



**KONCEPCE BYDLENÍ
MĚSTA ŽĎÁR NAD SÁZAVOU
PRO OBDOBÍ 2025 - 2040**

Kontaktní osoba:

Kateřina Navrátilová, katerina.navratilova@zdarns.cz, 566 688 336

Projektový tým:

Martin Mrkos	starosta města
Rostislav Dvořák	místostarosta města
Denisa Bencová	Odbor sociální
Petra Hrubá	Agentura pro sociální začleňování
Blanka Karásková	Satt, a. s., správa bytů a nebytů
Šárka Kociánová	Sociální služby města Žďár nad Sázavou, terénní program
Olga Kodysová	Odbor strategického rozvoje a investic
Brigita Křesťanová	Sociální služby města Žďár nad Sázavou, terénní program
Jana Lišková	Satt, a. s., správa bytů a nebytů
Lenka Milfajtová	Odbor majetkoprávní, bytová agenda
Jana Mokrá	vedoucí majetkoprávního odboru
Pavla Müllerová	předsedkyně Bytové komise
Marcela Popelková	Odbor strategického rozvoje a investic, bytové hospodářství
Jan Prokop	vedoucí odboru strategického rozvoje a investic
Roman Přecechtěl	Odbor strategického rozvoje a investic, projektový manažer
Blanka Řičanová	Odbor sociální, domy s pečovatelskou službou
Tomáš Vlček	vedoucí finančního odboru
Radek Zlesák	Satt, a. s., správa majetku

Na tvorbě dokumentu se dále svými připomínkami a podněty podíleli další pracovníci relevantních odborů Městského úřadu a zapojených organizací. Odbornou podporu poskytli pracovníci Agentury pro sociální začleňování.

**Jména jsou uváděna bez titulů.*

OBSAH

1	Manažerské shrnutí	5
ANALYTICKÁ ČÁST		6
2	Město Žďár nad Sázavou.....	6
2.1	Predikce demografického vývoje obyvatel města	7
3	Vývoj bytového fondu.....	9
3.1	Domovní a bytový fond ve městě	9
3.2	Privatizace bytového fondu	10
4	Současný stav bytového fondu	13
4.1	Správa bytového fondu	14
4.2	Kategorie bytů	14
4.3	Přidělování bytů	16
4.4	Podmínky nájmu	19
4.5	Poplatek za zařizovací předměty	20
4.6	Drobné opravy.....	20
5	SWOT analýza bydlení	22
NÁVRHOVÁ ČÁST		23
6	Režimy bydlení v městských bytech	23
6.1	Běžné nájemní bydlení	23
6.2	Startovací bydlení	23
6.3	Profesní bydlení	24
6.4	Bydlení pro osoby v bytové nouzi.....	24
6.5	Bydlení pro seniory.....	25
6.6	Podporované bydlení	26
6.7	Bezbariérové byty	27
6.8	Krizové ubytování.....	28
6.9	Individuální výstavba	29
7	NÁVRH SYSTÉMU BYDLENÍ V MĚSTSKÝCH BYTECH pro osoby v bytové nouzi ..	30
7.1	Popis klíčových kroků a propojení	31
IMPLEMENTAČNÍ ČÁST		36
8	Implementační struktura	36
8.1	Role obce	36
8.2	Role pracovní skupiny pro bydlení.....	36
8.3	Role mikrotýmů	36
8.4	Role dalších aktérů.....	37
8.5	Role nájemníků městských bytů.....	37
9	Hodnocení plnění strategie	38
Seznam zkratk.....		39
Seznam Příloh.....		39
Akční plán rozvoje bydlení pro období 2025 – 2030		40
Pravidla pro pronájem bytů ve vlastnictví města Žďáru nad Sázavou		42

ÚVOD

Dokument, který se Vám dostává do rukou, je navazujícím koncepčním dokumentem zabývajícím se oblastí bydlení v našem městě. Je výsledkem bezmála roční práce členů projektového týmu, kteří se pravidelně intenzivně scházeli v tematických týmech a diskutovali o problémech, se kterými se v oblasti bytové politiky potýkají a hledali cesty, jak zmíněné problémy řešit.

Mít kde bydlet je jednou ze základních potřeb člověka, jejíž uspokojení je podmínkou pro uspokojování dalších životně důležitých potřeb. Bydlení je také jednou ze základních podmínek rozvoje města. Jeho rozsah, kvalita a umístění ovlivňují atraktivitu místa. Bydlení plní důležitou funkci jak v životě jednotlivce, tak i v rámci celé společnosti. Má nejen významný vliv na sociální aspekty, ale i na rozvoj města a populační vývoj. Proto je důležité se tímto tématem zabývat.

Poděkování patří všem, kteří se na tvorbě Koncepce bydlení podíleli, za přínosná diskusní setkávání a poskytnutí relevantních informací.

SLOVO STAROSTY

Bydlení je základní lidskou potřebou a je také základním stavebním kamenem pro rozvoj města. Bydlení je fenomén, který musí být neustále na zřeteli všech, kteří mohou i sebemenším přispěním ovlivnit jeho obsah, podobu, směřování. Je to fenomén, ve kterém se v posledních letech projevila velmi silně dynamika změn prostředí, ve kterém žijeme (krize stavebnictví, těžkopádná legislativa, inflace nebo neblahý fenomén bytů jako investiční komodity nebo krátkodobého ubytování). To přineslo řadu hrozeb, složitých výzev a problémů. Pokud však máme jasnou vizi - u nás ve Žďáře je vize vytvářet příhodné podmínky pro vznik co nejširší palety různých forem bydlení pro co nejvíce skupin obyvatel (z hlediska demografie, sociálního a ekonomického statusu či životních potřeb) – stává se z hrozeb příležitost. Otevíráte tedy materiál, který jasně hovoří o konkrétních krocích, jak příležitosti využít a jak efektivně podpořit cestu každého občana k vyřešení svých potřeb a představ o bydlení. Závěrem bych chtěl vyjádřit obrovské poděkování všem, kteří na koncepci pracovali. Viděl jsem angažovaný, velmi profesionální, pracovitý tým, který v každé vteřině své práce vnímal odpovědnost a závazek k tak složitému úkolu, jako je řešení problematiky bydlení. Mám z toho radost a věřím, že se tak podaří naplňovat očekávání veřejnosti. Práce tímto nekončí, ale začíná.

1 MANAŽERSKÉ SHRNUÍ

Předložený dokument je výstupem jednání pracovní skupiny pro bydlení. Nositelem Koncepce bydlení je město Žďár nad Sázavou, které je zodpovědné za vytváření podmínek pro realizaci opatření, plnění definovaných cílů a monitoring jejich naplňování.

Hlavním cílem Koncepce bydlení je zlepšení kvality a rozvoj bydlení ve Žďáře nad Sázavou. Dokument se zaměřuje na 3 prioritní osy:

1. Rozšiřování bytového fondu
2. Provoz a péče o bytový fond a nájemníky
3. Podpůrná síť sociálních služeb

Bydlení zasahuje do mnoha oblastí, ať už se jedná o rozvojové a investiční aktivity města, nebo o síť sociálních služeb. Prioritní oblasti koncepce bydlení jsou nastaveny v souladu s cíli Strategie rozvoje města, Strategického plánu sociálního začleňování či Komunitního plánu sociálních služeb tak, aby byl zajištěn komplexní dokument pro oblast bydlení.

Analytická část tvoří stavební kámen pro další plánování péče a rozvoje bytového fondu. Zahrnuje obecné informace o demografickém vývoji ve městě, vývoj bytového fondu v majetku města a mapuje jeho současný stav. Dále se tato část popisuje systém správy bytového fondu, jednotlivé kategorie bytů a podmínky jejich přidělování a užívání. Analytická část je ukončena SWOT analýzou bydlení ve městě.

Návrhová část formuluje cíle a opatření v oblasti rozvoje bydlení v městských bytech. Hlavním výstupem návrhové části je definice režimů bydlení bytech, o které by měl být bytový fond města rozšířen. Jednotlivá opatření a způsob jejich naplňování pak definuje Akční plán rozvoje bydlení pro období 2025 – 2030, který je přílohou tohoto dokumentu.

Implementační část popisuje role zapojených aktérů v procesu realizace jednotlivých opatření a systém hodnocení naplňování cílů Koncepce bydlení.

Přílohou Koncepce bydlení je Akční plán rozvoje bydlení pro období 2025 – 2030 a Pravidla pro pronájem bytů ve vlastnictví města Žďár nad Sázavou, platná od 1. 7. 2024.

Tato koncepce byla projednána a schválena Radou města na 63. zasedání dne 14. 10. 2024, usnesení č. 3004/2024/SRI/RM.

ANALYTICKÁ ČÁST

2 MĚSTO ŽDÁR NAD SÁZAVOU

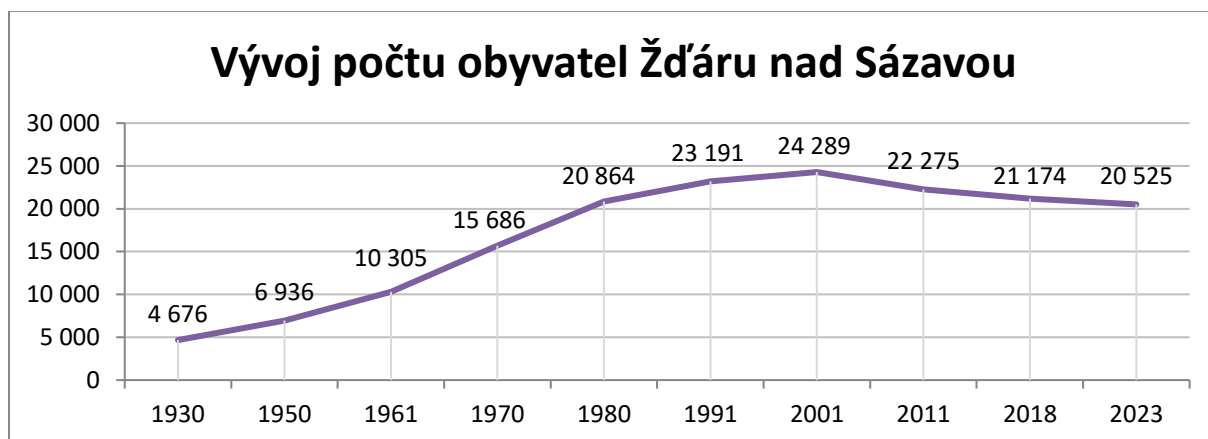
Správní území města Žďáru nad Sázavou leží ve východní části Českomoravské vrchoviny, na pomezí Čech a Moravy. Město Žďár nad Sázavou se rozkládá v severovýchodní části Kraje Vysočina a přísluší k bývalému okresu Žďár nad Sázavou.

Historie města sahá do středověku a je spojena s cisterciáckým klášterem, hutnictvím a rybníkářstvím. Téměř do poloviny minulého století se jednalo o malou obec s necelými 5 000 obyvateli. Až na sklonku čtyřicátých let zažilo město prudký rozvoj průmyslové výroby a vznikl klíčový podnik Žďárské strojírny a slévárny (dále jen „ŽĐAS“). V průběhu padesátých a šedesátých let se počet obyvatel více než ztrojnásobil a město se stalo významným průmyslovým centrem, které stahovalo pracovní sílu z nejbližšího okolí. V rámci budování průmyslových kapacit a zázemí pro dělníky proběhla rovněž masivní bytová výstavba a Žďár nad Sázavou se stal atraktivní z hlediska pracovních příležitostí i zázemí pro relativně komfortní život.

V letech 1949 – 2003 byl Žďár nad Sázavou okresním městem. Po reformě veřejné správy je dle zákona č. 314/2002 Sb., o stanovení obcí s pověřeným úřadem a stanovení obcí s rozšířenou působností, sídlem obecního úřadu obce s rozšířenou působností (ORP). Správní obvod, ve kterém pověřený městský úřad vykonává přenesenou působnost, zahrnuje území 48 obcí.

Počet obyvatel průběžně narůstal. Vrcholu dosáhl v roce 2001, od té doby postupně klesá (viz graf 1). Příčiny současného odlivu obyvatel jsou stejné jako v jiných obdobně velkých městech. Jedná se o nedostatek pracovních příležitostí, absence možnosti studia na VŠ a v případě Žďáru rovněž nedostatek volných bytů či pozemků k výstavbě (a jejich ceny), především pak pro mladé rodiny. K 31. 12. 2023 žilo ve městě 20 525 obyvatel.¹

¹ Zdroj: Regionální informační servis <https://www.risy.cz/cs/vyhledavace/uzemi/595209-zdar-nad-sazavou>



Graf 1: Vývoj počtu obyvatel Žďáru nad Sázavou

Městský úřad plní úkoly uložené Radou města a Zastupitelstvem města na úseku samostatné působnosti na území města Žďár nad Sázavou a jeho místních částí. Město Žďár nad Sázavou tvoří osm městských obvodů a čtyři místní části – Mělkovice, Stržanov, Veselíčko a Radonín.

Ve Žďáru nad Sázavou sídlí územní pracoviště řady veřejných institucí, jako je Úřad práce ČR, Finanční úřad, Krajská hygienická stanice Kraje Vysočina, Katastrální úřad pro Vysočinu, Okresní správa sociálního zabezpečení, Krajský pozemkový úřad pro Kraj Vysočina, či Policie ČR. Žďár je také sídlem Okresního soudu. Díky dostupnosti těchto institucí je občanům Žďáru nad Sázavou i celého ORP poskytnuta široká nabídka služeb veřejné správy.

Na území města působí řada poskytovatelů sociálních služeb. K nejvýznamnějším poskytovatelům služeb patří: Příspěvková organizace Sociální služby města Žďáru nad Sázavou, Oblastní charita Žďár nad Sázavou a Kolpingovo dílo ČR z. s. Pro obyvatele města je k dispozici i zdravotnické zařízení Poliklinika Žďár nad Sázavou a nemocniční zařízení v Novém Městě na Moravě (cca 10 km od Žďáru nad Sázavou).

2.1 PREDIKCE DEMOGRAFICKÉHO VÝVOJE OBYVATEL MĚSTA

Vývoj počtu obyvatel byl stanoven na základě dokumentu vydaného ČSÚ, který stanovuje odhad počtu obyvatel v jednotlivých krajích. Tento odhad byl následně upraven v poměru současného počtu obyvatel města Žďár nad Sázavou vůči Kraji Vysočina.

Tabulka 1: Predikce vývoje počtu obyvatel

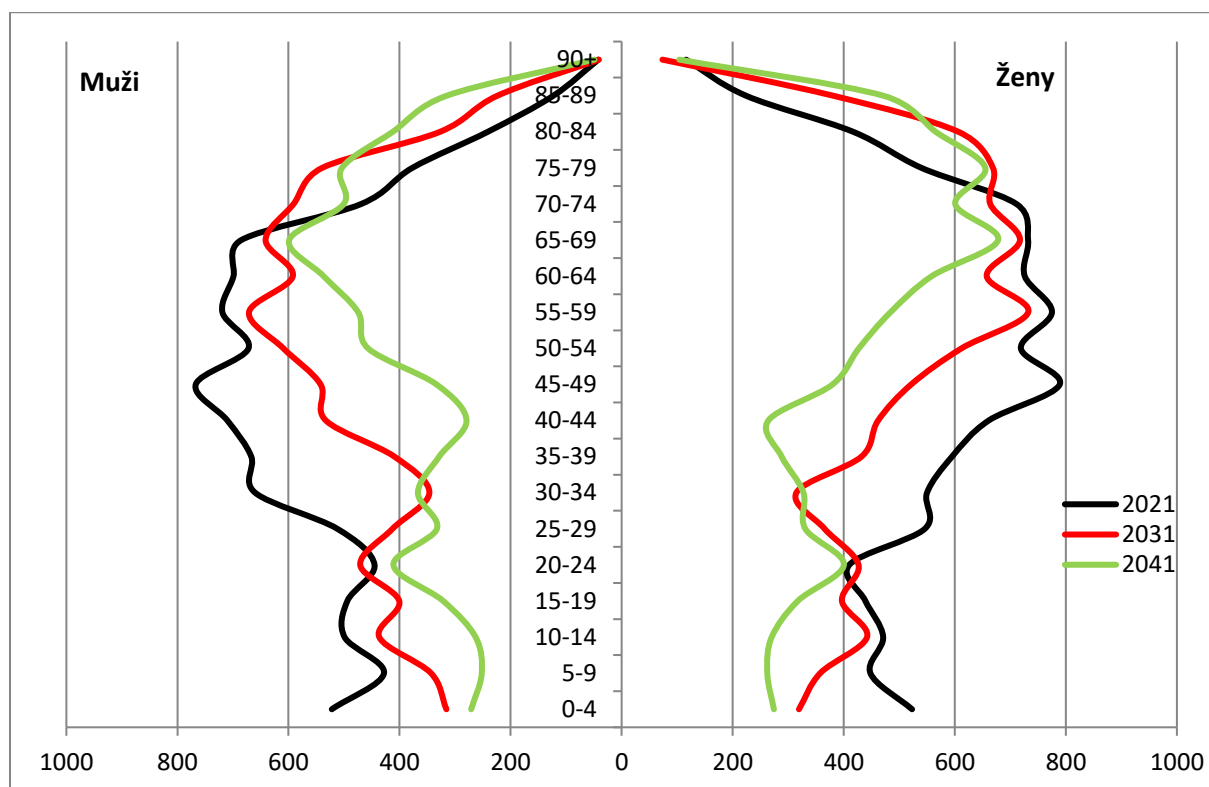
Predikce počtu obyvatel ve městě ²					
2025	2030	2035	2040	2045	2050
20 605	20 317	19 965	19 563	19 128	18 674

² Zdroj: Projekce obyvatelstva v krajích ČR - do roku 2070 (Projekce krajů 2019) <https://csu.gov.cz/produkty/projekce-obyvatelstva-v-krajich-cr-do-roku-2070>

Dle tabulky výše počet obyvatel města bude i nadále kontinuálně klesat. V roce 2050 se predikuje úbytek až 2000 obyvatel. Tento trend je celorepublikový.

Vedle poklesu počtu obyvatel lze očekávat i stárnutí obyvatelstva. Predikcí očekávané věkové struktury obyvatel ve městě Žďár nad Sázavou se zabývá studie Fakulty informatiky a statistiky VŠE z roku 2024, která odhaduje v letech 2021, 2031 a 2041 výrazný nárůst počtu obyvatel ve věku nad 80 let. Ze studie je zřejmý také úbytek osob v mladším a středním věku z důvodu odchodu za vzděláním či pracovními příležitostmi.³

Obrázek 1: Vývoj struktury obyvatel ve městě v letech 2021, 2031 a 2041



Dle studie v ORP Žďár nad Sázavou průběžně roste počet osob nad 70 let. Například počet osob nad 80 let do roku 2033 vzroste o téměř 50% a v následujícím desetiletí od více než 55%.⁴

Věková skupina	Počet 2023	Počet 2033	Abs. změna 2023-2033	Počet 2043	Abs. změna 2023-2043
70+	6 666	7 798	+1 132	8 189	+1 523
80+	2 219	3 305	+1 086	3 486	+1 267
90+	293	484	+191	676	+383

³ Zdroj: Poptávka po sociálních službách (nejen) na území ORP Žďár nad Sázavou, Praha, červenec 2024

3 VÝVOJ BYTOVÉHO FONDU

Členové projektového týmu se shodují, že hlavní příčinou současného stavu bytového fondu byla dřívější privatizace bytového fondu a bytová politika města. Bohužel dlouhodobé podceňování bytové politiky, nezáměr o problematiku bydlení či strach z nepopulárních rozhodnutí vedl ke stavu, kdy na správu současného bytového fondu jsou vynakládány vysoké finanční prostředky a neprobíhá žádná výstavba nájemních bytů v majetku města.

Pro snadnější pochopení situace v této kapitole nabízíme popis vývoje bytového fondu, stávajících bytových kapacit města a nastavení bytové politiky v minulosti a dnes.

3.1 DOMOVNÍ A BYTOVÝ FOND VE MĚSTĚ

Podle údajů Sčítání lidu, domů a bytů z roku 2021 tvořilo bytový fond města Žďár nad Sázavou 8 816 obydlených bytů, z toho v bytových domech 6716 bytů, v rodinných domech 1 906 bytů a 194 bytů v jiných budovách. Převažovaly byty v osobním vlastnictví (4 535) a nájemní byty (1 264).⁵ Je zřejmé, že i přes relativně intenzivní výstavbu rodinných a bytových domů, oproti dřívějšímu sčítání bytů v roce 2011⁶ obydlených bytů mírně ubylo.

Pozitivním trendem je, že bytová výstavba i nadále pokračuje, a to jak v případě rodinných, tak i bytových domů. Mezi lety 1991 – 2011 se vystavělo necelých 9% všech bytových domů a zhruba 20% všech domů rodinných (údaje o výstavbě však zahrnují i neobydlené domy). Žďár je i nadále vnímán developery jako relativně atraktivním místo pro bydlení. Novou bytovou výstavbu představují viladomy. Ty jsou z důvodu vysoké kupní ceny určeny spíše pro vysokopříjmové obyvatele města.

Ke dni 1. 3. 2024 bylo ve vlastnictví města 476 bytů. Z těchto bytů 213 spadá do kategorie domů s pečovatelskou službou (dále jen „DPS“), dalších 243 bytů jsou tzv. svobodárny (malometrážní byty o výměře 36 m²). Následující skupinu tvoří 5 bytů se sníženou kvalitou (tzv. holobyty) o výměře 21 m². Do kategorie Ostatní spadá 15 bytů.⁷

Počet osob v městských bytech se pohybuje od jednotlivců přes páry, až po vícečetné rodiny s dětmi, které mají mnohdy i 7 nebo 8 členů. Často tak dochází k přelidnění bytů, což způsobuje problémy nejen v samotné domácnosti, ale tento stav mnohdy narušuje chod celého bytového domu a jeho okolí.

⁵ [Vše o území VDB \(czso.cz\)](https://vse.czso.cz)

⁷ <https://www.zdarns.cz/mestsky-urad/odbory-uradu/odbor-majetkopravni/zakladni-bytovy-fond-mesta>

Ročně se z bytového fondu města uvolní přibližně 15-20 bytů, z nichž se na každý přihlásí zhruba 20–30 uchazečů. Velký zájem je především o byty v DPS.

Zmíněné údaje odpovídají statistickým zjištěním v podobně velkých obcích České republiky a Žďár se v tomto ohledu tedy příliš nevymyká i republikovému průměru.

Zástupci města Žďáru nad Sázavou dlouhodobě aktivně vyhledávají možnosti rozšíření bytového fondu, a to jak formou nové výstavby bytových domů, tak rekonstrukcí stávajících budov v majetku města či nákupem jednotlivých bytů v soukromém vlastnictví. Významnou překážkou v procesu rozšiřování bytového fondu jsou omezené finanční prostředky, a tedy závislost na Strukturálních fondech EU a státních dotačních titulech. V minulosti se Rada města rozhodla nevyužít dotace Integrovaného regionálního operačního programu podporující výstavbu či nákup sociálních bytů. Následně vyhlášené dotační tituly pak nejsou z pohledu města lákavé s ohledem na velmi specifické požadavky na cenovou politiku nájemného, či jasně stanovené cílové skupiny nájemníků včetně podmínek jejich prostupu do vyšších kategorií bydlení.

3.2 PRIVATIZACE BYTOVÉHO FONDU

Stejně jako v případě jiných obcí byly i ve Žďáře nad Sázavou po roce 1991, dle zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, postupně převedeny státní byty do vlastnictví města. V roce 1992 se jednalo o 3.682 bytových jednotek. Celkem přitom bylo ve městě 7.826 bytů. Město tedy bylo vlastníkem téměř poloviny bytových jednotek v obci.

Vedení města započalo s převáděním bytových jednotek do vlastnictví právnických osob v roce 1996.

Celkem proběhly 4 vlny privatizace bytového fondu s tím, že ve čtvrté vlně došlo k převodům bytových domů, ve kterých byly umístěny i nebytové prostory. Zájem o odkoupení bytů, respektive domů byl zpočátku vlažný, v první vlně se např. „odprodalo“ pouze asi 600 bytů. Postupně však zájem narůstal.

Ve většině případů se privatizovaly celé bytové domy, kdy město stanovilo kupní cenu za celý dům a bylo na nájemnících, jakou výši se budou podílet na této kupní ceně. Při výpočtu kupní ceny město vycházelo i ze součtu ceny za jednotlivé byty umístěných v bytových domech, tyto výpočty byly nájemníkům konkrétního bytového domu následně poskytnuty. Bylo však na nájemnících samotných, jaký způsob podílu na kupní ceně zvolí. Privatizace se mohl zúčastnit řádný nájemce obecního bytu, nebo jeho přímý rodinný příslušník, pokud na něj toto právo nájemce převedl.

Nájemníci, kteří neměli zájem, či finanční prostředky na uhrazení finančního podílu za svůj byt, se v některých případech přestěhovali v souladu s dohodou o výměně bytů do jiného bytového domu ve vlastnictví města. V informačních brožurách, vydávaných městem se přímo doporučovalo nájemníkům, kteří o odkup neměli zájem, nebo neměli finanční prostředky, aby svůj byt směnili s někým, kdo naopak zájem o odkup má. V určitých případech se část nájemníků domluvila a odkoupila byty i s nájemníky, kteří neměli o odkup zájem. Postupně se tak do zbývajících obecního bytového fondu přesunuli méně movití nebo nemotivovaní nájemníci.

Prodávání pouze celých bytových domů bylo pravidlem, které město dodržovalo v každé privatizační vlně. K převodům jednotlivých bytů došlo pouze v bytových domech, ve kterých již v minulosti došlo k převodu jiných bytových jednotek. Po převodu jednotlivých bytových jednotek v současné době město vlastní pouze 14 bytových jednotek. Jedná se o jednotlivé byty v domech jiných vlastníků, které si město ponechalo ve zcela výjimečných případech (např. jsou pronajaty organizacím působícím ve městě).

Převodem do vlastnictví nájemníků se tak město rozhodlo přenést starosti o údržbu mnohdy desítky let neudržovaných bytů na nájemníky, což se ve většině případů (především u SVJ) ukázalo jako přínosné jak pro technický stav, tak i vzhled bytových domů. Převedení tak bylo v konečném důsledku výhodné pro bývalé nájemníky, ale nevýhodné a ztrátové pro město.

Představa byla taková, že finanční prostředky, získané z kupních cen za bytové domy a bytové jednotky, budou použity pro výstavbu nových bytových domů. Tím mělo dojít k obnově a modernizaci bytového fondu vlastněného městem. Výnosy z prodeje však byly investovány do jiných oblastí rozvoje města, nikoliv do výstavby nových bytových domů. Celkový výnos z privatizace mezi lety 1996 – 2008 přesáhl 500 mil. Kč.

Kromě odprodeje město v menší míře realizovalo bytovou výstavbu. Za přispění dotačních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení a Ministerstva pro místní rozvoj se stavěly jak celé bytové domy, tak i nástavby na domech již existujících. Celkem tak od roku 1997 vzniklo více než 300 bytových jednotek v lokalitách Revoluční, Veselská, Palachova, Purkyňova, Jamborova a Kovářova, nástavby na domech s pečovatelskou službou na Libušínské ulici a tzv. holobyty na Brněnské ulici. Většina nově postavených bytů byla po vypršení lhůty převedena na základě smlouvy o smlouvě budoucí do vlastnictví nájemníků či bytových družstev.

S trochou nadsázky lze tedy říci, že do roku 2007 bylo hlavním cílem bytové politiky města byty prodávat. Byl tak stanoven „páteří“ bytový fond čítající 476 bytů (zahrnující tzv. svobodárny, domy s pečovatelskou službou, holobyty a byty v rodinných domech).

Koncentrace sociálně znevýhodněných či ohrožených osob v městských bytových domech je z části způsobena tím, že v průběhu privatizace bytového fondu města si tito nájemci, kteří se privatizace z různých důvodů neúčastnili, měnili byty s těmi, kteří v těchto bytech bydleli a privatizace se zúčastnit chtěli. Ke koncentraci romských obyvatel na tzv. svobodárně č. 6 přispívá i fakt, že do výběrového řízení na volné byty se hlásí převážně Romové, neboť z řad ostatních žadatelů není o volné byty v tomto domě zájem.

4 SOUČASNÝ STAV BYTOVÉHO FONDU

Ke dni 1. 5. 2024 bylo ve vlastnictví města 476 bytů. Z těchto bytů se 213 spadají do kategorie DPS, dalších 243 bytů jsou tzv. svobodárny (malometrážní byty o výměře 31 m²). Následující skupinou jsou byty se sníženou kvalitou o výměře 21 m², kterých je 5. Do kategorie Ostatní spadá 15 bytů.⁸

Tabulka 2: Adresy a charakter bytových domů (stav k 1. 5. 2024)⁹

	Ulice	Č. popisné	Č. orientační	Rok výstavby	Počet bytů	Správce	Typ objektu
1	Brodská	1825	11	1953	36	Satt	svobodárna
2	Revoluční	1829	27	1952	36	Satt	svobodárna
3	Revoluční	1871	30	1952	36	Satt	svobodárna
4	Brodská	1876	27	1952	36	Satt	svobodárna
5	Brodská	1905	33	1953	28	Satt	svobodárna
6	Brodská	1936	35	1953	35	Satt	svobodárna
7	Brodská	1932	43	1953	36	Satt	svobodárna
8	Libušínská	203	11	-	80	Satt	DPS
9	Libušínská	204	13	-	65	Satt	DPS
10	Libušínská	2284	15	-	26	Satt	DPS
11	Haškova	1268 až 2171	8 až 12	-	42	Satt	DPS
12	Brněnská	2228	10	1997	5	Satt	Holobyty
13	Ostatní				15	Satt	
Celkem					476 bytů		

V současnosti město pracuje na přípravě přestavby prostor bývalého azylového domu pro muže na svobodárně č. 5 na 6 bytů o dispozicích 1+1 a 2+1, z nichž 4 budou disponovat částečnou bezbariérovou úpravou. Tyto byty budou určeny osobám do 65 let žijící s tělesným či zrakovým postižením. Předpokládá se, že byty budou k nastěhování v první polovině roku 2025.

Bytová výstavba probíhá také v ulici Sázavská. Zde pod záštitou města vystaví Česká spořitelna, a. s. celkem 36 nájemních bytů o dispozicích 1+kk až 3+kk. Tyto byty budou primárně určeny zaměstnancům organizací, které zajišťují zásadní a nezbytné veřejné služby ve městě, a to v oblasti zdravotnictví, školství, sociálních služeb, bezpečnosti či služby ve veřejné správě. Byty budou k nastěhování v první polovině roku 2025.

⁹ <https://www.zdarns.cz/mestsky-urad/odbory-uradu/odbor-majetkopravni/zakladni-bytovy-fond-mesta>

4.1 SPRÁVA BYTOVÉHO FONDU

Správu bytového fondu města provádí od 1. 1. 2024 společnost Satt, a.s., jejímž stoprocentním vlastníkem je Město Žďár nad Sázavou. V současné době společnost Satt, a.s. spolupracuje s Městským úřadem a společně se dělí o administrativní a technické úkoly, související se správou bytového fondu.

Město v současné době vlastní několik pozemků vhodných pro bytovou výstavbu. Do budoucna plánuje na některých z těchto pozemků výstavbu městských bytů, ale je v tomto ohledu závislé na dotačních titulech, protože výnosy z nájemného v tuto chvíli pokrývají pouze náklady na základní údržbu stávajících městských bytových domů. Na případné rozsáhlejší opravy (např. oprava střechy, výměna oken či zateplení) se musí uvolňovat finanční prostředky z jiných položek rozpočtu města nebo musí město žádat o dotace.

V současnosti jsou jednotlivé byty rekonstruovány ve chvíli, kdy dochází k výměně nájemníků. Cena rekonstrukce se pohybuje okolo 250 - 330 tisíc Kč bez DPH. Starousedlíci a dlouhodobí nájemníci mají tak minimální šanci na získání opraveného bytu. Rekonstrukce čeká v budoucnu ještě cca 230 bytů, z toho více než 50 je na tzv. svobodárnách. Ročně se rekonstruuje cca 15 bytů.

Větší rekonstrukce bytových domů (např. výměny střech, instalace zateplení domu apod.) jsou realizovány dle akutní potřeby, nebo dle specifických podmínek dotačních titulů.

Snahou města je primárně poskytovat bydlení lidem, kteří nemají možnost standardního finančně dostupného bydlení. Cílem města není zvyšování standardu lidem bydlícím, kteří i mnohdy za desítky let nájemního vztahu do bytu neinvestovali ani minimální náklady na drobné opravy, přestože mají vysokou jistotu bydlení.

4.2 KATEGORIE BYTŮ

Dle Pravidel pro pronájem bytů ve vlastnictví města Žďár nad Sázavou (dále jen „Pravidla“) je městský bytový fond rozdělený na tři specifické kategorie podle tzv. účelu užívání: byty určené k nájemnímu bydlení, byty v domech s pečovatelskou službou (dále jen „DPS“) a byty se zvláštním režimem obsazování - bezbariérové. Byty v domech s pečovatelskou službou jsou určeny výhradně pro osoby starší 65 let se sníženou soběstačností, chronickým onemocněním nebo zdravotním postižením, které potřebují různé stupně pomoci, pobírají starobní nebo invalidní důchod. Byty jsou přidělovány s ohledem na aktuální zdravotní stav.

Nájemní byty jsou v současné době přidělovány zájemcům, kteří si z různých důvodů nemohou najít bydlení na soukromém trhu s byty. Město si v majetku ponechalo převážně jen

byty o velikosti 1+1 a rozměrech 31 m² v lokalitě, která má dlouhodobě problematickou pověst. V lokalitě žije významný počet Romů a je zde největší výskyt indikátorů sociálního vyloučení (např. dávky v hmotné nouzi, podíl dlužníků, nezaměstnanost apod.). V lokalitě žije také mnoho mladých lidí s velkým počtem dětí. Přestože typický profil uchazeče nelze stanovit, dle bytové komise se obvykle zájemci o městské bydlení rekrutují z řad rozvedených, matek samoživitelek, nízkopříjmových skupin, mladých párů či jednotlivců, kteří se chtějí osamostatnit od rodičů.

Specifickou skupinou jsou pak uchazeči z azylových domů, kteří nejsou oproti ostatním žadatelům nijak zvýhodněni. Dle informací poskytovatelů služeb mají jejich klienti pouze malou šanci získání městského bytu, a to především z důvodu nesplnění podmínky místní příslušnosti. Pokud tuto podmínku klient splňuje, pak má většinou dluh na některé z agentur Městského úřadu, a tím je jeho žádost vyřazena. Klienti azylového domu pro ženy Ječmínek, o. p. s. mohou využít byty následného bydlení (tzv. holobyty) na Brněnské ulici, avšak pouze po dobu 1 roku. Ani ubytování v bytech následného bydlení a splnění podmínky trvalého pobytu ve městě však není zárukou získání nájemního bytu. Dle informací poskytovatelů služeb klienti azylových domů nejsou motivováni podávat přihlášky do záležitostí na pronájem městského bytu, neboť se mezi nimi traduje, že jej nikdy nezískají.

V oficiálním přístupu města ani v relevantních dokumentech (především v Pravidlech) není sociální aspekt bytové politiky zdůrazňován. Spíše tak vyplývá z typu a polohy bytů ve vlastnictví města a obvyklého profilu uchazečů. Oproti komerčnímu sektoru je v městských bytech také poměrně nízké nájemné.

Některé bytové domy na sídlišti Žďár 3 (dále jen „svobodárny“) jsou místem, kde často žijí osoby ohrožené sociálním vyloučením či problémoví nájemníci. Ačkoliv se jedná spíše o dogma, pověst lokality zasahuje celé sídliště Žďár 3.

Městské byty jsou příliš malé a struktura domů se podobá spíše ubytovně než nájemnímu bydlení. Z pohledu zájemců o městský byt rozhoduje příznivá cena bydlení, nedostupnost jiného bydlení v soukromém sektoru z důvodu vysoké ceny a nutnosti složení kauce, či předsudků majitelů pronajímaných bytů. Důvodem k přestěhování rodin či jednotlivců do této lokality byl především nedostatek finančních prostředků pro odkup vlastního bytu při privatizaci. Kromě DPS jsou svobodárny a holobyty jediné bytové domy, které si město ponechalo. Postupně se sem stěhovali ti, kteří si nemohli odkup bytu dovést, byli dlužníky, nebo měli jiné sociální problémy. Romští nájemníci potom většinou obývají svobodárnu 6.

Nejasnosti jsou nejvíce patrné u bytů se sníženou kvalitou tzv. „holobytů,“ (dále pouze „holobyty“) které byly postaveny v roce 1997 jako bytová náhrada pro neplatiče

z vystěhovaných městských bytů. Po změně občanského zákoníku jsou od roku 2014 holobyty přidělovány rozhodnutím Rady města na základě výsledku výběrového řízení a po doporučení bytové komise. Oficiálně jsou dnes holobyty součástí běžného bytového fondu města jejich specifikem je pouze to, že se jedná o tzv. byty se sníženou kvalitou s nižším nájemným. Nicméně „běžní“ nájemníci holobyty nikdy nevyužívají a určitá část sociálně potřebných také ne. Velká část žadatelů o nájemní byty se sníženou kvalitou zájem nemá. Praxe je tedy taková, že nájemní smlouvy jsou uzavírány na 2 měsíce, kdy nájemní poměr je pravidelně prodlužován, pokud nájemce řádně a včas plní veškeré povinnosti z nájmu bytu vyplývající. Vedle dlouhodobých nájemníků, kteří byli v minulosti vystěhováni z jiných městských bytů, zde tak bydlí i lidé, kteří byt z různých důvodů dostali přidělený buď přímo Radou města, nebo v rámci výběrového řízení. Pro přidělování holobytů nejsou stanovena žádná zvláštní pravidla a jsou tak přidělovány podle momentální potřeby. Výše nájemného je stejná jako v ostatních městských bytech.

V průběhu prvního pololetí roku 2025 budou připraveny také 4 byty s částečnou bezbariérovou úpravou v prostorách bývalého azylového domu pro muže na svobodárně č. 5. Byty o dispozicích 1+1 a 2+1 budou určeny výhradně osobám s tělesným či zrakovým postižením, které nedovršily věk 65 let. Výběr nájemců a přidělování těchto bytů bude probíhat dle stanoveného mechanismu.

V roce 2025 bude ukončena výstavba 34 bytových jednotek o dispozicích 1 až 3+kk v rámci projektu Dostupné bydlení České spořitelny. Byty budou i nadále ve vlastnictví České spořitelny, a. s., avšak výběr nájemníků bude v gesci Města Žďáru nad Sázavou. Tyto byty budou primárně určeny zaměstnancům organizací, které zajišťují zásadní a nezbytné veřejné služby ve městě, a to v oblasti zdravotnictví, školství, sociálních služeb, bezpečnosti či služby ve veřejné správě. Po uplynutí doby 50 let bude pak bytový dům převeden do vlastnictví města.

4.3 PŘIDĚLOVÁNÍ BYTŮ

Rozhodnutí o uzavření nájemní smlouvy je v kompetenci Rady města, která rozhoduje na základě stanoviska bytové komise a majetkoprávního odboru. Bytová komise má 9 členů, tajemníkem je jmenován referent majetkoprávního odboru. Členové bytové komise jsou jmenováni Radou města a schází se pravidelně každý druhý týden nebo dle potřeby. Jednotliví členové jsou ve funkci v souladu s volebním obdobím po čtyři roky. Po každých volbách se obmění zhruba polovina členů komise. Politická nominace nezaručuje odborné kompetence v bytové problematice, nicméně v posledních letech se k odbornému zázemí členů komise při výběru přihlíží.

Úkolem komise je především posouzení přihlášek a doporučení Radě města pro výběr nejvhodnějších uchazečů. Úkolem bytové komise není koncepční práce na bytové politice města, ale někteří její členové jsou nominováni do různých pracovních skupin k bytové problematice, kterých se pravidelně účastní.

Při výběru nejvhodnějšího nájemce přihlíží Rada města oficiálně pouze ke stanovisku bytové komise, která je definována jako poradní orgán, v praxi je však důležité i stanovisko majetkoprávního odboru. Stanoviska odboru a bytové komise jsou ve většině případů v souladu, občas však dochází i k názorům rozdílným. Rozhodnutí pak vždy přísluší Radě města. V určitých případech rozhoduje Rada i zcela samostatně bez ohledu na stanoviska komise nebo odboru, a to dle vlastního posouzení situace, či na doporučení sociálního odboru.

Podmínky pro podávání žádostí o byty jsou v Pravidlech definována poměrně srozumitelně. Bytová komise při rozhodování o přidělení bytu zohledňuje mj. do kolika záměrů se již žadatel hlásil, či zkušenost bytové komise a města s danou osobou z minulosti. V podmínkách středně velkého města však může být toto kritérium hodnoceno velmi subjektivně. Zohledňovány jsou pochopitelně i různé okolnosti sociální potřeby uchazeče. Přihlížení k počtu dříve podaných žádostí do jisté míry supluje neexistenci pořadníku.

Namátkově může být provedena kontrola, zda žadatelé nemají dluh vůči městu na různých agendách.

Jak je uvedeno výše, poradník či evidence uchazečů o městské byty ve městě neexistuje (s výjimkou DPS a bytů s bezbariérovou úpravou). Byty jsou přidělovány podle aktuální potřeby nájemníků a vstupních podmínkách uvedených v Pravidlech. Vzhledem k malému počtu volných bytů může být doba čekání i několik měsíců.

Jistým posledním stupněm výběru nájemce je osobní pohovor s bytovou komisí. V zájmu členů bytové komise je, aby se s žadateli o volné byty osobně setkali. Až na výjimky jsou byty přidělovány pouze žadatelům, kteří se s komisí osobně setkají. Obvykle jsou tyto schůzky vedeny s žadateli, o nichž se uvažuje jako o potenciálních nájemnících. Zájemci žádající poprvé k pohovoru obvykle zváni nejsou, pokud bytová komise nevyhodnotí, že jejich situace je mimořádně tíživá. Na pohovoru jsou ověřeny informace, které žadatelé uvádí v žádostech a členové komise se doptávají na podrobnosti. V některých případech slouží tento pohovor i k ověření, zda si je žadatel vědom všech podmínek městského bydlení.

Agentura pro sociální začleňování, která se podílí i na přípravě koncepce, vyhodnocuje osobní pohovor při výběru nájemce jako rizikový faktor „Pravidel přidělování bytů.“ Zároveň doporučuje městu zavést kritéria hodnocení doručených žádostí, která budou zohledňovat

nejen potřebnost žadatele, ale také parametry bytu a bytového domu s ohledem na sociální mix v lokalitě.

Kromě doporučení žadatelů k pronájmu městského bytu mohla doposud bytová komise vybírat i náhradníky. V případě, že však původní zájemce byt přijal a náhradník bydlení nezískal, nebyla jeho pozice relevantní pro pronájem dalšího uvolněného městského bytu.

Při rozhodování o přidělení bytu není uplatňován systém obálkové metody. Po nájemcích není vyžadováno složení vratné kauce.

Tabulka 3: Analýza žádostí o pronájem městského (mimo DPS)

	Počet	Poznámka
Počet žádostí za rok	2021: 468 2022: 182 2023: 242	– průměrně nejnižší počet žádostí – holobyty (3 – 4 žádosti) – průměrně nejvyšší počet žádostí – Revoluční 27 (svobodárna č. 2)
Počet výběrových řízení za rok	2021: 29 2022: 9 2023:10	
Počet žadatelů na výběrovém řízení	18,6	
Počet osob, které žádají opakovaně		– 40% žadatelů podá jen jednu žádost (např. podávají jako jedinou z možností bydlení) – 21% žadatelů 5 a více žádostí – V případě dlouhodobých žadatelů se většinou jedná o dlouhodobé neplatiče či problémové obyvatele.

4.4 PODMÍNKY NÁJMU

Nájemní smlouvy jsou uzavírány na dobu určitou 2 měsíce a následně prodlužovány každé další 2 měsíce. V případě plnění závazků je možné smlouvu prodloužit na dobu neurčitou. Ke změně smlouvy na dobu neurčitou dochází po osvědčení nájemníků, obvykle po 12 měsících.

Dle stanoviska odborníků z Agentury pro sociální začleňování je uzavírání nájemních smluv na 2 měsíce právně problematické. Pro zachování krátkodobých smluv doporučují uzavírat nové smlouvy na 3, případně na 6 měsíců s následným prodloužením na 1 rok, následně na 2 atd. Smlouva na dobu neurčitou je pak problematická s ohledem na zvyšující se nájemného a celkové správy bytového fondu.

Od roku 1994 bylo nájemné počítáno v souladu s vyhláškou 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu. V letech 2002 až 2006 bylo nájemné zmrazeno na částce 17,34 Kč za m². V rozmezí let 2007 až 2010 docházelo k postupnému navyšování nájemného v souladu se zákonem č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu. V první polovině roku 2024 činilo maximální nájemné 62,- Kč/m². Mimo tuto stanovenou výši existovalo více nižších hladin nájemného, a to v případě dlouhodobých smluv, kde občanský zákoník určuje maximální možnou míru zvyšování nájemného. Především u starších smluv s nízkým nájemným tak nebylo možné stanovené hladiny dosáhnout.

Od 1. 7. 2024 je výše běžného nájemného stanovena dle technického standardu bytu a lokality, ve které se byt nachází (viz Tabulka 4). Před vyhlášením záměru na pronájem bytu vždy dochází ke zhodnocení jeho stavu po vystěhování a následné rekonstrukci. Novým nájemníkům bude město nabízet pouze byty ve vyhovujícím stavu. V případě stávajících smluv dojde navýšení v rámci inflační doložky na 69,- Kč/m².

Lokalita vnímaná obyvateli ZR jako:	Kategorie bytu	
	Rekonstruovaný (A)	Částečně opotřebený, vhodný k bydlení (B)
méně hodnotná k bydlení	100,- Kč/m ²	----
více hodnotná k bydlení	V místě a čase obvyklé nájemné (cca 200,-/m ²)	100,-/m ²

Tabulka 4: Výše nájemného v běžných bytech

Byty v DPS mají vlastní cenovou politiku stanovení výše nájemného. V případě smluv uzavíraných smluv od 1. 7. 2024 je stanovena cena 80,- Kč/m² za rekonstruovaný byt. U stávajících smluv pak je nájemné navýšené v rámci inflační doložky na 43,- nebo 69,- Kč/m².

Nájemného v bytech s bezbariérovou úpravou bude stanoveno ve stejné výši jako v případě běžných nájemních bytů.

Výše nájemného dle cílových skupin nájemců (byty běžné či profesní) bude určena v době, kdy město bude disponovat volnými byty pro tyto skupiny. Základním východiskem pro budoucí stanovení ceny nájmu je běžné nájemné se slevami dle potřeby dané cílové skupiny a výše jejich příjmu.

Kromě zmíněné částky nájemného se do výše měsíčního předpisu započítávají platby za služby s nájmem bytu spojené, jako je např. teplo (tam kde je ústřední topení), voda a elektřina ve společných prostorách. Individuální spotřebu elektřiny si hradí každý nájemník sám na základě smlouvy o dodávce elektrické energie uzavřené s dodavatelem.

4.5 POPLATEK ZA ZAŘIZOVACÍ PŘEDMĚTY

Individuálně je pak novým nájemcům účtováno vybavení bytu zařizovacími předměty (viz Tabulka 5). Skutečně účtovaná výše poplatku se odvíjí od pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti konkrétního předmětu. Po skončení životnosti zařizovacího předmětu, pokud nedojde k jeho výměně z důvodu nefunkčnosti, bude nájemcům účtován udržovací poplatek ve výši 10 % z ceny měsíčního nájmu v době životnosti daného předmětu.

Předmět	Pořizovací cena (Kč)	Životnost (roky)
Kuchyňská linka	36 000	20
Digestoř/odsavač par	3 000	10
Elektrické sporáky/varné desky	7 200	15
Bytové vodoměry SV + TUV	2 x 900	5
Radiové moduly pro dálkový odečet vody	1 200	10
Indikátory topných nákladů (ITN)	600	10

Tabulka 5: Přehled zařizovacích předmětů – ilustrativní výpočet nákladů

Všechny zmíněné povinnosti nájemce jsou zmíněny v nájemní smlouvě. Nájemci je také obdrží formou informačního letáku. Tento leták mají pak kdykoliv k dispozici také u sociálních pracovníků Terénního programu.

4.6 DROBNÉ OPRAVY

Uzavřením nájemní smlouvy se nájemce zavazuje k provádění drobných oprav ve smyslu Nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související

s užíváním bytu. Jmenovitý seznam drobných oprav a údržby je součástí informačního letáku. Nájemníci běžných nájemních bytů si drobné opravy poptávají a hradí sami.

Drobné opravy pro opatrovance v městských bytech a klienty DPS provádí firma Satt. V případě, že si dotyční chtějí zajistit jinou firmu, provede objednávku pověřený pracovník sociálního odboru městského úřadu a náklady hradí opatrovník. Objednávku oprav v DPS objednává domovník. Ten po provedení opravy vybírá potřebnou částku od klientů, kterou následně odevzdá do pokladny firmy Satt.

5 SWOT ANALÝZA BYDLENÍ

SILNÉ STRÁNKY	SLABÉ STRÁNKY
- správa bytového fondu zajištěná Sattem jako městskou organizací - kvalitní systém přidělování DPS na základě evidence - dostupná výše nájemného v městských bytech - dostupnost terénních sociálních služeb s pracovištěm přímo v SVL - existence nabídky krizového ubytování, a to nejen v případě přírodní katastrofy, ale také při vzniku sociální krizové situace spojené se ztrátou bydlení - podpora rozvoje bydlení ze strany města - strategicky nastavená politika nájemného s ohledem na potřeby investic do bytového fondu - proaktivní přístup k dotačním příležitostem (IROP, NPO, spolupráce s developery) - proaktivní přístup k územnímu rozvoji a údržbě veřejného prostoru - průběžné zvyšování technického standardu svobodáren (např. rekonstrukce po AD)	- malý městský bytový fond - bytový fond města disponuje pouze byty 1+1 - nízké nájemné s ohledem na náklady na údržbu, provoz a budoucí obnovu - bytový fond města centralizovaný do jedné lokality - technický stav holobytů a jejich neukotvení v systému bydlení - prvožadatelé o pronájem městského bytu mají nízkou úspěšnost - nedostatečná kapacita následného bydlení pro klienty AD - chybějící podporované bydlení pro osoby se zdravotním či duševním znevýhodněním - žádné bezbariérové byty v majetku města mimo DPS - nedostatečná kapacita bydlení pro seniory mimo DPS - nízké povědomí veřejnosti o rozvoji bydlení ve městě - existence osob bez domova na území města - chybí monitoring cílových skupin ve městě se zájmem o městské bydlení - nejsou mapovány potřeby cílových skupin - chybějící terénní sociální služby zaměřené na osoby se specifickými potřebami (např. chroničtí bezdomovci) - chybějící informační kancelář k tématu bydlení
PŘÍLEŽITOSTI	HROZBY
- dotační tituly podporující rozvoj bydlení (investiční i neinvestiční) - nebytové prostory v majetku města vhodné k rekonstrukci na byty - příprava projektů na rozvoj bytových prostor (nákup bytů, výstavba Dr. Drože, Novoměstská, Lučiny, Veselská, Žižkova, Klafar) - pozemky určené k bytové výstavbě v intravilánu i extravilánu města - spolupráce se soukromými investory na bytové výstavbě - rozvoj komunitní práce a domovnictví na svobodárnách - multidisciplinární tým se zaměřením na bydlení ve městě - strategické plánování v oblasti sociálního začleňování - využití sociálních sítí pro komunikaci rozvoje bydlení - připravovaný zákon o podpoře bydlení - podpora ze strany kraje (pouze krajské priority)	- závislost rozvoje bydlení na dotačních titulech - zvyšující se ceny bydlení na volném trhu (nájemné, energie, prodejní ceny, úrokové sazby apod.) - nedostatečné financování oprav a rekonstrukcí bytového fondu, které vede ke snížení úrovně bydlení - nedostupnost bydlení pro mladé - nárůst osob v bytové nouzi - nárůst osob s duševním onemocněním - závislost na politickém dění ve městě - stárnutí populace

NÁVRHOVÁ ČÁST

Hlavním cílem této koncepce je nastavení režimů bydlení v městských bytech s ohledem na potřebu revize a nových bytových kapacit, které budou v následující době součástí městského bytového fondu. Návrhová část definuje jednotlivé režimy bytů v městském bytovém fondu a jejich parametry využití.

6 REŽIMY BYDLENÍ V MĚSTSKÝCH BYTECH

6.1 BĚŽNÉ NÁJEMNÍ BYDLENÍ

Stejně jako v celé ČR, platí i ve Žďáře nad Sázavou jistá konzervativnost obyvatel, kteří na vlastní bydlení pohlíží jako na základní zajištění pro budoucnost. V okamžiku, kdy se splátka hypotéky rovná nebo je nižší než průběžně placený nájem, je vlastnické bydlení vnímáno jako výhodnější. Postupně však roste i poptávka po nájemním bydlení, a to především mezi mladými lidmi. Hlavním důvodem je snížení dostupnosti vlastního bydlení v důsledku nedostatečné nabídky bytů, růstu kupních cen a zpříšňování podmínek pro hypoteční úvěry, čímž se rozšiřuje skupina lidí, která na vlastní bydlení nedosáhne. Vlastní bydlení a finanční závazek vůči bankovním institucím jsou pak především mezi mladými lidmi vnímány jako určitý limit například v oblasti kariérního rozvoje, kdy jsou již fixováni na konkrétní region a změna bydliště je obtížná.

Město Žďár nad Sázavou disponuje mimo DPS 243 byty o dispozicích 1+1, umístěnými na svobodárnách, které v dnešní době pronajímá v režimu běžného nájemního bydlení. Tyto byty jsou postupně rekonstruovány, a to v době před vyhlášením záměru k pronájmu bytu.

V následujícím období město plánuje rozšíření svého bytového fondu o vícepokojové byty v režimu běžného nájmu. Pro byty v režimu běžného nájemného nejsou stanovena žádná specifická pravidla, platí zatím pouze již zmíněná Pravidla, zveřejněná na webových stránkách města.

6.2 STARTOVACÍ BYDLENÍ

V dnešní době nejsou ve městě žádné byty ve smyslu startovacího bydlení¹⁰. Jako alternativa jsou dnes využívány byty na svobodárnách. Nejsou však stanovena specifická pravidla pro

¹⁰ **Startovací bydlení** je forma nájemního bydlení na dobu určitou, které je poskytováno především mladým občanům zahajujícím samostatný život.

užívání těchto bytů. Prostřednictvím startovacích bytů může město podpořit mladé ekonomicky aktivní dospělé, rodiny či jednotlivce, kteří mají potřebu osamostatnit se od rodičů a postavit se na vlastní nohy. Hlavním dopadem tohoto opatření může být snížení odlivu mladých obyvatel města do okolních obcí, který se meziročně zvyšuje.¹¹ V případě startovacích bytů je vhodné uzavírání nájemních smluv na omezenou dobu (např. 5 let), a to s nastavením progresivního nájemného tak, aby v posledním roce trvání nájemní smlouvy byla jeho výše srovnatelná s tržním nájemným ve městě.

6.3 PROFESNÍ BYDLENÍ

Hlavním účelem profesního bydlení je podpora náborových strategií klíčových stakeholderů, čímž dochází k rozvoji konkrétních služeb a podpoře lokální ekonomiky. Byty v režimu profesního bydlení budou určeny především pro zaměstnance organizací, které zajišťují zásadní a nezbytné služby ve městě, a to především v oblasti zdravotnictví, bezpečnosti, školství, sociálních služeb či veřejné správy.

Nájemní smlouva by měla být v případě profesních bytů uzavírána na dobu určitou, maximálně 5 let. Po této době se, v případě zájmu, může nájemce znovu přihlásit do výběrového řízení na nájem bytu. Nájemné nepřekročí výši obvyklých cen v dané lokalitě a úrovni kvality bydlení. Povinností nájemce je pak přihlášení trvalého bydliště v pronajatém bytě. Konkrétní podmínky budou upřesněny v průběhu realizace.

V roce 2024 byla pod záštitou města zahájena výstavba domu Dostupného bydlení České spořitelny, a. s. Tyto byty budou spadat do režimu profesního bydlení. Celkem se jedná o 36 nájemních bytů o dispozicích 1 – 3+kk. Tyto byty budou primárně určeny zaměstnancům organizací, které zajišťují zásadní a nezbytné veřejné služby ve městě, a to v oblasti zdravotnictví, školství, sociálních služeb, bezpečnosti či služby ve veřejné správě. Tyto byty budou, dle předpokladu, k nastěhování v první polovině roku 2025. Šetření mezi zaměstnanci dotčených sektorů o tento typ městského bydlení bylo zahájeno v roce 2024.

6.4 BYDLENÍ PRO OSOBY V BYTOVÉ NOUZI

Za byty pro osoby v bytové nouzi můžeme považovat byty s nízkou kvalitou (tzv. holobyty), které se nachází na Brněnské ulici. V těchto bytech bydlí domácnosti, které se před nastěhováním nacházely dle kategorizace ETHOS v situaci bez střechy, bez bytu, v nevyhovujícím či nejistém bydlení. Pravidla pro přidělování a užívání těchto bytů jsou však totožná s ostatními nájemními byty ve vlastnictví města, a to včetně výše nájemného. Jedná

¹¹ <https://csu.gov.cz/vys/mestske-obyvatelstvo-vysociny-v-roce-2021-z-pohledu-statistiky>

se 5 bytů o výměře 21 m². Vzhledem ke struktuře nájemníků těchto bytů byla lokalita v roce 2015 označena v Analýze sociálně vyloučených lokalit v ČR.¹²

Vzhledem ke stále se snižující dostupnosti tržního nájemního bydlení pro nízkopříjmové domácnosti město Žďár dlouhodobě hledá možnosti zajištění vícepokojových bytů pro nízkopříjmové domácnosti ohrožené bytovou nouzí. Nájemci těchto bytů budou mít také možnost spolupráce s terénními sociálními službami, které jim mohou poskytnout podporu při řešení problémů jednotlivých domácností.

V rámci zefektivnění služeb azylových domů by bylo vhodné, aby v město disponovalo následným bytem pro klienty, kteří prokáží dostatečné kompetence k samostatnému bydlení. Podmínkou užívání následného bydlení je spolupráce s terénní sociální službou.

6.5 BYDLENÍ PRO SENIORY

Pro potřeby seniorů slouží především byty v domech s pečovatelskou službou. Těch je ve městě celkem 213 – z toho 14 bytů o dispozicích 2+1, 134 bytů o velikosti 1+1 a 62 bytů o velikosti 1+0. Třetina bytů disponuje bezbariérovou úpravou.

K prosinci 2018 bylo v evidenci žadatelů o byt v DPS zapsáno 380 žadatelů. Průměrně je ročně do pořadníku zapsáno 50 nových žadatelů. Ročně je byt přidělen cca 20 žadatelům, tzn. 30 žadatelů byt nezíská a zůstávají tak i nadále v pořadníku. Přihlédneme-li k tomu, že za dobu evidence cca u poloviny žadatelů dojde k úmrtí nebo zhoršení zdravotního stavu v důsledku kterého již nesplňují podmínky pro užívání DPS, převis žádostí je cca 15 ročně. V průběhu posledních let dochází k postupnému nárůstu průměrného počtu nových žadatelů, za 5 let vzroste zájem o cca 10 žadatelů. Čekací doba na byt 1+1 se pohybuje mezi 5 až 10 lety, na byt 1+0 mezi 3 až 5 lety. Dle informací sociálního odboru Městského úřadu jsou pak byty přidělovány dle naléhavosti jednotlivých případů.

Ve městě chybí jakákoliv forma bydlení pro osoby ve věku nad 50 let, kteří nevyžadují podporu pečovatelské služby. Byty v takovémto režimu vzniknou ve spolupráci se soukromým investorem výstavbě bytového domu v ulici Okružní. Zde se předpokládá také přidaná hodnota v podobě revitalizace přilehlého venkovního prostoru a doplňkových služeb potřebám starších osob.

Město dále hledá možnosti na rozšíření pobytových služeb pro osoby vyžadující ubytování v zařízeních pro seniory. V zájmu města je především vybudování domova se zvláštním

¹² Analýza sociálně vyloučených lokalit v ČR, květen 2015
<https://www.esfcr.cz/documents/21802/791224/Anal%C3%BDza+soci%C3%A1ln%C4%9B+vylou%C4%8Den%C3%BDch+lokalit+v+%C4%8CR/65125f3c-3cd9-4591-882b-fd3935458464>

režimem, jehož současná kapacita na Hotelu FIT je s ohledem na stále se zvyšující poptávku nedostatečná.

6.6 PODPOROVANÉ BYDLENÍ

Dle údajů Ministerstva zdravotnictví trpí téměř 10% populace České republiky nějakou formou duševního onemocnění od úzkostných poruch, přes deprese až po kompulze.¹³ Duševní onemocnění může v běžném životě způsobit mnoho komplikací. Podporu osobám s duševním onemocněním, mentálním či kombinovaným postižením ve Žďáře nad Sázavou poskytuje Klub v 9, jehož provozovatelem je Oblastní charita Žďár na Sázavou. Příspěvková organizace Sociální služby města Žďár nad Sázavou pak poskytuje ambulantní službu denního stacionáře pro osoby s mentálním a kombinovaným postižením.

V současnosti osoby s duševním onemocněním sdílí domácnost s dalšími rodinnými příslušníky, nebo bydlí v městských bytech na svobodárnách. Tyto byty však nejsou pro tuto cílovou skupinu příliš vhodné, neboť se často stávají obětmi napadání či podvodů ze strany ostatních obyvatel lokality.

Osoby s duševním onemocněním ve věku nad 65 let není možné ubytovat v DPS. Pravidla pro přidělování bytů v DPS totiž vylučují osoby s různými druhy psychóz a jinými psychickými poruchami, jako jsou poruchy osobnosti s rysy nesnášenlivosti a asociálním chováním.

Město Žďár nad Sázavou vnímá potřebu podpory kvalitního bydlení také pro domácnosti pečující o osoby s poruchou autistického spektra. Odhad výskytu autismu v populaci se v průměru pohybuje mezi 1,5 – 2%. V případě těchto domácností se jedná především o řešení problémů se sousedským soužitím v bytových domech. V nově vystavěných bytových domech tak město plánuje vybavení alespoň 2 bytů s nadstandardní hlukovou izolací.

Podporované bydlení zajišťuje podporu osobám s různými druhy zdravotního postižení či chronického onemocnění ve snaze zvládat bydlení v samostatné domácnosti. Podpora je zajištěna formou pravidelné terénní sociální práce pro danou cílovou skupinu. Vzhledem k nízké úrovni nájemného jsou pro tyto účely vhodné městské byty. Garantem pro nájemní vztah se může stát i poskytovatel sociální služby, jejímž je nájemník klientem.

Uživatelé by měli mít možnost využívat také služby dovozu jídla. Výhodou by mohla být např. možnost veřejně přístupné pračky, či chov malého domácího zvířete, který v kolektivních zařízeních není možný.

¹³ <https://www.nzip.cz/infografika-dusevni-onemocneni-v-cesku>

V roce 2021 bylo uvedeno do provozu chráněné bydlení, které vzniklo v rámci deinstitucionalizace Domova Kamélie Křižanov. Chráněné bydlení poskytuje podporu osobám od 18 do 65 let s lehkým středním mentálním a kombinovaným postižením a přidruženými vadami formou malých domácností. Cílem této služby je především získávání maximální samostatnosti klientů v oblasti péče o domácnost, upevňování pracovních návyků a rozvíjení sociálních vazeb. Ve Žďáře nad Sázavou je služba poskytována ve dvou rodinných domech o celkové kapacitě 6 dospělých klientů s vrozeným mentálním postižením. Domy jsou rozděleny do samostatných domácností s pokoji pro 1 osobu. Jeden pokoj je pak využíván partnerskou dvojicí. V chráněném bydlení se klienti nemění. Jedná se o osoby, které jsou klienty služby již od raného dětství, kteří nemají rodiny ani jiné zázemí. Služba je tedy stále plně obsazena.

Jednou z hlavních potřeb pro pečující o osoby s mentálním postižením je zřízení odlehčovací pobytové služby, která nabízí jak krátkodobé, tak dlouhodobé ubytování. V našem regionu tato služba poskytována není, ale zájem ze strany pečujících osob je vysoký a stále roste. Uživatelé Stacíku tuto službu pravidelně využívají mimo žďárský region.

Není podmínkou, aby oblast podporovaného bydlení byla výhradně v gesci města samotného. Příklady dobré praxe z jiných měst ukazují, že zajištění této formy bydlení prostřednictvím neziskových organizací vede k vyšší kvalitě sociálních služeb poskytovaných uživatelům. Město Žďár nad Sázavou se bude v této oblasti pravděpodobně ubírat směrem k vyjednávání se soukromými investory a aktéry v neziskovém sektoru.

6.7 BEZBARIÉROVÉ BYTY

Dle statistik trpí cca 10% obyvatel ČR některým z druhů zdravotního znevýhodnění.

Pro osoby se sníženou soběstačností z důvodu věku, chronického onemocnění nebo zdravotního postižení, které potřebují různé stupně pomoci, pobírají starobní nebo invalidní důchod jsou určeny domy s pečovatelskou službou (dále jen „DPS“). V současnosti město disponuje 213 byty v tomto režimu. Obsazování těchto bytů zajišťuje sociální odbor městského úřadu.

V důsledku přesunu azylového domu pro muže mimo lokalitu Žďár 3 vznikl v bytovém domě Brodská 1905/33 (svobodárna č. 5) prostor pro vytvoření bytových jednotek. Město Žďár nad Sázavou se rozhodlo tyto prostory využít k rekonstrukci na byty s bezbariérovou úpravou o dispozicích 1+1 a 2+1. Byty budou určeny pro osoby ve věku od 18 do 65 let s tělesným či zrakovým postižením, jimž byl přiznán II., III. nebo IV. stupeň invalidity.

V případě nové městské výstavby pak město zavede standard, který určí počet bytů s alespoň částečnou bezbariérovou úpravu v každém bytovém domě. Součástí těchto standardů budou

také upřesněny parametry jednotlivých bezbariérových prvků dle potřeb cílové skupiny. Tyto standardy pak budou závazným dokumentem při zadávání projektových dokumentací.

6.8 KRIZOVÉ UBYTOVÁNÍ

Od 1. 1. 2018 poskytuje město možnost využití krizového ubytování v jednom z pokojů Hotelového domu Morava s okamžitou kapacitou 4 osoby. Pro tyto účely je v rozpočtu města schválena částka ve výši 100.000,- Kč. Tyto prostředky jsou určeny na zajištění krizového pokoje v případě potřeby. Pokud tato částka není vyčerpána, automaticky je přesunuta do dalšího rozpočtového období.

Do května 2024 nebyla tato forma ubytování využita žádným klientem. Město se však rozhodlo krizové bydlení i nadále udržovat, aby bylo v případě potřeby okamžitě k dispozici.

Pravidla pro přidělení krizového pokoje

Město Žďár nad Sázavou chce řešit situaci svých občanů, kteří se ocitli v nenadálé životní situaci. Občanům města může být poskytnuto krizové ubytování v pokoji Hotelového domu Morava, pokud se ocitli v nenadálé životní situaci, jako např.:

- požár ve stávajícím obydlí;
- zatopené obydlí po záplavách, povodních;
- poškození obydlí v důsledku povětrnostních vlivů (silný vítr, bouřka, krupobití apod.);
- výbuch plynu ve stávajícím bytě či bytovém domě;
- technická havárie, která dočasně znemožňuje užívání stávajícího obydlí;
- domácí násilí;
- náhlá ztráta bydlení rodiny s dětmi, ne vlastní vinou apod.;
- ostatní případy na základě doporučení sociálního odboru dle rozhodnutí Rady města.

Podmínkou pro poskytnutí krizového bydlení je fakt, že nenadálá událost způsobila, že stávající bydlení nemůže žadatel užívat.

Občanům užívajícím krizový pokoj bude poskytnuta možnost spolupracovat s terénními sociálními pracovníky, aby měli partnera pro řešení jejich krizové životní situace.

Krizové ubytování bude občanům města Žďár nad Sázavou poskytnuto bezplatně na minimální nezbytně nutnou dobu, nejdéle však na dobu 3 měsíců. Tato doba nemůže být prodloužena.

6.9 INDIVIDUÁLNÍ VÝSTAVBA

V posledních letech jedinou možností pro individuální výstavby na pozemcích města představovala lokalita Klafar, která se poměrně rychle rozrůstá jak o samostatně stojící či řadové rodinné domy, tak domy bytové.

Možnosti individuální výstavby jsou vyhledávány v souladu s Územním plánem a Plánem rozvoje města Žďár nad Sázavou.

V současnosti se město zabývá především vytvářením stavebních příležitostí v intravilánu města. Připravené pozemky jsou nabízeny jak soukromým investorům, tak samotné město připravuje vlastní projekty pro bytovou výstavbu na ulici Dr. Drože či Novoměstská. Město preferuje především výstavbu bytových domů, která zajišťuje efektivní využití pozemků.

Pozemky na periferii města jsou pak využívány pro individuální výstavbu rodinných řadových domů.

7 NÁVRH SYSTÉMU BYDLENÍ V MĚSTSKÝCH BYTECH PRO OSOBY V BYTOVÉ NOUZI

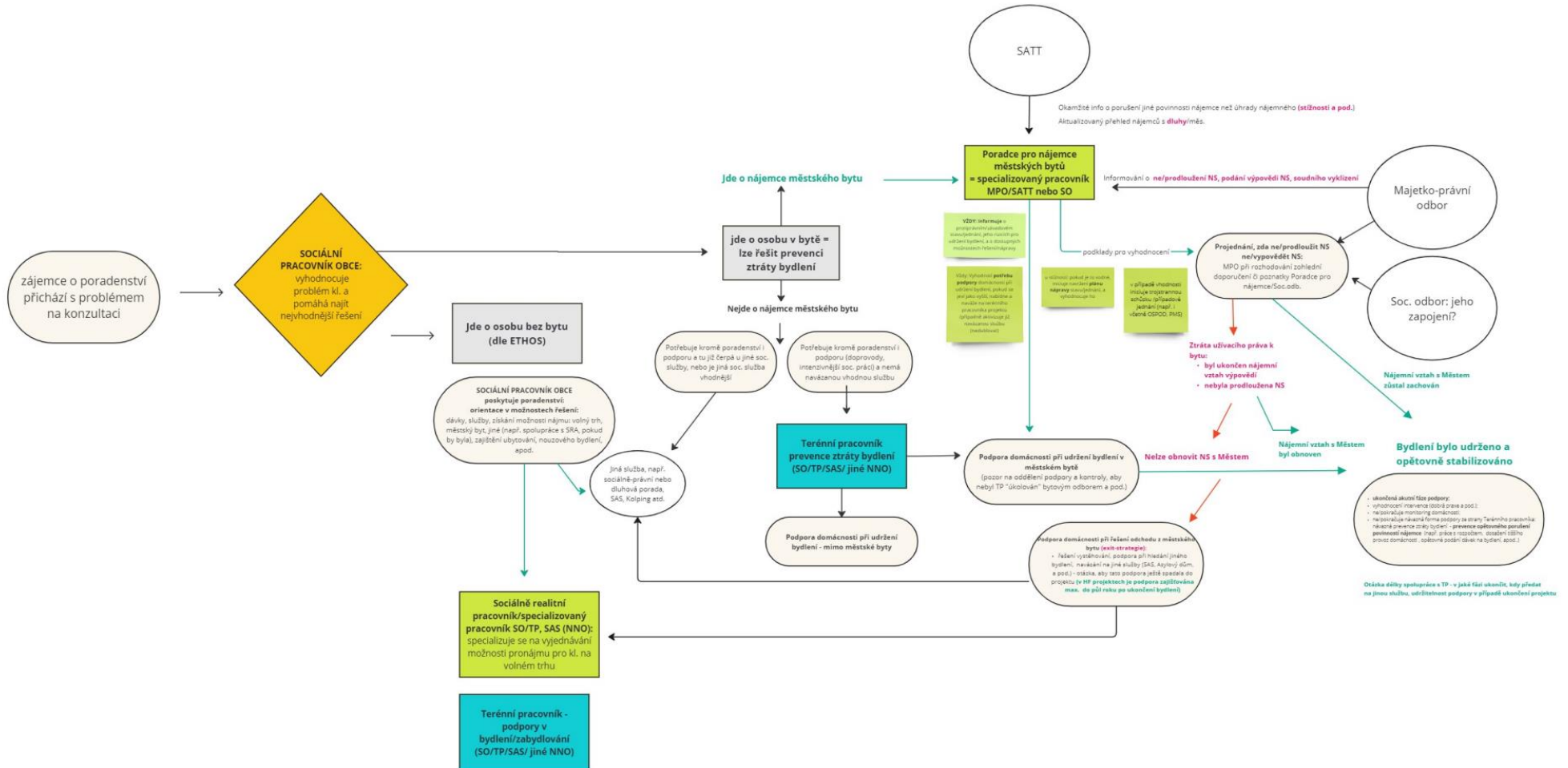


Schéma představuje návrh fungování systému podpory bydlení ve městě Žďár nad Sázavou a popisuje postup při řešení problémů s bydlením, se kterými se na sociální pracovníky nebo jiné pracovníky města či neziskových organizací obrací zájemci o městské bydlení nebo lidé, kteří se potýkají na trhu s bydlením s různými překážkami.

7.1 POPIS KLÍČOVÝCH KROKŮ A PROPOJENÍ

1. **Zájemce o poradenství** přichází s problémem na konzultaci k **sociálnímu pracovníkovi obce**, který vyhodnocuje problém a rozhoduje o dalším postupu.
2. **Sociální pracovník obce** zjišťuje, zda se jedná o osobu v bytové nouzi (podle ETHOS - Evropská typologie bezdomovectví a vyloučení z bydlení), nebo o osobu, která byt má, ale potřebuje pomoci s jeho udržením nebo nalezení jiného bydlení.

Situace, kdy potřebuje pomoci s nalezením bydlení osoba v bytové nouzi:

3. Pokud jde o osobu v bytové nouzi, sociální pracovník hledá možnosti řešení jeho situace s pomocí různých nástrojů – dávky, sociální služby, městský bytový fond, případně městská nájemní agentura (sociální realitní zprostředkování).
4. Sociální pracovník obce má zmapované všechny možnosti bydlení ve městě, včetně jejich kapacit a vyhodnocuje klientovi bariéry v dosažení standardního bydlení.
5. Zjišťuje také vztahy klienta s dalšími sociálními službami ve městě, propojuje ho na potřebné služby, pokud je to třeba.
6. Sociální pracovník obce může v případě potřeby osobu propojit s terénním pracovníkem. Tento pracovník pomáhá s překonáním bariér získání standardního bydlení (např. základní dluhové poradenství) a poté poskytuje podporu při získání bydlení a přechodu do stabilnějšího ubytování.
7. Následně dochází u klienta ke snižování bariér získání městského bydlení nebo hledání bydlení na soukromém trhu s byty pomocí sociálně realitního zprostředkování (městská nájemní agentura) nebo například pomocí dávek MOP na kaucí na bydlení, případně garančním fondem.

Situace, kdy potřebuje pomoci nájemce městského bytu

1. Pokud nejde o osobu bez bytu, ale o nájemce městského bytu, je záležitost dále konzultována se specializovaným pracovníkem MPO či SATT (odbor správy majetku) neboli poradcem pro nájemce městských bytů, který poskytuje poradenství a komunikuje s nájemci v oblasti nájemních vztahů a správy bytu.

2. Poradce pro nájemníky městských bytů disponuje každoměsíčním reportem dlužných nájmů a je tak vždy informován, pokud má informace o porušení jiných povinností nájemce vůči městu.
3. Sociální pracovník + poradce pro nájemníky (okrajově) řeší situaci nájemce městského bytu s ohledem na plnění jeho povinností jako nájemníka bytu, ale zároveň zapojují podpůrnou složku terénního pracovníka prevence ztráty bydlení.
4. Sociální pracovník prevence ztráty bydlení pomáhá klientovi udržet bydlení s ohledem na nastalou situaci, kdy je možné, že dojde i k ukončení nájemní smlouvy ze strany města. Následně poté řeší odchod domácnosti z bytu, hledá se krizové ubytování atd. V tuto chvíli může být zapojen také sociální odbor.

Situace, kdy potřebuje pomoci nájemce bytu na soukromém trhu, kterému hrozí ztráta bydlení

1. Pokud jde o osobu bydlící v bytě, které hrozí ztráty bydlení – sociální pracovník obce se obrací na sociálního pracovníka prevence ztráty bydlení, který s ním řeší nastalou situaci.

Poradenství pro nájemníky

Ve schématu je zobrazena existence tzv. poradce pro nájemníky. Poradenství pro nájemníky představuje komplexní přístup k podpoře nájemníků a řešení jejich problémů v nájemních vztazích. Poradci pro nájemníky řeší práci s dlužníky, řešení stížností a sousedských sporů a podporu v zabydlování.

V rámci práce s dlužníky provádí monitoring dlužníků a komunikaci s nimi, s cílem zachytit problémové nájemníky již při prvním dlužném nájmu. Poskytuje intervence dle potřeby a komunikuje s právním oddělením, správními firmami, neziskovými organizacemi. Součástí jeho práce je také odchod případný odchod nájemníků z bytu.

Řešení stížností a sousedských sporů zahrnuje zpravidla mapování terénu, provádění šetření a hledání kreativních a optimálních řešení. Dochází k propojení s NNO (nevládní neziskové organizace) a správními firmou. Cílem je předejít sousedským sporům a udržování klidného sousedského klimatu.

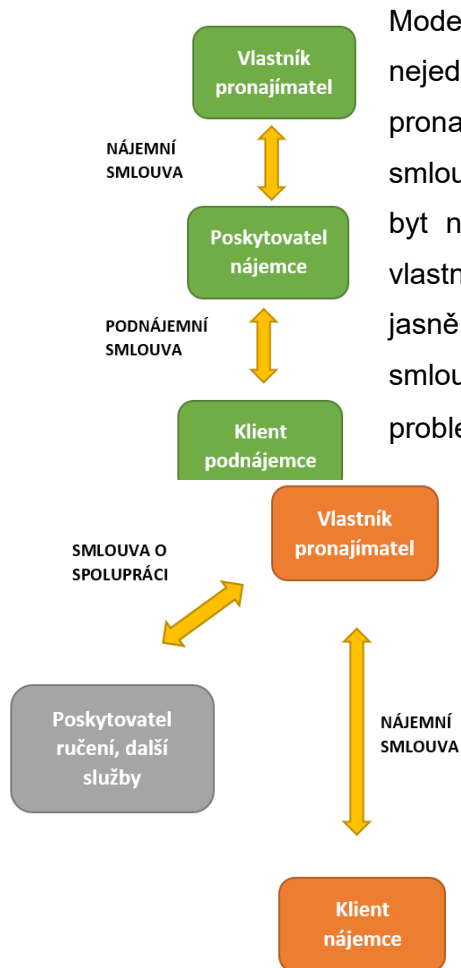
Podpora v zabydlování poskytuje pomoc stávajícím i budoucím nájemcům. Poradce je v kontaktu s nájemci, ověřuje, zda se jim dobře bydlí, a zjišťuje, zda nepotřebují další služby (např. technické, energetické poradenství). Poskytuje srozumitelné informace ohledně nájemní smlouvy, domovního řádu a podmínek hrazení nájmů a doprovází nájemce při

prohlídce bytu (pokud není přítomna NNO). Tato podpora je poskytována v místě bydliště, telefonicky nebo v kanceláři.

Městská nájemní agentura poskytující garantované bydlení

Garantované bydlení cílí zpravidla na pronajímatele, kteří nechtějí věnovat čas správě bytu, např. pokud vlastník žije v jiném městě a zároveň chtějí pomáhat. Klíčový vliv na rozhodnutí vlastníka dát byt do programu má nabízený systém garancí. Doprovod sociálních pracovníků není zpravidla majiteli vnímán jako atraktivní garance. Paradoxně právě dobře nastavená podpora nájemníků má na riziko pronajímání a dlouhodobé vztahy zásadní vliv.

V zásadě existují dva modely: 1) nájem-podnájem 2) garant-správce. S podporou obou těchto modelů počítá připravovaný zákon o podpoře v bydlení.



Model nájem-podnájem mohou realizovat i kraje a obce, neboť se nejedná o ručení ve smyslu zákona. Funguje tak, že si garant pronajme od soukromníka byt, čímž mu na základě nájemní smlouvy vzniká povinnost platit nájem. Ta trvá i za situace, kdy je byt neobsazený, případně podnájemník neuhradil nájem. Pro vlastníka bytu jde o atraktivní model. Garant má s vlastníky bytů jasně nastavená pravidla, za jakých podmínek bude nájemní smlouva vypovězena v případě, že s podnájemníkem nastanou problémy.

Model s externím garantem nesmí obce, ani kraje provozovat přímo (dokonce ani přes příspěvkovou organizaci). Mohou si však zřídit např. s.r.o. Podoba garancí je sjednávána ve smlouvě o spolupráci. Teoreticky nemusí garant-poskytovatel ručení v tomto případě poskytovat službu správy bytu (výběr nájmů, komunikace s ÚP ČR, hledání nájemníka apod.), nicméně vzhledem k tomu, že úleva od starostí je primární motivací vlastníků bytů se na programu podílet, není příliš reálné, že by taková nabídka byla atraktivní. V tomto modelu garant

často realizuje činnost realitního zprostředkování – je potřeba zajistit, aby tým splňoval zákonné požadavky.

Základní pilíře

- Garanční fond může pokrývat situace, kdy dojde k výpadku nájmu/energií, byt není obsazen, dojde k poškození bytu apod. Minimálně by měl být schopen pokrýt výpadek nájmu, což se u nájemníků odkázaných na dávky ÚP ČR děje z důvodu jejich zpoždování často. Jak ze zkušenosti pražské MNA, tak např. ze zkušenosti organizace Romodrom, je rozumné počítat s takovou velikostí garančního fondu, aby dokázal pokrýt jeden ušlý nájem za každý spravovaný byt (tuto hladina nebyla nikdy překročena, s větším počtem bytů se pak riziko ještě více rozkládá a podíl je tedy menší).
- Je doporučeno do modelu zahrnout nějakou formu pojištění bytu/odpovědnosti za škodu.
- Podpora v zabydlení. Je naprosto klíčové, aby nájemníci byli doprovázeni sociálními pracovníky, kteří jsou proškoleni v metodě Housing-led. Podpora v zabydlení se v některých aspektech odlišuje od běžné sociální práce a je třeba na tyto odlišnosti týmy podpory připravit. Důležité je, aby byly vyřešeny i otázky, jak byty vybavit nábytkem, jak řešit případné spory se sousedy, jak řešit připojení elektroměru apod. V tom mohou být velmi nápomocné doplňující nástroje jako např. krizový fond, nebo nábytková banka. Mezi poskytovatelem garancí, nájemníkem, podporující organizací a dalšími případnými aktéry by měla vzniknout trojstranná dohoda o sílení informací (<http://www.socialnibydeni.mpsv.cz/cs/webinare/2-uncategorised/353-webinar-trojdomoda-meziklientem-sluzbou-a-majitelem-bytu-jan-desensky-armada-spasy>)
- Výběr klientů. Poskytovatel garancí musí mít dobře vyspecifikované, pro jaké klienty je služba vhodná a jak s nimi bude pracovat. Pokud je tým poskytující podporu nájemníkům zkušený a poskytovatel garantovaného bydlení je na trhu etablovaným hráčem, zvládne poskytovat bydlení i náročným cílovým skupinám s kumulací potřeb.
- Správa bytů. Poskytovat službu správy je zásadní pro motivaci majitelů (viz výše), i pro bezpečné zabydlení klientů.

Cílem celého návrhu systému dle výše uvedeného schématu

1. udržet stávající bydlení domácnostem na soukromém trhu, kterým hrozí ztráta bydlení a efektivně je provázet s dalšími sociálními službami;
2. efektivně reagovat v případě zjištěného dlužného nájemného a předejít tím nárůstu dluhu a další zátěži úřadu s vystěhováním nájemníků;
3. efektivně reagovat v případě porušování dalších povinností nájemce např. ničení bytů, nevhodného chování v bytovém domě, špatnému sousedskému soužití;

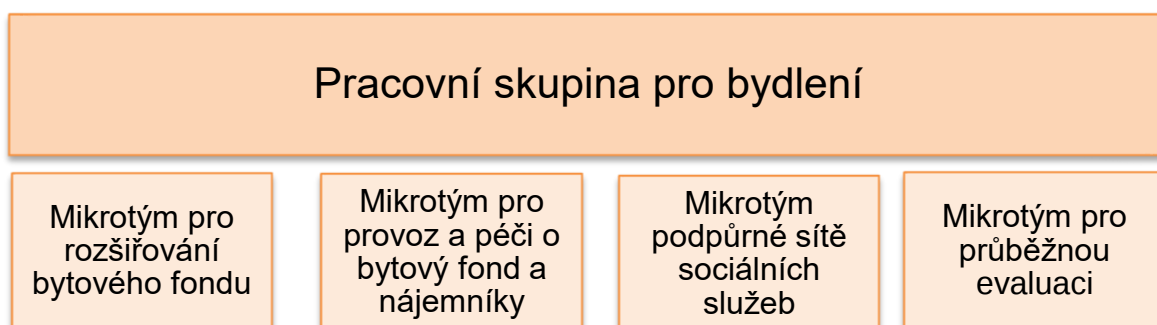
4. efektivně informovat o možnostech bydlení ve městě;
5. evidovat osoby v bytové nouzi a propojovat je s adekvátní podporou sociálních pracovníků ve městě;
6. pomoci snižovat lidem bariéry při vstupu do bydlení, ať už na soukromém trhu s bydlení, tak do městského bytového fondu;
7. vyhodnocovat finanční dostupnost různých forem bydlení ve městě s ohledem na příjmy dané domácnosti (např. preventovat to, že se lidé dostanou do městského bydlení, ale následně nebudou mít na nájem)
8. vyhodnocovat sebraná data s ohledem na potřebnost různých forem a režimů bydlení ve městě.

Návrh systému bydlení zobrazený v diagramu není v současné chvíli možné realizovat z důvodu nezavedených pozic, agend a chybějících personálních kapacit.

IMPLEMENTAČNÍ ČÁST

8 IMPLEMENTAČNÍ STRUKTURA

V rámci implementace dokumentu je vhodné i nadále pokračovat v návaznosti Koncepce bydlení na ostatní strategické dokumenty města.



8.1 ROLE OBCE

Město je nositelem Koncepce bydlení, kterou schvalují orgány města. Je zodpovědné za vytváření podmínek pro realizaci opatření, plnění definovaných cílů a monitoring jejich naplňování.

8.2 ROLE PRACOVNÍ SKUPINY PRO BYDLENÍ

Pracovní skupina pro bydlení je poradním a implementačním nástrojem města pro všechna opatření. Schází se dle potřeby, ideálně jednou za 3 měsíce dle počtu realizovaných projektů. Jejími členy jsou realizátoři jednotlivých opatření Koncepce bydlení a zástupci dalších zainteresovaných odborů městského úřadu a organizací. Pracovní skupina se zabývá především schvalováním souladu realizovaných aktivit s cíli Koncepce bydlení. Dále monitoruje stav přípravy a realizace projektů. Schvaluje návrhy jednotlivých mikrotýmů.

8.3 ROLE MIKROTÝMŮ

Pracovní skupina může zřizovat další úzce odborné mikrotýmy, jejichž úkolem je zajistit a koordinovat realizaci konkrétního projektu. Mikrotýmy mohou být definovány také na základě potřeby naplnění konkrétního opatření, případně dílčích činností. Výstupy jednání mikrotýmu jsou představeny a schváleny pracovní skupinou.

Mikrotýmy mohou být vytvořeny dle prioritních oblastí:

- rozšiřování bytového fondu
- provoz a péče o bytový fond a nájemníky (např. tvorba nových pravidel)
- podpůrná síť sociálních služeb

Pracovní skupina zřídí také mikrotým pro průběžnou evaluaci, jejímž úkolem je průběžný monitoring naplňování opatření stanovených v Koncepci.

Dále pak může pracovní skupina vytvářet další ad hoc mikrotýmy dle potřeb.

8.4 ROLE DALŠÍCH AKTÉRŮ

Dalšími aktéry jsou organizace, instituce či jednotlivci, kteří působí v oblasti bydlení ve městě či mají zájem se zapojit do jednání pracovní skupiny jako hosté. Tito aktéři se mohou podílet na realizaci aktivit Koncepce bydlení prostřednictvím svých námětů a poznatků.

8.5 ROLE NÁJEMNÍKŮ MĚSTSKÝCH BYTŮ

Nájemci městských bytů mohou být motivováni k účasti na realizaci podpůrných opatření. V případě zájmu mohou být zapojeni do jednání pracovní skupiny prostřednictvím mikrotýmu podpůrné sítě sociálních služeb. Přítomné organizace mohou předkládat pracovní skupině relevantní podněty nájemníků na zlepšení úrovně jednotlivých režimů bydlení. Zapojením nájemníků obecně zvyšuje úspěšnost implementace opatření Koncepce bydlení a jejich udržitelnost. Je potřeba ke spolupráci přistupovat citlivě a postupně. Zapojení nájemců může probíhat mj. také formou veřejných setkání či fokusních skupin.

9 HODNOCENÍ PLNĚNÍ STRATEGIE

Koncepce bydlení podléhá vyhodnocení, na které dohlíží Pracovní skupina pro bydlení. Díky hodnocení mohou zapojení aktéři reagovat na změny v oblasti bydlení, sledovat plnění cílů a vyhodnocovat příčiny nezdarů. V návaznosti na tuto činnost pak bude Pracovní skupina schopna navrhnout nové cíle a opatření. Každý rok stanoví Pracovní skupina mikrotým pro průběžnou evaluaci. Výsledky této dílčí evaluace budou prezentovány členům Pracovní skupiny pro bydlení. Půl roku před ukončením platnosti akčního plánu této strategie provede Pracovní skupina konečnou evaluaci, jejíž výsledky budou prezentovány vedení města. Na základě této evaluace pak bude sestaven akční plán rozvoje pro další období.

SEZNAM ZKRATEK

BDSO	Bytová Družstva Společně s Občany
DPS	Dům s pečovatelskou službou
MOP	Mimořádná okamžitá pomoc
MPO	Majetkoprávní odbor
NNO	Nestátní nezisková organizace
ORP	Obec s rozšířenou působností
SAS	Sociálně aktivizační služba
SO	Sociální odbor
SRI	Odbor strategického rozvoje a investic
TP	Terénní práce

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha 1:	Akční plán rozvoje bydlení pro období 2025 - 2030
Příloha 2:	Pravidla pro pronájem bytů ve vlastnictví města Žďáru nad Sázavou

AKČNÍ PLÁN ROZVOJE BYDLENÍ PRO OBDOBÍ 2025 – 2030

	AKTIVITA	TERMÍN	GARANT	PŘEDPOKLÁDANÁ FINANČNÍ NÁROČNOST	POZN.
1	Běžné nájemní bydlení				
1.1	Rozšíření bytového fondu min o 35 vícepokojových bytů.	2030	SRI MPO		
	Nákup jednotlivých bytů		MPO	dle tržních cen	
	Nová výstavba/rekonstrukce		SRI	50 – 55 mil	
1.2	Vznik městské nájemní agentury	2030	MPO Pracovní skupina bydlení		
2	Startovací bydlení				
2.1	Rozšíření bytového fondu min. o 14 startovacích bytů.	2030	SRI	50 mil	Dr. Drože, Novoměstská
2.2	Nastavení mechanismu přidělování a užívání startovacích bytů.	2026	MPO Pracovní skupina bydlení	0	
3	Profesní bydlení				
3.1	Rozšíření bytového fondu min. o 55 profesních bytů	2030	MPO SRI		
	Nová výstavba	2026	SRI	23 mil	Novoměstská
	Dostupné bydlení ČS	2027	Česká spořitelna	180 mil	Sázavská
4	Bydlení pro osoby v bytové nouzi				
4.1	Rozšíření bytového fondu min. o 8 vícepokojových bytů pro osoby ohrožené bytovou nouzí				
	Nákup jednotlivých bytů	2030	MPO	dle tržních cen	
	Nová výstavba	2026	SRI	9 mil	Dr. Drože
4.2	Stanovení mechanismu přidělování a užívání bytů pro osoby ohrožené bytovou nouzí.	2026	MPO SO Pracovní skupina bydlení	0	
4.3	Vyčlenění min. 1 bytu pro potřeby klientů AD/Ječmínku.	2026	MPO SO NNO	0	
4.4	Stanovení podmínek pro následné bydlení	2026	MPO SO Bytová komise	0	
4.5	Stanovení systému slev na nájemném.	2026	MPO SO	0	
4.6	Nastavení systému správy a užívání holobytů	2026	MPO SO SRI		

4.7	Úprava systému v souladu s připravovaným Zákonem o podpoře bydlení	2025	MPO		
5	Bydlení pro seniory				
5.1	Výstavba domova se zvláštním režimem s kapacitou min. 120 lůžek	2030	SRI		spolupráce se soukromým investorem
	Hledání lokality a finančních zdrojů		MPO SRI	0	
5.2	Zajištění min. 80 bytů pro osoby ve věku nad 50 let	2027	BDSO SRI	0	soukromý investor
6	Podporované bydlení				
6.1	Zajištění min. 2 bytů podporovaného bydlení mimo svobodárny.	2026	MPO NNO	7,5 mil	Dr. Drože Novoměstská
6.2	Zajištění min. 2 bytů s nadstandardní hlukovou izolací.	2026	SRI NNO		Dr. Drože Novoměstská
6.3	Stanovení mechanismu přidělování a užívání podporovaných bytů.	2026	MPO OS Bytová komise NNO	0	
7	Bezbariérové bydlení				
7.1	Rozšíření bytového fondu o min. 10 bytů s bezbariérovou úpravou mimo DPS	2026	SRI OS	33 - 35 mil	Brodská Dr. Drože Novoměstská
7.2	Stanovení standardů pro počet bytů s bezbariérovou úpravou v nově budovaných bytových domech.	2026	SRI	0	
8	Krizové ubytování				
8.1	Udržet možnost krizového ubytování alespoň ve stávajícím rozsahu.	2030	SRI OS Sportis	100 tis/rok	Hotel Morava
9	Individuální výstavba				
9.1	Vytvoření podmínek pro další bytovou a individuální výstavbu soukromých investorů.	2030	SRI MPO		intravilán, Klafar, Vodojem

PRAVIDLA PRO PRONÁJEM BYTŮ VE VLASTNICTVÍ MĚSTA ŽDÁRU NAD SÁZAVOU

Dle zákona č. 128/2000 Sb., „O obcích“ ve znění pozdějších předpisů, patří hospodaření s bytovým fondem do samostatné působnosti města Žďáru nad Sázavou. Rozhodovací pravomoci v oblasti nájemního bydlení vykonává rada Města Žďáru nad Sázavou, popřípadě radou pověřený správce.

V zájmu zajištění transparentnosti při hospodaření s byty v majetku města vydala rada města tato pravidla. Pravidla stanoví způsob výběru nájemníka ze zájemců o nájemní bydlení v uvolněném nájemním bytě a předepisují postupy řízení při obsazování volných bytů.

Článek 1 ZÁKLADNÍ POJMY

Rozdělení nájemních bytů v majetku města podle účelů užívání:

a) **Byt určený k nájemnímu bydlení** je byt, jímž se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou součástí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení. Okruh nájemníků se omezuje zejména plnoletostí, způsobilostí nájemníka k právním úkonům a definicí cílové skupiny.

Kategorie nájemních bytů:

- běžné nájemní byty: Byty určené pro všechny cílové skupiny.
- byty v zájmu obce:
 - profesní: Byty určené pro osoby vykonávající povolání ve vybraných profesích, jež jsou pro město klíčové. Jedná se obvykle o profese ve veřejném sektoru v odvětví bezpečnosti a ochrany obyvatel, zdravotnictví, sociálního zabezpečení, školství a vzdělávání, veřejné správy a administrativy. Seznam profesí je aktualizován a zveřejněn při vyhlášení záměru obce na pronájem těchto bytů.
 - startovací: Byty určené pro osoby, které se po dosažení dospělosti osamostatňují a hledají vlastní bydlení. Dostupnost těchto bytů je zpravidla omezena věkem osob užívajících byt.
- bezbariérové: byty přizpůsobené (částečně či zcela) k trvalému bydlení tělesně či zrakově postižených osob

b) **Byty v domech s pečovatelskou službou (DPS)** jsou nájemní byty určené pro bydlení osob, které mají sníženou soběstačnost z důvodu věku, chronického onemocnění, nebo zdravotního postižení a potřebují různé stupně pomoci. Pomoc těmto nájemníkům zajišťují Sociální služby města Žďáru nad Sázavou, příspěvková organizace, prostřednictvím pečovatelské služby. Okruh nájemníků se omezuje na osoby požívající starobní nebo invalidní důchod, s přihlédnutím k aktuálnímu zdravotnímu stavu. Obsazování těchto bytů zajišťuje sociální odbor města Žďáru nad Sázavou.

c) **Byty se zvláštním režimem obsazování** jsou nájemní byty, které byly postaveny s účelovou dotací. Smlouva o poskytnutí dotace obsahuje mj. podmínky pro obsazování bytu a jeho pronájem. V případě odchylných pravidel pro nájem bytů stanovených dotačními podmínkami a těmito pravidly se v příslušných částech tato pravidla nepoužijí.

d) **Holobyty** jsou nájemní byty v objektu č.p.10 na ul. Brněnská ve Žďáru nad Sázavou 1

Volný byt:

Nájemní byt se stává volným tehdy, pokud neexistuje právní titul, který by zakládal komukoliv právo nájmu k dotčenému bytu. V zájmu města je obsadit volný byt bez zbytečných průtahů, aby nedocházelo k finančním ztrátám.

Za volný byt se pro účely těchto pravidel považuje byt:

- nově postavený městem
- nově získaný do majetku města
- předaný městu nájemníkem po ukončení nájemního vztahu. V tomto případě musí být nájem bytu ukončen všemi osobami, se kterými byla smlouva o nájmu bytu uzavřena
- jestliže nájemník zemře a nevznikl-li zákonný důvod přechodu nájmu na jinou osobu
- uvolněný na základě rozhodnutí soudu, popř. na základě provedené exekuce.

Článek 2 SPRÁVA NÁJEMNÍCH BYTŮ V MAJETKU MĚSTA

Každý městský byt má své určení a svého správce. Správcem je:
SATT a.s., se sídlem Okružní 1889/11, Žďár nad Sázavou 3, 591 01 Žďár nad Sázavou,
Kontakt. tel: 566 654 869, e.mail : karaskova@satt.cz

Článek 3 PRÁVOMOCI A KOMPETENCE V OBLASTI BYDLENÍ

1.) Rada města

Radě města přísluší právo rozhodovat o věcech týkajících se nájmu bytů, zejména o:

- uzavření nového nájemního vztahu
- určení výše nájemného
- uznání splnění podmínek přechodu nájmu bytu
- rozhodnutí o výpovědi nájmu bytu ze strany pronajímatele
- rozhodnutí o zpětvzetí výpovědi nájmu bytu
- rozhodnutí o žalobě na vyklizení bytu
- o vydání souhlasu s podnájmem bytu
- ostatních úkonech týkajících se nájmu bytu (např. cílová skupina nájemců ve vyhlášeném záměru)

2.) Pověřený správce

Pověřený správce vykonává činnost na základě Smlouvy o správě domů, bytových jednotek a bytů (dále jen byt) a nebytových prostor, a to v rozsahu daném výše uvedenou smlouvou a platnou právní úpravou.

Správa nemovitosti spočívá jak v právních jednáních poskytovatele služeb, týkajících se spravovaných nemovitostí jménem příjemce služeb na základě plné moci, tak v praktických činnostech, k nimž plné moci není třeba, nebo kterými byl pověřen radou města.

3.) Bytová komise

Poradním orgánem Rady města v oblasti nájemního bydlení je Bytová komise (dále jen BK), kterou zřizuje rada města. Tajemníkem BK je referent odboru majetkoprávního.

BK jmenuje rada města. Rovněž předsedu komise jmenuje rada města. Předseda komise si určí svého zástupce. Jednání BK se řídí Jednacím řádem komisí města.

BK zejména vyhodnocuje přihlášky, doručené na vyhlášený záměr a předkládá své návrhy radě města k rozhodnutí. Jako iniciativní orgán může BK podávat připomínky a návrhy v oblasti bydlení

v nájemních bytech radě města. Rada města naopak může BK dávat úkoly. Jednání BK jsou neveřejná a usnesení BK jsou pro radu města doporučující. Rozhodovací pravomoc si v oblasti bydlení v městských nájemních bytech ponechává rada města. Na internetových stránkách města www.zdarns.cz se zveřejňují výpisy ze zápisů ze zasedání BK.

Článek 4 ZPŮSOB VÝBĚRU NÁJEMNÍKA

Na každý volný byt je vyhlášeno samostatné výběrové řízení. Není veden pořadník žádostí.

- a) Na základě rozhodnutí rady města zveřejní odbor majetkoprávní (dále jen OP) záměr na pronájem bytu s parametry bytu a dalšími podmínkami. Záměr musí být zveřejněn na úřední desce po zákonem stanovenou dobu.
- b) Po uplynutí stanoveného termínu po zveřejnění se uzavře příjem přihlášek a zároveň dojde k sejmutí záměru z úřední desky. Přihlášky budou přijímány v zalepených obálkách na sekretariátu starosty. Přihlášky podané po uzavěření příjmu přihlášek nebudou zařazeny do výběru.
- c) Přijaté obálky s přihláškami budou pracovníky OP předány předsedovi bytové komise, popř. jeho zástupci. Ten zároveň určí termín zasedání BK. Zaslání pozvánek na jednání BK zajistí tajemník BK.
- d) BK projedná jednotlivé žádosti a následně hlasuje o návrhu výběru budoucího nájemce a náhradníka. BK může zájemce přizvat k osobnímu pohovoru v rámci svého zasedání.
- e) Tajemník BK pořídí zápis z jednání a zpracuje návrh přidělení bytu pro jednání rady města.
- f) Návrh BK na schůzi rady města, která rozhodne o uzavření smlouvy o nájmu bytu, předkládá vedoucí OP, popř. jím pověřený zástupce. Rada města projedná návrh komise a rozhodne o novém nájemci volného bytu.
- g) OP informuje písemnou formou o výsledku výběrového řízení budoucího nájemce.
- h) Neúspěšným žadatelům se písemná informace o výsledku výběrového řízení nezasílá.

Přímé určení nájemníka

Rada města může v rámci své pravomoci přímo rozhodnout o obsazení volného bytu bez výběrového řízení, pokud jsou k tomu dány důvody hodné zvláštního zřetele.

Článek 5 OBECNÉ PODMÍNKY VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ

Při výběru uchazeče o nájem bytu se přihlíží zejména k těmto skutečnostem:

- k preferované cílové skupině nájemců dle podmínek vyhlášeného záměru
- zda je uchazeč plnoletý a je způsobilý k právním úkonům,
- zda je uchazeč občanem města, zda ve městě podniká nebo tu pracuje,
- k bytové potřebnosti uchazeče,
- zda je uchazeč schopen pravidelně a v řádném termínu hradit náklady spojené s bydlením (sociální postavení),
- zda je uchazeč nájemcem jiného bytu či vlastníkem nebo spoluvlastníkem nemovitosti určené k trvalému bydlení,
- k dalším okolnostem hodným zvláštního zřetele.

Článek 6

OBECNÉ PODMÍNKY PRO UZAVŘENÍ SMLOUVY O NÁJMU BYTU

- Smlouvu o nájmu bytu uzavírá na základě Smlouvy o správě domů, bytových a nebytových jednotek jménem Města Žďáru nad Sázavou příslušný správce bytu.
- Smlouva o nájmu bytu se uzavírá zásadně v písemné formě, a to na dobu určitou, zpravidla na 2 měsíce (dle rozhodnutí rady města). V případě bytů v domech s pečovatelskou službou se nájemní smlouva uzavírá zpravidla na dobu neurčitou, pokud není z vážných důvodů dohodnuto jinak.
- V případě že dojde k uzavření smlouvy o nájmu bytu na dobu určitou a v průběhu této doby nedojde ze strany nájemníka k porušování povinností z nájmu bytu vyplývajících, bude město bez překážek přistupovat na základě žádosti nájemce k prodlužování smlouvy o nájmu bytu vždy za stejných podmínek, za kterých byl nájemní poměr sjednán, pokud nebylo dohodnuto jinak.
- V případě, že povinnosti ze smlouvy o nájmu bytu ze strany nájemce plněny nebudou, smlouva o nájmu bytu prodloužena nebude a OP předloží radě města návrh na řešení této situace, který bude většinou směřovat k podání žaloby na vyklizení bytu. Podmínkou uzavření smlouvy o nájmu bytu je skutečnost, že budoucí nájemník nemá žádné dluhy, nebo jiné závazky vůči městu, a to ve všech jeho agendách (odbor dopravy, odbor komunálních služeb, oddělení přestupků, odbor finanční apod.).
- Výše nájemného u nově uzavíraných smluv je stanovena dle rozhodnutí rady města.
- Vybraný uchazeč či. jeho náhradník, musí uzavřít Smlouvu o nájmu bytu nejpozději do 10 dnů od doručení písemného rozhodnutí o schválení přidělení bytu radou města, pokud není dohodnut jiný termín. Pokud tak neprovede, BK může vybrat dalšího budoucího nájemce z předložených žádostí v rámci původního záměru. Pokud nedojde k výběru budoucího nájemce či k uzavření nájemní smlouvy ani v tomto případě, rozhodne rada města o vyhlášení nového záměru na volný byt.
- Pokud budou nájemci bytu manželé, pak nájemní smlouvu uzavírají oba manželé. V případě společného nájmu uzavírají smlouvu společní nájemci, a to pouze v případě, kdy přihlášku do výběrového řízení podají společně.
- Nájemci jsou povinni nahlásit počet osob užívajících společnou domácnost v souladu s platnými právními předpisy. Doporučená plocha na 1 osobu by neměla být menší než 8 m².

Článek 7

PŘECHOD NÁJMU BYTU

K přechodu nájmu bytu dojde pouze po splnění podmínek stanovených § 2279 - § 2284 občanského zákoníku.

V případě, že jsou prokazatelně splněny podmínky pro přechod nájmu bytu uvedené v § 2279 - § 2284 občanského zákoníku (dále jen OZ), bere pronajímatel přechod nájmu bytu na vědomí.

Oznámení o přechodu nájmu musí doložit ten, kdo tvrdí, že na něj užívací právo přešlo. V případě sporu o tom, zda byly, nebo nebyly splněny zákonem stanovené podmínky, nese důkazní břemeno oznamovatel. Pronajímatel má proto právo požadovat na osobách, které tvrdí, že na ně přešel nájem bytu podle uvedených ustanovení zákona, doložení splnění zákonem stanovených podmínek.

Oznámení o přechodu nájmu bytu se předává na majetkoprávní odbor MěÚ ve Žďáře nad Sázavou na formuláři, který je ke stažení na webových stránkách města www.zdarns.cz (přechod nájmu z důvodu úmrtí) v sekci MěÚ-Formuláře-odbor majetkoprávní.

Nájem bytu po jeho přechodu v případě úmrtí skončí nejpozději do dvou let ode dne, kdy nájem přešel, pokud není v občanském zákoníku uvedeno jinak – viz. § 2279. odst. 2 OZ.

V případě, že nebudou splněny podmínky pro přechod nájmu bytu a osoby žijící v bytě tento byt na základě písemné výzvy neopustí, bude k příslušnému soudu podána žaloba na vyklizení bytu.

Článek 8 PODNÁJEM BYTU

Podnájem bytu řeší ustanovení § 2274 až § 2278 občanského zákoníku.

V případě, že nájemce v bytě sám trvale nebydlí, může přenechat třetí osobě do podnájmu byt nebo jeho část, a to pouze se souhlasem pronajímatele.

Nájemce předá podnájemní smlouvu pronajímateli v písemné podobě. Smlouva o podnájmu bytu musí mimo jiné obsahovat i dobu, po kterou se podnájem sjednává a důvod, proč nájemce byt přenechává do podnájmu. Nájemce má povinnost doložit pravdivost uvedeného důvodu, tzn. uvádí-li např. jako důvod pro podnájem bytu „práci mimo území města“, je povinen doložit toto zdůvodnění platnou pracovní smlouvou.

Podnájemní smlouva vyžaduje písemnou formu a je platná pouze s vystaveným písemným souhlasem pronajímatele. Souhlas pronajímatele se vydává zásadně na dobu určitou, zpravidla na jeden rok, s možností prodloužení o jeden rok.

Povolení podnájmu v bytě ve vlastnictví města nezakládá městu povinnost zajistit podnájemníkovi bydlení po ukončení podnájmu.

Dá-li nájemce byt nebo jeho část do podnájmu třetí osobě v rozporu s ustanovením § 2274 a 2275 OZ, hrubě tím poruší svou povinnost, což je důvod pro skončení nájmu.

Článek 9 DLUŽNÉ NÁJEMNÉ

Upomínky na úhradu dlužného nájemného

V případě, kdy nájemník neuhradí nájemné a zálohy na služby s nájmem bytu spojené (v termínu splatnosti) řádně a včas, odešle pověřený správce dlužníkovi 1. upomínku. Pokud nedojde k úhradě dlužného nájemného v náhradním termínu, bude odeslána 2. upomínka (na doručenkou). Účtují se náklady spojené s vymáháním dlužné pohledávky. Pokud ani poté nedojde k úhradě, bude dluh vymáhán soudní cestou. Náklady na Upomínky jsou nájemcům předepisovány a následně uplatněny v podávaném platebním rozkazu.

Výpověď nájmu

Výpověď nájmu bytu je upravena § 2288 a následující OZ. Výpověď nájmu bytu schvaluje rada města.

Dohoda o splátkách dluhu

V případě, že má nájemce dluh na nájemném nebo službách s nájmem bytu spojených, má za níže uvedených podmínek možnost navrhnout uzavření Dohody o splátkách dlužné částky (dále jen Dohoda o splátkách). Jedná se pouze o případy, kdy je smlouva uzavřena na dobu neurčitou. U smluv na dobu určitou na dobu 2 měsíců se splátkové kalendáře neuzavírají. Pokud nemá nájemce vše řádně uhrazeno, nedojde ze strany pronajímatele k prodloužení nájemního poměru.

Dohoda o splátkách bude uzavřena v případě, že:

- nájemce uzná dluh co do důvodu a do výše
- při uzavření smlouvy o nájmu bytu na dobu určitou, bude dlužná částka uhrazena nejpozději do konce doby trvání nájemního vztahu, nejpozději však do 12 měsíců
- při uzavření smlouvy o nájmu bytu na dobu neurčitou bude dlužná částka uhrazena nejpozději do 12 měsíců ode dne uzavření dohody o splátkách
- minimální výše splátek činí 500 Kč/měsíc

Další podmínky stanovené v Dohodě o splátkách:

- nájemci bude v období 12 měsíců umožněno uzavření pouze jedné dohody o splátkách
- ke dni uzavření dohody o splátkách bude vypočten úrok z prodlení, který se v situaci, že dohoda o splátkách bude dodržena, nebude měnit (tj. nebude se navyšovat za období, kdy bude nájemce hradit dlužnou částku v souladu s dohodou o splátkách)

- dohoda o splátkách se sjednává se ztrátou výhody splátek (v případě, že nájemce nezaplatí splátku a současně běžné nájemné řádně a včas, stává se splatným celý dluh). V tomto případě se počítá úrok z prodlení v celé výši.

Dohoda o splátkách podléhá schválení Rady města Žďáru nad Sázavou

Odbor majetkoprávní i pověřený správce může doporučit nájemníkům možnost spolupráce se sociálními pracovníky při řešení dluhu, popř. jiné krizové situace.

Úrok z prodlení

Občanský zákoník ukládá nájemci povinnost uhradit nájemné a zálohy na služby předem na každý měsíc, nejpozději do 5. dne příslušného platebního období, nebyl-li ujednán den pozdější.

Rada města Žďáru nad Sázavou schvaluje datum splatnosti do posledního dne příslušného měsíce, za který se nájem platí.

V případě, že nájemce neuhradí nájemné a náklady na služby nejpozději do posledního dne příslušného platebního období, bude příslušný správce po tomto datu vymáhat úrok z prodlení.

Článek 10 ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Tato pravidla schválila rada města na svém zasedání konaném dne 10.06.2024.
2. Tato pravidla ruší Pravidla pro pronájem bytů ve vlastnictví města Žďár nad Sázavou, schválená radou města dne 22.01.2024.
3. Pravidla pro pronájem bytů nabývají účinnosti dne 01.07.2024