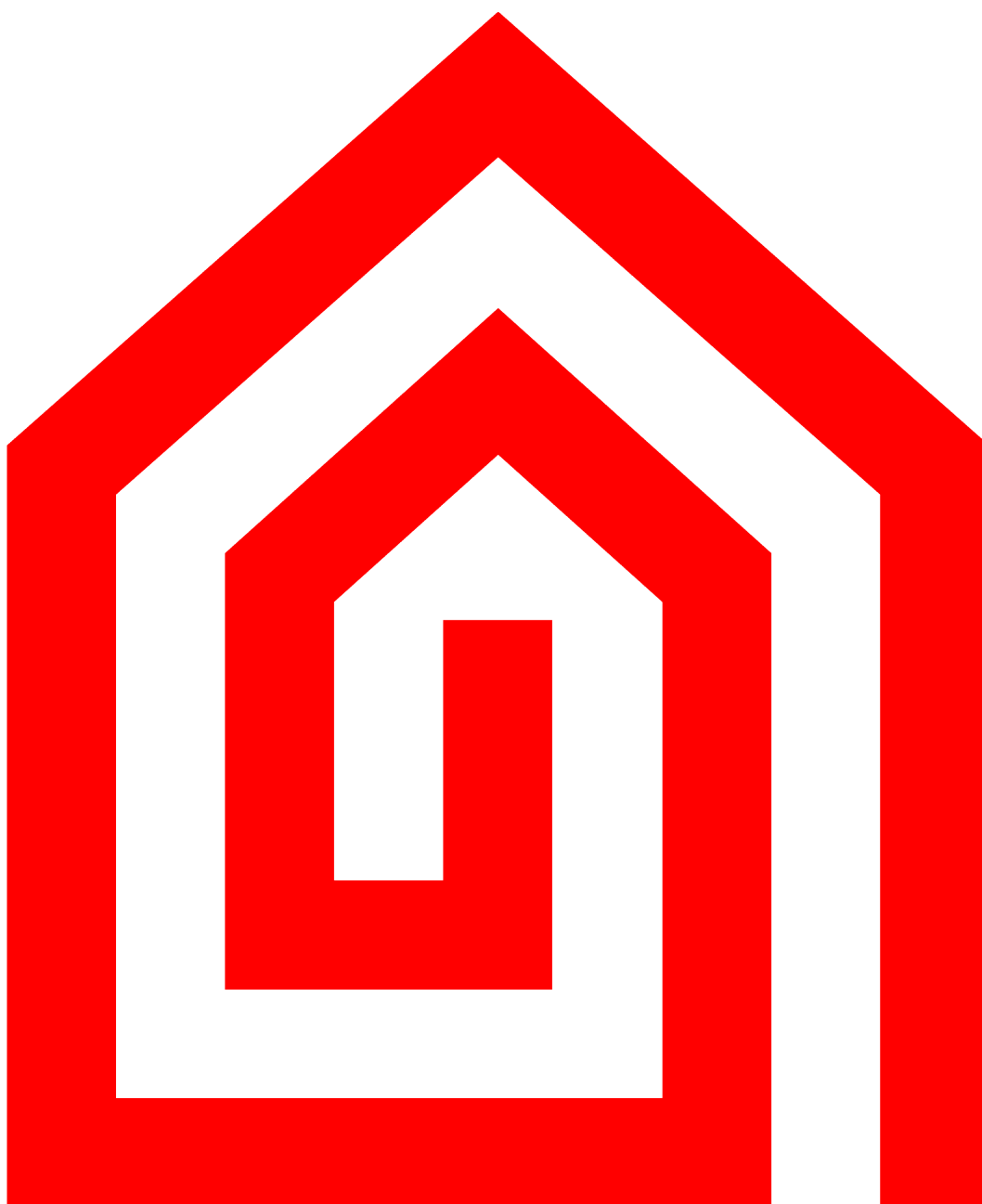


**Analýza stížností podaných na nájemce sociálních bytů ve vlastnictví hlavního města Prahy
nesvěřených městským částem**

© Platforma pro sociální bydlení



Obsah

| | |
|-----------------------------|---|
| Úvod..... | 3 |
| Čtyři hlavní zjištění | 4 |
| Závěr | 8 |

Analýzu zpracovala Platforma pro sociální bydlení 28. 8. 2023

Úvod

Náměstkyně primátora Alexandra Udženija (ODS) opakovaně uvádí nárůst počtu stížností na nájemce sociálních bytů¹ v minulém volebním období jako jeden z hlavních důvodů, proč je třeba změnit [dosavadní pravidla pronájmu magistrátních bytů](#).² V posledních týdnech se před očekávaným projednáváním návrhu nových pravidel pronájmu v médiích objevují články, jež popisují případy nevhodného chování nájemců sociálních bytů. Tyto články uvádějí, že se sociální bydlení soustředí se na nejzranitelnější skupiny obyvatel, prakticky automaticky poji s nevhodným chováním, obtěžováním sousedů nepořádkem, hlukem a/nebo zápachem atd. a že život v bytovém domě, kde je jeden či několik sociálních bytů téměř automaticky znamená výrazné snížení kvality života.

V analýze bychom proto rádi ukázali výsledky fungování obyvatel sociálních bytů v sousedstvích, kteří jsou v uvedených člancích nálepkováni jako „nepřizpůsobiví“, „bezdomovci“ a „narkomané“.³

Evidence stížností podaných na nájemce, které v uplynulých čtyřech letech vedl Odbor bytového fondu Magistrátu hlavního města Prahy⁴, spolu s dalšími daty ukazují, že je tomu jinak, než jak by se mohlo jevit po přečtení zmiňovaných článků.

- 1. Na většinu nájemců sociálních bytů nebyla nikdy podána stížnost ze strany sousedů.*
- 2. Ve většině domů, kde se nacházejí sociální byty, nebyla v uplynulých čtyřech letech podána ani jedna důvodná stížnost na nájemce sociálních bytů.*
- 3. V uplynulém období rozhodně nedocházelo ke kontinuálnímu nárůstu počtů stížností podaných na nájemce sociálních bytů. Naopak, počty stížností podaných na nájemce sociálních bytů několik let stagnovaly, přestože se postupně zdvojnásobil počet pronajatých sociálních bytů.*
- 4. I když česká legislativa neumožňuje rychlé vystěhování problémových nájemců, data ukazují, že i tak městské byty opustila velká část těch, na koho byly podány opakované stížnosti.*

Tato zjištění ilustrujeme prostřednictvím grafů níže.

Tato analýza nijak nezlehčuje problém narušování soužití v městských bytových domech. Problémy určitě existují a je třeba je řešit. Řešení by mělo spočívat v důsledné spolupráci mezi nejzranitelnějšími domácnostmi, služeb poskytujícími sociální práci i komunitní práci v daných sousedstvích. Řešením naopak není vyřazení nejohroženějších skupin obyvatel k přístupu k městským bytům.

¹ Ve stávajících pravidlech pronájmu jsou sociální byty nazývány termínem „byty pro občany v sociální tísní“ (BOST).

² Viz např. článek [„Spor o sociální byty v Praze. Udženija změnila pravidla a Praha sobě tvrdí, že se chová jako diktátor“](#) (HN, 16. 6. 2023).

³ V některých člancích se dokonce lživě píše, že lidé se závislostí na návykových látkách byli v minulém volebním období zvýhodňováni před jinými žadateli o sociální byty.

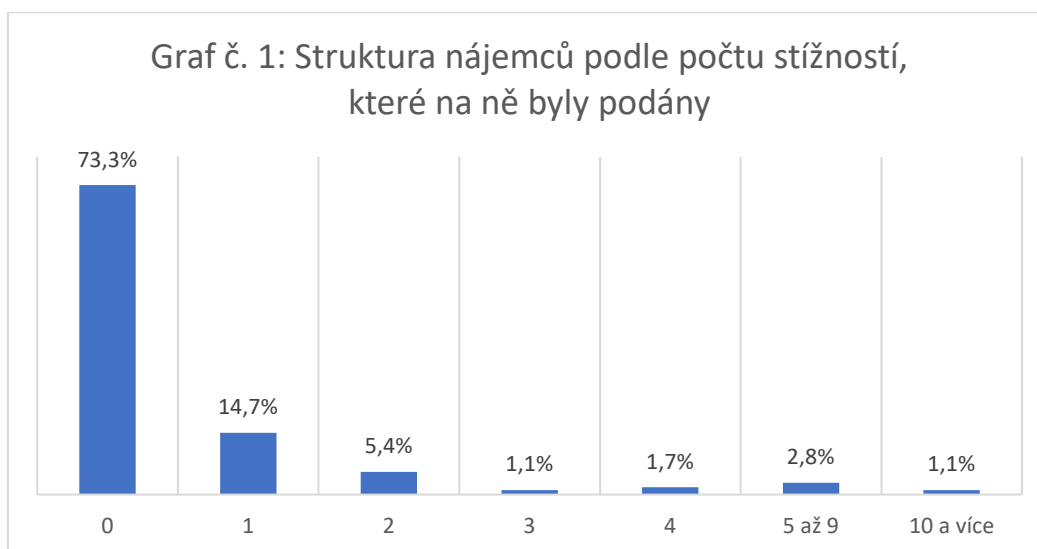
⁴ Zdroj dat předložené Analýzy.

Čtyři hlavní zjištění

1. Na většinu (téměř tři čtvrtiny) nájemců sociálních bytů nebyla nikdy podána žádná stížnost.

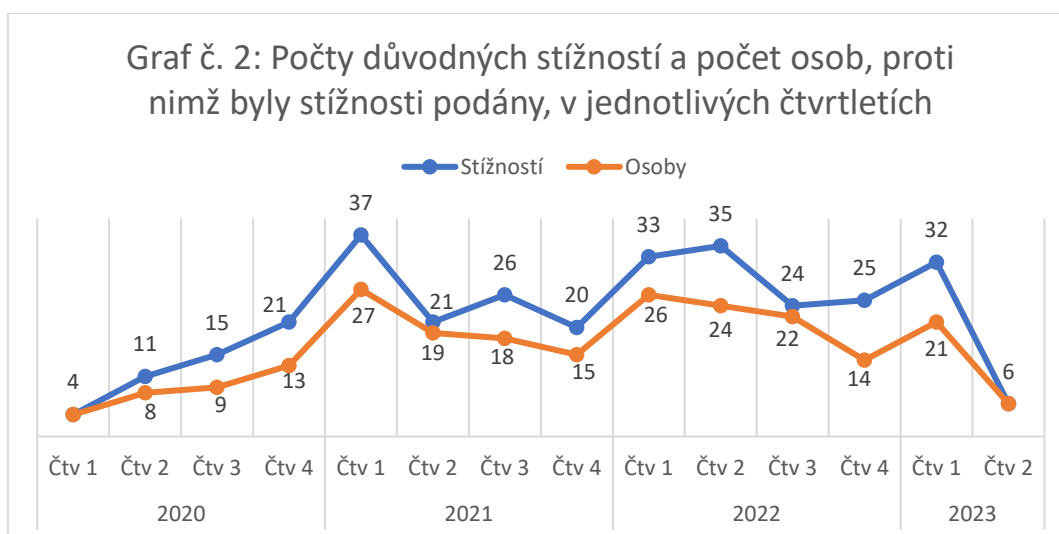
Na polovinu z těch, na které byla podána stížnost, byla podána jen jedna a problém už se neopakoval, což pravděpodobně znamená že korigovali v zájmu udržení bydlení své chování. Ti, na které bylo podáno více než pět stížností, tvoří jen necelá 4 % nájemců sociálních bytů.

Graf č. 1 zobrazuje strukturu nájemců magistrátních sociálních bytů podle počtu stížností, jež na ně byly podány.

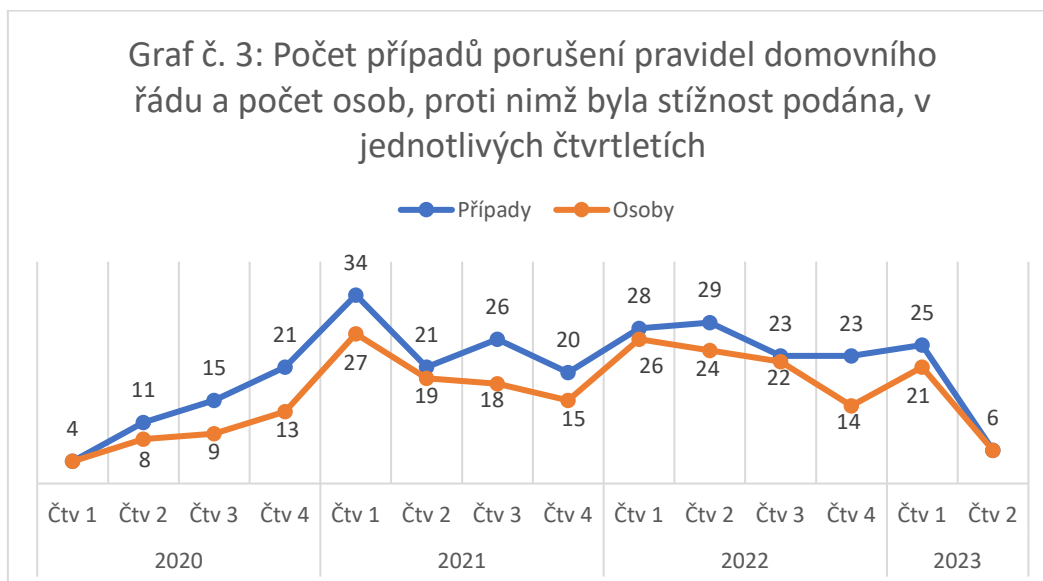


2. Nejvíce stížností bylo podáno v 1. čtvrtletí 2021, tedy v době lockdownu vyhlášeném v souvislosti s pandemií Covid-19, kdy byli lidé povinně doma, což samo o sobě zvyšovalo potenciál pro konflikty. Od dalšího čtvrtletí počty stížností poklesly a od té doby stagnovaly (a to přes to, že se počty pronajatých sociálních bytů výrazně zvyšovaly, což ukážeme níže).

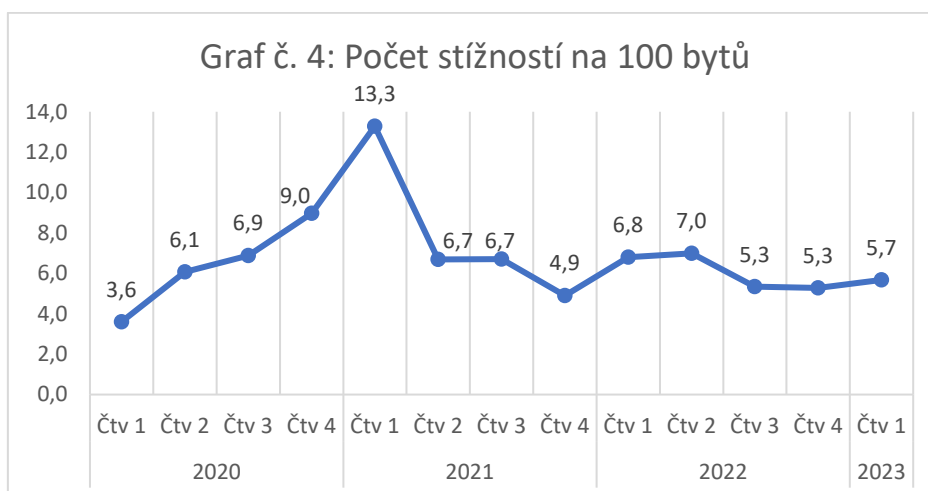
Graf č. 2 zobrazuje celkový vývoj počtu stížností a počtu osob, na něž byly stížnosti podány, v jednotlivých čtvrtletích:



Následující graf (č. 3) ukazuje opět počty podaných stížností a počty osob, na něž byly podány stížnosti, ovšem po odečtení duplicit – případů, kdy byla ve stejný den podána na stejného nájemce totožná stížnost vícero (např. třemi sousedy).



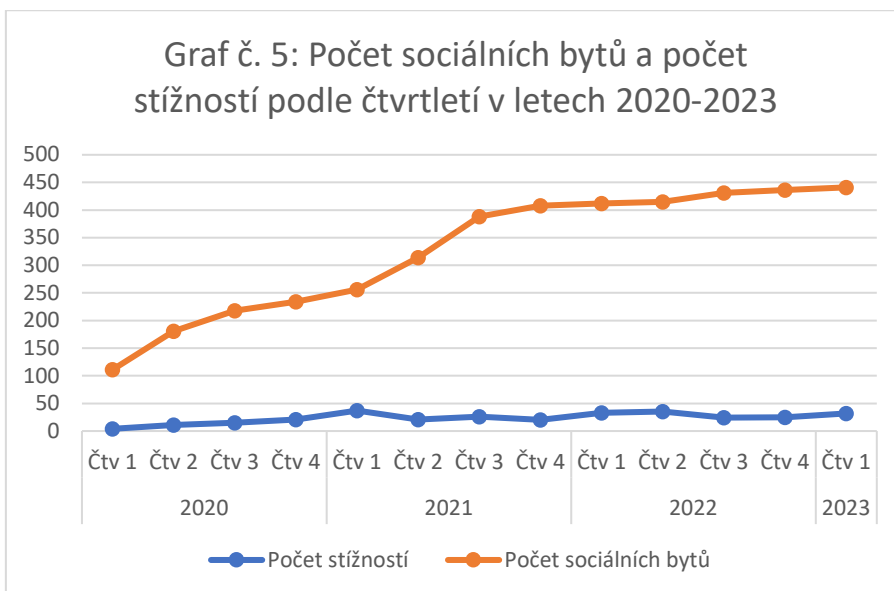
Graf č. 4 zobrazuje počet stížností na 100 sociálních bytů. Opět je zde zřejmé, že nejvíce (13,3) stížností na 100 nájemců sociálních bytů bylo podáno v období lockdownu v 1. čtvrtletí 2021, následně počet stížností klesl a od té doby stagnuje (pohybuje se mezi 4,9 a 7 na čtvrtletí).



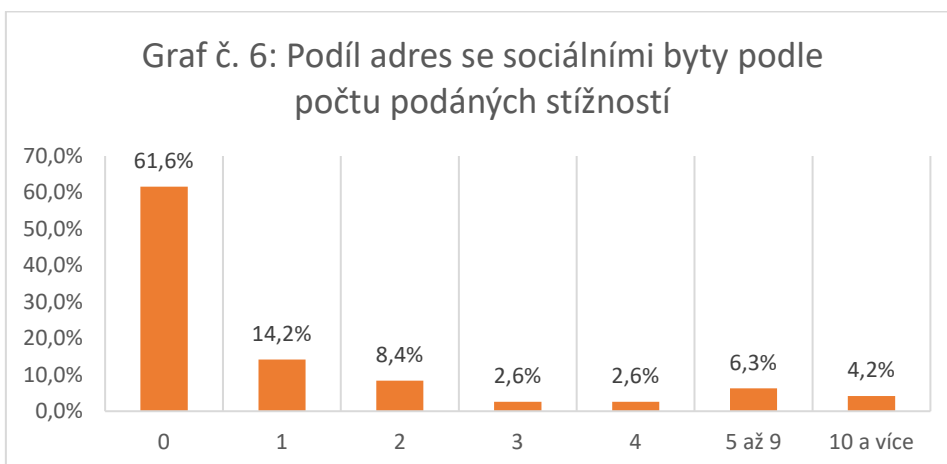
Následující graf (č. 5) ukazuje, že ačkoliv mezi 1. čtvrtletím 2021 a 1. čtvrtletím 2023 došlo téměř ke zdvojnásobení pronajatých sociálních bytů (z 256 na 441), počet podaných stížností v tomto období nerostl (setrval po celou dobu mezi 20 a 35 za čtvrtletí). Počty stížností nerostly srovnatelným tempem jako počty nájemců sociálních bytů (resp. od 2. čtvrtletí 2021 nerostly vůbec), což bylo ovlivněno důrazem na prevenci⁵, snahou nezvyšovat míru koncentrace sociálních bytů v jednotlivých domech⁶, nastavením procesů řešení stížností s důrazem na včasnost a zřízení pozic poradců pro nájemníky, pro které řešení stížností představuje jednu ze dvou hlavních agend (vedle řešení zadlužení).

⁵ Většina nájemců sociálních bytů byla od počátku navazována na sociálního pracovníka některé ze sociálních služeb financovaných z tzv. krajské doplňkové sítě.

⁶ Od roku 2021 se interně stanovilo, že by sociální byty neměly nikdy tvořit více než 20 % z celkového počtu bytů v rámci domu, a že již při překročení limitu 10 % z celkového počtu bytů bude pronájem dalšího bytu v režimu



3. Ve většině (dvou třetinách) domů, kde jsou sociální byty, nebyla za poslední čtyři roky podána ani jedna stížnost. V dalších zhruba 22 % domů byla za poslední čtyři roky podána jen jedna nebo dvě stížnosti. Celkem ve více než čtyřech pětinach domů, kde jsou sociální byty, tak nelze hovořit o tom, že by byl v soužití s nájemci sociálních bytů, resp. s porušováním domovního řádu z jejich strany problém. Naopak – ve zhruba desetině domů, kde se nachází sociální byty, podali sousedé za poslední čtyři roky pět a více stížností (ve 4 % domů dokonce 10 a více stížností). To nepochybně představuje problém, který je třeba řešit.



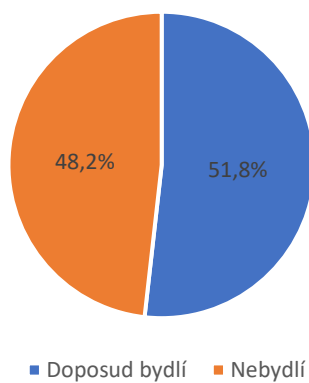
4. Minimálně polovina těch, na které byly podány opakované stížnosti, již na jaře 2023 v magistrátních bytech nebydlela (popř. dostali výpověď z nájmu).⁷ Graf č. 7 ukazuje, že 48 % těch, na které byly podány více než dvě stížnosti již v magistrátních bytech nebydlí nebo je ukončení jejich bydlení v něm v procesu. To ukazuje, že se (vedle preventivního působení

sociálního bydlení v domě důkladně individuálně posouzen s ohledem na konkrétní vybranou domácnost a situaci v konkrétním domě.

⁷ Těch, kteří dostali výpověď z nájmu bylo pravděpodobně ještě více. Při analýze jsme bohužel neměli k dispozici ucelená data.

a včasného řešení stížností) před problémem v uplynulém volebním období rozhodně nezavíraly oči a situace se řešila.

Graf č. 7: Podíl nájemníků, které dostali více než dvě stížnosti (jestli doposud bydlí ve sociálním bytě)



Závěr

Předložená analýza dat o stížnostech na nájemce sociálních bytů ukazuje, že nelze klást rovnítko mezi zabydlování nejzranitelnějších domácností a problémy v soužití, hluk, neustálé početné návštěvy, nepořádek, nebo výrobu a distribuci drog, jak se snaží vsugerovat současná vlna prezentace situace některými politiky*čkami a bulvárními médii.

Valná většina nájemců v magistrátních bytech bydlí bez větších problémů a nikdy na ně sousedé nepodali stížnost, případně se jednalo o jednorázovou záležitost, která se v dalších letech neopakovala. Stejně tak platí, že ve většině magistrátních domů, kde se nacházejí sociální byty, nebyly sousedy na nájemce sociálních bytů podány za poslední čtyři roky žádné stížnosti nebo se jednalo o nízké jednotky případů.

Řešením problémů v soužití tak určitě není zúžení hrdla (výrazné zpřísnění vstupních kritérií), díky kterému by se velká část jednotlivců a rodin v bytové nouzi neměla šanci dostat do sociálního bydlení. Efektivní nástroje pro řešení stížností na nájemce sociálních bytů existují. Od poloviny roku 2021 nenavyšovaly počty stížností, ačkoliv se téměř zdvojnásobil počet nájemců sociálních bytů (viz výše). Nástroje pro předcházení rizikům je potřeba systematicky a důsledně uplatňovat, nepodceňovat personální kapacity pracovníků*ic, kteří*é mají prevenci a řešení stížností na starosti a neustále systém vylepšovat.