



Spolufinancováno  
Evropskou unií



MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR

Zákon o podpoře bydlení

# **POSOUZENÍ KVALITY BYTU A RIZIKA REZIDENČNÍ SEGREGACE**

z pohledu obce

PhDr. Veronika Aresta, PhD.

Mgr. Daniel Vališ

Odbor pro sociální začleňování Ministerstva pro místní rozvoj ČR

# Okruh pracovníků KMB

- **vedoucí kontaktního místa pro bydlení**
- **koordinátor podpory v bydlení**
- **poradce KMB - primárně posuzuje byty**

# Kdy KMB posuzuje standard (kvalitu) bytu?

- A) potřeba podpory pro domácnosti ve standardním bydlení - existuje riziko ztráty bydlení - KMB provádí bytové šetření pro vyhodnocení potřebnosti opatření a navrhuje opatření asistence
- B) posouzení žádosti o zápis bytu do evidence

# Žádost o zápis opatření / vyhodnocení PO

KMB zapíše do evidence údaje, jestliže

**A**

- je žadatel 1. osobou bez vyhovujícího bydlení a bez možnosti opatřit si vlastním přičiněním vyhovující bydlení,
- je žadatel 2. osobou, jíž hrozí, že se v následujících 3 měsících stane osobou podle bodu 1 nebo
- je žadatel 3. osobou bez možnosti si vlastním přičiněním opatřit nebo udržet vyhovující bydlení, která má vyhovující bydlení v důsledku PO

---

**B**

- PO je nezbytné pro dosažení nebo udržení vyhovujícího bydlení žadatele

# KMB posuzuje "vyhovující bydlení"

**Vyhovujícím bydlením je bydlení v bytě na základě právního důvodu k užívání za účelem zajištění bytové potřeby, které je přiměřené potřebám členů domácnosti.**

Bydlení je adekvátní a přizpůsobené potřebám obyvatel vzhledem k jejich počtu, vzájemným vztahům, např. rodinným, věku, zdravotnímu stavu a dalším relevantním faktorům.

# Jak posoudit vyhovujícího bydlení

- Domácnost má právní důvod k užívání, tzn. má uzavřenou nájemní či podnájemní smlouvu delší než 3 měsíce nebo je vlastníkem této nemovitosti.
- Byt musí splňovat základní funkční standardy (dle přílohy č. 3)<sup>1</sup>
- Odpovídá požadavkům na velikost a počet místností (také dle přílohy zákona č. 1) domácnosti
- Pokud je to třeba tak také odpovídá zdravotním specifickým potřebám (dle přílohy č. 2).
- Nesmí být přítomen člen domácnosti, který se na druhém dopustil domácího násilí.

# Závazné stanovisko o vyhovujícím bydlení

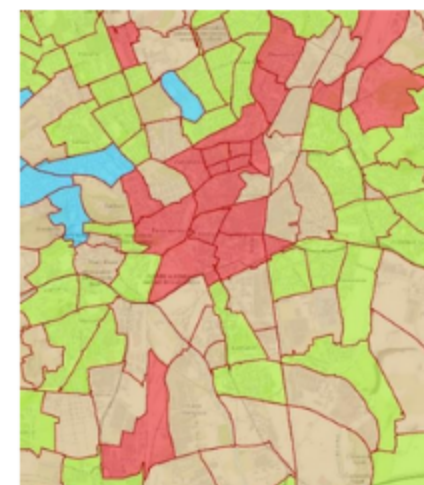
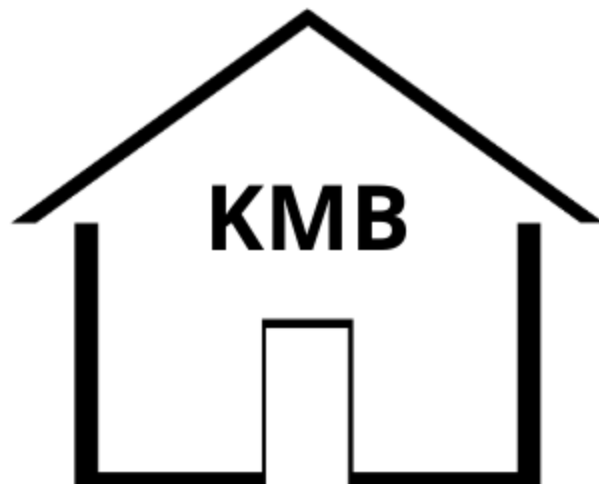
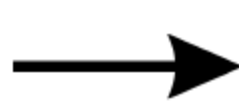
- Formulář závazného stanoviska je vyplněn na základě zjištění z bytu nebo na základě záznamu o šetření bytové situace. Následně jej oprávněná osoba z KMB zasílá datovou schránkou poskytovateli PO a nahrává do EPB pro potřeby kraje při přiznání příspěvku na poskytování PO asistence / hledá pro domácnost poskytovatele

# Posouzení žádosti o zápis bytu do evidence

- O zápis bytu do evidence žádá poskytovatel, který hodlá byt využít pro poskytování bytového podpůrného opatření.
- Formulář žádosti musí být pro žadatele dostupný fyzicky na KMB nebo jej ORP zveřejní na webových stránkách.
- KMB kontroluje, ověřuje skutečnosti, vyhodnocuje.

# Co se posuzuje?

- ✓ Základní funkční standardy podle přílohy
- ✓ Riziko sociálního vyloučení
- ✓ Bezdlužnost vůči SVJ



vyplněný formulář  
žádosti o zápis bytu do evidence  
+ přílohy:

- souhlas vlastníka se zápisem
- fotodokumentace



prohlídka



posouzení rizika  
sociálního  
a prostorového vyloučení

“volný byt”  
zapsaný v EPB

# Formulář žádosti o zápis bytu do Evidence

Zahrnuje informace k vyhodnocení zápisu bytu perspektivou

- ✓ Základních funkčních standardů podle přílohy
- ✓ Další podrobností jako podkladu k párování

## **Základní funkční standardy bytů**

1. Součet podlahové plochy obytných místností činí nejméně 16 m<sup>2</sup> a podlahová plocha nejméně jedné obytné místnosti činí nejméně 8 m<sup>2</sup>; u místností se šikmými stropy se do podlahové plochy obytné místnosti nezapočítává plocha se světlou výškou menší než 1,2 m.
2. Byt je vybaven alespoň umyvadlem, záchodovou mísou, sprchou nebo vanou, kuchyňskou linkou a spotřebičem umožňujícím uvaření pokrmů (varnou deskou, odděleným sporákem, nebo elektrickým vařičem nezabudovaným do kuchyňské linky).
3. Byt je uzamykatelný, nechybí funkční dveře a okna.
4. Byt je napojen na funkční distribuční síť pitné vody (vodovod) nebo je zajištěn neomezený přímý přístup k pitné vodě.
5. V bytě je možný odběr elektrické energie.
6. V bytě je možný odběr teplé vody nebo je v bytě zařízení pro výrobu teplé vody (kotel, bojler apod.).
7. Byt má funkční vytápění s možností regulace tepla.
8. V bytě nejsou závady ohrožující život nebo zdraví osob, např. trhliny v nosných konstrukcích (stěny, sloupy, stropy apod.), poškozené rozvody elektriny nebo plynu atp.
9. V bytě jsou splněny základní požadavky požární bezpečnosti.
10. Byt je bez většího množství plísní nebo jiných poškození omítky, které lze vyhodnotit jako ohrožující zdraví obyvatel bytu.
11. V bytě jsou řádně prováděna nařízená protiepidemická opatření (dezinfekce, dezinfekce, deratizace apod.).
12. Byt se nachází v domě bez vad, které by ohrožovaly obyvatele bytu na životě nebo zdraví.

 Povinné údaje Identifikace bytu a domu Technické parametry Vybavenost bytu Prohlášení a nájemné Fotografie Přílohy Shrnutí

## Identifikace bytu a domu

### Identifikace domu

ID stavebního objektu

ID bytu v rámci stavebního objektu

Adresa domu

Šafaříkova 635/24, Vinohrady (Praha 2), 120 00 Praha

### Identifikace bytu

Číslo bytu

Druh vlastnictví

Osobní



Jméno a příjmení vlastníka bytu

#### Identifikace nájemce bytu (družstevní byt)

Jméno a příjmení

Datum narození

Adresa místa pobytu

Název SVJ

IČO SVJ

Specifikace bytu pro místní šetření

Zpět

Pokračovat



- Povinné údaje
- Identifikace bytu a domu
- Technické parametry
- Vybavenost bytu**
- Prohlášení a nájemné
- Fotografie
- Posouzení
- Přílohy
- Vygenerované výzvy
- Shrnutí

## Vybavenost bytu

### Vybavenost bytu

Zaškrtněte, pokud platí:

- V bytě je minimálně jedna místnost, která umožňuje umístit manželskou postel a dětskou postýlku.
- Všechny průchody v bytě jsou min. 80 cm.
- V bytě nejsou žádné schody (1 a více) s výjimkou (kromě vstupu na lodžie či balkonu).
- Do bytu je možno se bez problému dostat na menším mechanickém vozíku.
- Vybavenost bytu (např. Pračka, Lednice, Postel, Jídelní stůl a židle)

Koupelna je vybavena

- Sprchou
- Vanou

Zpět

Pokračovat

# Atributy Žádosti užitečné pro párování

- Adresa bytu/Lokalita
- Výše nájemného za m<sup>2</sup>
- Výtah, bezbariérovost
- Dispozice a rozložení místností
- Šikmé stropy
- ...

# Formulář žádosti o zápis bytu: přílohy

- ✓ Souhlas vlastníka
- ✓ Fotodokumentace
- ✓ Potvrzení SVJ o bezdlužnosti vlastníka

Posouzení rizika prohloubení míry sociálního  
a prostorového vyloučení

A) **závazné parametry**

B) **volitelné parametry**

*Poradní sbor*

Ukotveno ve směrnici k zákonu – závazné, nikoliv metodické

# Závazné parametry

## **Limit bytů na vchod**

Limit pro danou adresu zjistí pracovník KMB pomocí seznamu základních sídelních jednotek (dále jen ZSJ) s vysokou a extrémní mírou rezidenční segregace.<sup>9</sup>

Pokud se adresa v seznamu nenachází, je limit zapsaných bytů na jeden vchod 20 % (zaokrouhleno, avšak vždy alespoň jeden).

Pokud se adresa nachází mezi ZSJ s vysokou mírou rezidenční segregace, je tento limit 15 % (zaokrouhleno, avšak vždy alespoň jeden).

Pokud se adresa nachází mezi ZSJ s extrémní mírou rezidenční segregace, je tento limit 10 % (zaokrouhleno, avšak vždy alespoň jeden).

# Závazné parametry

## **Bytové portfolio žadatele**

KMB při posuzování vhodnosti umístění bytu musí dále ověřit, že jeho zapsáním nedojde k překročení limitů na byty u daného poskytovatele bytového podpůrného opatření.

Pokud má poskytovatel pouze základní pověření, může být jeho prostřednictvím zapsáno maximálně 10 bytů.

Bez ohledu na typ pověření může bytové portfolio každého poskytovatele bytových podpůrných opatření obsahovat maximálně 30 % bytů v ZSJ s vysokou mírou rezidenční segregace a maximálně 10 % bytů v ZSJ s extrémní mírou rezidenční segregace.

# Volitelné parametry

Směrnice uvádí další okolnosti, kdy KMB může vyhodnotit byt jako nevhodný s ohledem na riziko sociálního a prostorového vyloučení, a sice

- a) Byt se nachází v bezprostřední blízkosti objektu s vysokou koncentrací sociálně slabých osob,
- b) Příliš rychlé tempo obsazování bytů v domě
- c) Dlouhodobé využívání domu pro podpůrná opatření
- d) Byt se nachází v lokalitě zvýšeného susedského napětí

# Poradní sbor

- S ohledem na ochranu úředníků a minimalizaci rizika jejich vystavení nátlaku vlivných osob (ať už ze strany politiků, provozovatelů realitní činnosti apod.)
- Formální statut
- O složení rozhoduje KMB
- Schází se pravidelně nebo ad hoc
- KMB dává doporučení či nedoporučení k zápisu bytu