

Sonda v městech, kde sestavují pořadník žadatelů o bydlení, prokázala, že jde o účinný nástroj, který se nepřežil

Losování, licitace – ale třeba také pořadníky vypracované na základě bodového hodnocení žadatele. Řeč je o tom, za jakých podmínek se obyvatel obce může stát nájemníkem obecního bytu.

Zdá se, že pořadníky žadatelů o bydlení v obecních nájemních bytech mají nadále svůj velký význam a mnoho radnic je dokonce považuje za spravedlivější nástroj bytové politiky než například licitace v aukcích, která může znevýhodnit dokonce i středně příjmové vrstvy a uplatní se spíše u luxusnějších velkých bytů v atraktivních lokalitách.

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 10 PŘIJALA NOVÉ ZÁSADY PRONAJÍMÁNÍ OBECNÍCH BYTŮ

Bytový fond městské části Praha 10, resp. bytový fond hlavního města svěřený do správy této městské části, čítá 3347 bytů. Podle údajů z konce letošního prvního čtvrtletí byty 1 + 1 a 1 + kk tvoří zhruba 43 % tohoto bytového fondu. Byty 2 + 1 a 2 + kk představují zhruba 41 % bytového fondu a zbytek, jen asi 15,5 %, jsou byty 3 + 1 a větší.

Ze všech těchto bytů je 2850 pronajato na dobu neurčitou. Starostka MČ Praha 10 **Renata Chmelová** pro Moderní obec uvedla, že obecních bytů se uvolní během roku několik desítek. Důvody bývají podle starostky různé: výpovědi nájmu, ukončení smluv na dobu určitou bez prodloužení, skončení exekuce, soudního či dědického řízení, rekonstrukce apod.

Letos v dubnu Zastupitelstvo MČ Praha 10 schválilo nové Zásady pronajímání bytů svěřených této městské části, které vešly v účinnost v polovině května. Žadatelé o pronájem obecního bytu mohou nyní – v souladu s nově přijatými zásadami – podat žádost o obecní byt na jednotném formuláři, jehož prostřednictvím budou zjišťovány **základní informace o jejich situaci, stupni ohrožení bytovou nouzí a potřebnosti**. Na přední místa evidence budou zařazeni **lidé ohroženější ze závažných zdravotních problémů, věku, přítomnosti dětí, délky bytové nouze** apod.

„Dříve při losování byli v rámci jedné kategorie zařazeni všichni žadatelé, kteří formálně splnili kritéria, přičemž **chyběla další možnost, jak mezi nimi rozlišovat, jak určit, kdo je potřebnější**“, ozřejmila starostka důvod, proč v této městské části dali přednost pořadníkům. Podle Renaty Chmelové se tak na žadatele, kteří se nacházeli v největší bytové nouzi (například jim aktuálně hrozilo vystěhování na ulici),



Starostka MČ Praha 10 Renata Chmelová: Každý měsíc komise bytové politiky doporučí či nedoporučí pronájem bytu zejména s ohledem na dostupnost vhodných bytových jednotek, na bodové hodnocení vzhledem k ostatním žadatelům v evidenci a k naléhavosti jejich bytové nouze, s ohledem na cíle stanovené radou městské části pro specifické cílové skupiny a po posouzení dalších rozhodných skutečností. O pronájmu každého bytu rozhoduje rada městské části

kvůli losování o byty třeba ani vůbec nedostalo. „**Systém pořadníků podle našeho názoru více reflektuje aktuální bytovou situaci ve společnosti**“, zdůraznila starostka.

Vysvětlila i to, proč se v této městské části nedávno rozhodli aktualizovat zásady pronajímání obecních bytů. Podle jejích slov původní zásady již nesplňovaly nároky, které vedení městské části klade na systém pronajímání obecních bytů tak, aby byl co nejvíce transparentní, spravedlivý a umožňoval efektivní nakládání s těmito byty.

Jak Renata Chmelová rovněž připomněla, dřívější pravidla městské části pro pronajímání bytů byla do značné míry shodná s pravidly Magistrátu hlavního města Prahy. Odbor veřejné správy, kontroly a dozoru Ministerstva vnitra však na základě podnětu veřejné ochránčyně práv, loni na podzim shledalo, že tato magistrátní pravidla by v případě některých vstupních kritérií pro podání žádosti o obecní byt mohla být diskriminační a v rozporu se zákonem.

Ministerstvo za diskriminaci například označilo **vyloučení všech žadatelů, kteří měli trvalý pobyt v hlavním městě kratší dobu než pět let**.

Podobně problematické bylo rovněž **vyloučení všech žadatelů, kteří byli vlastníky nemovitosti, aniž by bylo zjištěno, zda tato nemovitost, například chata, může být užívána k trvalému bydlení**.

Tato zjištění, na něž pražskému magistrátu poukázalo Ministerstvo vnitra, se stala proto i jedním z důvodů revize podobných pravidel v MČ Praha 10.

Nové zásady pronajímání obecních bytů v MČ Praha 10 počítají i se zřízením **Kontaktního centra bydlení**, které bylo již bylo minulý měsíc otevřeno. Centrum poskytuje všem zájemcům **základní poradenství a zprostředkování poradenství ve složitějších situacích**, například kontakt na právníka či občansko-právní poradnu, na sociální pracovníky, úřad práce, finanční poradenství, prevence zadlužení apod.

Starostka Renata Chmelová ve svých odpovědích pro Moderní obec ani nevyloučila, že městská část by mohla využít programu **VÝSTAVBA PRO OBCE**, který byl letos na jaře otevřen Ministerstvem pro místní rozvoj, resp. Státním fondem rozvoje bydlení. „**Zvažujeme všechny možnosti zvýšení dostupnosti bydlení na Praze 10**, protože situace je pro mnoho našich občanů na trhu s bydlením velmi komplikovaná,“ uzavřela starostka.

Dodejme, že současná výše nájemného (po schválení nových zásad pronajímání) pro nově uzavřené smlouvy na bydlení v obecních bytech je 140 Kč/m²/měsíc. **Tržní výše nájemného na území MČ Praha 10 však již překročila 300 Kč/m²/měsíc**.

LITOVEL NÁJEMNÍ BYDLENÍ VE SVÝCH BYTECH NEDOTUJE

Také **Viktor Kohout**, starosta města Litovel (okres Olomouc), uvedl, že **sestavování pořadníků žadatelů o obecní byty určité vyhovuje více než losování či licitace, které se pro středně příjmové skupiny obyvatel či pro matky samoživitelek vůbec nehodí**.

Město má zhruba tři stovky vlastních bytů, převážně velikosti 2 + 1, a každoročně se z nich zhruba deset uvolní, ať už kvůli úmrtí nájemníka či kvůli jeho odstěhování apod. V současné době město žádné vlastní volné nemá, ačkoliv eviduje sto žadatelů, převážně z řad matek samoživitelek a středně příjmových domácností.

Žádosti o pronájem obecního bytu pojednává bytová komise, která je následně postupuje ke schválení radě města. „**Pořadník na každý kalendářní rok je uzavřen a vždy schválen k 31. 12. předchá-**

- **zejícího roku.** Z naléhavých důvodů rada města může udělit výjimku,“ konstatoval Viktor Kohout.

Podle jeho názoru pořadník takto sestavovaný na daný kalendářní rok je vyhovující. Starosta v té souvislosti upozornil na to, že při bodovém hodnocení žadatele pro zařazení do pořadníku se přihlíží k **datu podání žádosti, délce trvalého pobytu nebo pracovního poměru v Litovli, dosavadním poměrům žadatele, celkovému počtu osob, jež s žadatelem bydlí ve společné domácnosti, k počtu osob, které se budou s žadatelem stěhovat, stejně jako ke zdravotnímu stavu žadatele.**

Aktuální výše nájemného v obecních bytech města činí 47 Kč/m²/měsíc, a jak starosta Viktor Kohout zdůraznil, město nájemní bydlení ve svých bytech nedotuje.

OSTROV BODOVĚ HODNOCENÍ ŽADATELŮ NEPOUŽÍVÁ

Ing. Jan Bureš, starosta města Ostrov (okres Karlovy Vary), ve svých odpovědích na otázky Moderní obce nejprve připomněl, že v Karlovarském kraji jsou v celorepublikovém průměru jedny z nejnižších mezd. „**Licitací o obecní byty bychom tak uspokojili pouze malou část zájemců, a losování také nepraktikujeme,**“ zdůraznil starosta s tím, že naopak **system pořadníků dává rovnou šanci všem žadatelům.**

„Samozřejmě, žadatelé musí splnit některé podmínky dané legislativou a pravi-



FOTO: ARCHIV

Starosta města Litovel na Olomoucku Viktor Kohout: Ano, ve městě zvažujeme, že bychom využili možnosti programu VÝSTAVBA, který byl v minulých dnech otevřen Ministerstvem pro místní rozvoj, a s jeho podporou postavili další vlastní městské byty, resp. bytové domy

dly města, a pochopitelně také s ohledem na povinnost města pečovat o majetek města a být řádným hospodářem,“ řekl dále Jan Bureš. Nevyloučil však, že město někdy v budoucnu přistoupí i k jiným formám přidělování bytů.

Ostrov ve svém bytovém fondu eviduje celkem 800 bytů a to: 82 bytů 1 + 0; 85 bytů 1 + kk; 160 bytů 1 + 1; 343 bytů 1 + 2; 22 bytů 2 + kk; 80 bytů 1 + 3; 1 byt 3 + kk; 27 bytů 1 + 4. Dalších 67 bytů je v Jáchymovské ulici 1377 – vesměs jde o sociální byty s minimálním vybavením. Aktuálně město žádné nové byty nestaví.

I program VÝSTAVBA částečně počítá s pořadníky

■ Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR) nesleduje, jakým způsobem obce přidělují byty ve svém vlastnictví. Obce se však samozřejmě musí řídit obecně platnou legislativou. Jiná je situace u bytů, které byly postaveny prostřednictvím dotací ze státního rozpočtu nebo evropských finančních prostředků. Zde MMR – vedle podmínek pro uzavírání nájemních smluv, které stanovují jednotlivé programy – kontroluje i obecnou transparentnost celého procesu.

Vyplynulo to z odpovědi mluvčího MMR **Ing. Viléma Frčka, DiS.**, na otázky Moderní obce.

Například v případě sociálních bytů v rámci nového dotačně-úvěrového programu VÝSTAVBA PRO OBCE, do něhož obce mohou již předkládat žádosti o dotace, je jasné stanoveno, že domácnost, která o byt žádá, musí být jednak nízkopříjmová (1,6 násobku životního minima), a jednak splňovat další (alespoň jednu) podmínku: nemá byt, nebo má nevhodný (nevyhovující) byt, nebo její stávající byt je přelidněn.

„Na počátku sociální pracovník hodnotí, zda toto domácnost splňuje. Obec na základě znalosti místních specifik a potřeb stanoví doplňující kritéria, která jsou transparentní, tedy veřejná. Vznikne pořadník, na jehož základě budou domácnosti etapově nebo průběžně uspokojovány až do vyčerpání sociálního bytového fondu pro účel programu VÝSTAVBA PRO OBCE,“ vysvětlil Vilém Frček.

Pokud by však šlo o podporu dostupných bytů formou úvěru, pak v takovém případě nelze omezovat zájemce o nájem bytu. Obec pouze musí předem zveřejnit, podle kterých kritérií bude nájemníky vybírat.

Program VÝSTAVBA PRO OBCE je poskytován prostřednictvím Státního fondu rozvoje bydlení (SFRB). Podrobné informace o programu jsou na jeho webových stránkách www.sfrb.cz.

Podle Viléma Frčka Ministerstvo pro místní rozvoj již denně registruje desítky telefonických dotazů na program VÝSTAVBA PRO OBCE. Protože žádost o podporu z tohoto programu obsahuje náležitosti, které musí schválit zastupitelstvo obce, MMR, resp. Státní fond rozvoje bydlení po vyhlášení první výzvy letos na jaře očekávaly příjem prvních žádostí už v průběhu června.

Naopak v programu RE:START určeném pro Moravskoslezský, Ústecký a Karlovarský kraj, není zatím realizována žádná specifická podpora bytové výstavby. Dotace z programu jsou městům a obcím z těchto regionů poskytovány na demolice vybydlených domů v sociálně vyloučených lokalitách, neboť je nutné v těchto místech eliminovat další rozšiřování a možné zneužití těchto objektů k sestěhování dalších sociálně vyloučených obyvatel.

Nicméně na základě informací z Ministerstva pro místní rozvoj obce a kraje v rámci programu RE:START zájem o podporu bytové výstavby projevíly. Proto MMR tento jejich podnět zapracovalo do třetího Akčního plánu, který v by již měla projednat vláda. V případě schválení by MMR vyhodnotilo vhodné možnosti ve vazbě na individuální potřeby strukturálně postižených krajů, které by mohly být realizovány od roku 2020.

/ir/

Žadatelé o obecní byt zařazení do pořadníku čekají na uvolnění obsazených bytů, případně bytů nově zřízených. Podle starosty se ročně uvolní a přidělí průměrně osmdesát bytů po odstěhování nájemce, přidělení jiného bytu (město praktikuje dostupné bydlení), úmrtí nájemce, ale také po exekučním vyklizení bytu, případně po zřízení nových bytových jednotek.

Jan Bureš uvedl, že nyní má město k dispozici čtyři volné byty, avšak je podáno 151 platných žádostí o přidělení bytu. „Žájem o městské byty mají lidé ze všech sociálních skupin,“ řekl starosta. „**Pravděpodobně největší zájem projevují svobodné či rozvedené matky s malými dětmi.**“ Následuje skupina mladých nebo velmi mladých lidí, kteří by si chtěli založit rodinu. Početná je také skupina žadatelů jednotlivců, ať už mladých pracujících, kteří se chtějí osamostatnit a nebydlet již s rodiči, nebo i lidé nepracující, kteří nemají vlastní ani žádné jiné bydlení.“

Další žadatelé o obecní byt se v Ostrově rekrutují většinou z řad důchodců, kteří chtějí své stávající větší byty přenechat dětem nebo vnukům, či jimž už zdravotní nebo finanční situace neumožňuje zůstat v současném bydlení. „K tomuto účelu máme dům s pečovatelskou službou a komunitní dům pro seniory,“ připomněl Jan Bureš.

Podle jeho slov zbývající skupinu žadatelů tvoří manželé i jednotlivci ve středním věku, ti, kdo se přistěhovali do města za prací, manželé po rozvodu, stejně jako nájemci, kteří přišli o byt z důvodu exekuce. Někdy to však jsou i dřívější nájemci, kteří zanechali dluh v obecních bytech, žadatelé se zdravotním postižením a také osoby, jimž město dělá opatrovníka.

Starosta vysvětlil, že **pořadníky žadatelů o obecní byt zpracovává referentka bytové agendy, jsou schvalovány radou města po předchozím projednání v bytové komisi, která jako poradní orgán vydává doporučující nebo zamítavé stanovisko.**

Pořadníky jsou uzavřené a příjem žádostí na jejich doplnění závisí na počtu uvolněných bytů a počtu žadatelů v pořadníku. Sníží-li se počet žadatelů v pořadníku, pořadník se otevře zpravidla na dva měsíce, kdy zájemci mohou žádosti podávat. Po doplnění pořadníku z podaných žádostí je pořadník opět uzavřen. Jak však Jan Bureš připustil, v případě naléhavého případu může být zájemci o přidělení bytu výjimečně přidělen byt mimo pořadník. K tomuto však podle starosty dochází zřídka.

Pro Moderní obec bylo zajímavé zjištění, že v Ostrově **nepoužívají bodové hodnocení žadatelů o byt.** „System pořadníků v našem městě funguje nepřetržitě,“ upřesnil starosta Ostrova. „Máme pořadníky podle velikostí bytů a dále na určité domy, a to na základě podmínek, které jsou dány například dotací, jež byla poskytnuta na rekonstrukci nebo zřízení bytů. **Kritériem určování pořadí je datum podání žádosti a pořadové (jednací) číslo žádosti.**“

Jan Bureš dodal, že k řešení krizových bytových situací, k nimž dochází průběžně,

mají občané – bez ohledu na termíny příjmů žádostí na doplnění pořadníků – možnost podat **žádost o mimořádné přidělení bytu**, přičemž každá taková žádost je individuálně pečlivě projednána a posouzena v bytové komisi a poté opět projednána v radě města.

O upřednostnění své žádosti v pořadníku mohou požádat i žadatelé, kteří již v pořadníku zařazení jsou, avšak nastala u nich nenadálá životní situace vyžadující okamžité řešení ohledně bydlení.

Ani v Ostrově nedotují nájemní bydlení v obecních bytech. Výše měsíčních nájmů se tam pohybuje od 30 Kč/m² (sociální byty s minimálním vybavením v Jáchymovské ulici) a 30,16 Kč/m² (Domov pro seniory) přes 36 a 40 Kč/m² až k 50,58 Kč/m².

Výše srovnatelného obvyklého nájemného ve městě ve Společenství vlastníků jednotek Ostrov (příspěvek do fondu oprav) činí 30 Kč/m².

Jan Bureš závěrem doporučil: „Vedení pořadníků je časově i pracovní náročnější způsob, který však vyhovuje převažující části žadatelů. V závislosti na poměru uvolňovaných bytů a počtu žadatelů je nutné zvážit, zda nechat pořadníky otevřené, nebo umožnit pouze dočasné příjmy žádostí“.

Při malém počtu bytů starosta **nedoporučoval ponechávat pořadník otevřený, neboť pro žadatele by to znamenalo velmi dlouhou čekací dobu a pro příslušného pracovníka radnice zase zbytečnou práci s kontrolou mnoha žadatelů v pořadníku**. Velmi užitečná je podle Jana Bureše povinnost žadatelů svou žádost, která je zařazena v pořadníku, každoročně ve stanoveném termínu aktualizovat. Jde o potvrzení udaných kontaktů, případně aby žadatelé nahlásili jiné změny, které nějakým způsobem souvisejí s jejich žádostmi o byt. „A rovněž je vhodné **informovat žadatele již při příjmu žádosti, že zařazení žádosti do pořadníku na byty není nárokové**“, dodal starosta Jan Bureš.

VE VRBNĚ POD PRADĚDEM JE POŘADÍ DÁNO JEN TERMÍNEM PODÁNÍ ŽÁDOSTI

„**Pořadník na byty je transparentní, byty jsou přidělovány pouze podle délky podání žádosti**. Nemůže být tedy nikdo zvýhodněn a **možnost dostává každý, kdo nemá vůči městu dluhy, například za odpady, a jakmile se dostane na řadu**. Takto je tedy řešena i sociální otázka v našem městě,“ prohlásil úvodem k dotazům Moderní obce starosta města Vrbně pod Pradědem na Bruntálsku **Petr Kopinec**.

Město vlastní 489 nájemních bytů velikostí od 0 + 1 po 4 + 1, přitom ve městě žije zhruba pět tisíc obyvatel. Nejvíce bytů je velikosti 2 + 1. Starosta k tomu podotkl: „Uvažujeme o výstavbě bytů startovacích – vstupních, ale nejen pro sociálně slabé.“

Byty se přidělují po uvolnění bytu předchozím nájemníkem – minulý rok šlo o třicet bytů. Důvody jsou různé, například porušení jiného bydlení, stěhování do jiného města, úmrtí aj. Volné byty se po nutných opravách ihned nabízí žadatelům z pořad-



Starosta města Ostrov na Karlovarsku Jan Bureš: Při malém počtu bytů bych nedoporučoval ponechávat pořadník otevřený, neboť pro žadatele by to znamenalo velmi dlouhou čekací dobu a pro příslušného pracovníka radnice zase zbytečnou práci s kontrolou mnoha žadatelů v pořadníku



Starosta města Vrbně pod Pradědem Petr Kopinec: Kdyby město zavedlo přidělování bytů například obálkovou metodou, možnost přednostního získání bydlení by využili zřejmě jen lidé finančně zajištěni. Městu by tak vzrostl příjem z nájemného a ubyla by mu práce s lidmi ohroženými sociálním vyloučením. Ovšem stejně by poté muselo vyřešit bydlení pro sociálně slabší

níku, kde nyní město eviduje 109 žádostí. O obecní byty žádají všechny skupiny obyvatelstva.

Ani ve Vrbně pod Pradědem se při sestavování pořadníku nevychází z bodového hodnocení žadatelů. **Pořadník sestavuje pracovníce správy bytů** ze seznamu uchazečů podle toho, jak dlouho žadatel v pořadníku figuruje, a to pokaždé po uspokojení většiny žadatelů z předchozího pořadníku. Zpravidla se tak děje jednou až dvakrát ročně.

Pořadník schvaluje rada města. Protože se pořadník neopírá o bodování žadatelů a sestavuje se pouze podle termínu podání žádosti, **nelze pořadí žadatelů měnit**.

V mimořádných případech, například při živelní pohromě, má rada města možnost přidělit byt i mimo schválený pořadník. Pravidla jsou zveřejněna na webu www.vrbnopp.cz v sekci Občan – Komunální služby – Byty a nebytové prostory.

Stejným způsobem je veřejně přístupný seznam žadatelů o obecní byty podle velikosti bytů. Tento seznam se pravidelně aktualizuje. **Lidé tedy mají možnost si zkontrolovat, na které místo v pořadí případně už postoupili**.

Město také vyčlenilo dva rezervní byty pro osoby, které náhle přijdou o dosavad-

Pokud je prvořadým záměrem města vyřešit i sociální otázku, je pořadník na byty vlastně jedinou možností, jak se i skupina lidí ohrožených sociálním vyloučením může dostat k normálnímu, slušnému bydlení. To ovšem přináší i spoustu problémů a práci navíc s lidmi nepřizpůsobivými, neplatiči apod. Někteří lidé totiž úhradu nájemného a služeb spojených s bydlením nevnímají jako zásadní.

ní bydlení (vyhoření, složitá životní situace...) Tyto byty jsou však přidělovány na nejvyšší na šest měsíců.

Měsíční nájemné za obecní byt nyní ve Vrbně pod Pradědem činí 31,59 Kč/m², (za byt se sníženou kvalitou 28,73 Kč/m²). Od června 2016 město tyto platby nenavyšovalo. Nájemné za byty města je nižší než obvyklé nájemné ve Vrbně pod Pradědem.

„Je zřejmé, že nájemné je skutečně v průměrné výši, ve srovnání s jinými městy v regionu opravdu nízké,“ pochlubil se starosta. Připomněl také, že **na základě vybraného nájemného se každoročně stanovuje rozpočet na správu bytů**. Z této částky se hradí běžné opravy v bytech, rekonstrukce bytů, opravy balkonů, společných prostor, výměna oken atd. Větší opravy, jako jsou revitalizace bytových domů, se hradí buď z peněz města, nebo prostřednictvím úvěrů.

„**Pokud je prvořadým záměrem města vyřešit i sociální otázku, je pořadník na byty vlastně jedinou možností, jak se i skupina lidí ohrožených sociálním vyloučením může dostat k normálnímu, slušnému bydlení**,“ shrnul závěrem Petr Kopinec. Jenže také připomněl: „To ovšem přináší i spoustu problémů a práci navíc s lidmi nepřizpůsobivými, s neplatiči apod. Někteří lidé totiž úhradu nájemného a služeb spojených s bydlením nevnímají jako zásadní, odkládají platby, slibují, že své dluhy splácet budou, ale ne vždy sliby plní.“

Starosta dále vysvětlil: „Pro představu, dluhy na nájemném dosáhly u nás ke konci roku 2018 bezmála 4,2 milionu korun. Pohledávky samozřejmě vymáháme, a to i soudní cestou. **Kdyby město zavedlo přidělování bytů například obálkovou metodou, tuto možnost a šanci přednostního získání bydlení by využili zřejmě jen lidé zaměstnaní nebo finančně zajištěni**. Městu by tak vzrostl příjem z nájemného a ubyla by mu práce s lidmi ohroženými sociálním vyloučením. Ovšem stejně by poté muselo vyřešit bydlení pro sociálně slabší.“

IVAN RYŠAVÝ