

Analýza dluhů na nájemném v bytech MČ Praha 10 v roce 2020

Vymezení předmětu analýzy a základních pojmů

Tento dokument obsahuje souhrnné informace za rok 2020 o vývoji dluhů na nájemném v bytech městské části Praha 10 pronajatých v režimu dostupného a sociálního bydlení. Zaměřuje se zejména na výskyt a vývoj závažných dluhů (nad 10 000 Kč) u různých cílových skupin dostupného a sociálního bydlení. Detailněji zkoumá výskyt a povahu dluhů u rodin s dětmi, které do bytů přišly ze situace závažné bytové nouze (typicky z ubytovny či azylového domu), a u seniorů v obdobné situaci.

Základním zdrojem dat, ze kterého tento dokument vychází, jsou měsíční přehledy dlužníků, které má k dispozici komise bytové politiky a sociální odbor, a evidence úspěšných žadatelů o dostupný či sociální byt, kterou vede odbor bytů a nebytových prostor.

Pro účel této analýzy byly dluhy na nájemném rozděleny do pěti kategorií, s nimiž se nadále v textu pracuje. Kategorie jsou následující:

1. Zvlášť závažné dluhy: Nájemce dluží alespoň trojnásobek částky měsíčního nájemného, resp. dluh se hromadí po dobu delší než tři měsíce a není nijak řešen. Takový dluh je i dle občanského zákoníku klasifikován jako zvlášť závažné porušení nájemcových povinností a je důvodem pro ukončení nájemního vztahu bez výpovědní doby.
Závažné stabilizované či splácené dluhy: Nájemce dluží či dlužil částku přesahující 10 000 Kč, ale aktuálně dluh klesá (dlužník má např. splátkový kalendář) či je stabilní.
2. Závažné vyřešené dluhy: Nájemce dluží či dlužil částku přesahující 10 000 Kč, ale aktuálně je dluh buď zcela splacený, či je bagatelní (do 500 Kč).
3. Počínající závažné dluhy: Dluhy, které překročily částku 10 000 Kč, ale kumulují se po dobu kratší než tři měsíce.
4. Marginální dluhy: Nájemce dluží či dlužil částku nepřesahující v úhrnu 10 000 Kč.

Základní údaje o vývoji dluhů v roce 2020

Pro kontext uvádíme některá čísla za bytový fond jako celek, tedy nejen za dostupné a sociální byty.

V průběhu roku 2020 **klesl celkový počet (bydlících) dlužníků s dluhem nad 10 000 Kč z 205 na 175**. Dlužníci s dluhem nad 10 000 Kč tak **tvořili cca 5,8 % bydlících nájemců**. Výrazně vzrostl naopak celkový počet bydlících dlužníků – z 220 na konci roku 2019 na 329 na konci roku 2020.

Stoupl i počet nově uzavřených splátkových kalendářů – z 86 v roce 2019 na 125 v roce 2020. Vzhledem k tomu, že splátkové kalendáře jsou obvykle uzavírány na dluhy vyšší než 10 000 Kč, lze usuzovat, že se zvýšila úspěšnost včasného podchycení dluhu a ochota dlužníků řešit své dluhy včas touto cestou.

Celková výše částky, kterou dlužili nájemci na nájemném, nicméně vzrostla. Ke konci roku 2020 činila 207 283 446 Kč, z toho jistina 72 569 256 Kč. Oproti předchozímu roku to znamená **nárůst o 1,64 % v případě celkové částky a o 1,92 % v případě jistiny.**

Dluhy v bytech přidělených dle nového systému – struktura dlužníků

Ke konci roku 2020 bylo podle nových pravidel pronajato 111 bytů dostupného a sociálního bydlení. Z toho 35 domácnostem byl byt pronajat již v roce 2019, k 31. 12. 2020 bydlely tedy již déle než rok. Dle typologie ETHOS byla skladba nových nájemců v bytech MČ Praha 10 následující:

		Rodiny s dětmi		Senioři		Ostatní		Celkem
		2019	2020	2019	2020	2019	2020	
Bez střechy		0	0	1	0	0	0	<u>1</u>
Bez bytu	Ubytovna	5	7	2	2	2	6	<u>24</u>
	Azylový dům	3	3	0	1	0	3	<u>10</u>
	Opouštějící inst.	0	0	0	0	1	1	<u>2</u>
Nejisté bydlení		2	8	2	3	1	5	<u>21</u>
Nevyhovující bydlení		3	0	0	3	1	0	<u>7</u>
Nespadající do ETHOS*		5	16	4	7	3	11	<u>46</u>
Celkem		18	34	9	16	18	26	111

Dlužníků s dluhem nad 10 000 Kč bylo k 31. 12. mezi nájemci dostupných a sociálních bytů 21, tedy 19 %. Pouze v 9 případech (8 %) se ale jednalo o dluhy zvláště závažné.

Jednotlivé skupiny dlužníků lze rozdělit do samostatných cílových skupin. V analýze se zaměřují na rodiny s dětmi, seniory a ostatní.

Dluhy rodin s dětmi

	Závažná bytová nouze		Lehčí formy bytové nouze		Nespadající do ETHOS		Celkem
	2019	2020	2019	2020	2019	2020	
Zvláště závažné	2 (2)	2 (1)	0	1	1 (1)	1	<u>7</u>
Závažné stabilizované	3 (1)	0	1	2	0	0	<u>6</u>
Vyřešené závažné	1	1	0	0	0	0	<u>2</u>
Počínající závažné	0	1	0	1	1	0	<u>3</u>
Marginální	1	1	0	0	0	3	<u>5</u>
Bez dluhů	1	5	4	4	3	12	<u>29</u>
Celkem	8	10	5	8	5	16	52

Rodiny představují 16 z 21 dlužníků s dluhem nad 10 000 Kč.

Mezi osmi rodinami přicházejícími ze situace závažné bytové nouze (ubytovny a azylové domy), které bydlely k 31. 12. 2020 déle než rok, byly pouze dvě se zvláště závažnými dluhy. Další tři rodiny měly závažné, ale stabilizované dluhy. Dvě rodiny měly dluhy do 10 000 Kč či splacené. Pouze jedna rodina byla zcela bez dluhů. Po zahrnutí rodin, které se nastěhovaly teprve v roce 2020, můžeme konstatovat, že bez dluhů bylo šest z 18 rodin, zvláště závažné dluhy měly čtyři rodiny.

Rodiny z lehčích forem bytové nouze (nejisté a nevyhovující bydlení) jsou na tom z hlediska dluhů lépe. Z pěti rodin bydlících ke konci roku 2020 déle než rok měla dluh jen jedna. Z celkového počtu 13 rodin (roky 2019 i 2020) měly dluh čtyři rodiny.

Rodiny, kterým byl byt pronajat na základě jiných skutečností, než je bytová nouze dle ETHOS (zdravotní důvody, finanční situace, rodinná situace, výměny bytů), byly bez dluhů v 15 z 21 případů.

Čtyři ze sedmi rodin se zvláště závažným dluhem dostaly výpověď z nájmu bytu (počty výpovědí jsou uvedeny v tabulce v závorkách). V jednom případě dostala výpověď i rodina se stabilizovaným závažným dluhem, kde bylo ovšem hlavním výpovědním důvodem porušování jiných povinností nájemce.

Ostatní dlužníci

Zastoupení dlužníků v ostatních kategoriích je malé, částečně i proto, že některým cílovým skupinám bylo pronajato velmi málo bytů.

Seniorům přicházejícím ze závažné bytové nouze (ubytovna, azylový dům, ulice) byl byt pronajat za oba roky (2019 i 2020) v šesti případech. Tři z těchto domácností jsou zcela bez dluhů, další dvě mají jen dluhy do 10 000 Kč. Pouze v jednom případě se jedná o dluh závažný, a i ten je stabilizovaný.

Zbylí čtyři dlužníci s dluhem nad 10 000 Kč jsou v kategoriích „sociální“ (tj. bezdětné domácnosti s potřebou podpory) a startovací.

Dynamika vývoje závažných dluhů

Více o povaze dluhů nám může říct pohled na to, jak se vyvíjely v čase.

Dlužníci se zvláště závažnými dluhy (9 domácností) měly zásadní problémy s placením nájmu většinou (až na jedinou výjimku) již krátce po nastěhování, v druhém či třetím měsíci trvání nájemního vztahu. Jejich dluhy následně rostly více méně lineárně. Dlužníci, jejichž problémy s dluhy vypukly v delším časovém odstupu od nastěhování, byly obvykle i úspěšnější při jejich řešení.

Z hlediska data nastěhování jsou dlužníci se zvláště závažnými dluhy rozloženi celkem rovnoměrně v období od října 2019 do července 2020. Domácnosti, které se nastěhovaly do bytů MČ později, by se ovšem do kategorie dlužníků se zvláště závažnými dluhy většinou nestihly dostat. Nelze tedy vyloučit, že se některé z těchto rodin do vážnějších dluhů teprve dostanou.

Domácnosti se závažnými, ale stabilizovanými dluhy (také 9 domácností), začaly mít problémy se splácením dluhů v průměru až okolo pátého měsíce po nastěhování. Dluhy těchto domácností byly následně poměrně stabilní, obvykle se dlouhodobě držely okolo jedno až dvou násobku měsíčního nájmu. Občasné zvýšení dluhů bylo následně řešeno a dluh byl např. díky splátkovým kalendářům opět snížen na dřívější úroveň. I tato kategorie dlužníků je z hlediska data nastěhování víceméně rovnoměrně rozložena v čase, od srpna 2019 do dubna 2020.

Dvě domácnosti (v obou případech rodiny ze závažné bytové nouze) své závažné dluhy zcela či téměř zcela splatily. V jednom případě vznikl dluh téměř po roce a byl splacen během následujících čtyř měsíců, v druhém případě vznikl dluh již ve čtvrtém a pátém měsíci po nastěhování a byl splácen sedm měsíců.

Tři domácnosti byly ke konci roku 2020 v kategorii dlužníků se závažnými počínajícími dluhy. V jednom případě domácnost dlužila již dříve a svůj někdejší dluh zcela splatila. Ve dvou případech se jednalo o relativně nově nastěhované domácnosti (červenec a říjen 2020), u nichž se dluhy objevily poprvé.

Řešení dluhů

Dluhy nájemců dostupných a sociálních bytů jsou řešeny ve spolupráci se sociálním odborem ÚMČ Praha 10. Informace o dluzích těchto nájemců jsou reportovány sociálnímu odboru a komisi bytové politiky měsíčně, sociální pracovníci tedy mají možnost včas intervenovat buď sami, nebo upozornit na rizika dalšího růstu dluhů pracovníky sociálních služeb, kteří s některými nájemci pracují.

V případě potřeby jsou sjednávány splátkové kalendáře. Právě díky splátkovým kalendářům se daří alespoň částečně snižovat některé závažné dluhy. Splátkový kalendář mělo sjednáno sedm z devíti dlužníků v kategorii závažných stabilizovaných dluhů. Splátkové kalendáře jsou tedy jedním z klíčových nástrojů, které pomáhají předejít tomu, aby se ze závažného dluhu stal dluh zvláště závažný, který může být (a často je) výpovědním důvodem. V některých případech byl dluh díky splátkovému kalendáři zcela splacen.

V některých případech zvláště závažných dluhů lze zpětně konstatovat, že nebyla úspěšně navázána potřebná sociální služba, případně že tato služba předčasně ukončila s domácností spolupráci. Část těchto případů navíc spadá do doby, kdy informování o dluzích nebylo tak pravidelné jako dnes. S rozvojem spolupráce klíčových aktérů bytové politiky MČ Praha 10 a s rozvojem metodického vedení sociálních služeb zařazených v doplňkové síti MHMP lze očekávat, že těchto situací bude ubývat.

Závěry

Rodiny s dětmi se na celkovém počtu dlužníků v dostupných a sociálních bytech podílejí výrazně neproporčně. Představují jen 47 % nájemců, ale 76 % dlužníků s dluhem nad 10 000 Kč. Obzvláště u rodin přicházejících ze zvláště závažné bytové nouze je třeba dbát před nastěhováním a v prvních měsících po něm na zajištění dostatečně intenzivní sociální práce.

Naopak jako poměrně neproblémová se jeví skupina seniorů přicházejících ze závažné bytové nouze. Pro malý počet ale nelze relativní úspěšnost těchto nájemců při plnění svých

povinností zobecnit. I zde je samozřejmě třeba dbát na propojení s vhodnou sociální službou.

U domácností, které mají zvláště závažné dluhy na nájmu, se problémy většinou projevily již velmi brzy po nastěhování. Absence včasné intervence pak způsobila nárůst dluhu do neřešitelné výše.

Doporučení

Posilování vazeb se sociálními službami – MČ Praha 10 spolupracuje se sociálními službami intenzivně již dnes, a to nejen v oblasti sociálního bydlení. Pokračování a další rozvoj této spolupráce je klíčový pro úspěšnost nově zabydlených domácností. Je třeba poskytovatele služeb detailně seznamovat s relevantními procesy v rámci ÚMČ (sjednávání splátkových kalendářů, včasná výměna informací, plánování exit strategií pro vystěhovávané domácnosti atd.)

Včasné intervence a splátkové kalendáře – Základním předpokladem včasné intervence je dostatečně rychlá výměna informací. Ta aktuálně funguje, přesto je třeba tento systém pravidelně kontrolovat a případně zlepšovat. Využívání splátkových kalendářů jako nejběžnějšího nástroje snížení, a nakonec splacení dluhu je v rámci bytů MČ Praha 10 na dobré úrovni a patrně se zlepšuje. Je třeba tento nástroj zachovat jako dostupný pro nejrůznější kategorie dlužníků.

Intenzivnější spolupráce s domácnostmi první tři měsíce po nastěhování – Vzhledem k tomu, že většina závažných dluhů, které následně narostly do neřešitelných částek, se začala kumulovat již krátce po nastěhování, ukazuje se jako klíčové dostatečně podchytit tuto počáteční fázi. V případě, že se podaří dojednat dostatečnou kapacitu sociální práce např. z doplňkové sítě MHMP, bylo by vhodné pomoc sociálního pracovníka doporučovat v širším okruhu případů. Po absolvování prvních tří měsíců nájemního vztahu lze vždy dle potřeby intenzitu podpory snížit.

Přímé platby – V indikovaných případech by bylo vhodné využívat přímé platby dávek na bydlení na účet pronajímatele. V optimálním případě by měla být vytvořena infrastruktura pro správu těchto plateb včetně rozesílání příslušných částek na účet pronajímatele a dodavatelů energií. Pokud toto z kapacitních důvodů nebude možné, je vhodné zvážit alespoň přeposílání plateb na účet pronajímatele a následné vyplácení přeplatku nájemci.

Exit strategie – Pro domácnosti, které v bytech setrvávají i přes vysoký a nadále rostoucí dluh, který hrozí stát se výpovědním důvodem, je vhodné promyslet různé scénáře, které mohou jejich bydlení udržet. V případě, že to není možné, bylo by vhodné promyslet podporu těchto domácností pro bezproblémové vyklizení bytu (opakované asertivní nabídky podpory, nabídky alternativy po vystěhování – azylový dům, obecní ubytovna, nabídka asistence se stěhováním apod.)