobku měsíčního nájemného nejpozději v den podpisu smlouvy. Kontrola a fyzické předání bytu probíhá na místě. Doba uzavření nájemní smlouvy je na dobu určitou na 1 rok, a poté může být prodloužena maximálně na 2 roky. Pokud dochází z jedné ze stran ke změně či úpravě smlouvy, je nájemce vždy písemně vyrozuměn a svůj souhlas stvrzuje podpisem. Byty zvláštního určení v domě s pečovatelskou službou jsou určeny pro občany, kteří se ocitnou v nepříznivé sociální situaci, mají sníženou soběstačnost a potřebují s ohledem na jejich zdravotní stav nebo věk pomoc pečovatelské služby. Nájem u těchto bytů je uzavírán na základě písemně vyplněné nájemní smlouvy na dobu určitou v maximální výši 3 let. Zájemci musí k žádosti předložit i potvrzení o bezdlužnosti, zdravotním stavu, ne starší než 6 měsíců, kterým dokládají schopnost samostatného bydlení a své soběstačnosti, a také údaje o dosavadním bydlení. Na otázku upřednostňování zájemců o tyto byty bylo zjištěno, že všichni žadatelé mají stejné podmínky. Zájemcům o byty, kteří splní požadavky pro podání žádosti, jsou přidělovány byty na základě pořadníku, který sestavuje bytová komise města. Její členové jsou schvalováni Radou města. Druhou kategorií bytů ve vlastnictví bytového fondu města jsou byty určené k opravě. Tato kategorie bytů je buď k zainvestování městem Jaroměř, nebo jsou vybrány některé byty, které jsou nabídnuty k tzv. odbydlení, kdy se budoucí nájemce podílí na stanoveném rozsahu a výši oprav, které mu jsou následně uznány formou sníženého nájemného. Dle výpovědi informantů se město snaží většinu bytů opravit a k pronájmu nabízet již byty způsobilé k nastěhování. Důvodem je jejich velmi špatný stav a vysoké náklady na opravu. Pro zájemce o přidělení bytu určeného k opravě platí stejné podmínky jako pro zájemce o byt k okamžitému

pronajmutí. Zájemce musí navíc doložit písemný souhlas, že se bude finančně podílet na opravě bytu. S každým zájemcem o byt určený k opravě je uzavřena smlouva o provedení stavebních a jiných úprav bytu a o uzavření budoucí nájemní smlouvy. Pokud by vynaložené náklady přesáhly předpokládané náklady, rozdílná částka jde k tíži budoucího nájemce, jestliže nebylo písemně dohodnuto jinak. Po ukončení naplánovaných oprav je budoucí nájemce přizván k podpisu standardní nájemní smlouvy.

6.3. Dílčí cíl 3: Identifikovat postup a použití podpůrných nástrojů při řešení dluhů na nájemném s pracovníky odboru majetku města

V předchozí kapitole bylo zjištěno, že jednou ze základních podmínek, které ovlivňují přidělování bytů z vlastnictví bytového fondu města, je bezdlužnost vůči městu. Účelem této kapitoly bude navázat na toto zjištění a identifikovat průběh a aplikaci podpůrných nástrojů, pokud dojde ze strany nájemce k dluhu na nájemném.

Pokud je zájemce o přidělení bytu z bytového fondu města již při podání žádosti jeho dlužníkem, příslušný pracovník odboru majetku města jeho žádost o projednání přidělení bytu pozastaví do doby zaplacení dluhu a zájemci dá na vědomí, že s ohledem na neplnění svých závazků vůči městu neposkytuje přijatelnou záruku pro budoucí peněžité závazky, a pokud je zájemců o příslušný byt více, je tento byt nabídnut dalšímu zájemci v pořadí.

Jestliže, dojde ke vzniku dluhu na nájemném, jde o dlouhodobý proces. Účelem je, aby pracovníci, kteří mají platby za nájem ve své kompetenci, zajistili informace o nájemci, které jsou zásadní pro případné vymáhání dlužného nájemného v budoucnu. Mezi základní informace patří především adresa nájemce pro doručování, telefon a e-mail nájemce. Pověřeni pracovníci odboru majetku města měsíční placení nájemného pravidelně sledují a vyhodnocují. Je brán ohled na nezaplacení jedné splátky, *„nejdřív je upomínka smírnou cestou, každý může zapomenout, e-mail, telefonicky mu zavoláme nebo písemně. (Z5).*

„Ono v podstatě nemusí být ty dlužný nájem za sebou. On to může dlužit jednou, pak zaplatí dvakrát, pak zase nezaplatí, ale už jednou dlužil ty tři nájem,

tak už je ten důvod, je to podle občanskýho zákoníku ta výše, je to v podstatě pro všechny, takže se píšou upomínky. Vždycky je to individuální, jedna upomínka se posílá, dost lidí na to zareaguje a zaplatí, proto jsme nechtěli, aby se od toho upouštělo. Kdo neplatí, tak se nechytne ani na tohle, ale někdo může zapomenout (Z3).

Všechny dlužné splátky nájemného jsou pohledávkami v samostatné působnosti města. V období, kdy byly rozhovory s informanty prováděny, přecházelo město Jaroměř na nový systém vymáhání pohledávek. Doposud nemělo město stanovená žádná oficiální pravidla pro jejich vymáhání, a každý odbor si vzniklé pohledávky vymáhal samostatně, což bylo časově velmi náročné. V souvislosti s nezbytnými požadavky jednotlivých odborů byl koncem loňského roku schválen Radou města právní předpis č. 43 pro nakládání s pohledávkami města Jaroměř, který nabyl účinnosti od 01. 01. 2018. Vymáháním dlužného nájemného jsou tedy nyní na základě tohoto předpisu pověřeni příslušní pracovníci odboru plánovacího a finančního.

Všechny pohledávky ve formě dlužného nájemného vzniklé ze smluvního vztahu, tedy z nájemní smlouvy, případně smluvní pokuty a sankce jsou od účinnosti tohoto právního předpisu evidovány v systému operativní evidence WinDomy. Účetní evidence vzniklých pohledávek je řízena v souladu s právními předpisy, zejména se zásadami zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů.

„Sledujem to každý měsíc, takže jakmile v rámci toho datumu, po těch platbách, kdy mají být připsány, probíhá kontrola, a já dostávám přímo na papíře výpisy těch lidí, kdo kolik dluží, a posíláme upomínku. Většinou po první upomínce zaplatí. Jsou pak takový chronický neplatiči, těch moc není, je to opravdu málo lidí, ale ty si to hlídaj, aby nepřekročili ty tři nájemy. A tak nám dlužej dva, dva a půl nájemu neustále. (Z1).

Z rozhovorů vyplynulo, že potíže s dluhy na nájemném jsou u nájemních smluv, které byly uzavřeny v minulosti, ...*ty pohledávky většinou, co tady na městě jsou, jsou z té doby, protože se to vleče od roku 2008(Z5),* kdy tito nájemci mají nájemní smlouvu uzavřenou na dobu neurčitou a jsou v prodlení s úhradou nájemného nebo mají na nájemném dluh. U těchto nájemních vztahů nebyla v době jejich uzavírání eventualita dluhu na nájemném právně ošetřena.

„Nicméně dnes už se smlouvy na dobu neurčitou schvalovat nemůžou, výjimka je pouze, pokud udělí Rada města výjimku, jinak je to vždycky na dobu určitou, s tím, že pokud mají špatnou platební historii, nemusíme s nima prodloužit. (Z1).

Povinností správce pohledávky je každou pohledávku zavést do shora uvedené operativní evidence. Pokud dlužník nereaguje na neformální kroky k zaplacení dluhu na nájemném např. prostřednictvím osobního nebo telefonického jednání nebo na e-mailově zaslanoú výzvu k zaplacení, provede pověřený pracovník o tomto neúspěšném úkonu do spisu písemný záznam. Následně je zaslána dlužníkovi do 1 měsíce od uplynutí splatnosti měsíčního nájemného písemná výzva k zaplacení dluhu. Tato upomínka musí obsahovat specifické náležitosti:

- upozornění na existující dluh neboli pohledávku
- původ dluhu, tzn., jak vznikl a jeho časové období
- výše dluhu
- uvedení termínu, do kdy má být dluh uhrazen
- způsob jeho úhrady
- upozornění dlužníka na další postup v případě neuhrazení dlužné částky

Jestliže v této fázi dlužník ani nadále nereaguje na tuto písemnou výzvu, je zvažováno vymáhání soudní cestou s ohledem na ekonomickou stránku a také na promlčení. Je-li rozhodnuto vymáhání soudní cestou, odesílá pověřený pracovník dlužníkovi podle § 142a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů tzv. předžalobní výzvu k zaplacení dluhu v následujících krocích. Nejprve se posílá elektronicky do datové schránky, pokud ji dlužník má a je zpřístupněna, doporučeně s doručenkou nebo osobním předáním oproti dlužníkovu podpisu.

„My posíláme nějaký dvě až tři upomínky, ale to už je, když dostaly výpověď, tak to už je v další fázi, když už obdržel předžalobní výzvu, a pokud na tu předžalobní výzvu nereagujou, tak potom ji předáváme právníkovi k vymáhání. (Z1). Čekáme, a když do dvou měsíců, který jsou v tý předžalobní výzvě uvedený nezaplatí, tak chystáme podklady pro žalobu. (Z2).

Obsahem podkladů pro žalobu je celkový rozpis dluhů společně s poplatky z prodlení. Právní zástupce města na základě podkladů vypracuje žalobu. *„Takže ten už zpracuje podklady pro soud a vlastně dává se k soudu žaloba na*

vystěhování. V praxi od půl roku do roka a půl trvá, než soud projedná a dá příkaz k vystěhování. Tak narůstá dluh, už nemaj nájemní smlouvu. Penále neúčtujeme do doby, než se to dostane k soudu, do vyřízení soudního sporu, pak už platí penále z prodlení, jinak neúčtujeme. Takže v praxi poslední dobou ten třičtvrtě rok je potřeba počítat. Samozřejmě máme pohledávky, který nám tam visej k vymáhání, otázkou je, jestli ten člověk má nějakej majetek, když to jde pak na exekuci, a jestli má nějaký příjmy, a jestli si nepodal návrh do insolvenčního řízení.“ (Z1).

Pokud je zjištěno, že u dlužníka byl podán návrh a bylo zahájeno insolvenční řízení podle insolvenčního zákona, pak se město jako správce pohledávky přihlašuje do tohoto řízení. „Svoji pohledávku tam dáváme, a pak je otázka, jestli se na nás dostane, kolik toho má. (Z1). Jestliže již byla pohledávka postoupena exekutorskému úřadu, tak pověřený pracovník musí skutečnost o přihlášení se do insolvenčního řízení oznámit příslušnému exekutorovi.

Stejně je možné se přihlásit do dražby, pokud byla vyhlášena s tím, že je to na zvážení, pokud výše předmětu dražby je nižší než pohledávka města.

Jestliže by nastala situace, kdy by dlužník během vymáhání pohledávky zemřel, město jako správce této pohledávky by se přihlásilo do dědického řízení a tato skutečnost by taktéž musela být oznámena příslušnému exekutorovi, pokud by pohledávka byla již u exekutorského úřadu.

U vzniklé pohledávky je možné požádat o povolení splátek. U dohody o splátkách do 18 měsíců rozhoduje Rada města, případně může pověřit pracovníka odboru majetku města a o splátkách delších než 18 měsíců náleží rozhodovací pravomoc Zastupitelstvu města, kterému žádost s potřebnými podklady předkládá pověřený pracovník odboru majetku města. Následně je prováděna kontrola plnění splátkového kalendáře, a pokud by dlužník nehradil včas a pravidelně, postupuje odbor majetku města stejným způsobem jako u vzniklé pohledávky.

Z odpovědí pracovníků vyplynulo, že v minulosti se v několika případech stalo, že museli přistoupit k nucenému vystěhování nájemníků. „Pokud nezareagují, nezaplatí, nemají šanci. Nebo slibují, nezaplatí, tak se posílá předžalobní výzva, to jde přes Radu. V podstatě to tak funguje, takže předžalobní výzva na vyklizení, a buď se dostaví, a ten byt vyklidí a předá dobrovolně, nebo se to podstupuje k soudu. Takže tam se pak žaluje vystěhování a zároveň částka,

kerou nám dluží. To jsou jakoby dvě žaloby. Je to dlouhodobý. Taky máme ty příklady, že se vystěhovali, ani tam nebyli. Takže zámečnick musel ten byt odemknout za účasti exekutora, že ho zpřístupnil. Nebo v tom bytě už dávno nebyli, neodevzdali klíče, prostě ten byt nemáme vrácenej. Nemáme ani adresu na ně. Ted' se zrovna vrátila jedna žaloba, že se ruší, že nebyla doručena, že nevíme vůbec, kde jsou. Takže se to vrátilo, tak se sepisuje předžalobní výzva. A pokud nereagují, postupuje se to soudu.“ (Z3).

K problematice dlužného nájemného dotazovaní informanti vypovídali, že tato situace není příliš častá, nicméně se stává. Zpravidla tyto případy nastávají u nájemníků s finančními problémy. „*No ano, to se určitě stalo. Myslím, že ten jeden, co tady je ve výkonu trestu, že je to stejnej příběh. Máme informace, že na něj je plno exekucí. Občas se to stane, že nám exekutor napíše, že je potřeba skončit vymáhání proto, že jsou nemajetní, co se stáhlo, se stáhlo, a je to třeba už x let, pak to jde do Rady, která vlastně schválí. (Z1).* Pověřený pracovník odboru majetku města pravidelně monitoruje probíhající exekuční nebo insolvenční řízení, *ten program je to ošetřený, že ty insolvence označí ty nájemníky barevně, takže my se pak přihlašujeme na ty pohledávky. Někdy se to podaří, ted' končili v podstatě, tam se splatila ta pohledávka celá, záleží, jaký má příjmy ten nájemce, protože už to byly vystěhovaní nájemníci, ta insolvence tam byla, tak my jsme se přihlásili a všechno nám to splatili. Ale prostě, co stihnou za těch 5 let, to stihnou, jinak se to odepisuje. To je podle insolvenčního zákona, oni to po nich nemůžou vymocit, protože po nich nemůžou víc chtít a jsou upřednostnění většinou státní instituce, takže chodí někdy korunové položky 8Kč, 2Kč měsíčně. Záleží na těch lidech, kolik mají příjmy, a z toho se pak odvíjí ten zůstatek. (Z3).* Pokud pohledávku nebo její zbývající část již nelze vymoci, je po promlčení podán Radě města návrh na její vyřazení. Jestliže je návrh schválen, je pohledávka převedena na podrozvahový účet, odkud ji lze po uplynutí tří let od zavedení odepsat.

K zamezení vzniku dluhu na nájemném využívá město především prevenci před přidělením bytu, která spočívá zejména ve stanovených pravidlech při podávání žádosti o byt. „*Zjišťování bezdlužnosti už při žádosti a kontrola v insolvenčním rejstříku, když dostanem tu žádost, tak máme někaký jeho nacionále, před uzavřením té smlouvy a ještě vlastně vybíráme tu jistinu, což je 3 měsíční výše nájemného. A potom první smlouva se uzavírá jenom na rok, a pak je*

to prodlužování omezený tím, jestli dluží nebo nedluží. Pokud byla během toho roku upomínka a zaplatil, tak mohu dát jen na rok. Pokud ale řádně platí a nejsou problémy, tak automaticky dáváme na dva roky. (Z5). V odpovědích informantů se objevila jako významný prostředek k předcházení dlužného nájemného i komunikace. „*Všechno je to o té komunikaci, pokud ten nájemce nezaplatí jednou nebo někdo nový, tak teď jsem zrovna volala, a pán, že se staví a doplatí. Ono je to fakt ta komunikace. Prvopočátek, že by neměl dlužit, tak to víme, že je takovej, a pak prostě měsíčně to hlídáme. Když projdem vyúčtování, tak jim to odesíláme, jsou tam taky termíny podle zákona o službách, a pak přeplatky, nedoplatky, pak volaj, že zaplatěj hotově nebo chtějí na splátky. Taky se to stává, ale chceme to vždycky do konce roku, aby to doplatili. Sepisujeme uznání, je to v podstatě jednostranný, takže nám podepisuje jenom on, že se nám zavazuje, že uznává ten dluh, a že ho bude platit v ty a v ty výši měsíčně. Je to jako splátkový kalendář, ale my ho nepodepisujeme, my ho jen přijímáme, to uznání. A on, když to podepíše, to uznání, tak je to pro nás důležitý, že se posunuje promlčení vlastně o 10 let. Jinak je 3 roky promlčecí doba, ale tím, že to podepíše to uznání, tak se to prodlužuje na 10 let. (Z3).* Přijetí peněžní jistiny jako nástroje pro zamezení dluhů na nájemném ve výši tří nájmů je dáno § 2254 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Z etického hlediska shledávají pracovníci tuto výši za dostatečnou i s ohledem na zákon o obcích, kde v § 2 odst. 2 tohoto zákona má obec pečovat o potřeby svých občanů.

Shrnutí DC3: Problematika řešení dluhů na nájemném je pro město Jaroměř stále relevantní a nelze ji zcela vyloučit. I přes veškerá opatření, které si město stanovilo do podmínek již při přidělování bytů, bude řešení dluhů na nájemném stále aktuální a pracovníci odboru majetku města budou muset tuto problematiku řešit i v budoucnu.

Pokud k dluhu na nájemném dojde, jedná se o dlouhodobý proces. Především je nutné, aby pracovníci odboru majetku města již při přidělování bytů zajistili zásadní informace o budoucím nájemci jako je doručovací adresa, telefon a e-mail nájemce. Každý měsíc probíhá pravidelná kontrola plateb, a jestliže se vyskytne nezaplacená splátka, pracovníci zareagují připomenutím platby nájemci zasláním upomínky smírnou cestou. Pracovníci se ve svých výpovědích shodovali, že

většinou po první upomínce nájemce dluh zaplatí. S koncem roku 2017 přecházelo město na nový systém vymáhání pohledávek. Bylo zjištěno, že s účinností od 01. 01. 2018 byla schválena Radou města nová pravidla pro vymáhání pohledávek, a od této doby je vymáhání dlužného nájemného v kompetenci pověřených pracovníků odboru plánovacího a finančního. Do doby, kdy město nemělo oficiální pravidla pro vymáhání pohledávek, každý odbor si vzniklé pohledávky vymáhal samostatně, což bylo časově velmi náročné. Většina pohledávek je z minulých let, kdy byly nájemní smlouvy uzavírány na dobu neurčitou, a někteří nájemci jsou do současnosti často v prodlení s úhradou nájemného nebo mají dluh. V současné době je tento nedostatek odstraněn tím, že nové nájemní smlouvy se nyní uzavírají na dobu určitou. Pokud dlužník nereaguje na upomínku, je rozhodováno o vymáhání soudní cestou, kdy se zasílá tzv. předžalobní výzva, a to do datové schránky dlužníka, pokud je zpřístupněna, doporučeně nebo osobním předáním oproti podpisu dlužníka. Poté, pokud do dvou měsíců od převzetí předžalobní výzvy není pohledávka uhrazena, připraví na základě rozpisu dluhů a poplatků z prodlení právní zástupce města podklady pro žalobu. Doba než soud žalobu projedná, a dá příkaz na vystěhování, je zpravidla od 6 do 21 měsíců. Jestliže u dlužníka probíhá insolvenční řízení, město vzniklou pohledávku přihlásí do tohoto řízení. Stejně tak je možné se přihlásit do dražby, pokud byla vyhlášena. Zemře-li dlužník, město se jako správce pohledávky přihlašuje i do dědického řízení. Jestliže byla pohledávka postoupena exekutorskému úřadu, pověřený pracovník je povinen mu tuto skutečnost oznámit. Pracovníci odboru majetku města byli nuceni v minulosti řešit několik případů nuceného vystěhování nájemníků na základě předžalobní výzvy k vyklizení bytu. Pokud není byt vyklizen dobrovolně, postupuje se žalobou soudu společně se žalobou o zaplacení dluhu. Vyklizení bytu probíhá v tomto případě za přítomnosti exekutora. Případy dlužného nájemného nastávají zpravidla u nájemníků s finančními problémy, a ne vždy se podaří dlužnou částku vymoci. Stává se, že pohledávka nebo její část již nelze vymoci. V tomto případě se podává návrh o vyřazení pohledávky, který schvaluje Rada města. Ta je následně převedena na podrozvahový účet, odkud ji lze po uplynutí tří let od zavedení odepsat. K zamezení dluhu na nájemném je významné využít především preventivní opatření, která spočívají v nastavených pravidlech již při podávání

žádosti o přidělení bytu. Tímto opatřením je zjišťování bezdlužnosti a kontrola v insolvenčním rejstříku, osobní informace o žadateli o byt a složení peněžní jistiny ve výši tří nájmu. Značný význam má i uzavírání nájemních smluv na dobu určitou, a další prodloužení je závislé na platební historii. Jako další opatření byla uvedena i komunikace s nájemcem. Pracovníci odboru majetku města sepisují s dlužníkem tzv. uznání dluhu, kterým se dlužník zavazuje, že dluh uznává, a že bude dluh splácet v určité výši. Výhodou zde je posun promlčecí lhůty ze tří na deset let. Zároveň v souladu s novým právním předpisem je možné požádat město o povolení splátek podle splátkového kalendáře, kde lhůtu do 18 měsíců povoluje Rada města a o lhůtě nad 18 měsíců náleží rozhodovací pravomoc Zastupitelstvu města.

ZÁVĚR

Tato diplomová práce byla zaměřena na bytovou politiku města Jaroměř. Hlavním cílem této práce bylo analyzovat bytovou politiku z hlediska přidělování bytů a řešení dluhů na nájemném na základě přehledu současného stavu bytového fondu ve vlastnictví města Jaroměř, a to na základě analýzy existujících dat a z hlediska subjektivního hodnocení pracovníky odboru majetku města zjištěných formou kvalitativních interview. Z hlavního výzkumného cíle byly stanoveny tři dílčí cíle. Na základě zjištěných poznatků z těchto dílčích cílů jsem došla k následujícím výsledkům, které mně umožnily odpovědět na hlavní cíl diplomové práce.

Provedenou analýzou dokumentů z dostupných existujících dat a poskytnutých interních materiálů odboru majetku města byla zkoumána struktura bytového fondu ve vlastnictví města a struktura a počet nájemníků žijících v nájemních bytech města. Město Jaroměř mělo k 01. 01. 2017 celkem 12 442 obyvatel, z nichž bylo 392 cizinců s trvalým i přechodným pobytem, což je 3,2 % z celkového počtu obyvatel. V porovnání s rokem 2007 představoval celkový úbytek obyvatelstva 2 %. Průměrný věk obyvatel byl v roce 2017 41,6 let, což představuje od roku 2007 navýšení o 2,5 roku a odpovídá i věkovému rozložení nájemníků. Město Jaroměř mělo na počátku roku 2018 ve vlastnictví bytového fondu 24 bytových domů a bylo vlastníkem celkem 418 bytů, z nichž jeden byt byl určen k prodeji. K 01. 02. 2018 bylo pronajatých bytů celkem 277 a žilo v nich 572 osob. Z tohoto počtu je 194 standardních nájemních bytů a 83 bytů jsou byty zvláštního určení, ve kterých bydlí 94 osob, z nichž je 70,2 % starších 71 let. Kromě 2 režimových bytů a 1 pohotovostního bytu jsou všechny byty zvláštního určení v domě s pečovatelskou službou, kde je celkem 90 bytů. Ty jsou určeny osobám, které se ocitnou v nepříznivé sociální situaci, nebo mají sníženou soběstačnost. Standardní nájemní byty jsou dle velikosti různých kategorií a jejich uživatelů je celkem 478 osob. Podle velikosti jednotlivých bytů je stanoven maximální počet osob, které mohou byt obývat. Analýzou dokumentů bylo zjištěno, že v jednom bytě žijí až 4 generace nájemníků. Z celkového počtu užívaných bytů pak 6,2 % tvoří 3 generace užívající 1 byt, z nichž jich 5 užívá byt 2 + 1. Z tohoto zjištění lze předpokládat, že město nemá možnosti, aby těmto

zájemcům mohlo přidělit dva samostatné byty i prostorově menších rozměrů a lidem, kteří nemají vlastní prostředky na pořízení vlastního bydlení, nezbyvá jiná alternativa, než se spokojit s bytem, který město nabídne. Počet osob skutečně žijících v jednotlivých bytech nelze s přesností stanovit. Dle sdělení pracovníků odboru majetku města by však tyto osoby uvedené v dokumentech u jednotlivých bytů, měli vždy daný byt skutečně užívat.

Ve standardních bytech tvoří největší podíl osob celkem 36 % osoby do 30 let věku, z nichž 1/3 jsou osoby do 15 let věku. Celkem 31 % nájemníků všech standardních bytů ve vlastnictví města je právě ve věkové hranici 39 – 50 let věku, ve které je průměrný věk obyvatel, a tvoří druhou nejpočetnější skupinu nájemníků po kategorii dětí a mladých obyvatel do 30 let věku. Město má 140 volných bytů, což představuje 33,5 % z celkového počtu všech bytů. Především jde o byty, které jsou vzhledem k špatnému technickému stavu neobyvatelné. Snahou města je tyto byty postupně na vlastní náklady opravit tak, aby byly připraveny k pronájmu. Podle velikosti má město ve vlastnictví bytového fondu nejvíce bytů ve velikosti 1 + 2, celkem 36,5 % a bytů ve velikosti 1 + 0 a 1 + 1, u kterých z počtu 179 bytů je 89 bytů zvláštního určení, což představuje 49,7 %. Hlavním zdrojem příjmů je pro bytový fond města příjem z pronájmu bytů, které město spravuje ve svém vlastnictví. Další příjem má město z úroků a soudních nákladů při řešení dluhu na nájemném. K nákladovým položkám patří především opravy a údržba bytů a domů ve vlastnictví bytového fondu města. Rozdíl mezi příjmy a výdaji bytového fondu je vkládán do společného rozpočtu města a o jeho dalším využití rozhoduje Rada města a Zastupitelstvo města. Příjem z pronájmu bytů tak nemůže být vložen do tolik potřebných oprav bytů, ale je vynaložen i na jiné investice ve městě. I přes projevený zájem o standardní městské byty odbor majetku města žádosti nepřijímá. Zájemce o pronájem bytu může podat žádost až v době, kdy město některý z bytů nabídne k pronájmu, tzn. byt po provedené opravě nebo uvolněný po jiném nájemci. Některé byty, kde není nákladná oprava, nabízí město k odbydlení. S ohledem na uvedená zjištění lze říci, že stávající situace pro zájemce o byty z bytového fondu městu není příznivá. Zájemce nejen, že musí čekat, až město bude mít některý byt k pronájmu v nabídce, ale pokud byt akutně potřebuje, nemůže si vybrat jeho velikost. Město jako investor má omezené finanční prostředky a z důvodu vysokých nákladů na nutné opravy

těchto bytů je možnost získání bytu velmi omezená. Pokud je nabízen byt k pronájmu, tak je to spíše sporadicky.

Z uskutečněných rozhovorů vyplynulo, že pracovníci odboru majetku města se při přidělování bytů z bytového fondu řídí pravidly stanovenými v právních předpisech a postupují v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb. o obcích v platném znění a v souladu se zákonem č. 89/2012 b., občanský zákoník v platném znění. V současné době jsou ve vlastnictví bytového fondu města pouze dvě kategorie bytů. Byty, které jsou způsobilé k užívání a je možné je nabídnout k pronájmu. Do druhé kategorie jsou zařazeny byty, které způsobilé k bydlení nejsou a je nutné je opravit. Byty způsobilé k užívání jsou byty, které město opraví a následně nabídne k pronájmu a byty zvláštního určení v domě s pečovatelskou službou. Pokud je nabízen byt k pronájmu, každý zájemce musí podat písemnou žádost, která je k dispozici na webových stránkách města nebo k osobnímu vyzvednutí na odboru majetku města. Základním kritériem pro přidělení bytu je bezdlužnost vůči městu a včas podaná, pravdivě a řádně vyplněná žádost včetně příloh. Bezdlužnost musí doložit zájemce o byt, a pokud jsou manželé, tak musí doložit oba. Bylo zjištěno, že pracovníci odboru majetku města nevedou žádnou evidenci o počtu zamítnutých žádostí pro nesplnění podmínky bezdlužnosti. Důvodem je i poměrně krátká doba platnosti právního předpisu o pravidlech přidělování bytů a malý počet vyřizovaných žádostí.

Město jako pronajímatel stanovuje dny, kdy je možné si byt prohlédnout a získat potřebné informace. Dále stanoví termín a čas pro podání žádosti. Město Jaroměř nezohledňuje žádná kritéria týkající se žadatelů o nájemní byty. Jednotliví žadatelé jsou posuzováni podle termínu podání a řádně, pravdivě a úplně vyplněné žádosti. Byt je přidělen tomu, kdo jako první podá žádost a splní podmínky dané žádostí a bezdlužnost vůči městu. Časové hledisko se však pro podávání žádostí v praxi ukázalo jako neuspokojivé. Byty z vlastnictví bytového fondu město podle tohoto kritéria nabízí od konce roku 2016 a již se objevily případy, kdy se zájemci při podání žádosti o stejný byt časově shodli a zároveň splnili i ostatní požadavky. Odbor majetku pak tyto situace musel osobně se zájemci o byt řešit dohodou. Z rozhovorů vyplynulo, že pracovníci na tuto situaci nebyli připraveni. V minulosti byly přidělovány pouze byty v domě s pečovatelskou službou a řešeny případné výměny bytů. Zájemce, který splní

nezbytné požadavky pro přidělení bytu je vyzván k podpisu smlouvy a složení peněžní jistoty ve výši třinásobku měsíčního nájemného nejpozději v den podpisu smlouvy. Kontrola a fyzické předání bytu probíhá na místě. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou na 1 rok, poté může být prodloužena maximálně na 2 roky. Pokud dochází ke změně či úpravě smlouvy, je nájemce vždy písemně vyrozuměn a svůj souhlas stvrzuje podpisem.

Zájemci o byt zvláštního určení musejí stejně jako u standardního bytu k žádosti předložit potvrzení o bezdužnosti, dále pak musejí předložit potvrzení o zdravotním stavu, ne starší než 6 měsíců, kterým dokládají schopnost samostatného bydlení a své soběstačnosti a údaje o dosavadním bydlení. Všichni zájemci o tyto byty mají shodné podmínky. Zájemcům, kteří podají žádost a splní požadavky, jsou přidělovány byty na základě pořadníku, který sestavuje bytová komise města Jaroměř. Její členy schvaluje Rada města.

Druhou kategorií bytů jsou byty určené k opravě. Tato kategorie bytů je buď k zainvestování městem, nebo jsou vybrány některé byty, které jsou nabídnuty k tzv. odbydlení, kdy se budoucí nájemce podílí na stanoveném rozsahu a výši oprav, které mu jsou následně uznány formou sníženého nájemného. Dle výpovědí informantů se město snaží postupně byty opravit z vlastních prostředků a k pronájmu nabízet již byty způsobilé k nastěhování. Důvodem jsou právě vysoké finanční náklady na opravu s ohledem na velmi špatný technický stav těchto bytů. Některé byty, u nichž nejsou příliš vysoké náklady na opravu, město nabídne k odbydlení. Pro zájemce o přidělení bytu určeného k opravě platí stejné podmínky jako pro zájemce o byt k okamžitému nastěhování. Zájemce musí navíc doložit písemný souhlas, že se bude finančně podílet na opravě bytu. S každým zájemcem o byt určený k opravě je uzavřena smlouva o provedení stavebních a jiných úprav bytu a o uzavření budoucí nájemní smlouvy. Pokud by vynaložené náklady přesáhly předpokládané náklady, rozdílná částka jde k tíži budoucího nájemce, jestliže písemně nebylo dohodnuto jinak. Po ukončení naplánovaných oprav je budoucí nájemce přizván k podpisu standardní nájemní smlouvy.

V poslední části výzkumného šetření byla zaměřena pozornost na postup a použití podpůrných nástrojů při řešení dluhů na nájemném. Z výpovědí informantů bylo zjištěno, že jde o dlouhodobý proces. Již ve fázi při přidělování bytů je nutné, aby pracovníci odboru majetku města zajistili zásadní informace o

budoucím nájemci jako je doručovací adresa, telefon a e-mail nájemce. Každý měsíc probíhá pravidelná kontrola plateb, a jestliže se vyskytne nezaplacená splátka, pracovníci zareagují připomenutím platby nájemci zasláním upomínky smírnou cestou. Dotazovaní pracovníci shodně uváděli, že většinou po první upomínce nájemce dluh zaplatí. S koncem roku 2017 přecházelo město na nový systém vymáhání pohledávek, a od této doby je vymáhání dlužného nájemného v kompetenci pověřených pracovníků odboru plánovacího a finančního. Do doby, kdy město nemělo oficiální pravidla pro vymáhání pohledávek, každý odbor si vzniklé pohledávky vymáhal samostatně. Většina pohledávek je z minulých let, kdy byly nájemní smlouvy uzavírány na dobu neurčitou, a někteří nájemci jsou do současnosti často v prodlení s úhradou nájemného, nebo mají dluh. V současné době je tento nedostatek již odstraněn tím, že nové nájemní smlouvy se nyní uzavírají na dobu určitou. Pokud dlužník nereaguje na upomínku, je rozhodováno o vymáhání soudní cestou, kdy se zasílá tzv. předžalobní výzva, a to do datové schránky dlužníka, pokud je zpřístupněna, doporučeně nebo osobním předáním oproti podpisu dlužníka. Pokud do dvou měsíců od převzetí této výzvy není pohledávka uhrazena, připraví na základě rozpisu dluhu právní zástupce města podklady pro žalobu. Doba, než soud žalobu projedná a dá příkaz na vystěhování, je zpravidla od 6 do 21 měsíců. Jestliže u dlužníka probíhá insolvenční řízení, město svou pohledávku přihlásí do tohoto řízení. Je možné se přihlásit i do dražby, pokud byla vyhlášena. V případě úmrtí dlužníka se město jako správce pohledávky přihlašuje i do dědického řízení. Pokud byla pohledávka postoupena exekutorskému úřadu, pověřený pracovník mu tuto skutečnost musí oznámit. V minulosti byli pracovníci odboru majetku města nuceni řešit několik případů nuceného vystěhování nájemníků na základě předžalobní výzvy k vyklizení bytu. Pokud není byt vyklizen dobrovolně, postupuje se žalobou soudu společně se žalobou o zaplacení dluhu. Vyklizení bytu probíhá v tomto případě za účasti exekutora. Případy dlužného nájemného nastávají zpravidla u nájemníků s finančními problémy, a ne vždy se podaří dlužnou částku vymoci. Stává se, že pohledávku nebo její část už vymoci nelze. V tomto případě se podává návrh, který schvaluje Rada města na vyřazení pohledávky. Ta je následně převedena na podrozvahový účet, odkud ji lze po uplynutí tří let od zavedení odepsat.

K zamezení dluhu na nájemném je významné využít především preventivní opatření spočívající v nastavených pravidlech již při podávání žádosti o přidělení bytu. Tímto opatřením je zjišťování bezdlužnosti a kontrola v insolvenčním rejstříku, osobní informace o žadateli o byt a složení peněžní jistiny ve výši tří nájmů. Značný význam má i uzavírání nájemních smluv na dobu určitou, a další prodloužení je závislé na platební historii. Jako další opatření byla uvedena i komunikace s nájemcem. Pracovníci odboru majetku města sepisují s dlužníkem tzv. uznání dluhu, kterým se dlužník zavazuje, že dluh uznává, a že bude dluh splácet v určité výši. Výhodou je zde posun promlčecí lhůty ze tří na deset let. Zároveň v souladu s novým právním předpisem je možné požádat město o povolení splátek podle splátkového kalendáře, kde lhůtu do 18 měsíců povoluje Rada města a o lhůtě nad 18 měsíců náleží rozhodovací pravomoc Zastupitelstvu města.

Provedeným výzkumným šetřením a na základě zjištěných skutečností jsem dospěla k následujícím závěrům:

- Stávající bytová politika města Jaroměře se vydala cestou změn, což shledávám jako pozitivní oproti období minulých let, kdy přidělování bytů úplně stagnovalo a přidělovány byly pouze byty zvláštního určení a řešeny případné výměny bytů. Přesto stávající situace s ohledem na přidělování bytů a 33,5 % volných bytů, které jsou převážně neobyvatelné, není příznivá.
- Pracovníci odboru majetku města by měli v nejbližším období zvážit zavedené opatření v přidělování bytů a upustit od časového hlediska podávání žádostí o přidělení bytu. Jak ukázala praxe, toto hledisko se projevilo jako nevyhovující. Vhodnějším řešením by mohlo být zavedení pořadníku přijímaných žádostí, kdyby město přijímalo žádosti zájemců o přidělení bytu, a tyto žádosti byly následně postupně vyřizovány. Je zde však na místě zvážit i možná rizika spočívající v neprůhlednosti tohoto systému a z toho plynoucí možnosti zneužití pořadníku ve smyslu upřednostňování pořadí některých zájemců.
- Bytový fond města Jaroměř je převážně zastaralý, což vyplývá z množství neobyvatelných domů, které je nutné opravit. Problém shledávám v omezeném množství finančních prostředků, které jsou vkládány do nutných oprav. Zájemci o přidělení bytu se tak nacházejí v nepříznivé situaci. Pokud město má v nabídce byt k pronájmu, tak spíše sporadicky. Jestliže má zájemce určité finanční prostředky,

které může investovat do opravy bytu, pak může podat žádost o byt k nutné opravě, pokud je takový v nabídce.

- V oblasti řešení dluhů na nájmném má město propracovaný postup a s ohledem na výpovědi pracovníků se tuto problematiku daří řešit. Přesto však i přes veškerá opatření vzniku dluhu na nájmném nelze úplně zamezit.

Vypracováním této diplomové práce jsem získala nové poznatky a informace z oblasti bytové politiky města Jaroměř a zároveň se domnívám, že zkoumání dané problematiky jsem pojala komplexně, aby byl naplněn hlavní cíl práce. Z mého pohledu bylo využití technik analýzy dokumentů a polostrukturovaného rozhovoru vhodně zvolenou volbou, neboť jsem tak získala dostatečné množství nezbytných informací ke zkoumané problematice. Předpokládám, že výzkum by mohl být ještě zajímavější, pokud bych se mu věnovala ještě více do hloubky, ale domnívám se, že by to zvýšilo obsah mé práce.

V souvislosti s tématem této práce pro budoucí výzkumy by mohlo být podnětné zaměření se na bytovou problematiku města Jaroměř z pohledu stávajících nájemníků a zájemců o přidělení bytu z bytového fondu města.

Seznam použité literatury

1. DISMAN, Miroslav. *Jak se vyrábí sociologická znalost*. Praha: Univerzita Karlova, 2002. 374 s. ISBN 80-246-0139-7.
2. DUKOVÁ, Ivana; DUKA, Martin; KOHOUTOVÁ, Ivanka. *Sociální politika*. 1.vyd. Praha: Grada Publishing a.s., 2013, 200 s. ISBN 978-80-247-3880-2.
3. GIBB, Kenneth. *Social Housing in Europe 2000*, 1. vyd. Praha, 2001, 17-32 s. ISBN 80-85950-90-1.
4. HENDL, Jan. *Kvalitativní výzkum: základní metody a aplikace*. 2. aktualizované vydání. Praha: Portál, 2008. 408 s. ISBN 978-80-7367-485-4.
5. KREBS, Vojtěch a kolektiv. *Sociální politika*. 6. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2015, 568 s. ISBN 978-80-7478-921-2.
6. KUDA, František; LUX, Martin. *Bydlení v regionech: důsledky regionálních rozdílů v dostupnosti bydlení*. 1. vyd. Praha: Professional Publishing, 2010, 156 s. ISBN 978-80-7431-026-3.
7. LUX, Martin; SUNEKA, Petr. *Jak investovat do bydlení*. 1. vyd. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON), 2006, 161 s. ISBN 80-86429-56-3.
8. MIKESZOVÁ, Martina; SUNEKA, Petr; Kostecký, Tomáš; LUX, Martin; SLÁDEK Jan. *Dopady hospodářské krize na finanční dostupnost bydlení – analýza a možné nástroje státu*. 1. vyd. Praha: Sociologický ústav AV ČR, 2010, 67 s. ISBN 978-80-7330-182-8.
9. MMR; Kolektiv autorů. *Housing in the Czech Republic*. 1. vyd. Praha, 2008, 45 s. ISBN 978-80-87147-10-8.
10. MPSV. *Koncepce sociálního bydlení České republiky 2015 – 2025*. 1. vyd. Praha, 2016, 156 s. ISBN 978-80-7421-122-5.
11. PFEIFEROVÁ, Štěpánka; LUX, Martin; DVOŘÁK, Tomáš; HAVLÍKOVÁ, Jana; MIKESZOVÁ, Martina; SUNEKA, Petr. *Housing and Social Care for the Elderly in Central Europe: WP3 Main Findings Report*. 1.vyd., Praha: Institute of Sociology, AS CR, 2013, 165 s. ISBN 978-80-7330-233-7.
12. SURYNEK, Alois; KOMÁRKOVÁ, Růžena; KAŠPAROVÁ, Eva. *Základy sociologického výzkumu*. 1. vyd. Praha: Management Press, 2001, 160 s. ISBN 80-7261-038-4.
13. TOMEŠ, Igor. *Sociální politika: teorie a mezinárodní zkušenost*. 2. přeprac. vyd. Praha: Socioklub, 2001, 262 s. ISBN: 80-86484-00-9

Seznam literatury související s tématem

14. LUX. Martin; ČERMÁK, Daniel; OBADALOVÁ, Miroslava; SUNEGA, Petr; VAJDOVÁ, Zdena. *Bydlení věc veřejná: Sociální aspekty bydlení v České republice a zemích Evropské unie*. 1. vyd. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON), 2002, 287 s. ISBN 80-86429-12-1.
15. LUX. Martin; KOSTELECKÝ, Tomáš. *Bytová politika: teorie a inovace pro praxi*. 1. vyd. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON), 2011, 229 s. ISBN 978-80-7419-068-1.
16. POLÁKOVÁ. Olga a kolektiv. *Bydlení a bytová politika*. 1. vyd. Praha: Ekopress, s.r.o., 2006, 294 s. ISBN 80-86929-03-5.
17. ŠILHÁNKOVÁ. Vladimíra a kol. *Koncepce bytové politiky pro středně velká a malá města*. 1. vyd. Hradec Králové, 211 s. ISBN 80-903813-0-8.

Periodika

18. BENEŠOVÁ. Lucie; KUCHYŇKOVÁ, Iva. Sociální situace v Česku pohledem zprávy Caritas Care. *FÓRUM sociální politiky*. 2016, roč. 2016, č. 3, s. 19-20. ISSN 1802-5854.
19. SVOBOVÁ. Kamila. Bydlení seniorů v České republice. *FÓRUM sociální politiky*. 2009, roč. 2009, č. 5, s. 2-7. ISSN 1802-5854.
20. WIJA. Petr; NĚMEC, Michal. Bydlení a bytová politika v hlavním městě Praze České republiky v kontextu demografických změn. *FÓRUM sociální politiky*. 2016, roč. 2016, č. 3, s. 19-20. ISSN 1802-5854.

Interní materiály

21. Seznam prostor ve správě bytového fondu, dostupné interní materiály odboru majetku města Jaroměř k 01. 02. 2018.
22. Seznam uživatelů a platných spolubydlicích dle bytů, dostupné interní materiály odboru majetku města Jaroměř k 01. 02. 2018.

23. Seznam osob dle měsíců pro vyúčtování podle domů, dostupné interní materiály odboru majetku města Jaroměř k 16. 02. 2018.
24. Výpis osob dlužících nájemné, dostupné interní materiály odboru majetku města Jaroměř k 01. 02. 2018.
25. Přehledy předpisů příjmů za období 1/2017 – 12/2017, dostupné interní materiály odboru majetku města Jaroměř k 16. 02. 2018.
26. Přehledy předpisů nákladů za období 1/2017 – 12/2017, dostupné interní materiály odboru majetku města Jaroměř k 16. 02. 2018.
27. Právní předpis č. 41. *Pravidla pro přidělování bytů ve vlastnictví města Jaroměře*. 10 s., účinnost od 01. 03. 2017.
28. Právní předpis č. 43. *Směrnice nakládání s pohledávkami města Jaroměře*. 14 s., účinnost od 01. 01. 2018.

Seznam internetových zdrojů

29. ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. *Počet obyvatel v obcích k 1. 1. 2007*. [Online] [cit. 03. 02. 2018]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/pocet-obyvatel-v-obcich-ceske-republiky-k-112007-c6b8w53g0a>
30. ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. *Počet obyvatel v obcích k 1. 1. 2017*. [Online] [cit. 03. 02. 2018]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/pocet-obyvatel-v-obcich-k-112017>
31. ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. *Struktura bytového fondu*. [Online] [cit. 17. 11. 2017]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/struktura-bytoveho-fondu-2001-wnn4iu95qv->
32. Dostupnost bydlení a stávající bytová situace seniorů. *Výzkumný ústav sociální práce a sociálních věcí*. [Online]. 2017 [cit. 02. 12. 2017]. Dostupné z: <http://www.vupsv.cz/index.php?p=publications&site=default&kateg=vupsv>
33. Metodika prevence ztráty bydlení. *Výzkumný ústav sociální práce a sociálních věcí*. [Online] 2015 [cit. 02. 12. 2017]. Dostupné z: http://www.vupsv.cz/index.php?p=certified_methods&site=default
34. MINISTERSTVO FINANCÍ ČR. MF, [Online] 16. 12. 2017 [cit. 12. 11. 2017]. Dostupné z: <http://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/dane/danova-a-celni-legislativa/2014/zmeny-v-danovych-zakonech-v-roce-2015-19976>

35. MINISTERSTVO PRÁCE A SOCIÁLNÍCH VĚCÍ ČR. MPSV, [Online] [cit. 12. 11. 2017]. Dostupné z: <https://www.mpsv.cz/cs/>
36. MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. MMR, [Online] [cit. 12. 11. 2017]. Dostupné z: <https://www.mmr.cz/cs/Ministerstvo>
37. MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. MMR,[Online] [cit. 17. 11. 2017] Dostupné z:<https://www.mmr.cz/cs/Ministerstvo/Ministerstvo/Legislativa-v-priprave/Platne-pravni-predpisy/Oblast-politiky-bydleni-rozvoje-domovniho-a-bytov>
38. MINISTERSTVO VNITRA ČR. MVČR. *Informativní počet cizinců v obcích a městských částech k 1. 1. 2007.* [Online] [cit. 05. 02. 2018]. Dostupné z: <http://www.mvcr.cz/clanek/statistiky-pocty-obyvatele-v-obcich.aspx>
39. MINISTERSTVO VNITRA ČR. MVČR. *Informativní počet cizinců v obcích a městských částech k 1. 1. 2017.*[Online] [cit. 05. 02. 2018]. Dostupné z: <http://www.mvcr.cz/clanek/statistiky-pocty-obyvatele-v-obcich.aspx>
40. OFICIÁLNÍ STRÁNKY MĚSTA JAROMĚŘ. *Historie.*[Online] [cit. 03. 12. 2017]. Dostupné z: <https://www.jaromer-josefov.cz/mesto/informace-o-meste/historie/>
41. OFICIÁLNÍ STRÁNKY MĚSTA JAROMĚŘ. *Současnost.*[Online] [cit. 03. 12. 2017]. Dostupné z: <https://www.jaromer-josefov.cz/mesto/informace-o-meste/soucasnost/>
42. OFICIÁLNÍ STRÁNKY MĚSTA JAROMĚŘ. *Odbor majetku města.* [Online] [cit. 03. 12. 2017]. Dostupné z: <https://www.jaromer-josefov.cz/mestsky-urad/odbory-mu-1/odbor-majetku-mesta/cinnost-odboru/>
43. STÁTNÍ FOND ROZVOJE BYDLENÍ. SFRB,[Online] [cit. 12. 11. 2017]. Dostupné z:<http://www.sfrb.cz/portal-o-bydleni/>
44. STÁTNÍ FOND ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ. SFŽP, [Online] [cit. 12. 11. 2017]. Dostupné z:<https://www.sfzp.cz/>
45. STAVEBNÍ FÓRUM. *Dostupnost bydlení v Česku klesá.*[Online] [cit. 29. 11. 2017]. Dostupné z: <http://www.stavebni-forum.cz/cs/dostupnost-bydleni-v-cesku-klesa/>
46. VŠEOBECNÁ DEKLARACE LIDSKÝCH PRÁV.[Online] [cit. 12. 11. 2017]. Dostupné z:<http://www.lidskaprava.cz/student/uvod-do-lidskych-prav/clanky/vseobecna-deklarace-lidskych-prav>

Seznam právních předpisů souvisejících s tématem

1. Nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmu běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu
2. Zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod, ve znění pozdějších předpisů
3. Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích ve znění pozdějších předpisů
4. Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů
5. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
6. Zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti a o změně dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů (exekuční řád)
7. Zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení, ve znění pozdějších předpisů (insolvenční zákon)

Seznam použitých zkratk

ASVJ	Areál sportovních a volnočasových aktivit
BZU	Byty zvláštního určení
ČR	Česká republika
ČSÚ	Český statistický úřad
DPH	Daň z přidané hodnoty
EU	Evropská unie
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
MPSV	Ministerstvo práce a sociálních věcí
NOZ	Nový občanský zákoník
OMM	Odbor majetku města
OSN	Organizace spojených národů
RM	Rada města
SFRB	Státní fond rozvoje bydlení
SIPO	Sdružené inkaso plateb obyvatel
SVJ	Společenství vlastníků jednotek
TUV	Tepelně upravená voda
VAK	Vodovody a kanalizace
Win Domy	Programové vybavení pro správu domů

Seznam tabulek

Tabulka	Název tabulky	Strana
1	Struktura bytového fondu (porovnání v letech)	38
2	Přehled transformačních kroků	48
3	Tabulka realizace rozhovorů s pracovníky OMM Jaroměř	52
4	Přehled o vývoji struktury obyvatel města Jaroměř	54
5	Počet uživatelů dle věku ve standardních nájemních bytech (bez BZU)	56
6	Počet uživatelů dle věku v BZU	56
7	Přehled o počtu pronajatých a volných bytů dle velikosti bytu	57
8	Přehled o počtu bytů dle kategorií a počty generací v něm žijících (bez BZU)	58
9	Přehled o počtu dlužníků z celkového množství pronajatých bytů	59
10	Přehled o příjmech a výdajích BF města Jaroměř	60

Seznam grafů

Graf	Název grafu	Strana
1	Přehled o počtu cizinců na území města Jaroměř v letech 2007 a 2017	55

PŘÍLOHY

Příloha	Název přílohy	Strana	Počet stran
A	Znak města, logotyp města a vlajka města Zdroj: Město Jaroměř, odbor školství a kultury	I	1
B	Pohled na město Jaroměř Autor: Tomáš Vojtíšek Zdroj: Město Jaroměř, odbor školství a kultury	II	1
C	Typy bydlení Zdroj: Vlastní zpracování, použitá literatura viz. s. 5	III	5
D	Postup přidělování bytů Zdroj: Město Jaroměř, OMM	VIII	2
E	Žádost o přidělení bytu Zdroj: Město Jaroměř, OMM	X	2
F	Potvrzení o výši dluhu vůči městu Jaroměř Zdroj: Město Jaroměř, OMM	XII	1
G	Žádost o přidělení bytu zvláštního určení Zdroj: Město Jaroměř, OMM	XIII	2
H	Žádost o přidělení režimového bytu Zdroj: Město Jaroměř, OMM	XV	2
I	Žádost o výměnu bytu Zdroj: Město Jaroměř, OMM	XVII	1
J	Žádost o převod užívacího práva k bytu Zdroj: Město Jaroměř, OMM	XVIII	1
K	Uznání dluhu Zdroj: Město Jaroměř, OMM	XIX	1
L	Pronájem bytu (příklad) Zdroj: Město Jaroměř, OMM	XX	1
M	Soupis pohledávek předaných k vymáhání (vzor) Zdroj: Město Jaroměř, OMM	XXI	1
N	Vymezení oprav a výše nákladů (příklad) Zdroj: Město Jaroměř, OMM	XXII	3
O	Záznamový arch pro polostrukturované rozhovory s pracovníky odboru majetku města Jaroměř Zdroj: Vlastní zpracování	XXV	5

Příloha A: Znak města, logotyp města a vlajka města

a) Znak města



b) Logotyp města



c) Vlajka města



Zdroj: a) znak města, b) logotyp města a c) vlajku města poskytl Městský úřad Jaroměř, Odbor školství a kultury na základě písemné žádosti o udělení souhlasu s použitím, která byla projednána a schválena Radou města Jaroměř dne 21. 03. 2018

Příloha B: Pohled na město Jaroměř



Zdroj: Fotografie poskytl Městský úřad Jaroměř, Odbor školství a kultury

Autor fotografií: Tomáš Vojtíšek

Příloha C: Typy bydlení

a) Nájemní bydlení

Podíl státu na nájemním bydlení, stejně tak i regulační zásahy do oblasti bydlení trvají již několik desítek let. Již po 1. světové válce v důsledku bytové nouze a velkému nárůstu stavebních nákladů existovaly prostředky na úpravu nájemného a ochranu nájemníků. Stát podporoval výstavbu rozměrově menších bytů pro sociálně potřebné vrstvy obyvatel. Zpočátku bylo nájemné regulováno ve všech bytech, později se přestalo vztahovat na obyvatelstvo s vyššími příjmy a na určité druhy bydlení se záměrem regulaci nájemného úplně odstranit.

Veřejné nájemní bydlení i soukromý nájemní sektor je zatížen problémy. Jde především o nedodržení péče o domy s více podlažími, tím dochází ke snížení celkové hodnoty bytových domů a hrozí nebezpečí poklesu životní úrovně obyvatel v bydlení. V sektoru soukromého nájemního bydlení může docházet k osobním konfrontacím mezi nájemci a pronajímateli. Průběh transformace nájemního bydlení byl poznamenán deregulací nájemného¹⁵. Regulace nájemného nebyla přímo zaměřena na příjmy domácností. Byty, kde platilo regulované nájemné, obývali příjmově slabé i majetné domácnosti a mezi nájemníky tak docházelo k sociálním tlakům. Regulované nájemné v soukromém sektoru zejména v početných lokalitách bylo až několikanásobně nižší než tržní nájemné. (Poláková, 2006, s. 73-74)

Tento proces deregulace nájemného skončil na konci roku 2012 a od 01. 01. 2013 již nelze nájemné jednostranně zvyšovat. Ustaly rozdíly ve vzájemně srovnatelných bytech, ale cena nájemného závisí na dané lokalitě. V některých obecních bytech pak deregulované nájemné stále není ve výši tržního nájemného.

b) Vlastnické bydlení

Vlastnické bydlení je nejvíce se rozvíjícím sektorem bytového fondu. Tento charakter bydlení stále převládá nad bydlením nájemním a tvoří významnou součást bytového fondu. Lze do něho zařadit zejména všechny rodinné domy, ale i

¹⁵ Deregulace nájemného – vládou přijatý zákon č. 107/2006 Sb., deregulační zákon, který umožňoval pronajímatelům bytů každoročně zvyšovat nájemné dle kritérií daných MMR
Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/konec-regulace-najemneho-bytu-88853.html>

byty, které vlastní fyzické osoby. Stát podporuje jeho rozvoj tím, že umožňuje novou výstavbu, ale i převod družstevních bytů do vlastnictví a převádění obecního bytového fondu do soukromého vlastnictví nájemců. Opatřit si vlastní bydlení je pro většinu domácností velkým finančním zatížením, a proto se pro stavbu nového domu mohou rozhodnout jen domácnosti s vyššími případně středními příjmy. Ti mohou využít úvěr ze stavebního spoření nebo hypoteční úvěr. Představuje velkou míru splnění představ o bydlení, jenž je vědomím osobní svobody a vlastní nezávislosti. Lidé mají možnost vybrat si lokalitu, velikost, mohou se rozhodnout o způsobech případných stavebních úprav či modernizaci jejich bydlení. Naopak vyšší pořizovací náklady jsou dány nejen velikostí pozemku, ale i stavebními náklady, které jsou u rodinného domu vyšší než u nájemního domu, což vyplývá z toho, že v nájemním domě jsou některá vybavení společná pro více bytů. Rodinný dům je oproti nájemnímu bytu i nákladnější na provoz. Pořízení vlastního bydlení lze považovat za investici do budoucna, kdy budoucí majitelé předvídají, že jednak cena nemovitosti nadále poroste a zároveň, že tato cena v budoucnu vykompenzuje náklady vynaložené s jeho pořízením. S rostoucím životním standardem v posledních letech se zvyšuje i počet domácností, kdy jejich majitelé nenabývají plná vlastnická práva v důsledku půjček a dlouhodobých úvěrů, ale jde o tzv. formální vlastnictví k domu.¹⁶

Vlastnictví bytů se rozvíjelo od devadesátých let, kdy prostřednictvím privatizace obecních nájemních bytů byla zprivatizována většina bytů. Na soukromé majitele bylo převedeno nejvíce bytů v posledních dvou desetiletích.

Vlastnictví bytů bylo tehdy posíleno spoluvlastnictvím domů. Tato forma bydlení umožňovala spoluvlastníkovi výhradně užívání bytu, společných prostor a pozemku domu. Spoluvlastnictví bylo nejčastější ve městech, ve vícepodlažních domech. Také k opatření spoluvlastnického bydlení bylo možné získat na základě listiny o vlastnictví bytu půjčku nebo dlouhodobý úvěr. (Poláková, 2006, s. 89-90)

V současné době však některé obce tyto byty postrádají, jelikož by je mohly využít pro seniory nebo jako sociální bydlení.

¹⁶z ekonomického hlediska vlastní taková domácnost pouze rozdíl mezi aktuální hodnotou domu a nesplacným zůstatkem úvěru nebo půjčky (Poláková, 2006, s. 89)

c) Bydlení v ubytovnách

V posledních letech dochází k podstatným změnám v oblasti bydlení, které jsou zapříčiněny změnami v kontextu s uvolňováním nájemného a změnami, které přinesl nový občanský zákoník v oblasti nájmu. Tato situace má vliv i na oblast ubytovacích zařízení. Někteří lidé jsou nuceni zvolit tento typ bydlení z důvodu osobních či finančních problémů. Mohou mít problémy s dodržováním povinností, které vyplývají z nájemní smlouvy, z nedostatku finančních prostředků či vysokého zadlužení. Pokud se tito lidé uvolní z oblasti nájemního bydlení, jen stěží se k němu dostávají zpět nebo mají potíže s jeho udržením. Sociálně slabé vrstvy obyvatel se mohou setkat s nedůvěrou pronajímatelů bytů, kteří mají pochybnosti z eventuálních nájemníků nebo podmínky vyplývající z nájemního vztahu již nejsou vyhovující z důvodu vysokých nároků. Této situace využívají vlastníci a provozovatelé ubytoven a ubytovávají i celé rodiny. Ubytovací zařízení pak nabízí pro tuto vrstvu obyvatel přijatelné možnosti, i když se jedná o bydlení s velmi slabými pravomocemi ochrany. Jde především o uzavírání krátkodobých smluv s okamžitou výpovědní lhůtou bez možnosti poskytnout náhradu. Rovněž tato zařízení postrádají kritéria pro dlouhodobé bydlení. Někteří provozovatelé tuto situaci řeší tím, že rodině pronajímají více bytových jednotek. (ÚÚR, 2012, s. 3)

Obecně lze konstatovat, že provoz ubytoven, které poskytují dlouhodobé ubytování sociálně slabým osobám či rodinám, je společností přijímán negativně, přičemž zejména média se významně podílejí na vytváření obrazu, že všechny ubytovny tohoto typu jsou špatné. (ÚÚR, 2012, s. 5)

Počet osob, které nemají bydlení ve vlastním či nájemním bytě a zároveň nejsou či nechtějí žít v azylových domech nebo být zákazníky pobytových sociálních služeb stále přibývá. Lze proto předpokládat, že tento způsob bydlení je a zřejmě i nadále bude i za cenu přísných ubytovacích podmínek pro mnohé lidi přijatelným řešením bytové otázky.

d) Sociální bydlení

V současné době není jednoznačně sociální bydlení definováno žádným právním předpisem. Pomoc v této oblasti je velmi nejasná a je tak oslabena její efektivnost. Doposud nebyly stanoveny práva a povinnosti orgánů uskutečňujících

sociální bydlení a jejich odpovědnost. Rovněž nebyly vymezeny osoby oprávněné k nároku na sociální bydlení.

Obecně se v majoritním rozsahu sociálním bydlením rozumí oblast nájemního bydlení, která je zaměřena na tu skupinu obyvatel 3, jež si nemůže zajistit vhodné a důstojné bydlení ať již z důvodů sociálních či jiných. (Poláková, 2006, s. 55)

Lux a Kostelecký charakterizují cílovou skupinu pro systém sociálního a garantovaného bydlení jako „*domácnosti, pro které je trhem nabízené bydlení bez veřejné pomoci finančně nedostupné a které jsou zároveň na trhu bydlení z důvodu své rodinné, sociální, zdravotní nebo finanční situace, anebo z důvodu své národnosti, etnického původu, věku či náboženství znevýhodněny, a tím ohroženy sociálním vyloučením.* (Lux, Kostelecký, 2011, s. 105)

Vzhledem k absenci jasného vymezení sociálního bydlení narůstají výdaje v oblasti bydlení v poskytování sociálních dávek a zároveň vzniká neprůhlednost a nerovnováha v oblasti podpory pro sociálně potřebné. Zároveň neexistuje rozsáhlé financování z veřejných zdrojů, kterým by byly podpořeny města a obce při uskutečňování tohoto plánu. Nesjednocení systému a jednoznačné nevymezení povinností a práv měst a obcí je důsledkem jejich vysokého zatížení tím, že dochází k sestěhování sociálně znevýhodněných osob do určených oblastí, kde se tvoří odloučené lokality a soustřeďují se zde problémy sjednocené se sociálním vyloučením.

Systém sociálního bydlení by měl umožnit městům a obcím, které se z vlastní vůle do systému přihlásí, získat dotace na podporu výstavby a provádění sociální práce. Pokud nebude osobám majícím v dané obci trvalý pobyt poskytnuto sociální bydlení, vznikne jim tzv. záložní systém. Města a obce by tak měly získat prostředek k řešení požadavků svých obyvatel a možnost omezit rozsah sociálního vyloučení.

Navrhované znění zákona o sociálním bydlení se koncentruje na dva společné okruhy, na sociální dávku na bydlení a sociální bydlení. V současné době dvě existující dávky na bydlení by měly být sjednoceny do jedné, a to do příspěvku na bydlení. S postupným zavedením tohoto systému sociálního bydlení by měla být pozastavena výplata dávek do nezkolaudovaných bytů a ubytoven. Přínosem

tohoto návrhu by měla být směřování k těm osobám, které to skutečně potřebují a investování finančních prostředků do odpovídající hodnoty bydlení.

Literatura použitá u přílohy C - Typy bydlení

1. FINANCE.cz *Zákon o sociálním bydlení by měl reálně fungovat od podzimu 2018.* [Online] [cit.27.10.2017].
Dostupné z:<https://www.finance.cz/475563-zakon-o-socialnim-bydleni/>
2. LUX. Martin; KOSTELECKÝ, Tomáš. *Bytová politika: teorie a inovace pro praxi*. 1. vyd. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON), 2011, 229 s. ISBN 978-80-7419-068-1.
3. POLÁKOVÁ. Olga a kolektiv. *Bydlení a bytová politika*. 1. vyd. Praha Ekopress, s.r.o., 2006, 294 s. ISBN 80-86929-03-5.
4. ÚSTAV ÚZEMNÍHO ROZVOJE. ÚÚR. *Sociální ubytovny jako bydlení pro sociálně slabé.* [Online] [cit. 27. 10. 2017]. Dostupné z:
<http://www.mmr.cz/getmedia/4ac18d7b-9914-413e-b43a-52c4e8b7fdf9/B10-Zaverecna-zpr-2012.pdf>

Příloha D: Postup přidělování bytů

Přidělování městských bytů k pronájmu

Správný postup

1

VÝBĚR BYTU Z NABÍDKY

Nejprve si vyberte byt z nabídky volných bytů Města Jaroměře. Tuto nabídku naleznete na internetových stránkách města nebo na vývěsce v 2. patře Městského úřadu Jaroměř - odbor majetku města. Lze si vybrat pouze byty uveřejněné v této nabídce. Byty, které nejsou v nabídce, nelze pronajmout.

2

PROHLÍDKA BYTU

Pokud jste si z nabídky vybrali byt, který byste si rádi pronajali, odbor majetku města uvádí termíny prohlídek konkrétního bytu, a to v ranních i pozdních odpoledních hodinách. Tyto termíny jsou zveřejněny v rámci nabídky bytu. Stačí tedy, když v daný den a čas dorazíte na místo prohlídky - na zveřejněnou adresu bytu. Na prohlídce bytu také dostanete formulář žádosti o přidělení bytu a jeho přílohy.

3

PODÁNÍ ŽÁDOSTI

Pokud jste se rozhodli si byt pronajmout, je nutné podat žádost o přidělení tohoto konkrétního bytu. Tuto žádost dostanete mimojině na prohlídce bytu. Čitelně a pravdivě vyplněnou žádost včetně všech povinných příloh odevzdejte na podatelnu Městského úřadu Jaroměř. V nabídce bytu je vždy termín, od kdy je možné žádost na Vámi vybraný byt podat. Včasnost podání žádosti, pravdivost a úplnost jsou klíčem k přidělení bytu.

4

VYHODNOCENÍ ŽÁDOSTÍ

Následně proběhne vyhodnocení podaných žádostí. Odbor majetku města vyhodnotí, zda jsou splněna kritéria dle právního předpisu města Jaroměř č. 41 - Pravidla pro přidělování bytů vlastnictví města Jaroměře. Žádosti, kde jsou splněna zmíněná kritéria, jsou následně hodnoceny dle doby podání na podatelnu Městského úřadu Jaroměř.

5

VÝZVA K UZAVŘENÍ NÁJEMNÍ SMLOUVY

Vybraný žadatel je vyzván ke složení peněžní jistoty a popisu nájemní smlouvy. Po podpisu smlouvy a složení peněžní jistoty je byt předán nájemníkovi k užívání. O tomto předání je sepsán protokol.

ZÁVĚREM

Výše popsaný postup je orientační. Jedná se o nezbytné základní kroky při podání žádosti o přidělení městského bytu do nájmu.

Nabízené byty jsou děleny na kategorie. U bytů určených k opravě je nutno respektovat konkrétní podmínky na rekonstrukci daného bytu, které jsou součástí nabídky.

Podrobnější informace naleznete na internetových stránkách Města Jaroměř, včetně právního předpisu města č. 41.

Jelikož Město Jaroměř postupně renovuje bytové domy, budou jednotlivé byty nabízeny postupně. Z tohoto důvodu lze žádat pouze o volné byty, které jsou součástí zveřejněné nabídky.

Pokud máte jakýkoliv dotaz, prosím, kontaktujte nás na pronajembytu@jaromer-josefov.cz

Za zaměstnance odboru majetku města Vám přeji nalezení vhodného bydlení pro Vás a Vaše blízké.

vedoucí odboru majetku města

Příloha E: Žádost o přidělení bytu



město Jaroměř
ODBOR MAJETKU MĚSTA

Žádost o přidělení bytu č. na adrese

1. Žadatel

Příjmení a jméno: rodné číslo:
datum narození: stav: č. OP:
trvalé bydliště:
současný pobyt:
spojení (telefon, e-mail):

2. Manžel/ka

Příjmení a jméno: rodné číslo:
datum narození: stav: č. OP:
trvalé bydliště:
současný pobyt:
spojení (telefon, e-mail):

3. Další osoby (které budou bydlet s žadatelem) - jméno, datum narození nezaopatřené

1) ano / ne
2) ano / ne
3) ano / ne
4) ano / ne
5) ano / ne

4. Žadatel:

je vlastníkem bytu	ano/ne	bydlí v podnájmu	ano/ne
bydlí u rodičů	ano/ne	je nájemcem bytu	ano/ne
u rodičů se sourozenci	ano/ne	ubytovna	ano/ne
u prarodičů	ano/ne	jiné:.....	

počet osob bydlících v dosavadním bytě:

velikost bytu: m²; počet místností:

5. Údaje o zaměstnavateli

název:

místo výkonu zaměstnání:

ostatní výdělečně činní, kteří budou bydlet ve společné domácnosti:

jméno	zaměstnavatel	místo výkonu zaměstnání
.....
.....

6. **Čistý příjem (nové) domácnosti včetně soc. dávek příloha – potvrzení zaměstnavatele**

7. **V minulosti jsem – byl/nebyl nájemcem městského bytu, nájemní smlouva zrušena z důvodu**

.....

8. **Jsem / nejsem ochoten se finančně spolupodílet na úpravě tohoto bytu s možností odbydlování vložených nákladů dle podmínek v právním předpise č. vydaném**

9. **Důvod podání žádosti:**

(vznik nové rodiny, nevyhovující současné podmínky, nemoc člena rodiny, stavební závady bytu, velikost bytu apod.)

.....
.....

Příloha : potvrzení o tříleté platební historii vůči městu a jeho organizacím

Čestné prohlášení:

*Prohlašuji, že já ani žádná moje osoba blízká mám/e // ne/mám/e žádné závazky po splatnosti vůči státu a ostatním organizacím. Osoba blízká:

Čestně prohlašuji, že mnou uvedené údaje jsou pravdivé.

Prohlašuji, že nemám(e) právo užívání jiného bytu na dobu neurčitou, doživotní nebo delší než tři roky (na základě nájemní, podnájemní smlouvy, věčného břemene a pod.)

Prohlašuji, že souhlasím v souladu s § 5, odst. 2, písm. b), zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, v platném znění, s poskytnutím svých osobních dat uvedených v žádosti osobám odpovědným zpracováním a posouzením mé žádosti. Tyto osoby jsou vázány mlčenlivostí

*) nehodící se škrtněte

Poučení:

Bytový pořadník se nestanovuje.

Byty jsou přidělovány OMM na základě vyhodnocení podaných žádostí.

Seznam a stav bytů nabízených k pronájmu se pravidelně aktualizuje.

Rada města jako orgán delegující pravomoc, má právo veta k přidělenému bytu.

V případě získání bytu jinou cestou Vás žádáme o laskavé sdělení, že Váš zájem o bydlení pominul.

10. *Datum podání žádosti:* *Podpis:*

Doplňující informace žadatele (např. proč žádá o přidělení bytu, jak velký byt by rádi obývali apod.):

Příloha F: Potvrzení o výši dluhu vůči městu Jaroměř



město Jaroměř
ODBOR MAJETKU MĚSTA

Potvrzení o výši dluhu vůči městu Jaroměř a jeho organizacím

1. Udělení souhlasu /vyplní žadatel/

Město Jaroměř projednává moji žádost o přidělení bytu.

Pro toto řízení dávám souhlas, aby příslušní zaměstnanci odborů a organizací města vydali potvrzení o stavu mých závazků vůči městu Jaroměř a jeho organizacím, případně doložili platební historii zpětně za 3 roky.

Jméno a příjmení

Adresa žadatele /trvalý pobyt/

Narozen /a/ dne

V dne
podpis žadatele

2. Potvrzení výše dluhu /vyplní správce pohledávky/

Odbor majetku města nám. Československé armády 16, Jaroměř

Nájemné výše dluhu datum, podpis
příloha - platební historie*

Odbor plánovací a finanční nám. Československé armády 16, Jaroměř

Odpady výše dluhu datum, podpis
příloha - platební historie*

Psi výše dluhu datum, podpis
příloha - platební historie*

Odbor dopravy a silničního hospodářství nám. Československé armády 18, Jaroměř

Doprava výše dluhu datum, podpis
příloha - platební historie*

Odbor organizační a vnitřních věcí nám. Československé armády 16, Jaroměř

Přestupky výše dluhu datum, podpis
příloha - platební historie*

Městská policie Traxlerova 110, Jaroměř - Josefov

výše dluhu datum, podpis
příloha - platební historie*

MěVAK 5. května 148, Jaroměř - Josefov

výše dluhu datum, podpis
příloha - platební historie*

Toto potvrzení má platnost 30 dní od nejstaršího data!

* nehodící se škrtněte

Příloha G: Žádost o přidělení bytu zvláštního určení



město Jaroměř
ODBOR SOCIÁLNÍCH VĚCÍ A ZDRAVOTNICTVÍ

Žádost o přidělení bytu zvláštního určení

1. Žadatel/ka:

Jméno a příjmení: _____ rodné číslo: _____

Narozen/a _____ čis. OP: _____ telefon: _____

Trvalé bydliště: _____

Doručovací adresa: _____

2. Žadatel/ka:

Jméno a příjmení: _____

Narozen/a _____ čis. OP: _____ vztah k žadateli: _____

Trvalé bydliště: _____

Doručovací adresa: _____

3. Osoba, která chce s žadatelem užívat předmětný byt zvláštního určení:

Jméno a příjmení: _____ vztah k žadateli: _____

Bydlím v bytě: o velikosti: _____ kategorie _____

Jedná se o byt:

- | | | |
|----------------------------|-----|---------------------------|
| • v osobním vlastnictví | ANO | NE (nehodící se škrtněte) |
| • v majetku města | ANO | NE (nehodící se škrtněte) |
| • soukromého majitele | ANO | NE (nehodící se škrtněte) |
| • jiný, uveďte jaký: _____ | | |

Žádám o byt: pro dvojici ANO NE (nehodící se škrtněte)
pro jednotlivce ANO NE (nehodící se škrtněte)

Domácnost žadatele:

- Žiji/nežiji s rodinnými příslušníky ANO NE (nehodící se škrtněte)
(manžel/ka, syn, dcera, zeť, snacha, sestra ap.)
uveďte se kterými:

Jméno, příjmení: _____

Máte v místě bydliště osobu, která by o Vás mohla pečovat? – uveďte jméno a vztah k osobě

nebo

Prohlašuji, že nemám žádnou osobu blízkou ani jinou osobu,
která by o mě pečovala.

podpis žadatele: _____

Popis důvodu žádosti o přidělení bytu:

Záměr, jak s uvolněným bytem naložíte v případě přidělení BZU:

Mám zájem o tyto služby Pečovatelské služby:

Poznámky: „Pravidla přidělování bytů ve vlastnictví města Jaroměře“ jsou k nahlédnutí na odboru majetku města, odboru sociálních věcí a zdravotnictví, v sídle Pečovatelské služby nebo na webu Města Jaroměř, www.jaromer-josefov.cz Pokud podává žádost o byt zvláštního určení občan s trvalým bydlištěm mimo Jaroměř, doloží k této žádosti doporučení vyjádření obce o potřebnosti přidělení bytu společně se stručným popisem sociální situace občana.

Prohlášení žadatele:

1. prohlašuji, že jsem v žádosti uvedl/la pravdivé údaje, seznámil/la jsem se „Pravidly pro přidělování bytů ve vlastnictví města Jaroměře“, se způsobem poskytování a odběru pečovatelské služby v BZU.
2. prohlašuji, že souhlasím v souladu s § 5, odst. 2, písm. b), zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, v platném znění, s poskytnutím svých osobních dat uvedených v žádosti osobám odpovědným zpracováním a posouzením mé žádosti. Tyto osoby jsou vázány mlčenlivostí
3. prohlašuji, že nemám žádné dluhy vůči městu Jaroměř.

podpis žadatele: _____

V Jaroměři dne: _____

Vyjádření ošetřujícího praktického lékaře:

(prosím vyplnit hůlkovým písmem či na psacím stroji)

Prosíme, zde napište důvody, pro které má/nemá být žadateli přidělen byt zvláštního určení v Jaroměři, v dosahu pečovatelské služby, z pohledu zdravotního stavu, zvládnutí péče o vlastní osobu, z hlediska soběstačnosti, sociální situace, v níž se žadatel nachází a hlediska schopnosti vést samostatný život v bytě zvláštního určení, neboť pečovatelská služba se poskytuje:

v pracovních dnech: 06.30 – 19.00 hod.

víkendy a svátky: 10.30 – 19.00 hod.

Ošetřovatelské úkony zde nejsou poskytovány.

datum, razítko a podpis praktického lékaře
(vyplňte prosím hůlkovým písmem či na psacím stroji)

Příloha H: Žádost o přidělení režimového bytu



město Jaroměř
ODBOR SOCIÁLNÍCH VĚCÍ A ZDRAVOTNICTVÍ

Žádost o přidělení režimového bytu

1. Žadatel/ka:

Jméno a příjmení: _____ rodné číslo: _____

Narozen/a _____ čís. OP: _____ telefon: _____

Trvalé bydliště: _____

Státní občanství: _____

Pobyt v posledních třech letech: _____

Doručovací adresa: _____

2. Další osoby spolubydlící:

Jméno a příjmení: _____

Narozen/a _____ čís. OP: _____ vztah k žadateli: _____

Trvalé bydliště: _____

Jméno a příjmení: _____

Narozen/a _____ čís. OP: _____ vztah k žadateli: _____

Trvalé bydliště: _____

Jméno a příjmení: _____

Narozen/a _____ čís. OP: _____ vztah k žadateli: _____

Trvalé bydliště: _____

Jméno a příjmení: _____

Narozen/a _____ čís. OP: _____ vztah k žadateli: _____

Trvalé bydliště: _____

Jméno a příjmení: _____

Narozen/a _____ čís. OP: _____ vztah k žadateli: _____

Trvalé bydliště: _____

Jméno a příjmení: _____

Narozen/a _____ čís. OP: _____ vztah k žadateli: _____

Trvalé bydliště: _____

3. Potvrzení sociální služby:

Jméno a příjmení: _____ spolupracuje se sociální službou

Název: _____

Má sestaven individuální plán, a to od _____ a stvrzujeme podpisem, že výše uvedenému, uvedené budeme poskytovat sociální službu nejméně po dobu nájemního vztahu s městem Jaroměř – bydlení v režimových bytech.

Razítko, datum, podpis: _____

Popis důvodu žádosti o přidělení bytu:

Příjem domácnosti se sestává z:

Pakliže se jedná o zaměstnání – výdělečnou činnost, žadatel doloží kopii pracovní smlouvy.

Pakliže je vyplácen dávkami ÚP, doloží potvrzení o výplatě dávek.

Je – li přiznána dávka na bydlení, tato bude postoupena městu Jaroměř, jakožto zvláštnímu příjemci dávky – souhlas stvrzuji svým podpisem.

Prohlášení žadatele:

1. prohlašuji, že jsem v žádosti uvedl/la pravdivé údaje, seznámil/la jsem se „Pravidly pro přidělování bytů ve vlastnictví města Jaroměře“, se způsobem poskytování sociální služby – terénní práce.

2. prohlašuji, že souhlasím v souladu s § 5, odst. 2, písm. b), zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, v platném znění, s poskytnutím svých osobních dat uvedených v žádosti osobám odpovědným zpracováním a posouzením mé žádosti. Tyto osoby jsou vázány mlčenlivostí.

3. prohlašuji, že nemám žádné dluhy vůči městu Jaroměř.

Podpis žadatele: _____

V Jaroměři dne: _____

Vyjádření OSVZ

* Pakliže je nutné některý z bodů rozvést, pokračujte zde, či přiložte přílohu

datum, razítko a podpis

Příloha I: Žádost o výměnu bytu



město Jaroměř
ODBOR MAJETKU MĚSTA

Žádost o výměnu bytu

Žadatel 1

příjmení a jméno: telefon:

bydliště:

velikost stávajícího bytu:m² typ stávajícího bytu: 1+0, 1+kk, 1+2, 1+3, 1+4

důvod podání žádosti:

počet členů domácnosti: čistý příjem domácnosti:

náklady na domácnost včetně elektřiny a plynu:

požadovaná bytová výměna (velikost bytu, apod.):

Čestně prohlašuji, že všechny uvedené údaje jsou pravdivé. Souhlasím, aby mnou poskytnuté údaje byly použity pro zpracování agendy žadatelů o byt.

.....
datum a podpis žadatele 1

Žadatel 2

příjmení a jméno: telefon:

bydliště:

velikost stávajícího bytu:m² typ stávajícího bytu: 1+0, 1+kk, 1+2, 1+3, 1+4

důvod podání žádosti:

počet členů domácnosti: čistý příjem domácnosti:

náklady na domácnost včetně elektřiny a plynu:

požadovaná bytová výměna (velikost bytu, apod.):

Čestně prohlašuji, že všechny uvedené údaje jsou pravdivé. Souhlasím, aby mnou poskytnuté údaje byly použity pro zpracování agendy žadatelů o byt.

.....

Příloha J: Žádost o převod užívacího práva k bytu



město Jaroměř
ODBOR MAJETKU MĚSTA

Žádost o převod užívacího práva k bytu

1. **Nájemce**
příjmení a jméno: telefon:

bydliště:

důvod podání žádosti (ukončení nájemní smlouvy):

.....
.....
.....

Čestně prohlašuji, že všechny uvedené údaje jsou pravdivé.
Souhlasím, aby mnou poskytnuté údaje byly použity pro zpracování agendy žadatelů o byt.

.....
datum a podpis nájemce

2. **Žadatel**
příjmení a jméno: telefon:

bydliště:

důvod podání žádosti (ukončení nájemní smlouvy):

.....
.....
.....

Další osoby (které budou bydlet s žadatelem) - jméno, rok narození nezaopatřené počet členů

1) ano / ne

2) ano / ne

3) ano / ne

4) ano / ne

5) ano / ne

Čestně prohlašuji, že všechny uvedené údaje jsou pravdivé. Souhlasím, aby mnou poskytnuté údaje byly použity pro zpracování agendy žadatelů o byt.

.....

Příloha K: Uznání dluhu

Uznání dluhu a prohlášení o splátkách

Já níže podepsaný, **&SKUTEČNY_NAZE_V_UZIVATELE**, narozen dne, uživatel bytu prost.číslo **&BYT &ADRESA_PROSTORU**, (dále jen dlužník), prohlašuji, že uznávám ve smyslu ustanovení § 2053 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, co do důvodu a výše částkuKč, slovy: **korun českých**, jako svůj dluh vůči městu Jaroměř, Nám. Československé armády 16, 551 01 Jaroměř, IČ: 00272728, DIČ CZ00272728 (dále jen věřitel). Výše uvedená částka představuje mnou nezaplacené nájemné za užívání bytu prost.číslo **&BYT** dle nájemní smlouvy číslo **&UZ_CIS_SMLOUVY** a jejích dodatků a služby spojené s užíváním tohoto bytu za obdobíaž (prohlašuji, že jsem si vědom té skutečnosti, že předmětný dluh je promlčen, a přesto jej uznávám, jako svůj pravý dluh vůči věřiteli).

Na důkaz souhlasu s výše uvedeným obsahem uznání dluhu připojuji svůj vlastnoruční podpis.

V Jaroměři, dne:

.....
dlužník

Vzhledem k výše uvedenému uznání prohlašuji, že uznanou částku ve výši Kč zaplatím věřiteli v pravidelných měsíčních splátkách ve výši Kč, počínaje měsícem 2017 vždy nejpozději do 28. dne běžného kalendářního měsíce až do úplného zaplacení uznaného dluhu, a to

- bezhotovostním převodem na účet věřitele : 9005-820551/0100 vedeným u KB v Jaroměři, variabilní symbol podle splátkového kalendáře, konstantní symbol 0308, specifický symbol 3612284, nebo
- poštovní poukázkou (složenkou) na výše uvedenou adresu věřitele nebo
- v hotovosti do pokladny věřitele (v úřední dny od 8 do 13 a od 13 do 17 hodin)

Současně budu hradit nájemné běžného měsíce.

Na důkaz souhlasu s obsahem prohlášení o splátkách připojuji svůj vlastnoruční podpis.

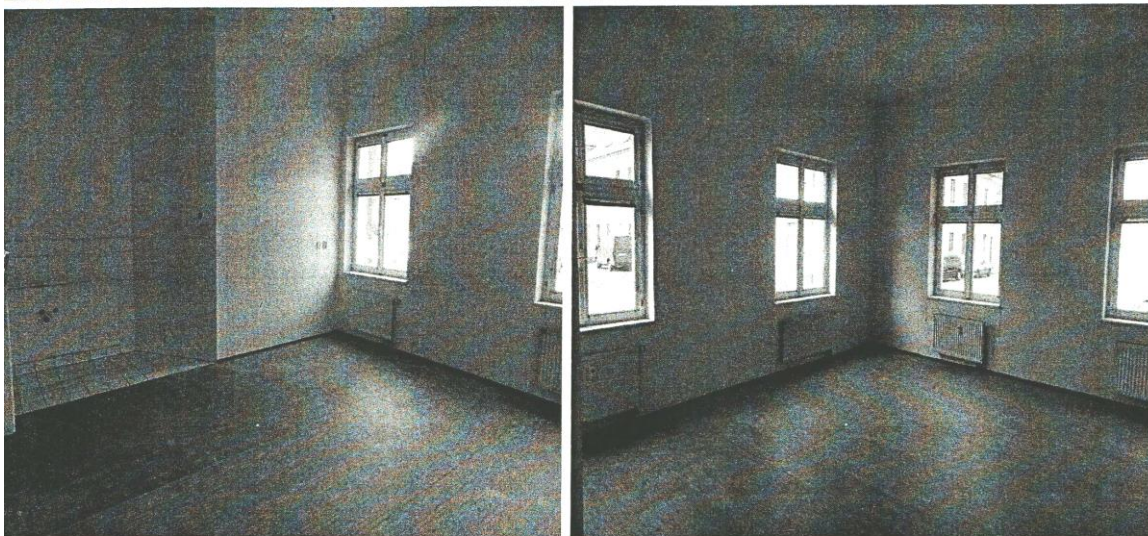
V Jaroměři, dne:

.....
dlužník

Příloha: Platební kalendář k prohlášení.
Přehled předpisů a plateb ve sporu

Příloha L: Pronájem bytu (příklad)

Pronájem bytu 2+kk OMM-62/102



Pronájem bytu 2+kk, 64,10 m²

Pronájem bytu 2+kk 64,10 m², v prvním nadzemním podlaží (přízemí), dům bez výtahu. Byt je členěn na kuchyň, dále na dva pokoje, komoru, koupelnu s vanou a oddělenou toaletu. Byt je vytápěn ústředním dálkovým topením. K bytu náleží sklepní kóje. Byt se pronajímá bez zařízení.

- ID bytu : 62/102
- Kategorie : způsobilý k užívání
- Nájem : 2 884 Kč / měsíc
- Služby : 1 864 Kč / měsíc / 1 osoba (+ 470 Kč každá další osoba)
- Maximální počet osob: 5
- Peněžní jistota : 8 652 Kč
- Stavba : cihlová
- Podlaží : 3
- Podlahová plocha : 64,10 m²
- Balkón : ne
- Sklep : sklepní kóje
- Parkování : před domem na komunikaci
- Voda : dálkový vodovod
- Topení : ústřední dálkové (kotelna v domě)

• Elektřina : 230 V

Adresa : nám. Svobody 62
551 02 Jaroměř 3

Prohlídky : 1. prohlídka bytu je v pondělí
30.10.2017 v 9:30 a v 16:00

2. prohlídka bytu je ve středu
01.11.2017 v 8:00 a v 16:00

Podání žádosti : od 06.11.2017 na podatelnu
Městského úřadu Jaroměř včetně
předepsaných příloh. Obálku
označit "OMM-62/102".
Jednotlivé žádosti budou
přijímány a vyhodnocovány
v pořadí, v jakém budou
doručeny, dle právního předpisu
města Jaroměř č. 41.

Příloha M: Soupis pohledávek předaných k vymáhání (vzor)

Obdrží:
Městský úřad Jaroměř
OPF - Oddělení pohledávek

Předává:
Odbor:

Soupis pohledávek z přenesené působnosti předaných k vymáhání

Pořadí pohledávky	Dlužník (jméno, příjmení/název)	Čj. dokumentu	Variabilní symbol (dle DDP)	Částka

Přílohy: Stejnopisy rozhodnutí s vyznačením právní moci

Datum předání:

Předal:

Převzal:

Příloha N: Vymezení oprav a výše nákladů (příklad)

č.b. 302		Předsíň
Stavební úprava	Uznáný náklad zahrnuje*:	Uznatelný náklad (Kč)**
Podlahová krytina (linoleum, pvc, koberec, vinyl, marmoleum, korek, dlažba, pryskyřičné koberce, kamenné koberce atd.)	věškeré náklady spojené s odstraněním původní podlahové krytiny a položení nové vč. koupě a dodávky podlahové krytiny	10 500
		12 300
Úprava povrchů zdí výmalba	veškeré náklady spojené s odstraněním původní povrchové úpravy a následnou výmalbu	4 000
Uznáný náklad celkem za danou místnost:		14 500
Uznáný náklad celkem za danou místnost**:		16 300

č.b. 302		Pokoj 1
Stavební úprava	Uznáný náklad zahrnuje*:	Uznatelný náklad (Kč)**
Podlahová krytina (linoleum, pvc, koberec, vinyl, marmoleum, korek, dlažba, pryskyřičné koberce, kamenné koberce atd.)	veškeré náklady spojené s odstraněním původní podlahové krytiny a položení nové vč. koupě a dodávky podlahové krytiny	13 000
Úprava povrchů zdí výmalba	veškeré náklady spojené s odstraněním původní povrchové úpravy a následnou výmalbu	4 600
Uznáný náklad celkem za danou místnost:		17 600

č.b. 302 Pokoj - kuchyň		
Stavební úprava	Uznáný náklad zahrnuje*:	Uznatelný náklad (Kč)**
Podlahová krytina (linoleum, pvc, koberec, vinyl, marmoleum, korek, dlažba, pryskyřičné koberce, kamenné koberce atd.)	veškeré náklady spojené s odstraněním původní podlahové krytiny a položení nové vč. koupě a dodávky podlahové krytiny.	13 900
Úprava povrchů zdí výmalba	veškeré náklady spojené s odstraněním původní povrchové úpravy a	4 800
Úprava povrchů zdí keramické obklady	veškeré náklady spojené s odstraněním původní povrchové úpravy zdí a pokládku nových obkladů vč. zaspárování, do ceny je zahrnuta koupě i dodávka obkladů	1 700
Uznáný náklad celkem za danou místnost:		18 700

č.b. 302 Pokoj 2		
Stavební úprava	Uznáný náklad zahrnuje*:	Uznatelný náklad (Kč)**
Podlahová krytina (linoleum, pvc, koberec, vinyl, marmoleum, korek, dlažba, pryskyřičné koberce, kamenné koberce atd.)	veškeré náklady spojené s odstraněním původní podlahové krytiny a položení nové vč. koupě a dodávky podlahové krytiny	5 400
Úprava povrchů zdí výmalba	veškeré náklady spojené s odstraněním původní povrchové úpravy a následnou výmalbu	2 500
Uznáný náklad celkem za danou místnost:		7 900

č.b. 302 Pokoj 3		
Stavební úprava	Uznáný náklad zahrnuje*:	Uznatelný náklad (Kč)**
Podlahová krytina (linoleum, pvc, koberec, vinyl, marmoleum, korek, dlažba, pryskyřičné koberce, kamenné koberce atd.)	veškeré náklady spojené s odstraněním původní podlahové krytiny a položení nové vč. koupě a dodávky podlahové krytiny	6 500
Úprava povrchů zdí výmalba	veškeré náklady spojené s odstraněním původní povrchové úpravy a následnou výmalbu	2 800
Uznáný náklad celkem za danou místnost:		9 300

č.b. 302 Toaleta		
Stavební úprava	Uznaný náklad zahrnuje*:	Uznatelný náklad (Kč)**
Úprava povrchů zdí výmalba	veškeré náklady spojené s odstraněním původní povrchové úpravy a následnou výmalbu	400
Uznaný náklad celkem za danou místnost:		400

č.b. 302 Koupelna		
Stavební úprava	Uznaný náklad zahrnuje*:	Uznatelný náklad (Kč)**
Úprava povrchů zdí výmalba	veškeré náklady spojené s odstraněním původní povrchové úpravy a následnou výmalbu	1 100
Uznaný náklad celkem za danou místnost:		1 100

č.b. 302 Předsíň		
Stavební úprava	Uznaný náklad zahrnuje*:	Uznatelný náklad (Kč)**
Úprava povrchů zdí výmalba	veškeré náklady spojené s odstraněním původní povrchové úpravy a následnou výmalbu	300
Uznaný náklad celkem za danou místnost:		300

Uznané náklady celkem za byt:	69 800 Kč
Uznané náklady celkem za byt:	71 600 Kč

* Výše uznaného nákladu byla stanovena na základě celkové plochy bytu.

**Do uznaného nákladu je zahrnut jak nákup materiálu, tak nákup všech pomůcek a nářadí.

***Tento uznaný náklad zahrnuje nášlapnou vrstvu podlahy a vyrovnávací vrstvu podkladového betonu, která slouží k vyrovnání nerovného podkladu. Pokud nájemce chce uplatnit tuto cenu, musí včas oznámit pronajímateli tuto skutečnost a pozvat zástupce pronajímatele na kontrolu podkladní vrstvy ještě před zakrytím nášlapné vrstvy podlahy. Pokud tak neučiní, nebude mu uznán náklad za položení podlahové krytiny bez vyrovnávací vrstvy.

Příloha O: Záznamový arch pro polostrukturované rozhovory s pracovníky odboru majetku města Jaroměř

ZÁZNAMOVÝ ARCH - VZOR

Osobní údaje informanta:

Dosažené vzdělání:

Počet let praxe:

S realizací rozhovoru a s použitím poskytnutých informací pro účel\ diplomové práce informant souhlasí.

Otázky k rozhovoru:

1. Jaké předpoklady musí splnit žadatel o nájemní byt, aby vyhověl stanoveným podmínkám města, a existují nějaká omezení pro nesplnění podmínek pro přidělení bytu?
2. Upřednostňuje město některé kategorie žadatelů, např. podle věku, materiálního zajištění apod.?
3. Jsou volné byty připraveny zpravidla ihned k nastěhování nebo je nezbytná finanční zainteresovanost budoucích nájemníků?
4. Jakým způsobem zpravidla postupuje město, pokud vznikne uživateli bytu dluh na nájemném?
5. Bylo v minulosti nutné přistoupit k nuceným opatřením pro vystěhování nájemníků, o jaká opatření se případně jednalo?
6. Pokud vznikne dlužné nájemné, je městu vždy splaceno nebo se stalo, že nájemce dluh nesplatil?
7. Jaké využívá město prostředky, aby vzniku dluhu zamezilo, případně byl dluh na nájemném co nejnižší?

Záznamový arch pro polostrukturované rozhovory s pracovníky odboru majetku města Jaroměř

ZÁZNAMOVÝ ARCH

Osobní údaje informanta: Z1

Dosažené vzdělání: středoškolské

Počet let praxe v oblasti bydlení a správy majetku města: 7 let

S realizací rozhovoru a s použitím poskytnutých informací pro účely diplomové práce informant souhlasí.

Otázky:

1. Jaké předpoklady musí splnit žadatel o nájemní byt, aby vyhověl stanoveným podmínkám města, a existují nějaká omezení pro nesplnění podmínek pro přidělení bytu?

Tak v podstatě, co se týče, jaký jsou podmínky toho přidělování, my máme dvě kategorie, máme kategorii bytů způsobilých k užívání, a potom kategorii bytů, která je označena jako byty určené k opravě s tím, že tam jsou trochu rozdílné požadavky. Pokud se podíváme na požadavky na byty, který jsou způsobilý, což je drtivá většina, že město opraví ty byty tak, aby byly způsobilý, a tak v podstatě zájemce o byt musí vyplnit žádost, která je na našich internetových stránkách včetně přílohy číslo jedna ty pravidla a příloha číslo dvě je potvrzení o výši dluhu. Ty předpoklady jsou dány tou přílohou, kdy v podstatě žadatel musí uvést základní údaje svoje, musí uvést, kdo s ním bude bydlet v tom bytě, musí uvést, jestli je vlastníkem bytu, kde bydlí, důvod proč žádá a musí uvést počet osob žijících v dosavadním bytě, to jsou ti jeho současní, pak musí uvést údaje o zaměstnavateli, a na kterém přímo místě vykonává zaměstnání a zároveň ostatní výdělečné činnosti a to i výdělečné činnosti těch lidí, kteří s ním budou bydlet včetně sociálních dávek. A potom chceme vědět, jestli v minulosti byl nájemcem městského bytu a z jakého důvodu mu byla ukončena smlouva nájemní, potom chceme vědět, jestli je ochoten se spolupodílet na opravě bytu, to když ten byt není způsobilý a chceme potvrzení o 3-leté platební historii vůči městu a jeho organizací. To se v podstatě dokládá na formuláři, kde si musí oběhnout jak vlastně vybraný odbory, ne všechny, ale plánovací a finanční, odbor dopravy, odbor organizačních a vnitřních věcí a potom městská policie a VAK, to je

asi takový základ. Pak máme samozřejmě i ještě jiný kategorie, a to jsou kategorie bytů zvláštního určení, a to si hlídají ze sociálního. Máme ještě pohotovostní byt a režimové byty.

2. Upřednostňuje měst některé kategorie žadatelů, např. podle věku, materiálního zajištění apod.?

Ne, ne, funguje to dneska tak, že kdo první splní ty podmínky, tomu je přidělen ten byt. Funguje to tak, že to vyvěsíme na úřední desku, na stránky města, na vývěsku a do zpravodaje. Pak jsou vyhlášené termíny prohlídek v dopoledních hodinách, tam zájemce dostane informace a je tam vypsanej den, kdy bude rozdávání přihlášek, takže v ten den a určenou hodinu, můžou zájemci doručovat žádosti na podatelnu. Ten, kdo splnil a je jakoby první v pořadí, je vyzván k podpisu nájemní smlouvy. Ten systém je úplně špatnej, protože se nám už dvakrát stalo, že se přihlásili dva zájemci naprosto ve stejný čas a splnili oba. U toho prvního, tam se domluvili, obě přišli před tou hodinou, než to bylo možný podat a domluvily se a přišly na podatelnu společně a tvrdily, že trvají na tom, že chtějí mít stejný čas, ale naštěstí oni si dávaly přihlášku každá na dva byty ve stejném domě, takže my jsme se s nima dohodly, že jedna dostane jeden a druhá druhý. To šlo dohodou. No a měli jsme druhý případ, tentokrát tu byla paní, která podala přihlášku a během hnedka, jak odešla od okýnka, tak vstoupil pán, nevěděl, o co jde, my jsme se jich pak ptali, a podal taky. Podal obálku, tak ona to taky orazila a měl vlastně taky stejnej čas zapsanej. Takže jsem si je zavolali a dohodli jsme se teda, že paní najdeme jiný podobnej byt, který jsme připravili do další vlny, protože bysme v podstatě toto museli zrušit. Takže to budeme měnit.

3. Jsou volné byty připraveny zpravidla ihned k nastěhování nebo je nezbytná finanční zainteresovanost budoucích nájemníků?

Byty pronajímáme prakticky od podzimu 2016, kdy Rada schválila předpis č. 41, ale ty byty nebyly připravený a zkoušeli jsme pilotně udělat v režimu bytů k opravě. Ale když Vám přijde člověk, kterej nemá na vlastní bydlení, že většinou nejsou tak finančně ty lidi zajištěni a teď už to má konkrétní požadavky. Oni si myslí, my to nějak uděláme a vy nám to pak necháte odbydlet. Jenomže tak to nejde, oni to udělají proti normám a pojišťovna se nám vysměje. Takže my to musíme dělat tak, že máme zpracovaný požadavky, co všechno se má opravit a jak, máme to i naceněný stavebníma cenama, který uznáme a ten člověk musí podepsat smlouvu budoucí, že se

bude řídit tím harmonogramem a rozpisem. A když to udělá, tak my tam chodíme na kontrolní dny naši bezpečáci, ty to odškrtávají a evidují to, a když je to všechno v pořádku, pak teprve, když to dotáhne do konce, tak se mu nabídne k podpisu nájemní smlouva s tím, že se tam opravdu uvažuje v rámci nájemného to, co do toho nainvestoval. Sem se nám přihlašují lidi, který nemaj zkušenosti, nevědí, co si s tím počít. Máme teď dva pilotní byty, na kterých to zkusíme a uvidíme dál. Primárně se ty byty opravě a poskytnou už v tom stavu k užívání.

4. Jakým způsobem zpravidla postupuje město, pokud vznikne uživateli bytu dluh na nájemném?

V podstatě jsme to upravili do právních předpisů a pravidlo třikrát a dost bereme, že když dluží částku převyšující tři nájmy, tak závažným způsobem porušuje nájemní smlouvu a je to podle OZ důvodem k okamžité výpovědi, takže následuje okamžitá výpověď s výzvou k předání bytu a pokud dluží méně jak tři nájmy, tak chodí upomínky a vymáháme. Sledujem to každý měsíc, takže jakmile prostě v rámci toho datumu po těch platbách, kdy mají být připsány probíhá kontrola, a já dostávám přímo na papíře výpisy těch lidí, kdo kolik dluží a posíláme upomínku. Většinou po první upomínce zaplatí. Jsou pak takový chronický neplatiči, těch moc není, je to opravdu málo lidí, ale ty si to hlídaj, aby nepřekročili ty tři nájmy, a tak nám dlužej dva, dva a půl nájmu neustále. To je problém toho rázu, že pokud mají smlouvu z minulosti na dobu neurčitou, tak s tím moc neuděláme. Dnes už se smlouvy na dobu neurčitou schvalovat nemůžou, výjimka je pouze pokud udělí Rada výjimku, jinak je to vždycky na dobu určitou s tím, že pokud mají špatnou platební historii, nemusíme s nima prodloužit.

5. Bylo v minulosti nutné přistoupit k nuceným opatřením pro vystěhování nájemníků, o jaká opatření se případně jednalo?

My posíláme asi nějaký dvě až tři upomínky, ale to už je, když dostali výpověď, tak to už je v další fázi, kdy už obdržel předžalobní výzvu. A pokud na tu předžalobní výzvu nereagujou, tak potom ji předáváme právníkovi města k vymáhání. Takže ten už zpracuje podklady pro soud a vlastně dává se k soudu žaloba na vystěhování. To vystěhování v praxi od půl roku do roka a půl trvá, než soud projedná a dá příkaz k vystěhování. Tak narůstá dluh, už nemaj nájemní smlouvu. Takže v praxi poslední dobou ten třičtvrtě rok je potřeba počítat. Samozřejmě máme pohledávky, které nám tam visej k vymáhání, otázkou je, jestli ten člověk má nějaký majetek, když to jde pak

na exekuci, a jestli má nějaký příjem, a jestli si nepodal návrh do insolvenčního řízení, pak tam přihlašujeme svoji pohledávku. Pak je otázka, jestli se na nás dostane, kolik toho má. Ale nějak se nám to daří si myslím vymáhat.

6. Pokud vznikne dlužné nájemné, je městu vždy splaceno nebo se stalo, že nájemce dluh nesplatil?

No ano, to se určitě stalo. Myslím si, že ten jeden, co tady je ve výkonu trestu, že je to stejnej příběh. Máme informace, že na něj je plni exekucí. Občas se to stane, že nám exekutor napíše, že je potřeba skončit vymáhání, proto, že jsou nemajetní, co se stáhlo, se stáhlo, a je to třeba už x let, pak to jde do Rady, která vlastně schválí.

7. Jaké využívá město prostředky, aby vzniku dluhu zamezilo, případně byl dluh na nájemném co nejnižší?

To jsou právě teď to třikrát a dost systém s tím, že je tam ta kauce v podobě tři nájmů, takže tam opravdu bysme to měli pokrytý cenově, takže to je v podstatě taková perlička, ale samozřejmě může nastat to, že třikrát neuhradí nájemný, my mu dáme okamžitou výpověď, ale oni tam dalších třičtvrtě roku budou bydlet a my si zaplatíme sice ty tři nájmů, ale pak těch třičtvrtě roku nám tam zůstane, tak to už pojištěný není. A ani není možný to pojistit. To řeší OZ, umožňuje 3 násobek ty vratný kauce neboli peněžní jistoty.