



Evropská unie
Evropský sociální fond
Operační program Zaměstnanost



KONCEPCE BYDLENÍ MĚSTA ŽĎÁR NAD SÁZAVOU PRO OBDOBÍ 2019 – 2023



Evropská unie
Evropský sociální fond
Operační program Zaměstnanost



Kontaktní osoba:

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

Projektový tým:

Josef Klement	místostarosta města
Petr Krábek	vedoucí Odboru sociálního
Lenka Milfajtová	Odbor majetkoprávní, bytová agenda
Pavla Müllerová	předsedkyně Bytové komise
Kateřina Navrátilová	konzultant bydlení, komunitní plánování, sociální začleňování
Václav Šerák	ředitel Sociálních služeb města Žďár nad Sázavou
Irena Škodová	vedoucí Odboru rozvoje a územního plánování
Zdeněk Štursa	předseda ZELENÁ HORA, stavební bytové družstvo, zastupitel

Na tvorbě dokumentu se dále svými připomínkami a podněty podíleli členové pracovních skupin komunitního plánování.

**Jména jsou uváděna bez titulů.*



OBSAH

1	Město Žďár nad Sázavou.....	5
1.1	Predikce demografického vývoje obyvatel města	6
2	Vývoj bytového fondu.....	7
2.1	Domovní a bytový fond ve městě	7
2.2	Privatizace bytového fondu	8
3	Současný stav bytového fondu	12
3.1	Správa bytového fondu.....	13
3.2	Bytová problematika města	14
3.3	Specifika bytové politiky	15
3.4	Kategorie bytů	15
3.5	Přidělování bytů	17
3.6	Podmínky nájmu.....	20
4	Prostupné bydlení.....	21
5	Azylové bydlení.....	24
5.1	Azylový dům pro muže	24
5.2	Domov pro matky (otce) s dětmi.....	25
6	Krizové ubytování	27
6.1	Pravidla pro přidělení krizového pokoje	27
7	Sociální bydlení	28
8	Podporované bydlení	29
9	Bezbariérové byty	31
10	Bydlení pro seniory	32
11	Startovací byty	33
12	Běžné nájemní bydlení	34
13	Bydlení se závazkem	35
14	Individuální výstavba.....	38
	Seznam Příloh.....	39



ÚVOD

Dokument, který se Vám dostává do rukou, je koncepčním dokumentem zabývajícím se oblastí bydlení v našem městě. Je výsledkem bezmála roční práce členů projektového týmu, kteří se pravidelně intenzivně scházeli 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.

Potřeba vytváření podmínek a podpory pro jednotlivé formy bydlení nás vedla k vytvoření dokumentu, který koordinuje rozvoj bydlení ve městě.



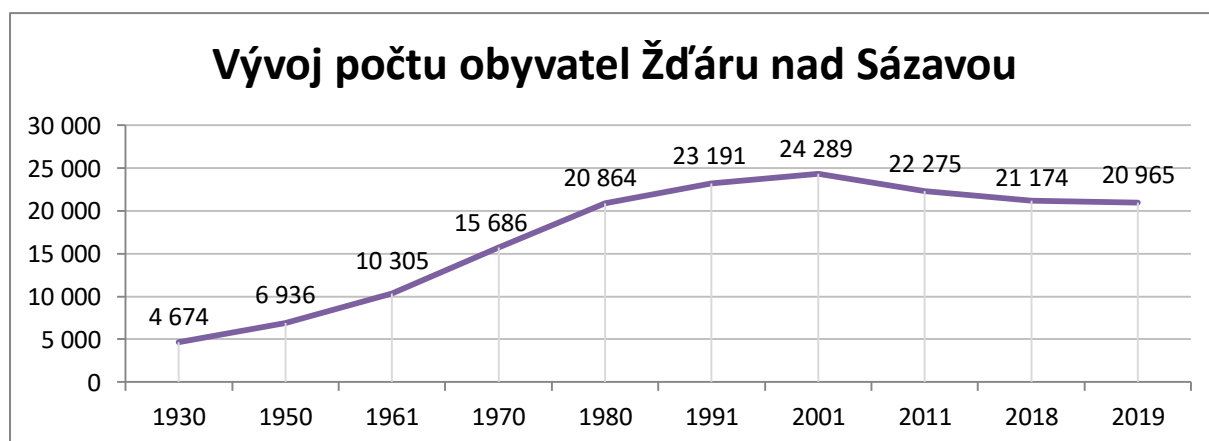
1 MĚSTO ŽĎÁR NAD SÁZAVOU

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 „ŽĎAS“). 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 1. 1. 2018 žilo ve městě 21 174 obyvatel.



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.

1.1 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.

Počet obyvatel ¹							
2017	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050
20 994	20 828	20 605	20 317	19 965	19 563	19 128	18 674

Obdobným způsobem byl stanoven také vývoj počtu obyvatel města ve věku nad 65 let.

Počet obyvatel ve věku 65+ ²							
2017	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050
4 436	4 637	5 130	5 515	5 821	6 235	6 648	6 768

¹ Zdroj: Projekce obyvatelstva v krajích ČR do roku 2050 (Projekce krajů 2013)
<https://www.czso.cz/documents/10180/20552675/13005214u.pdf/f72d6709-c80d-41f7-a9b3-6494a73c80dd?version=1.0>

² Zdroj: Zpráva ČSÚ „Obyvatel Kraje Vysočina bude ubývat a budou stárnout“
https://www.czso.cz/csu/xj/obyvatel_kraje_vysocina_bude_ubyvati_a_budou_starnout



2 VÝVOJ BYTOVÉHO FONDU

Členové projektového týmu se shodují, že hlavní příčinou současného stavu bytového fondu byla dřívější privatizace bytového fondu a bytová politika města. Je tedy zřejmé, že má-li se situace do budoucna změnit k lepšímu, měl by se přístup k bytové politice změnit a město by mělo rozšířit svůj bytový fond. Bohužel dlouhodobé podceňování bytové politiky, nezáměr o problematiku bydlení či strach z nepopulárních rozhodnutí vedl ke stavu, kdy je správa zbývajících bytového fondu prováděna bez opory strategických dokumentů či jasně stanovených postupů a chybí prostředky na potřebnou údržbu či výstavbu bytů.

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

2.1 DOMOVNÍ A BYTOVÝ FOND VE MĚSTĚ

Podle údajů ze sčítání lidu, domů a bytů 2011³ se ve Žďáře nad Sázavou nacházelo 8.999 trvale obydlených bytů, z toho 6.790 v bytových domech. Oproti dřívějším sčítáním v letech 1991 a 2001 bytů mírně přibýlo, prakticky však výhradně v rodinných domech. Mezi lety 2001 a 2011 v bytových domech dokonce bytů ubylo. Ze stejného sčítání také vyplývá, že se ve městě nacházelo celkem 691 trvale neobydlených bytů a 141 neobydlených domů (z toho 41 využito na rekreaci).

Pozitivním trendem je, že bytová výstavba i nadále pokračuje, ačkoliv převážně u rodinných 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 tak i nadále zůstává relativně atraktivním místem pro bydlení. Nicméně výrazně převládá individuální výstavba rodinných domů, kdežto výstavba nájemních bytových domů se prakticky zastavila. Novou bytovou výstavbu představují viladomy. Ty jsou však pro potřebné a střední třídu z důvodu vysoké kupní ceny nedostupné. Individuální výstavba rodinných domů ve městě se v poslední době zpomaluje nebo se přesouvá mimo město.

Struktura vlastnických vztahů se za dvacet let výrazně změnila v neprospěch města. Zatímco v roce 1991 patřilo městu zhruba 55% bytových domů, v roce 2001 městu patřilo pouze 30% a v roce 2011 zbývalo pouze 8% domů (49 z 629). Naopak narostl počet bytových domů ve vlastnictví soukromníků, společenstev vlastníků a dalších právnických osob.

³ Český statistický úřad. Vše o území: Žďár nad Sázavou – obec/město (okres Žďár nad Sázavou) [online] In: [cit. 2018-06-04] Dostupné z: <http://vdb.czso.cz/sldbvo/>



Městské byty přešly většinou do soukromých rukou, většina z nich do spoluvlastnictví vlastníků bytů. Proměna vlastnických forem je především u bytových domů významně spjata s privatizací obecního bytového fondu.

Postup, kterým se v minulosti město ubíralo, spočíval až na výjimky v prodeji celých bytových domů. Z předchozích údajů lze usuzovat, že většina z prodaných nemovitostí postupně přešla na společenstva vlastníků.

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

2.2 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. Předchozími vlastníky bytů, následně převedených do majetku města, byl stát, byly převedeny i byty tzv. podnikové ve správě státních podniků.

Vedení města započalo s převáděním bytových 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 výší se budou podílet na této kupní ceně. Při výpočtu kupní ceny město vycházelo i ze součtu ceny za jednotlivé byty v bytovém domě umístěné, tyto výpočty byly nájemníkům konkrétního bytového domu poskytnuty. Bylo však na nájemnících samotných, jaký způsob podílu na kupní ceně zvolí. Pro každou vlnu privatizace město vydalo informační brožuru s cenami nemovitostí a doporučeným postupem. Zájemci si zvolili, do jakého vlastnictví budou bytové domy nabývat – zda do výlučného vlastnictví právnické osoby nebo do podílového spoluvlastnictví. 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 a část z nich později vystěhovali. Postupně se tak do zbývajících obecního bytového fondu přesunuli méně movití nebo nemotivovaní nájemníci.

Prodávání pouze 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 bytové jednotky. O způsobu převodu majetku ve vlastnictví města rozhoduje Zastupitelstvo města. Při převodech jednotlivých bytových jednotek je nutné respektovat rozhodnutí společenství vlastníků jednotek, řešící výši příspěvku do fondů a rozhodnutí týkající se správy, oprav a rekonstrukcí domu. 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).

Skutečnost masivního převádění bytů či prodeje domů obvykle pod odhadní cenou, se v minulosti samozřejmě neobešla bez problematizování a byla opakovaně kritizována částí opozice i kritickými hlasy zvenčí a je kritizována doposud. I přes převádění bytů za poměrně nízké částky se lze na věc dívat také z jiného úhlu. Města při přebírání bytového fondu do svého vlastnictví od státu prakticky neměla na výběr, vzhledem k zákonu. Obce se tak skokově staly vlastníky podfinancovaného a někdy i chátrajícího bytového fondu, na jehož přiměřenou údržbu neměly dostatek financí. 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. Ztracené výnosy z nájmu se mohou dle odhadů pohybovat v řádech milionů korun ročně. Převod tak byl v konečném důsledku výhodný pro bývalé nájemníky, ale nevýhodný a ztrátový pro město. Přesto se rozhodnutí o převodu bytových domů a bytových jednotek realizovalo s tím, že jedním z důvodů byla i podpora bydlení vlastněného fyzickými a právnickými osobami. 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. Nepočítalo se s tím, že by došlo k obnovení bytového fondu až na výši, které bylo dosaženo před realizovanými převody. Počítalo se s bytovým fondem v takovém rozsahu, aby při existenci vlastnictví bytových domů a bytových jednotek vlastněných městem, bytovými družstvy a soukromými vlastníky došlo k pokrytí potřeb obyvatel města.

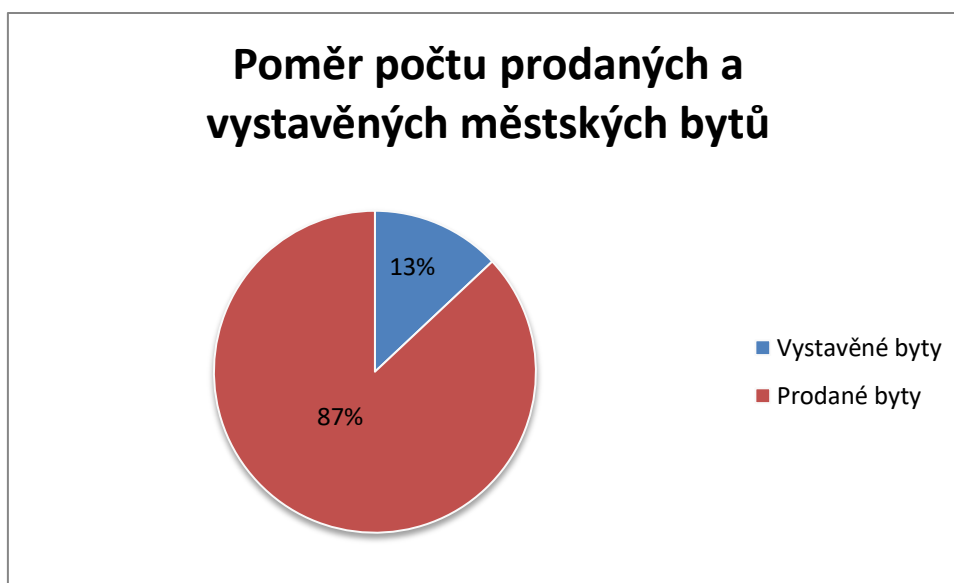
Výnosy z prodeje však byly dále investovány do rozvoje města, nikoliv do výstavby nových bytových domů. Například z finančních prostředků ze čtvrté vlny privatizace byla



spolufinancována přestavba bazénu na relaxační centrum, stavba mostu Klafar, rekonstrukce náměstí, rekreační areál Pilák, protipovodňová opatření apod. Zastupitelstvo města se před začátkem první vlny privatizace zavázalo, že bude výnosy z prodeje domů investovat zpět do bytového fondu, nicméně dělo se tak jen částečně nebo vůbec. 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 bude nájemníkům převedena po vypršení lhůty a splnění všech podmínek stanovených ve smlouvě o smlouvě budoucí, vymezené podmínkami dotace. Konkrétně byty v domech na Palachově ulici (kompletně postavené v roce 1997). Tyto byty se nachází v bytových domech se smlouvou o smlouvě budoucí, které budou pravděpodobně do konce roku 2019 převedeny již vzniklému bytovému družstvu.

I přes uvedenou výstavbu město v minulosti výrazně více prodávalo, než stavělo. Poměr prodeje a výstavby mezi lety od začátku privatizace názorně ukazuje graf 2.

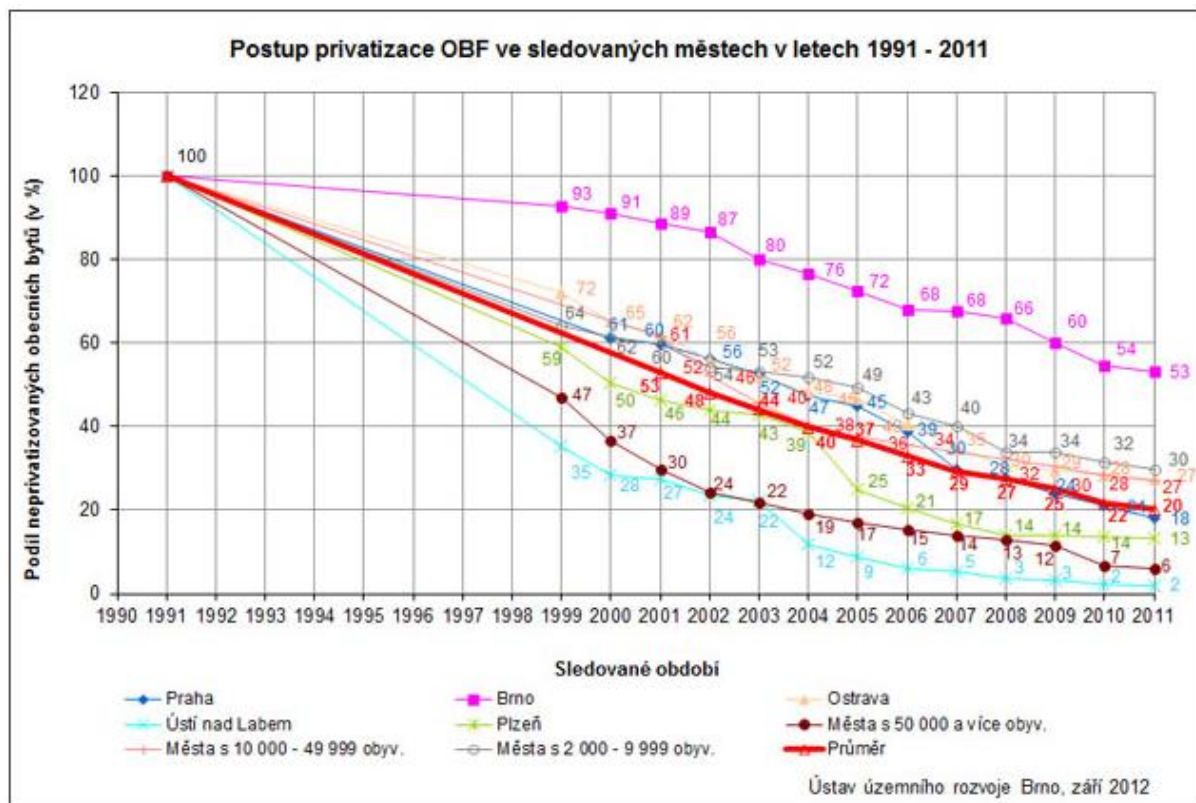


Graf 2: Poměr počtu prodaných a vystavěných městských bytů

Celkem vzato od začátku privatizace obec převedla či prodala do vlastnictví fyzických a právnických osob téměř 88% svého původního bytového fondu (do této hodnoty nejsou zahrnuty byty vystavěné po roce 1991 ani zbourané bytové domy). Dle výsledků



dotazníkového šetření Ústavu územního rozvoje z roku 2012⁴ v celorepublikovém kontextu Žďár nad Sázavou mírně převyšuje procentuální zastoupení převedených či odprodaných bytů. Podíl bytových jednotek, které obcím zůstaly, činí průměrně kolem 20%. V případě obcí od 10 do 50 tisíc obyvatel, kam Žďár nad Sázavou spadá, činí průměr 27% (viz graf 3)⁵



Graf 3: Postup privatizace obecního bytového fondu ve sledovaných městech (Zdroj: ÚÚR)

Koncentrace sociálně znevýhodněných či ohrožených osob (především Romů) v lokalitě Žďár 3 je z části způsobena tím, že v průběhu privatizace bytového fondu města si tyto 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 Ústav územního rozvoje. *Výsledky dotazníkové akce o změnách v obecním bytovém fondu ve vybraných městech (2010, 2011)* [online]. In: [cit. 2018-06-04]. Dostupné z: <http://www.uur.cz/default.asp?ID=4591>

⁵ Do dotazníkového šetření byly zahrnuty pouze vybrané obce, navíc bylo prováděno zhruba před 6 lety, proto srovnání Žďáru s výsledky dotazníků nemusí být zcela přesné.



3 SOUČASNÝ STAV BYTOVÉHO FONDU



Graf 4: Podíl městských bytů v celkovém počtu bytů

Město Žďár nad Sázavou je v současné době vlastníkem 607 bytů, což představuje zhruba 7% ze všech bytových jednotek na území města, viz graf 4. Většina městských bytů se nachází v domech, které jsou celé ve vlastnictví města. Pouze 14 bytů se nachází v objektech, kde jsou vyčleněny bytové jednotky a tyto v převážné míře ve vlastnictví fyzických osob, rodinných domech, nebo jiných objektech nebytového charakteru. Prozatím nejsou tyto bytové jednotky nabízeny k odprodeji – u většiny z nich je důvodem že se nacházejí v nebytových objektech (problematické dělení vlastnictví), v rodinných domech apod. Rodinný dům na Luční ulici připadl městu v dědictví s tím, že nebude prodán, ale bude využíván pro sociální a podobné účely a momentálně slouží pro bydlení matky s handicapovaným dítětem a handicapovaného občana. Adresy a charakter jednotlivých bytových domů upřesňuje Tabulka 1.



ulice	číslo popisné	rok dokončení	počet bytů	realitní kancelář	charakter
Revoluční	1829	1952	36	INVESTSERVIS	bytový dům
Revoluční	1871	1952	36	INVESTSERVIS	bytový dům
Brodská	1825	1953	36	INVESTSERVIS	bytový dům
Brodská	1876	1952	36	INVESTSERVIS	bytový dům
Brodská	1905	1953	28	INVESTSERVIS	bytový dům
Brodská	1936	1953	35	INVESTSERVIS	bytový dům
Brodská	1932	1953	36	INVESTSERVIS	bytový dům
Haškova	2168-2171	1976	42	PAMEX	DPS
Libušínská	203	1989	64+16 nástavba (bezbariérové)	PAMEX	DPS
Libušínská	204	1990	65	PAMEX	DPS
Libušínská	2284	2002	26	PAMEX	DPS
Brněnská	2228	1997	5	PAMEX	holobyty
Stržanov					bývalá škola
Ostatní			14	INVESTSERVIS PAMEX	BD
Byty s dotací			132	INVESTSERVIS PAMEX	BD
Celkem			607		

Tabulka 1: Adresy a charakter bytových domů (Zdroj: MěÚ Žďár nad Sázavou)⁶

3.1 SPRÁVA BYTOVÉHO FONDU

Správu bytového fondu města vykonává TSBM, majetkoprávní odbor a realitní kanceláře Investservis a Pamex. V současné době realitní kanceláře spolupracují s majetkoprávním odborem a technickou správou budov a společně se dělí o administrativní a technické úkoly, související se správou bytového fondu. Tato praxe není v českých poměrech ničím výjimečným. V řadě českých měst se správě městského majetku věnovaly soukromé externí subjekty, ale názory na formu i výsledky spolupráce se velmi liší a nelze je jednoduše zobecnit. Ve Žďáře nad Sázavou se tato praxe městu osvědčila a zůstává tak prakticky nepozměněná dodnes. Od roku 1991 se podařilo nastavit fungující systém spolupráce mezi městem a zmíněnými realitními kancelářemi, kdy realitní kanceláře zajišťují účetnictví, evidenci nájemníků, vyřizují pohledávky, evidují potřeby oprav, vybírají nájemné apod. Správa městského majetku je však pro dané realitní kanceláře v tuto chvíli pouze menší částí objemu jejich práce, protože se věnují hlavně spravování majetku ve vlastnictví

⁶ Stav k 31. 12. 2018



fyzických a právnických osob. Investservis spravuje ve vlastnictví města celkem 303 bytů (vč. svobodáren) a Pamex 304 bytů (vč. holobytů). Budovy ve správě jednotlivých realitních kanceláří, viz tabulka 1.

3.2 BYTOVÁ PROBLEMATIKA MĚSTA

Bydlení ve Žďáře nad Sázavou je široká oblast a problémy nesouvisí pouze s existencí sociálně vyloučené lokality. Počet obyvatel ve městě se dlouhodobě snižuje. Jedním z důvodů je i nedostatek nájemních bytů a vysoká prodejní cena bytů a pozemků. Tato situace se týká především mladých osob a začínajících rodin. Město v současné chvíli nemá zájemcům co nabídnout, protože nemá dostatek standardních bytů a vůbec žádné tzv. byty startovací. Volné bytové kapacity města se nacházejí v nepříliš populárních lokalitách.

Ve městě se ani příliš nestaví a ceny pozemků pro stavbu rodinných domů obyvatelé vnímají jako vysoké v porovnání s cenami v okolních obcích. V posledních letech proběhla výstavba bytových tzv. viladomů v městské části Klafar, nicméně prodejní ceny těchto bytů jsou pro některé skupiny obyvatel příliš vysoké. Většina již existujících bytů ve Žďáře je ve vlastnictví fyzických či právnických osob a volných bytů na komerčním trhu je velmi málo. Z důvodu výše jejich cen či nájemného jsou pro některé skupiny obyvatel nedostupné. Ze zmíněných důvodů se lidé stěhují do okolních obcí, kde realizují individuální výstavbu rodinných domů. Důvodem pro nižší ceny pozemků pro stavbu rodinných domů v okolních obcích jsou často nižší výkupní ceny pozemků či výše nákladů na jejich zasíťování. O kupní ceně pozemků rozhoduje vždy Zastupitelstvo dané obce.

Město v současné době vlastní několik pozemků vhodných pro bytovou výstavbu. Do budoucna je v tomto ohledu závislé na dotačních titulech státu či evropských strukturálních fondů, protože výnosy z nájemného v tuto chvíli pokrývají pouze základní údržbu. Na případné rozsáhlejší opravy (např. oprava střechy, výměna oken či zateplení) se musí uvolňovat finanční prostředky z rozpočtu města nebo musí město žádat o dotace.

V současné době se rekonstruuje pouze jednotlivé byty, které se v danou chvíli uvolní, aby byly připraveny pro další nájemníky, přičemž cena rekonstrukce se pohybuje okolo 200 tisíc Kč. Paradoxně nejmenší šanci na získání opraveného bytu mají dlouhodobí nájemníci a starousedlíci, protože stávající systém neumožňuje kompletní opravy jejich bytů. Rekonstrukce čeká v budoucnu ještě cca 230 bytů, z toho více než 50 na tzv. svobodárnách⁷. Ročně se rekonstruuje 6 – 7 bytů.

⁷ 7 bytových domů v ulici Brodská a Revoluční (Žďár 3). Původně budovány jako ubytovny pro přechodné bydlení, dnes se zde nachází malometrážní byty ve vlastnictví města.



Větší rekonstrukce se realizují na jednotlivých domech dle akutní potřeby, nebo dle specifických podmínek dotačních titulů.

Snahou města je primárně poskytovat bydlení lidem nebydlícím (vyplývá z Pravidel pro pronájem bytů ve vlastnictví města Žďár nad Sázavou), přičemž cílem není zvyšovat komfort lidem bydlícím, kteří i mnohdy za desítky let nájemního vztahu neinvestovali do bytu, jehož jsou nájemci, ani minimální náklady na drobné opravy bytu.

3.3 SPECIFIKA BYTOVÉ POLITIKY

Doposud ve městě žádná koncepční bytová politika neexistovala a nebyl vytvořen ani žádný závazný dokument či plán pro budoucí období. Určitý soubor opatření byl zpracován ve Strategii rozvoje města pro období 2016 – 2028, zde definované cíle jsou však velmi obecné.

S trochou nadsázky lze říci, že do roku 2007 bylo hlavním cílem bytové politiky města byty prodávat. Prodej byl pozastaven až rozhodnutím Rady města ze dne 5. 2. 2007. Byl tak stanoven „páteří“ bytový fond čítající 475 bytů (zahrnující tzv. svobodárny, domy s pečovatelskou službou, holobyty a byty v rodinných domech). Ostatní byty v nástavbách či nově postavených domech jsou vázány smlouvou o smlouvě budoucí a jejich budoucí odprodej je tak nezvratný.

3.4 KATEGORIE BYTŮ

Dle Pravidel pro pronájem bytů ve vlastnictví města Žďár nad Sázavou (dále jen „Pravidla“)⁸ je městský bytový fond rozdělený na tři specifické kategorie podle tzv. účelu užívání. Kromě klasických nájemních bytů vlastní město ještě byty v domech s pečovatelskou službou (dále jen „DPS“), které jsou určeny pro osoby se sníženou soběstačností z důvodu věku, chronickým onemocněním nebo zdravotním postižením, které potřebují různé stupně pomoci, pobírají starobní nebo invalidní důchod s přihlédnutím k aktuálnímu zdravotnímu stavu.

Další skupinou jsou tzv. byty se zvláštním režimem obsazování – dva bezbariérové byty postavené se státní účelovou dotací. Smlouva o poskytnutí dotace obsahuje podmínku dodržení účelovosti těchto bytů. Za nedodržení podmínek účelovosti těchto bytů hrozí městu sankce. Tyto byty se nachází v bytových domech se smlouvou o smlouvě budoucí, které budou pravděpodobně do konce roku 2019 převedeny již vzniklému bytovému družstvu.

⁸ <https://www.zdarns.cz/mestsky-urad/potrebuji-vyridit/bytova-problematika/pravidla-pro-pronajem-bytu-ve-vlastnictvi-mesta-zdar-nad-sazavou>



Nájemní byty jsou v současné době přidělovány podle potřeby poměrně úzce vymezené skupině zájemců, která si z různých důvodů nemůže bydlení v soukromém sektoru či ve vlastním bytě dovolit. 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 podílem dětí. Problematika lokality je umocňována nevhodným umístěním azylového domu pro muže v části jednoho z bytových domů, které umocňuje napětí mezi obyvateli. Z velké míry je to dáno tím, že veřejnost nedokáže odlišit obyvatele azylového domu od obyvatel ze svobodáren. Skupina uchazečů se z toho důvodu zúžila a ve většině případů je charakteristická právě sociální potřebností. Přestože typický profil uchazeče nelze stanovit, obvykle se zájemci o městské bydlení rekrutují z řad rozvedených, matek samoživitelek, nízkopříjmových skupin, mladých párů či jednotlivců, kteří se chtějí osamostatnit od rodičů apod. Specifickou skupinou jsou potom uchazeči z azylových domů, kteří však mají šanci získat byt jen při splnění podmínky místní příslušnosti, anebo pokud projdou následným bydlením neziskové organizace Ječmínek, o. p. s. na Brněnské ulici. Ubytování v bytech následného bydlení a splnění podmínky trvalého pobytu ve městě však není vždy zárukou získání nájemního bytu.

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, obvyklého profilu uchazečů a poměrně prosociální orientace bytové komise. Oproti komerčnímu sektoru je v městských bytech také poměrně nízké nájemné.

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. Kromě bytové náhrady sloužily holobyty od počátku také jako klasické nájemní byty, protože pokud nebyly obsazené, inzerovalo je město v místních tištěných médiích (např. v roce 2008). 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 specifickým 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 (viz kap. 4.6). 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, neboť jde o běžné nájemní bydlení, přičemž byty jsou nižší kvality.

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. To se projevuje sníženým zájmem o bydlení v městských bytech a snížením cen nemovitostí v okolí. 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 kaucí, či předsudkům majitelů pronajímaných bytů. Důvodem k přestěhování rodin či jednotlivců do této lokality byl především nedostatek finančních prostředků pro odkup vlastního bytu při privatizaci. Právě privatizace bytového fondu je označována jako jedna z příčin vzniku koncentrace chudých či romských obyvatel v lokalitě. Kromě DPS a bytů vázaných podmínkami dotací jsou svobodárny a holobyty jediné bytové domy, které si město ponechalo. Postupně se sem stěhovali ti, kteří si nemohli odkup bytu dovolit, byli dlužníky, nebo měli jiné sociální problémy. Romští nájemníci potom většinou obývají svobodárnu 6. Současná skladba nájemníků svobodáren souvisí s průběhem privatizace městských bytů viz kapitola 3.2.

3.5 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 obvykle v souladu, ale v některých případech 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.

Kritéria výběru nájemníků jsou v Pravidlech definována poměrně srozumitelně. Mnohočetné interpretace naznačuje pouze poslední bod článku 5, dle kterého je zohledněno, jak dlouho uchazeč o městský byt žádá a jakou zkušenost z minulosti má se žadatelem město či komise. Zohledňovány jsou pochopitelně i různé okolnosti sociální potřeby uchazeče. Přihlížení k délce žádosti o byt do jisté míry supluje neexistenci poradníku. Zohledňování předchozích zkušeností však přináší i negativa. Vzhledem k nízkému počtu městských bytů je omezena i míra migrace, a tedy jsou mezi žadateli často příslušníci stále stejných rodin, se kterými mohlo mít v minulosti město potíže. Špatná zkušenost členů bytové komise či majetkoprávního odboru s uchazečem či jeho rodinnými příslušníky však může zabránit získání městského bytu, přestože sociální či bytová potřeba uchazeče je nepopíratelná. V podmínkách středně velkého města může být toto kritérium hodnoceno velmi subjektivně.

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

Jak je uvedeno výše, poradník uchazečů o městské byty ve městě neexistuje. Byty jsou přidělovány podle aktuální potřeby nájemníků a kritérií uvedených v Pravidlech. Při posuzování jednotlivých žádostí bytovou komisí může být přihlédnuto i k počtu doručených žádostí, není to však jediné kritérium při výběru budoucího nájemníka. Vzhledem k malému počtu volných bytů může být doba čekání 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 a pohovořili si s nimi. 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 není jejich situace 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. Absolvování pohovoru však neznamená brzké získání bytu. V případě, že od pohovoru



uplynula delší doba, je před získáním bytu komisí ověřováno, zda popsané skutečnosti i nadále trvají.

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. V rámci revize Pravidel pro přidělování bytů ve vlastnictví města Žďár nad Sázavou (viz Příloha 1) byla role náhradníka z dokumentu zcela vyloučena.

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

Název	Počet	Poznámka
Počet žádostí za rok	2014: 438 2015: 225 2016: 261	– průměrně nejnižší počet žádostí – holobyty (3 – 4 žádosti) – průměrně nejvyšší počet žádostí – Revoluční 27 (svobodárna č. 2)
Počet výběrových řízení za rok	2014: 33 2015: 15 2016: 15 2017: 21	
Počet žadatelů na výběrovém řízení	20 – 30	V době, kdy byl dostatečný bytový fond, bylo 40 – 50 žadatelů. Po privatizaci žadatelů ubylo, ale dnes, vzhledem k bytové nouzi, dochází opět k postupnému navyšování počtu žádostí.
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.

Tabulka 2: Analýza žádostí o pronájem městského (mimo DPS)



3.6 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.

Od roku 1994 bylo nájemné počítáno v souladu s vyhláškou 176/1993 Sb. V letech 2002 – 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, až se zastavilo na částce 49,46 Kč za m² u standardních bytů a 44,52 Kč za m² v případě bytů se sníženou kvalitou (holobyty). Od té doby zůstává beze změny, přestože od roku 2011 je možné uzavírat smluvní nájemné a tato možnost je uvedena i v Pravidlech. V případě DPS, kde byla smlouva sjednána před rokem 2010, je výše nájemného ponechána ve výši 27,70 Kč za m².

Kromě zmíněné částky 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 PROSTUPNÉ BYDLENÍ

Prostupným bydlením se rozumí komplexní, hierarchicky uspořádaný systém různých forem bydlení, jehož jednotlivé stupně se liší komfortem, režimem, podmínkami přidělení a typem smlouvy. Jednotlivé formy bydlení jsou provázány s různou úrovní podpory poskytovaných sociálních služeb.

Systém mimo jiné napomáhá sociální mobilitě obyvatel sociálně vyloučených lokalit. Jedním z cílů prostupného bydlení je zajištění nájemního bydlení pro domácnosti, které nemohou za tržních podmínek získat přiměřené a kvalitativně standardní bydlení.

Systém prostupného bydlení je individuální, zásluhový a motivační. Obecně platí, že čím vyšší stupeň bydlení, tím výhodnější smlouva, více autonomie a soukromí nájemníků. Prostupnost bydlení je oboustranná. Pokud nájemník plní své povinnosti spojené s udržení bydlení, prostupuje stále do vyšších úrovní bydlení. V případě, že však nájemník své povinnosti neplní, sestupuje do nižšího stupně bydlení, se kterým je spojena např. vyšší podpora sociálních pracovníků.

V rámci Koncepce jsou vypracovány dva modely prostupného bydlení, a to jak v současném rozsahu bytového fondu, tak ve stavu ideálním, kdy je bytový fond rozšířen o tréninkové byty azylového domu pro muže a klienty terénní práce, sociální a startovací bydlení a byty se závazky. Pravidla jednotlivých forem bydlení budou vytvářet v rámci plánovaných aktualizací dokumentu.

V současné době⁹ se ve městě nachází:

- azylový dům pro muže
- azylový dům pro matky (otce) s dětmi Ječmínek, o.p.s.
- následné bydlení Ječmínek, o.p.s.
- krizové ubytování v HD Morava
- městské nájemní byty
- komerční bydlení
- dlouhodobé ubytování v HD Morava
- komerční ubytování v ubytovnách (Hotel Fit, Žďas, a.s.)¹⁰
- kvalitní síť terénních služeb pro podporu osob a rodin

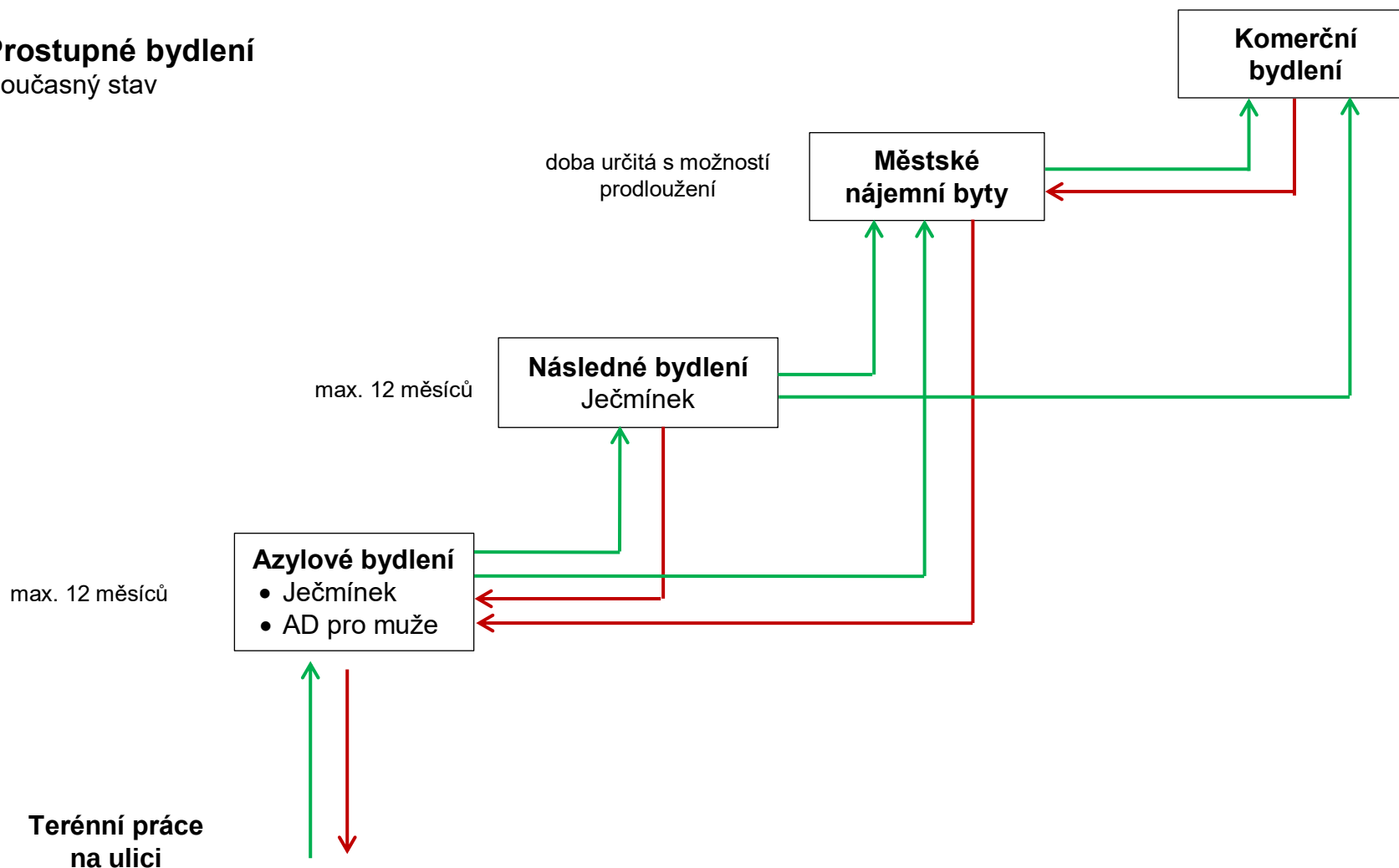
⁹ stav k 31. 12. 2018

¹⁰ Vliv města na komerční formy bydlení je velmi omezený.



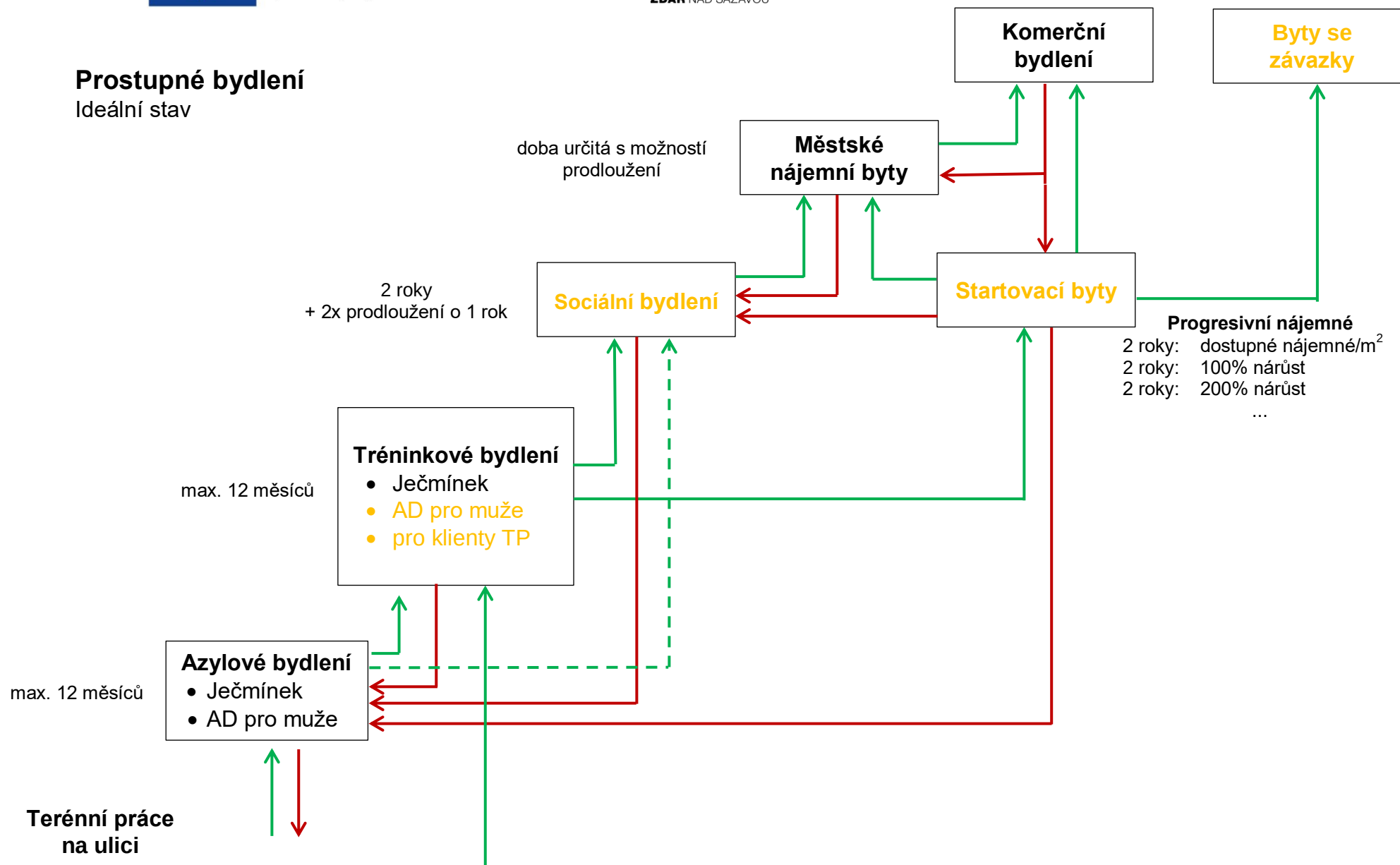
Prostupné bydlení

Současný stav



Prostupné bydlení

Ideální stav



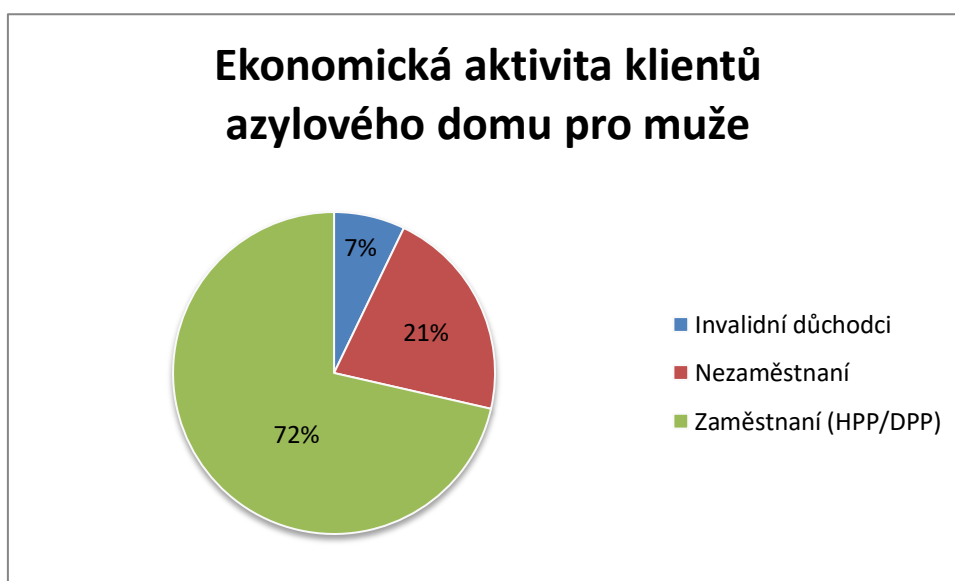


5 AZYLOVÉ BYDLENÍ

5.1 AZYLOVÝ DŮM PRO MUŽE

Azylový dům je zřízen jako pobytová sociální služba dle zákona 108/2006 Sb., o sociálních službách. Jeho plocha zabírá více než polovinu přízemí svobodárny č. 5 (Brodská 33), kde sídlí od roku 1992. Je zde 8 pokojů pro 2 – 4 klienty. Celková kapacita služby je 24 lůžek (průměrná obsazenost 85%). Kromě ubytovacích kapacit je azylový dům vybaven společenskou místností, kuchyňkou, prádelnou, kanceláří a dílnou. Cílovou skupinu azylového domu tvoří muži v tíživé sociální situaci od věku 18 let. Ubytovací smlouva je uzavírána zpravidla na 3 měsíce a dle potřeby prodlužována. Maximálně by měl být klient v azylovém domě ubytovaný 1 rok. Vzhledem k bytové situaci jsou však někteří klienti ubytováni opakovaně. V rámci smlouvy se klienti zavazují k využívání sociální služby. Zřizovatelem azylového domu je příspěvková organizace Sociální služby města Žďár nad Sázavou. V domě sídlí rovněž sociální pracovníci Terénního programu.

V současné době službu využívá celkem 14 klientů, z toho 1 invalidní důchodce a 13 osob v aktivním věku. V červnu 2018 bylo 5 klientů plně nebo částečně (DPP a zkrácené úvazky) příjemci dávek hmotné nouze, ale jejich podíl se postupně daří snižovat díky lepším možnostem zaměstnávání. Při podpisu ubytovací smlouvy se klienti mj. zavazují ke spolupráci se sociálními pracovníky služby. Díky této sociální práci je většina klientů zaměstnána. Někteří se také podařilo získat nájemní bydlení a osamostatnit se.



Graf 5: Ekonomická aktivita klientů azylové ubytovny pro muže (k 06/2018)



V minulosti byl azylový dům vnímán jako zdroj konfliktů v již tak problematické lokalitě. V posledních letech se však podařilo (díky vedení azylové ubytovny) situaci uklidnit. Přispěla k tomu mj. vyšší zaměstnanost klientů, ale i snaha vedení služby o pozitivní sebeprezentaci. Klienti azylového domu se tak např. v rámci projektu Lepší místo¹¹ stali patrony přilehlého hřiště „U Věžičky,“ či hřiště u nízkoprahového zařízení pro děti a mládež Esko, o která se pravidelně starají.

Město Žďár nad Sázavou dlouhodobě uvažuje o přemístění azylového domu pro muže a zároveň rozšíření poskytovaných služeb pro osoby bez přístřeší. Citelně například chybí noclehárna nebo centrum denních služeb. Azylový dům by měl být přesunut do lokality, kde má větší opodstatnění.

V rámci zefektivnění služby by bylo vhodné, aby služba disponovala následným bytem pro klienty, kteří prokáží dostatečné kompetence k samostatnému bydlení.

5.2 DOMOV PRO MATKY (OTCE) S DĚTMI

Zřizovatelem Domova pro matky (otce) s dětmi je nezisková organizace Ječmínek, o. p. s. Kapacita služby je 30 klientů, z toho 10 dospělých a 20 dětí. Průměrná obsazenost služby je 88%, avšak v dnešní době je azylový dům naplněn zcela. Více než 93% obyvatel Domova bylo příjemci dávek v hmotné nouzi (ne všichni byli příjemci po celou dobu pobytu). Pokud ubytované osoby nejsou na rodičovské dovolené, jsou vedeny v evidenci uchazečů o zaměstnání a přivydělávají si formou brigád či veřejné služby. Vysoká naplněnost Domova souvisí hlavně s nedostatečnou nabídkou bytů pro mladé rodiče, nebo matky samoživitelky ve Žďáře nad Sázavou, ale i v širším okolí. Dlouhodobý či opakovaný pobyt není vhodný a projevuje se různými formami patologického chování a matky s dětmi často padají do spirály migrace mezi azylovými zařízeními a dalšími substandardními formami bydlení mezi různými městy.

Kvůli snaze o integraci rodin do běžného způsobu života zřídila organizace Ječmínek, o. p. s. ve spolupráci s městem tři prostupné byty pro rodiny, které prokáží dostatečné kompetence k samostatnému vedení domácnosti.

¹¹ <https://www.zdarns.cz/online-sluzby/lepsi-misto>



Azylové bydlení

5.1. Do konce roku 2020 bude zřízeno Centrum sociálních služeb.

Garant: město

- přesun Azylového domu pro muže
- snížení kapacity Azylového domu pro muže na 20 lůžek
- noclehárna pro muže s kapacitou 8 lůžek
- centrum denních služeb pro osoby bez přístřeší
- Předpokládaný rozpočet 20 mil. Kč
- financování z ESIF

5.2. Do roku 2023 rekonstrukce/modernizace prostorů stávajícího Domova pro matky (otce) s dětmi Ječmínek, o. p. s.

Garant: město/NNO

- oslovit organizaci Ječmínek, o. p. s.
- zajistit projektovou dokumentaci pro rekonstrukci/modernizaci objektu
- vyhledávat možnosti financování

5.3. Do konce roku 2020 bude ve městě zřízeno min. 1 bezbariérové lůžko.

Garant: město/NNO

- oslovit organizace
- vyhledávat vhodné umístění
- vyhledávat možnosti financování

5.4. Do konce roku 2023 bude ve městě zřízeno min. 1 lůžko noclehárny pro ženy.

Garant: město/NNO

- oslovit organizace
- vyhledávat vhodné umístění
- vyhledávat možnosti financování



6 KRIZOVÉ UBYTOVÁNÍ

Od 1. 1. 2018 poskytuje město možnost využití krizového pokoje na Hotelovém domě 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.

6.1 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 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.

Krizové ubytování

6.1. Do konce roku 2023 bude udržena možnost krizového ubytování ve stávajícím rozsahu.

Garant: město

- udržet službu krizového ubytování s kapacitou 4 osoby
- rozpočet 100.000,- Kč ročně
- financováno z rozpočtu města



7 SOCIÁLNÍ BYDLENÍ

V dnešní době město disponuje 607 byty, z nichž 243 se nachází v bytových domech v lokalitě Žďár 3. Jedná se o byty o velikosti 1+1 (cca 31 m²). Žádný z těchto bytů nefunguje v režimu sociálního bydlení. Za sociální můžeme do jisté míry považovat především byty, které se nachází na tzv. svobodárně č. 6 (Brodská 1936/35). Pravidla pro přidělování a užívání bytů jsou však totožná s ostatními nájemními byty ve vlastnictví města. Jedná se cca o 30 bytů. Vzhledem ke struktuře nájemníků těchto bytů byla lokalita v roce 2015 označena v Analýze sociálně vyloučených lokalit v ČR.¹²

Rekonstruované byty jsou v dnešní době přidělovány novým žadatelům, dlouhodobí nájemníci zůstávají v bytech nerekonstruovaných nebo je rekonstruují na vlastní náklady.

Město Žďár nad Sázavou uvažuje o zřízení několika vícepokojových bytů v režimu sociálního bydlení se specificky nastavenými pravidly pro jejich přidělování a užívání.

Sociální bydlení

7.1. Od roku 2019 budou v platnosti Podmínky pro nájemce nerekonstruovaných bytů v majetku města, kteří mají zájem o získání rekonstruovaného bytu. Do roku 2023 budou Podmínky pilotně ověřeny.

Garant: město

- schválení Podmínek orgány města
- implementace Podmínek
- evaluace a případná aktualizace Podmínek

7.2. Do roku 2023 bude bytový fond města rozšířen o 2 byty v režimu sociálního bydlení i s možností vícepokojových bytů.

Garant: město

- vyhledávat vhodná řešení pořízení bytů
- zajistit potřebné dokumenty
- nastavit pravidla pro přidělování a užívání sociálních bytů
- vyhledávat možnosti financování

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>



8 PODPOROVANÉ BYDLENÍ

V rámci podporovaného bydlení je zajištěna podpora osobám s různými druhy zdravotního postižení či chronického onemocnění ve snaze žít ve vlastní domácnosti a zvládat nároky samostatného bydlení. Podporu zajišťují terénní pracovníci, kteří do domácnosti pravidelně dochází. Nutností je výše nájemného přizpůsobená příjmům invalidních důchodců. Při bezproblémovém bydlení by uživatelé měli mít jistotu prodloužení nájemní smlouvy na delší období.

Do konce roku 2017 měla Oblastní charita Žďár pro osoby s psychiatrickou diagnózou v pronájmu byt v DPS v ulici Haškova. Byt byl dlouhodobě využíváný uživatelem služeb Klubu v 9, který dle potřeb využíval terénní služby Klubu v 9. Pro Oblastní charitu však tento stav nebyl nadále právně akceptovatelný. Z tohoto důvodu nebylo požádáno o prodloužení nájemní smlouvy. Byt byl vrácen městu a pro uživatele z města a okresu Žďár nad Sázavou hledají bydlení ve stávající síti možností bydlení.

Je potřeba zajistit byty o dispozicích pro jednu osobu v domě s možností pravidelné kontaktní osoby (vrátný/domovní/poradce s provozními záležitostmi). Výhodou je např. možnost veřejně přístupné pračky, či chov malého domácího zvířete. Uživatelé by měli mít možnost využívat terénní služby Klubu v 9, dovozu jídla, popřípadě pomoc terénního pracovníka.

Hlavní potřebou pro 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. Další potřebou je vybudování chráněného bydlení v podobě domu rodinného typu.

Vhodnou formou následného bydlení pro osoby s postižením je komunitní bydlení. V komunitních domech by mělo být podmínkou využívání služby terénního pracovníka. Dále by měli mít uživatelé možnost např. dovážky obědů.

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. Z tohoto důvodu se i město Žďár nad Sázavou bude v této oblasti ubírat směrem k vyjednávání se soukromými investory a aktéry v neziskovém sektoru.



Podporované bydlení
8.1. Do konce roku 2023 budou zajištěny alespoň 1 byt pro osoby s duševním onemocněním.
Garant: město/NNO
– vyhledávání vhodného umístění
– vyhledávání možností financování
8.2. Do konce roku 2023 bude v regionu zajištěna odlehčovací pobytová služba v rozsahu alespoň 2 lůžek.
Garant: město/NNO
– oslovení potenciálních poskytovatelů
– vyhledávání vhodného umístění
– vyhledávání možností financování
8.3. Do konce roku 2023 budou zajištěny alespoň 2 byty pro osoby se smyslovým postižením, zejména zrakovým.
Garant: město/NNO
– vyhledávání vhodného umístění
– vyhledávání možností financování
8.4. Do konce roku 2023 bude v regionu zajištěno komunitní bydlení s kapacitou alespoň 4 uživatelů.
Garant: město/NNO
– oslovení potenciálních poskytovatelů
– vyhledávání vhodného umístění
– vyhledávání možností financování
8.5. Do konce roku 2023 budou vytvořeny podmínky získání a užívání podporovaného bydlení ve městě.
Garant: město/NNO
– spolupráce s poskytovateli jednotlivých služeb



9 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“). Obsazování těchto bytů zajišťuje sociální odbor městského úřadu. Bytů v DPS je 213 z toho 16 v nástavbách.

Další skupinou jsou tzv. byty se zvláštním režimem obsazování – bezbariérové byty postavené se státní účelovou dotací. Smlouva o poskytnutí dotace obsahuje podmínku dodržení účelovosti těchto bytů. Za nedodržení podmínek účelovosti těchto bytů hrozí městu sankce. Bytů zvláštního určení je pouze 7, a to: 2 v ulici Palachova, 4 v ulici Jamborova a 1 v ulici Veselská. Až do roku 2014 rozhodoval o přidělování těchto bytů krajský úřad Kraje Vysočina. V bytech v současné době bydlí tělesně handicapovaní nájemníci. Tyto byty se nachází v bytových domech se smlouvou o smlouvě budoucí, které budou pravděpodobně do konce roku 2018 převedeny již vzniklému bytovému družstvu. Od ledna 2019 bude město disponovat jedním bezbariérovým bytem mimo DPS.

Bezbariérové byty	
9.1. Do konce roku 2023 budou provedeny bezbariérové úpravy koupelen v min. 20 městských bytech v DPS	
Garant: město	
– rekonstrukce koupelen v DPS s bezbariérovými prvky	
– financování z rozpočtu města	
– vyhledávat další možnosti financování	
9.2. Do konce roku 2023 bude provedena bezbariérová úprava v min. 1 městském bytu mimo DPS.	
Garant: město	
– rekonstrukce s prvky bezbariérovosti v min. 1 městském bytu mimo DPS	
– financování z rozpočtu města	
– vyhledávat další možnosti financování	
9.3. Do roku 2023 bude bytový fond města rozšířen o min. 5 plně bezbariérových bytů mimo DPS.	
Garant: město	
– pořízení minimálně 5 bezbariérových městských bytů např. pro osoby se smyslovým postižením	
– financování z rozpočtu města	
– vyhledávat další možnosti financování	



10 BYDLENÍ PRO SENIORY

Potřeby seniorů jsou ve Žďáře nad Sázavou poměrně dobře saturovány odpovídajícím počtem bytů 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 0+1. Třetina bytů disponuje bezbariérovou úpravou.

K prosinci 2018 bylo v pořadníku 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. Byty jsou přidělovány podle naléhavosti jednotlivých případů.¹³

Ve městě chybí jakákoliv forma komunitního bydlení pro seniory. Ta by měla být v budoucnu řešena soukromým investorem při stavbě nového domova se zvláštním režimem.

Bydlení pro seniory	
10.1. Do konce roku 2020 bude ve městě otevřeno SeneCura Senior Centrum.	
Garant: město/soukromý investor	
– domov pro seniory – domov se zvláštním režimem – komunitní bydlení pro seniory – byty s podporou	
10.2. Do konce roku 2023 dojde ke sloučení zařízení SeniorPenzion a SeneCura Senior Centrum.	
Garant: město/soukromý investor	
– sloučení služeb vč. převodu stávajících uživatelů a zaměstnanců	
10.3. Do roku 2023 bude udržen počet bytů určených pro seniory alespoň ve stávajícím rozsahu.	
Garant: město	
10.4. Zkvalitnění a modernizace stávajících pobytových služeb pro seniory.	
Garant: město/NNO	
– postupné zkvalitňování a modernizace poskytovaných pobytových služeb Domova klidného stáří popř. Seniorpenzionu. – vyhledávání možností financování	

¹³ Informace pracovníků Odboru sociálního MěÚ Žďár nad Sázavou



11 STARTOVACÍ BYTY

V dnešní době nejsou ve městě žádné byty ve smyslu startovacího bydlení¹⁴. Jako alternativa jsou dnes využívány byty na svobodárnách. 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.¹⁵ V případě startovacích bytů je vhodné uzavírání nájemních smluv na dobu min. 5 let, a to s nastavením progresivního nájemného tak, aby v posledním roce trvání nájemní smlouvy byla jeho výše srovnatelná s tržním nájmem ve městě.

11.1. Do konce roku 2023 bude bytový fond města rozšířen o alespoň 10 startovacích bytů.

Garant: město

- vyhledávání možností rozšíření bytového fondu o startovací byty
- vyhledávání možností financování

11.2. Do konce roku 2023 budou vytvořeny podmínky získání a užívání startovacích bytů.

Garant: město/NNO

- spolupráce s poskytovateli jednotlivých služeb, členy bytové komise a pracovníky majetkoprávního odboru MěÚ.

¹⁴ **Startovací bydlení** je forma nájemního bydlení na dobu určitou, které je poskytováno především mladým občanům zahajujícím samostatný život.

¹⁵ <https://www.czso.cz/csu/czso/13-6121-03--2 obyvatelstvo>



12 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.

Město Žďár nad Sázavou disponuje mimo DPS 243 byty o dispozicích 1+1, umístěnými na svobodárnách, které v dnešní době pronajímá právě v režimu běžného nájemního bydlení. Tyto byty jsou postupně rekonstruovány, a to vždy v době před vyhlášením záměru k pronájmu bytu. Tímto systémem však dochází k tomu, že byty užívané dlouhodobými nájemci rekonstrukcí neprošly. Je proto zapotřebí upravit systém rekonstrukcí tak, aby byl postupně zrekonstruován celý bytový fond města (viz příloha Podmínky pro nájemce nerekonstruovaných obecních bytů v majetku města Žďáru nad Sázavou, kteří mají zájem o získání bytu rekonstruovaného).

Nájemní bydlení
12.1. Nejpozději od roku 2020 začít rekonstruovat stávající byty ve vlastnictví města.
Garant: město
– nastavit a pilotně ověřit pravidla pro rekonstrukce bytů
– vyhledávat možnosti financování
12.2. Do roku 2023 bude bytový fond města rozšířen o další byty.
Garant: město
– vyhledávat možnosti pořízení vícepokojových bytů
– vyhledávat možnosti financování
12.3. Do roku 2023 využít některé ze stávajících nebytových prostor ve městě pro budování nových nájemních bytů.
Garant: město
– vyhledávat možnosti financování
12.4. Do konce roku 2020 vytvořit podmínky pro výstavbu nájemních bytů.
– vyhledávat vhodné lokality pro výstavbu
– oslovit soukromé investory
– vyhledávat možnosti financování



13 BYDLENÍ SE ZÁVAZKEM

Zejména pro mladé rodiny se v současné době stává stále obtížnější získat vlastní bydlení, a to hlavně kvůli rostoucím cenám bytů a přísnějším podmínkám pro získání hypotéky. Z tohoto důvodu rada města v září 2018 uložila odboru majetkoprávnímu rozpracovat variantu bydlení v "domech se závazky".

O domě se závazky hovoříme v takovém případě, kdy dojde k pořízení bytového domu, popřípadě bytové jednotky do vlastnictví města Žďáru nad Sázavou s tím, že zastupitelstvo města schválí budoucí převod bytové jednotky, popřípadě bytového domu do vlastnictví fyzické nebo právnické osoby (např. nájemce, bytového družstva, jehož členy budou nájemci bytů v bytovém domě umístěných).

Jedná se o obdobnou situaci, jako byla výstavba bytového domu na ulici Veselská nebo ulici Palachova, Jamborova, Kovářova apod. V tomto případě to bylo město, které postavilo bytový dům s tím, že členové družstva vložili počáteční vklady a dopláceli hodnotu bytového domu až po uplynutí stanovené doby. Každý z těchto domů má však svá specifika.

Jedná se o projekt, kdy město postaví bytový dům za použití finančních prostředků, jejichž zdrojem je počáteční vklad členů bytového družstva a zdroje města (fond, rozpočet, dotace, úvěr.). Pomoc města spočívá v tom, že dojde k rozložení úhrady kupní ceny, kdy například 50% kupní ceny bytu bude hrazena v průběhu několika (zastupitelstvem schváleného počtu) let. Cílem projektu bude především pomoc mladým rodinám získat vlastní bydlení ve městě.

V souvislosti s touto formou bydlení je však nutné brát ohled na značně nepříznivou situaci v bytovém hospodářství města. Tím, že jsou realizovány převody bytových domů do vlastnictví bytových družstev, ubývá počet bytů vlastněných městem.

V dnešní době¹⁶ město definovalo následující možné varianty:

První varianta je varianta, která byla použita v rámci prodeje bytového fondu města. Spočívá v tom, že zájemci o bydlení založí bytové družstvo, které se stane partnerem pro smluvní vztahy. S ohledem na skutečnost, že pro město bude tuto pomoc poskytovat za předem stanovených podmínek, musely by být tyto podmínky propojeny například se stanovami bytového družstva. Členy bytového družstva se stávají pouze budoucí nájemníci. Město uzavře s nově založeným bytovým družstvem smlouvu o budoucí kupní smlouvě. Po úplném zaplacení kupní ceny město převede bytový dům do vlastnictví bytového družstva. Následně by již bylo na rozhodnutí bytového družstva, zda vyčlení bytové jednotky, které převede do vlastnictví svých členů, nebo zda bude dále fungovat jako bytové družstvo s tím,

¹⁶ Stav aktuální k prosinci 2018. Konkrétní postup bude stanoven nejpozději do konce roku 2020.



že zůstane režim družstevního bydlení. Po dobu, kdy by bylo město vlastníkem bytového domu, by vedlo pro bytový dům samostatný "účet," na kterém by byly uváděny příjmy a výdaje spojené s bytovým domem. Pro tyto účely byl zřízen Fond bydlení se závazkem. Po splnění závazků vyplývajících ze smlouvy o budoucí kupní smlouvě je bytový dům převeden do vlastnictví bytového družstva. Převodem bytového domu do vlastnictví bytového družstva účast města na tomto projektu končí. Město v této variantě nebude dosahovat zisku, naopak budou vznikat administrativní náklady na realizaci projektu. Přínosem však bude příležitost pro občany města (popřípadě budoucí občany města) získat bydlení. Tato varianta by musela projít finanční analýzou, neboť nemáme zjištěno, zda v dnešní době, kdy se zpřísnilo poskytování hypotečního úvěru, mohou banky tento úvěr poskytnout jako vklad do bytového družstva, a v jaké výši.

Druhá varianta spočívá v tom, že město bude komunikovat přímo se zájemci o bydlení. Nebude tedy založeno bytové družstvo. V bytovém domě budou vyčleněny bytové jednotky a bude uzavřena smlouva o budoucí kupní smlouvě. Předpokládáme, že na tento systém bude příznivější možnost získat hypoteční úvěry. Zájemce uzavře s městem smlouvu o budoucí kupní smlouvě, v souladu se kterou získá byt do svého vlastnictví. Jakmile dojde k prodeji bytových jednotek, vznikne společenství vlastníků jednotek, které bude bytový dům spravovat. Prodejem posledního z bytů účast města na tomto projektu končí. Město v této variantě nebude dosahovat žádného zisku, naopak vzniknou administrativní náklady na realizaci projektu. Přínosem však bude příležitost pro občany města (popřípadě budoucí občany města) získat bydlení. U této varianty předpokládáme snadnější možnost získání hypotečního úvěru vzhledem k tomu, že žadatel předloží smlouvu o budoucí kupní smlouvě, v souladu se kterou se stane v budoucnu vlastníkem bytové jednotky.

Třetí varianta je, že město zajistí výstavbu bytového domu, kde budou vyčleněny bytové jednotky, které budou převedeny do vlastnictví zájemce hned po výstavbě. To znamená, že město uzavře kupní smlouvu s tím, že kupní cena bude zaplácena ve splátkách v podstatě ve stejném rozsahu tak, jako při předchozích variantách. Podmínky plnění budou nastaveny ve smlouvě s vazbou na splátky. V případě porušení podmínek by se variantně mohl stát splatným celý zbývajících dluh, nebo při nedodržení pouze některých podmínek by nastupoval vyšší úrok nebo jiná sankce. Výhodou této varianty by bylo, že město nebude muset řešit správu bytového domu s vyčleněnými bytovými jednotkami, ani po době, na kterou bude financování rozloženo, reklamace spojené se stavem bytové jednotky, popřípadě se stavem společných částí domu. Nevýhodou je, že město ztratí vazbu na vlastnické právo, což by kladlo vyšší nároky na zajištění pohledávky města. U této varianty předpokládáme nejsnadnější možnost získání hypotečního úvěru vzhledem k tomu, že žadatel předloží



přímo kupní smlouvu, v souladu se kterou se stane vlastníkem bytové jednotky již v době získání hypotečního úvěru.

Kritéria pro žadatele

- žadatel ke dni podání žádosti dosáhl věku 18 let;
- žádný z žadatelů však v den podání žádosti nedosáhl věku 40 let;
- čistý měsíční příjem domácnosti žadatele/žadatelů se pohybuje v rozmezí od 25.000,- Kč do 45.000,- Kč (bude prokazováno za předcházející 3 měsíce ode dne podání žádosti a současně za předcházející kalendářní rok);
- žadatel nevlastní žádnou nemovitost určenou k bydlení
- žadatel doloží výpisy z rejstříku trestů, potvrzení o bezdlužnosti (městský úřad, zdravotní pojišťovna, finanční úřad)
- žadatel se zaváže k trvalému pobytu ve Žďáře nad Sázavou

Je na zvážení, zda zvýhodnění budou manželé, popřípadě žadatelé, kteří jsou rodiči dítěte nebo dětí žijících ve společné domácnosti.

Bydlení se závazkem

13.1. Nejpozději do konce roku 2020 stanovit konkrétní postup pro zajištění výstavby bytových domů se závazkem vč. kritérií pro žadatele.

Garant: město

13.2. Do konce roku 2023 vystavět alespoň 1 bytový dům se závazkem.

Garant: město

- vyhledávat vhodné lokality pro výstavbu
- na základě stanoveného postupu a kritérií vyhlásit záměr a vybrat konkrétní žadatele



14 INDIVIDUÁLNÍ VÝSTAVBA

V dnešní době jedinou možností pro individuální výstavby na pozemcích města představuje lokalita Klafar, která se poměrně rychle rozrůstá jak o samostatně stojící či řadové rodinné domy, tak domy bytové. Výskyt pouze jedné lokality s volnými pozemky pro novou výstavbu má však za následek nedostatek volných a cenově dostupných parcel pro výstavbu rodinných domů a bytů.

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

Jelikož se jedná o pozemky ve vlastnictví města, které chce dosáhnout transparentního prodeje a zajištění rovných podmínek pro všechny zájemce, jsou stanovena pravidla pro zájemce o koupi, která jsou pro každý záměr individuálně upravena.

Většina pozemků v lokalitě Klafar byla v minulých letech prodána formou aukce, avšak v posledních vlnách prodeje došlo k navýšení kupní ceny a snížení zájmu o koupi pozemků. Z tohoto důvodu byla pro následující záměry pravidla prodeje upravena tak, že je cena pozemku vyhlášena přímo. Dle povahy záměru může být pak např. sestaven pořadník žadatelů (např. při prodeji pozemků pro řadové rodinné domy) nebo, v případě více zájemců o jeden pozemek, může následovat aukce.

Individuální výstavba

14.1. Vytvoření menších cenově dostupných stavebních pozemků pro individuální výstavbu.

Garant: město

14.2. Vyhledávání dalších lokalit mimo Klafar pro vytvoření stavebních pozemků pro individuální výstavbu.

Garant: město



SEZNAM PŘÍLOH

- Příloha 1: Podmínky pro nájemce nerekonstruovaných obecních bytů ve vlastnictví města Žďáru nad Sázavou, kteří mají zájem o získání bytu rekonstruovaného
- Příloha 2: Pravidla pro pronájem bytů ve vlastnictví města Žďáru nad Sázavou
- Příloha 3: Přihláška do výběrového řízení na pronájem bytu



PODMÍNKY PRO NÁJEMCE NEREKONSTRUOVANÝCH OBECNÍCH BYTŮ V MAJETKU MĚSTA ŽDÁRU NAD SÁZAVOU, KTEŘÍ MAJÍ ZÁJEM O ZÍSKÁNÍ BYTU REKONSTRUOVANÉHO

1. Nájemce nerekonstruovaného bytu v majetku Města Žďaru nad Sázavou (žadatel) vyplní předtištěnou žádost o rekonstruovaný byt. Přihláška do výběrového řízení na pronájem bytu je k dispozici na podatelně Městského úřadu Žďár nad Sázavou nebo na webových stránkách města v sekci Formuláře.
2. Nájemce (žadatel) musí mít sjednaný nájemní poměr ke stávajícímu bytu na dobu neurčitou, kdy nájem bytu v souladu s nájemní smlouvou trvá minimálně 5 let a od roku 1995 v jeho stávajícím bytě neproběhla celková rekonstrukce.
3. Nájemce (žadatel) nesmí mít žádné závazky vůči pronajímateli a to na všech jeho agendách (majetkoprávní odbor – bytový úsek, komunální odbor, oddělení přestupků atd.). Bezdlužnost je třeba doložit potvrzením, vydaným finančním odborem – pí. Zachová.
4. Do pořadníku na rekonstruované volné obecní byty v majetku Města Žďaru nad Sázavou budou zaevidováni pouze ti nájemci (žadatelé) se kterými pronajímatel nevedl v uplynulých 5 letech do podání žádosti o rekonstruovaný byt žádný soudní spor nebo jiné závažné řízení a to na všech agendách MěÚ, např. přestupková agenda (DS, OŠKS, proti soužití), přestupkové řízení u MP, porušování domovního řádu a nájemní smlouvy projednávané na majetkoprávním odboru, neuhrazení poplatku za svoz komunálního odpadu, nenahlášení a neuhrazení poplatku za psa apod.
5. Do pořadníku na rekonstruované volné obecní byty v majetku Města Žďaru nad Sázavou budou zaevidováni pouze ti nájemci (žadatelé), kteří si v posledních 5 letech do podání žádosti o rekonstruovaný byt řádně a včas plnili veškeré povinnosti vyplývající z nájmu bytu. To znamená, že nájemné a služby s nájmem bytu spojené hradili vždy v řádném termínu a dodržovali i ostatní povinnosti vyplývající z nájmu bytu. Pravidelnost úhrad nájemného je třeba doložit potvrzením příslušného správce, tzn. realitní kanceláře Investservis, popř. Pamex.
6. Nájemce (žadatel) umožní pověřenému pracovníku městského úřadu prohlídku doposud užívaného bytu za účelem posouzení, zda je stávající byt užíván řádným způsobem.
7. Pořadník nájemců (žadatelů) sestaví bytová komise vždy koncem roku, po prověření všech kritérií uvedených výše, provedených kontrolách stávajících bytů a dalších kritérií např. délka bezproblémového bydlení, počet členů v domácnosti, čas podání žádosti apod.
8. Žádost o rekonstruovaný byt může žadatel podat pouze na volný obecní byt v témže domě, v němž se nachází jeho stávající byt.
9. Další volitelnou variantou je, že si žadatel po dobu rekonstrukce bytu zajistí na vlastní náklady náhradní bydlení dle vlastního výběru a následně se pak vrátí do svého pronajatého bytu, ke kterému má sjednaný nájemní vztah. O tom, zda se bude byt nájemce rekonstruovat či nikoliv, rozhodne rada města.
10. O využití konkrétních uvolněných rekonstruovaných bytů rozhodne rada města.
11. Usnesení bytové komise o výběru nájemce na volný byt je doporučujícího charakteru. Rozhodovací pravomoc je ponechána na radě města.
12. Po roce bude pořadník na rekonstruované byty aktualizován, tzn., že budou doplněni nájemci (žadatelé) nově se hlásící a naopak budou vyřazeni ti, kteří přestanou splňovat požadované podmínky.



PRAVIDLA PRO PRONÁJEM BYTŮ VE VLASTNICTVÍ MĚSTA ŽĎÁRU 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 a způsobilostí nájemníka k právním úkonům.
- 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 zajišťuje p. o. Sociální služby města 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 – bezbariérové:** Jsou nájemní byty, které byly postaveny se státní účelovou dotací. Smlouva o poskytnutí dotace obsahuje podmínku dodržení účelovosti těchto bytů pod sankcí.
Okruh nájemníků se v současné struktuře omezuje na zdravotně postižené nájemníky.

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. Správci jsou:

- a) Realitní kancelář Investservis – Ivan Augustin, se sídlem Revoluční 1881/46, Žďár nad Sázavou. Kancelář je umístěna v budově České pojišťovny, ul. Dolní 165/1, dv. č. 203, ZR 1.
- b) Realitní kancelář Pamex – Josef Mička, se sídlem Strojírenská 2426/46, Žďár nad Sázavou

Článek 3

PRAVOMOCI A KOMPETENCE V OBLASTI BYDLENÍ

1.) Rada města

Radě města přísluší právo rozhodovat o věcech týkajících se nájmu bytů

- uzavření nového nájemního vztahu
- určení výše nájemného
- uznání splnění podmínek přechodu nájmu bytu
- výpovědi nájmu bytu ze strany pronajímatele
- o vydání souhlasu s podnájmem bytu
- ostatní úkony týkající se nájmu bytu

2.) Pověřený správce

Pověřený správce vykonává činnost na základě Mandátní smlouvy o obstarávání správy nemovitostí a výkonu dalších práv a povinností, plné moci, nebo kterými byl pověřen radou města.

3.) Bytová komise

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

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

BK 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 také 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 (OMP) 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 uzávěrce příjmu přihlášek nebudou zařazeny do výběru.
- c) Přijaté obálky s přihláškami budou pracovníky OMP předány předsedovi bytové komise, popř. jeho zástupci. Ten zároveň určí termín zasedání komise. Zaslání pozvánek na jednání komise zajistí OMP.
- d) Na začátku schůze zkontroluje komise neporušenost obálek s přihláškami, otevře obálky a zkontroluje formální správnost přihlášek. Závadné přihlášky (nesplní formální správnost) vyloučí.
- e) BK projedná jednotlivé žádosti a následně hlasuje o výběru budoucího nájemce. BK může zájemce přizvat k osobnímu pohovoru v rámci svého zasedání.
- f) Tajemník komise pořídí zápis z jednání a zpracuje návrh přidělení bytu pro jednání RM.
- g) Návrh komise na schůzi Rady města, která rozhodne o uzavření smlouvy o nájmu bytu, předkládá vedoucí OMP, popř. jím pověřený zástupce. Rada města projedná návrh komise a rozhodne o novém nájemci volného bytu.
- h) Odbor majetkoprávní informuje písemnou formou o výsledku výběrového řízení budoucího nájemce.
- i) 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.

Obsazení volného bytu přímým rozhodnutím RM bez výběrového řízení se používá zpravidla při:

- poskytnutí bydlení, které rada města označí za veřejný zájem,
- řešení blíže nespecifikovaných závažných problémů v oblasti bydlení.



Článek 5 OBECNÉ PODMÍNKY VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ

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

- 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,
- zda je uchazeč nájemcem nerekonstruovaného bytu v majetku Města Žďáru nad Sázavou,
- k dalším okolnostem hodným zvláštního zřetele.

Článek 6 OBECNÉ PODMÍNKY PRO UZAVŘENÍ SMLOUVY O NÁJMU BYTU

- Smlouvu o nájmu bytu uzavírá na základě mandátní smlouvy 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 RM).
- 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 prodloužení smlouvy o nájmu byt 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, ukládá rada města majetkoprávnímu odboru učinit kroky směřující k vyklizení bytu.
- Podmínkou uzavření smlouvy o nájmu bytu je skutečnost, že budoucí nájemník nemá žádné dluhy, nebo jiné závazky vůči městu, a to na 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 musí podepsat Smlouvu o nájmu bytu nejpozději do 10 dnů od doručení písemného rozhodnutí o schválení přidělení bytu RM. 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 RM o vyhlášení nového záměru na volný byt.
- Pokud budou nájemci bytu manželé, pak nájemní smlouvu podepisují oba manželé. V případě společného nájmu podepisují 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, 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 v příloze č. 1 (přechod nájmu z důvodu úmrtí).

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.

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 nového občanského zákoníku.

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

Nájemce podá podnájemní smlouvu pronajímateli v písemné podobě. Smlouva o podnájmu bytu musí mimo jiné obsahovat i dobu, na 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 a souhlas 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, 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 náklady na služby s nájmem bytu spojené v termínu splatnosti, odešle pověřený správce dlužníkovi 1. upomínku. Pokud nedoručí k úhradě dlužného nájemného v náhradním termínu, bude odeslána 2. upomínka (na doručení). Účtují se náklady spojené s vymáháním dlužné pohledávky. Pokud ani poté nedoručí 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 občanského zákoníku. Výpověď nájmu bytu schvaluje rada města.

Dohoda o uznání 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 smlouvy na dobu neurčitou. U smluv na dobu určitou se splátkové kalendáře neuzavírají. Pokud nemá nájemce vše řádně uhrazeno, nedoručí ze strany pronajímatele k prodloužení nájemního poměru.

Dohoda o splátkách bude uzavřena v případě, že:

- nájemce uzná dluh co do důvodu a do výše
- v případě uzavření smlouvy o nájmu bytu na dobu určitou, bude dlužná částka uhrazena nejpozději do konce doby trvání nájemního vztahu, nejpozději však do 12 měsíců
- v případě 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
- 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 případě, že dohoda o splátkách bude dodržena, nebude měnit (tj. nebude se navyšovat za období, kdy bude nájemce hradiť 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 realitní kancelář může doporučit nájemníkům možnost spolupráce se sociálními pracovníky při řešení dluhu popř. jiné krizové situace.

Poplatek z prodlení, 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 ujednan den pozdější.

Rada města Žďáru nad Sázavou schvaluje datum splatnosti do posledního dne příslušného platebního období.



Evropská unie
Evropský sociální fond
Operační program Zaměstnanost



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

Článek 10 **ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

1. Tato pravidla schválila rada města na svém zasedání konaném dne 03. 06. 2019
2. Tato pravidla ruší Pravidla pro pronájem bytů a garážových stání, schválená radou města dne 03. 02. 2014.
3. Pravidla pro pronájem bytů nabývají účinnosti dne 01. 07. 2019

PŘIHLÁŠKA DO VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ NA PRONÁJEM BYTU

1) **Adresa voľného bytu:** _____

2) **1. žadatel**

jméno a příjmení (vč. rodného)	
kontakt (tel., e-mail):	
datum a místo narození, státní příslušnost	
zaměstnavatel pozice rok nástupu do zaměstnání	
aktuální bydliště	
trvalý pobyt	

3) **2. žadatel** (vyplňuje se v případě, jsou-li žadatelé manželé)

jméno a příjmení (vč. rodného)	
kontakt (tel., e-mail)	
datum a místo narození, státní příslušnost	
zaměstnavatel pozice rok nástupu do zaměstnání	
aktuální bydliště	
trvalý pobyt	

4) **Informace o dalších členech domácnosti, kteří budou v bytě bydlet**

jméno a příjmení:		jméno a příjmení:	
datum narození:		datum narození:	
vztah k žadateli (příp. žadatelům):		vztah k žadateli (příp. žadatelům):	
jméno a příjmení:		jméno a příjmení:	
datum narození:		datum narození:	
vztah k žadateli (příp. žadatelům):		vztah k žadateli (příp. žadatelům):	

5) Současné podmínky bydlení žadatele a důvod pro podání žádosti

--

6) **Potvrzení mzdové účtárny o čistém měsíčním příjmu žadatele/žadatelů vč. razítka zaměstnavatele**

--

7) **Pokud máte zájem o doprovod další osoby na osobní pohovor žadatele s bytovou komisí, uveďte kontakt (nepovinný údaj):**

8) **Čestné prohlášení**

Prohlašuji, že jsem se seznámil s pravidly pro pronájem bytů i s podmínkami pro účast ve výběrovém řízení. Jsem si vědom, že uvedení nepravdivých údajů, stejně jako zamlčení požadovaných údajů má za následek vyloučení z výběrového řízení **a proto souhlasím s ověřením sdělených skutečností**. Pokud se tato skutečnost prokáže později, pozbývá nájemní smlouva platnosti a pronajímatel ukončí nájemní poměr pro porušování dobrých mravů (§ 2291 odst. 1)

Zároveň prohlašuji, že nemám vůči pronajímateli žádné dluhy nebo nesplněné závazky.

Žadatel výslovně prohlašuje, že ve smyslu ustanovení zákona č. 101/2000 Sb. poskytuje souhlas ke zpracování poskytnutých osobních údajů, což je nezbytné pro řádnou identifikaci subjektu za účelem řádného vyhodnocení záměru a případného následného uzavření smlouvy o nájmu bytu, a to na dobu do vyhodnocení a uzavření záměru a popřípadě na dobu trvání smlouvy o nájmu bytu, nejpozději však do doby vypořádání veškerých nároků ze smlouvy o nájmu bytu vzniklých. Pronajímatel se zavazuje neposkytnout tyto údaje žádné třetí osobě s výjimkou plnění povinností uložených právním předpisem.

Žadatel dále prohlašuje, že bere na vědomí způsob vyrozumění o výsledku výběrového řízení, tzn. odbor majetkoprávní informuje písemnou formou o výsledku výběrového řízení pouze budoucího nájemce. Pokud nebude ostatním žadatelům ve lhůtě 10 pracovních dnů po rozhodnutí RM zasláno písemné sdělení, znamená to, že ve výběrovém řízení nebyli úspěšní.

podpis 1. žadatele

podpis 2. žadatele

Poučení pro žadatele, který se hlásí do výběrového řízení na pronájem městského bytu

Způsob přihlašování do výběrového řízení:

Do výběrového řízení na pronájem městského bytu se přijímají pouze písemné přihlášky na předepsaných tiskopisech. Řádně vyplněnou přihlášku vložte do obálky označené dle následujících pokynů:

Na čelní straně obálky, v místě kde se obvykle píše adresa, uveďte adresu bytu, na který se do výběrového řízení přihlašujete a napíšete „Výběrové řízení na byt XY, Neotevírat.“

Příklad: Výběrové řízení na byt
Brodská 11/28, ZR 3
NEOTEVÍRAT

Do takto označené obálky vložíte vyplněný formulář přihlášky do výběrového řízení, obálku zalepíte a odevzdáte ji v termínu (nejpozději v den uzávěrky) na sekretariát starosty města.

Do výběrového řízení budou zařazeny pouze ty žádosti, které budou splňovat veškeré náležitosti. Proto žádost vypište co nejpřesněji a uvádějte pouze pravdivé údaje. Pokud bytová komise shledá, že údaje v žádosti žadatele se nezakládají na pravdě nebo jsou neúplné, bude žádost z výběrového řízení vyřazena.

Na jakékoliv dotazy Vám odpoví bytový referent p. Milfajtová na tel. 566 688 153, na www.zdarns.cz, e-mail: lenka.milfajtova@zdarns.cz, nebo osobně v kanceláři, Městský úřad Žďár nad Sázavou, 4. poschodí, dveře č. 104.

Důležité informace pro uchazeče o volný obecní byt

- Pokud má uchazeč vážný zájem o získání volného obecního bytu, je třeba, aby reagoval podáním písemné **Přihlášky do výběrového řízení na každý vyhlášený záměr**.
- Každé výběrové řízení **je jednorázovou záležitostí**. Po provedeném výběru budoucího nájemce se veškeré doručené písemnosti zakládají do archivu **a dále se s nimi nepracuje**.

Znamená to, že pokud si uchazeč o volný obecní byt nepodá Přihlášku do aktuálně vyhlášeného výběrového řízení, nemůže očekávat, že by byl vybrán jako budoucí nájemce na právě volný byt.