

ANALYTIK 21

Analytická infografika Zlín 21

Bydlení

Byty v majetku města Zlín

duben 2021



ZLÍN21

Věděli jste, že ...

... město Zlín schválilo „nová pravidla nájmu bytů ve vlastnictví statutárního města“?

Hnutí Zlín 21 v roce 2019 iniciovalo revizi starých pravidel a jejich novou podobu tak, aby vyhovovala současné legislativě a sloužila lépe jejich nájemcům a žadatelům. Nová pravidla byla schválena Ministerstvem vnitra ČR.

V tomto dokumentu Vám představujeme

- A) Změny, které považujeme za důležité**
- B) Srovnání kritérií výběru nájemníků sociálních bytů ve srovnatelných městech ČR**



Stará a nová pravidla

NOVÁ PRAVIDLA

Pravidla od 1. 4. 2021

k dispozici zde

STARÁ PRAVIDLA

Pravidla od 1. 1. 2019

Běžné byty k dispozici zde a
sociální byty k dispozici zde

Hodnocení Zlín 21

Jak a kde požádat o byt?

Kdo mi dá informace?



Žádosti nejsou publikovány, žadatelé se mají se zájmem o byt přímo obrátit na Odbor majetkové správy města Zlín, kde jim budou poskytnuty informace o postupu.

Žádosti byly k dispozici na magistrátu města Zlín.

Apelujeme na možnost žádat také elektronicky.

Formát dokumentů

Jak se v pravidlech vyznat?



Jeden dokument pravidel pro všechny typy nájemních bytů (k dispozici zde)

Několik dokumentů pro různé typy nájemních bytů

a) bydlení v sociálních bytech (k dispozici zde)

b) bydlení v nájemních bytech (k dispozici zde)

c) bydlení pro seniory a zdravotně postižené osoby v bytech k tomu určených (k dispozici zde)

d) bydlení ve startovacích bytech (k dispozici zde)

Zjednodušení!



Předpoklady pro žádost o byt

Může si požádat opravdu každý? Kdo má smůlu a co s tím?



Ano, každý může požádat. Čl. 1 (3)

Diskriminační u bytů pro seniory a postižené osoby, což byla hlavní cílová skupina bytů ve Zlíně.

Čl. 3 u všech typů pravidel

Více spravedlivé



Pro nejohroženější cílové skupiny není oficiálně nabídnuta alternativa.



Délka trvání nájmu

Lze získat smlouvu na dobu neurčitou?



Nelze u jiných bytů než nad-standardních (pronajímaných tržně)
čl. 6 (7)

Lze získat smlouvu na dobu neurčitou
čl. 7 (3)

Více spravedlivé



Výměna bytu

Mohu si žádat o změnu bytů a má město povinnost mi je poskytnout?



Větší byt získat výměnou nelze, žadatel podává novou žádost o byt
čl. 6 (13)

Lze – žadatel podává žádost o výměnu Čl. 12

Více spravedlivé



Opětovné uzavření nájemní smlouvy

Je možné uzavření smlouvy s nájemcem, který obdržel výpověď z důvodu neplacení?



Pouze jednou, pokud:
a) žadatel uhradí všechny své závazky plynoucí z předchozího nájmu bytu,
b) žadatel podá novou žádost o nájem bytu.
Čl. 9

Není vyjasněno
Čl. 9

Zjednodušení!



Jistota

Je nezbytná peněžitá záloha k žádosti o byt?



Pouze u modernizovaných bytů, výše dle typu bytů
Čl. 6 (5), Čl. 7,

Pouze v případě bytů v ul. Lo-sky – trojnásobek nájmu Čl. 16

Zjednodušení!

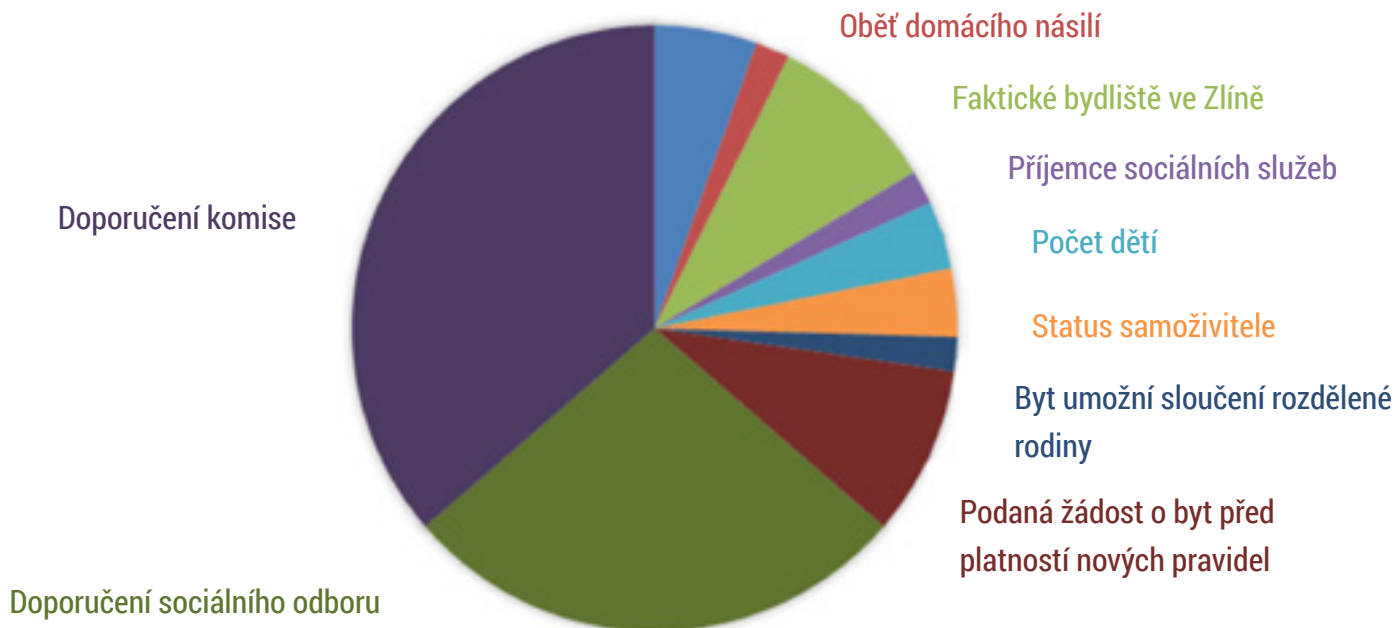


Výběr nájemníka

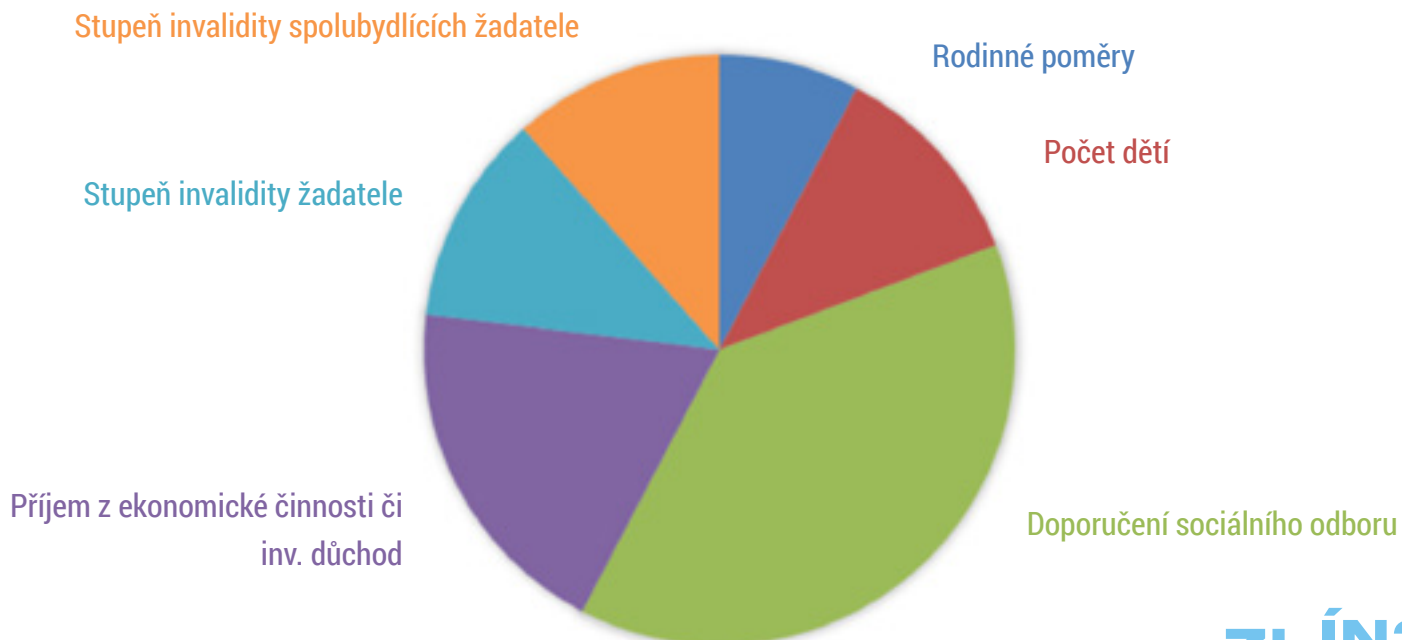
Jaká jsou kritéria a kolika body jsou hodnocena při rozhodování?

Čl. 3 – pravidla pro sociální byty

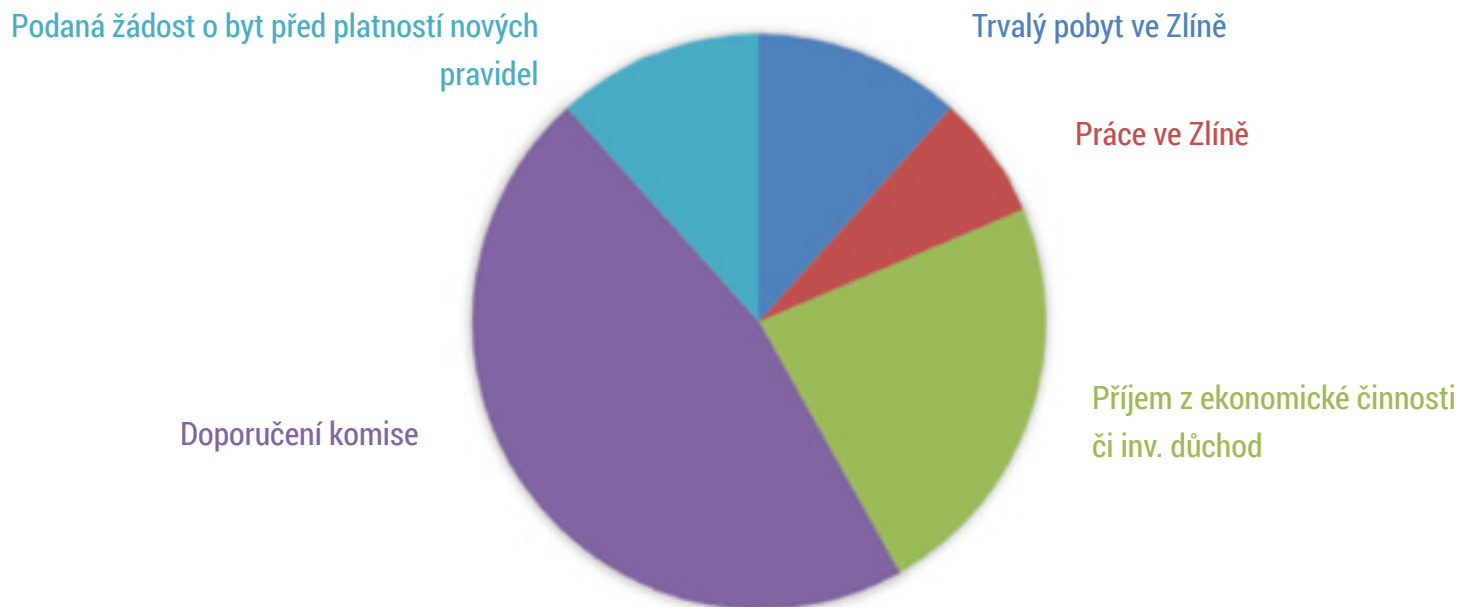
Příspěvek na péči, dávky os. s postižením, držitel průkazu mimořádných výhod, os. v hmotné nouzi



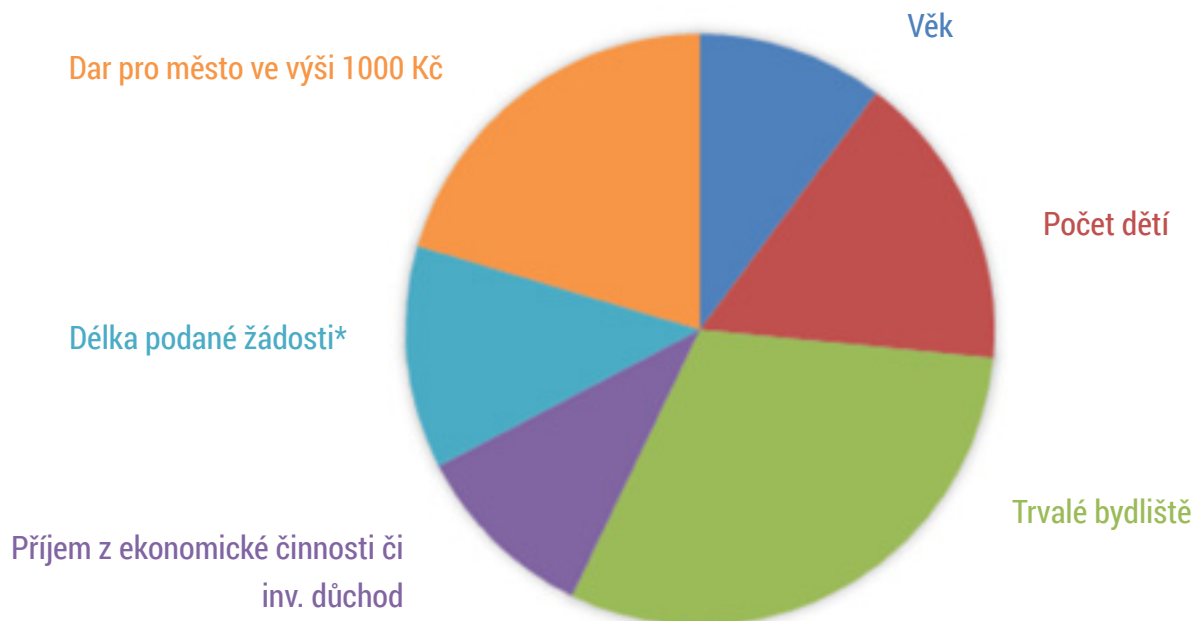
Čl. 5 pravidel pro sociální byty



Čl. 4 – pravidla pro dostupné byty



Čl. 5 – pravidel pro běžné byty



* každý rok 2 body, zde je tedy vyjádřeno, jakou váhu má žádost podaná třetím rokem (6 bodů)

Pravidla hodnocení byla na dobré cestě k velkému zlepšení, bohužel si město si ale nakonec ponechalo možnost subjektivně hodnotit žadatele, což nepovažujeme za optimální



Poznámka: Grafy proporcčně vyjadřují maximální počet bodů u každého kritéria.

Zdroj: Pravidla poskytování bydlení v nájemných bytech v majetku statutárního města Zlín (sociální a běžné 2018, kompletní pravidla 2021)

Srovnání hodnoticích kritérií žadatelů o sociální bydlení ve městech ČR

Obecně lze říci, že čím vyšší počet indikátorů, dle kterých se byty přidělují, tím vyšší transparentnost celkového postupu. Je jasné, že u sociálních bytů je subjektivní hodnocení v určité míře nezbytné.

| | <u>Liberec</u> | <u>Olomouc</u> | <u>Písek</u> | <u>Jihlava</u> | <u>České Budějovice</u> | <u>Zlín</u> |
|-------------------------|----------------|----------------|--------------|----------------|-----------------------------|-------------|
| Trvalé bydliště | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| Faktické bydliště | | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| Duševní onemocnění | | ✓ | | | | |
| Příjem | ✓ | | ✓ | | | |
| Omezení svěprávnosti | | ✓ | | | | |
| Pracovní poměr | | | ✓ | | | |
| Rodinná situace | | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |

| | <u>Liberec</u> | <u>Olomouc</u> | <u>Písek</u> | <u>Jihlava</u> | <u>České Budějovice</u> | <u>Zlín</u> |
|--|----------------|----------------|--------------|----------------|-----------------------------|-------------|
| Délka bytové nouze | | | | | ✓ | |
| Typ bytové nouze | ✓ | | ✓ | | ✓ | |
| Počet dětí | ✓ | ✓ | | | ✓ | ✓ |
| Zdravotní stav | ✓ | | | | ✓ | |
| Věk | | | | | ✓ | |
| Oběť domácího násilí | | ✓ | | | ✓ | ✓ |
| Po opuštění dětského domova | | | | | ✓ | |
| Počet let žádání o byt | | | | | ✓ | |
| Invalidní důchod /ZTP/ Příspěvek na péči | | ✓ | | | ✓ | ✓ |
| Příjem sociální péče | | ✓ | | | | ✓ |
| Rozhodnutí komise | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |

Ve kterých městech se žadatel dozví, jak jsou jednotlivá kritéria hodnocena?



Olomouc
Zlín**
České Budějovice



Liberec
Písek
Jihlava

** většinový počet bodů vyháází z hodnocení komise bytového hospodářství (až 35 z celkových max. 48 bodů, viz. čl. 3, odst. 1 Nových pravidel bydlení Zlín)



ZLÍN21

Stanovisko Zlín 21 k novým pravidlům

Změny, kterými pravidla nájmu bytů prošla v roce 2020 jsou velkým úspěchem města.

Nová pravidla bydlení nabízí příležitost pro bydlení větší skupině lidí než ta minulá.

Sociální odbor má být nově více vtahován do přímého řešení problematiky bydlení, což je dobře. Metodika pro takovou činnost ovšem vytvořena není.

Pokud by město mělo jasnou koncepci bydlení, bylo by rozhodování v subjektivní části hodnocení žadatelů o byt jasnější. Koncepce ale schází.

Město Zlín má dostatečně kvalitní pracovníky pro zvládnutí agendy bydlení. Uspokojení potřeb také ohrožených žadatelů je podmíněno dostatečným bytovým fondem města.

