

Zpráva o bytové politice MČ Praha 10

1. ledna – 31. prosince 2020

Kontext

MČ Praha 10 si jako **jeden z cílů pro volební období 2018–2022 vytyčila reformu bytové politiky a vytvoření systému dostupného a sociálního bydlení**. Za tímto účelem podepsala na začátku roku 2019 starostka Renata Chmelová memorandum s realizátory projektu *Posílení znalostní základny samospráv pro snižování a ukončování bezdomovectví* (R-Mosty, Sociologický ústav AV ČR a Platforma pro sociální bydlení). Po skončení projektu v červnu 2020 pokračuje MČ Prahy 10 ve spolupráci s Platformou pro sociální bydlení a zároveň se zapojila do systémových změn prováděných Magistrátem hlavního města Prahy.

Hlavní události v bytové politice MČ Praha 10 v roce 2020

Dopady pandemie Covid-19

MČ Praha 10 byla stejně jako jiná města a obce v České republice výrazně zasažena pandemií koronaviru, která představuje výzvu pro hospodaření městské části a zejména pro živobytí občanů. V souvislosti se zastavením ekonomiky v době krize přišlo mnoho lidí o příjem a mohli se tak dostat do prodlení se splácením nájmu za bydlení. Na tuto situaci reagovala vláda, která schválila zákon ke zmírnění dopadů epidemie koronaviru SARS CoV-2 na nájemce prostor sloužících k uspokojování bytové potřeby (zákon č. 209/2020 Sb.). Pronajímatel tak nemohl v době od 27. dubna 2020 do 31. prosince 2020 nájem jednostranně ukončit pouze z důvodu, že je nájemce v prodlení s placením nájemného¹.

Rychle zareagovala i samotná MČ Praha 10 a v dubnu připravila balíček pomoci: umožnila **odklad platby pro nájemníky v obecních bytech** i podnikatele.² Nájemci obecních bytů mohli do 30. září 2020 požádat o splátkový kalendář. Pokud do té doby nezaplatili nájemné za příslušné měsíce, **nebyli pokutováni ani jim nehrozila výpověď**. V případě dotazů se mohli občané nadále obracet na telefonickou linku Kontaktního centra bydlení (267 093 225), které nepřerušilo svou činnost.

Nové obecní byty

Na adrese U Vršovického nádraží 30/30 vzniklo 14 nových obecních bytů. MČ Praha 10 na jejich vybudování využila dotaci 30 milionů korun, kterou jí poskytl Magistrát hl. m. Prahy z Fondu rozvoje dostupného bydlení. Rekonstrukce objektu na tomto místě původně

¹ Pokud prodlení nastalo: v době od 12. března 2020 do dne následujícího po dni skončení mimořádného opatření při epidemii, nejpozději však do dne 31. července 2020, a převážně v důsledku omezení plynoucího z mimořádného opatření při epidemii, které mu znemožňovalo nebo podstatně ztěžovalo řádnou úhradu nájemného, in: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2020-209> (staženo 21. 3. 2021)

² <https://praha10.cz/urad-mc/tiskove-zpravy-a-aktuality/artmid/4284/mc-praha-10-pripravila-balicek-pomoci-odklada-platby-pro-najemniky-v16Obecnich-bytech-i-podnikatele?articleid=3156>

počítala s nebytovými prostory, záměr byl ale změněn, aby radnice rozšířila svůj bytový fond, a mohla pokračovat v otevření dostupného a sociálního bydlení většímu počtu svých občanů.³

Zvýšení nájemného u smluv na dobu neurčitou

V lednu 2020 rozhodla Rada městské části Praha 10 o zvýšení nájemného v pronajatých obecních bytech na dobu neurčitou. Jednalo se o dlouhodobý plán, který byl realizován ještě před začátkem koronavirové pandemie. Nicméně vzhledem k možnému dopadu pandemie na nájemníky, realizovala následně MČ výše uvedený balíček pomoci.

Nově schválené dokumenty

V průběhu roku 2020 proběhly přípravy na tvorbu koncepce bytové politiky. Ta by měla vzniknout a být schválena v roce 2021. Na úrovni hlavního města Prahy byla navíc schválena Strategie rozvoje bydlení, která reprezentuje nový koncepční rámec bytové politiky v návaznosti na Strategický plán hlavního města Prahy.

Úprava pravidel

Městská část Praha 10 upravila pravidla pro pronajímání svých bytů, otevřela dostupné a sociální bydlení většímu počtu svých občanů. Horní hranice příjmu, po odečtení normativních nákladů na bydlení, se u domácností posunula na trojnásobek životního minima (namísto stávajícího 2,25 násobku). Bytové jednotky budou i nadále přidělovány na základě „bodovacího systému“, který zvýhodňuje lidi s komplexními problémy ve závažné bytové nouzi. Změnu schválilo červnové zastupitelstvo.⁴

V roce 2021 se předpokládá úprava kvót pro jednotlivé cílové skupiny, mimo jiné na základě závěrů této zprávy.

Vývoj základních ukazatelů

Míra bytové nouze

Odhadovaný počet osob bez střechy (přežívajících na ulici či v noclehárnách) je pravděpodobně stabilní. Sociální kurátoři evidují 22 jednotlivců-občanů Prahy 10. Počet jednotlivců po poklesu mezi lety 2018 a 2019 je tak už druhý rok stabilní. OSPOD dále eviduje dvě rodiny s celkem třemi dětmi. Celkový počet jednotlivců bez střechy je odhadován i na počátku roku 2021 okolo 200.

Již druhý rok v řadě se snižuje odhadovaný počet rodin s dětmi žijících v ubytovnách. Z 80 rodin (118 dětí) začátkem roku 2019 na 70 rodin (96 dětí) začátkem roku 2020. Začátkem roku 2021 eviduje OSPOD jen 54 rodin (81 dětí). K tomuto poklesu mohly přispět úspěchy některých rodin při žádání o pronájem bytu MČ Praha 10, vzhledem k celkovým počtům zde musí působit i další faktory, které by ovšem vyžadovaly samostatnou analýzu.

³ <https://praha10.cz/urad-mc/tiskove-zpravy-a-aktuality/artmid/4284/na-desitce-je-14-novych-obecnich-bytu-financoval-je-prazsky-magistrat?articleid=3330>

⁴ <https://praha10.cz/urad-mc/tiskove-zpravy-a-aktuality/artmid/4284/mc-praha-10-upravuje-pravidla-pro-pronajem-svych-bytu-fungujici-system-otevira-vice-lidem?articleid=3208>

Co se týče evidovaných žádostí, těch bylo k 31.12.2020 celkem 306, z toho 26 rodin s dětmi v závažné bytové nouzi a 56 jednotlivců či párů v závažné bytové nouzi.

Celkový stav bytového fondu MČ Praha 10

Bytový fond svěřený MČ Praha 10 představuje stále jeden z větších obecních bytových fondů, tvoří cca **6 % všech bytů na území Prahy 10**. Doprodej jednotlivých bytů v SVJ sice pokračuje, jedná se ale o čím dál menší počet bytů. Za rok 2020 bylo prodáno jen 11 bytů (v roce 2019 to bylo 32 bytů). Absolutní počet bytů tak klesl z 3315 na 3304.

Z těchto 3304 je 260 bytů (tj. 7,9 %), které jsou dlouhodobě neobsazeny a jejichž využití je podmíněno rekonstrukcí. Oproti předchozímu roku se absolutní počet takových bytů snížil o 93 jednotek, procentuálně podíl na celkovém bytovém fondu klesl z 10,6 %, tj. o 2,7 %.

Dále 26 bytů (tj. 0,8 %) je určeno k demolici a dva byty jsou vyhrazeny jako krizové (nikoli ovšem ve smyslu sociálního bydlení). Průběžně je cca 20 volných bytů připraveno k pronajmutí.

MČ Praha 10 zrychlila v roce 2020 s rekonstrukcemi bytů – zrekonstruováno bylo 139 bytů z vlastních prostředků městské části a 35 bytů z dotace MHMP. V roce 2019 se jednalo jen o 105 bytů, dotace přitom nebyly využity vůbec. Na rok 2021 je naplánována rekonstrukce 151 bytů (120 z vlastních prostředků MČ, 31 z dotace MHMP).

Co se týče fluktuace nájemců v bytech MČ Praha 10, napoví nám počty uvolněných bytů. Těch bylo v roce 2020 celkem 111 (o rok dříve jich bylo rovných 100).

Dluhy na nájemném

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**.

Co se týče **dluhů specificky v bytech dostupného a sociálního bydlení**, bylo k 31. 12. 2020 bydlících dlužníků s **dluhem nad 10 000 Kč celkem 21, jednalo se o 19 % z 111 nájemců těchto bytů. Pouze v 9 případech (8 %) se ale jednalo o dluhy zvláště závažné** (tedy dluhy ve výši trojnásobku měsíčního nájemného, které se dále zvětšují a dlužník je neřeší, např. uzavřením a splácením splátkového kalendáře). Dluhy nad 10 000 Kč se ve většině případů týkají rodin s dětmi. Pro rok 2021 byla navržena opatření, která by měla předcházet nekontrolovanému nárůstu dluhů u domácností s potřebou podpory sociální prací.

Využívání bytového fondu pro účely dostupného a sociálního bydlení

Za rok 2020 byla uzavřena nájemní smlouva k 67 bytům v kategorii dostupné a sociální bydlení a 47 bytů v zájmu obce (většina učitelům, policistům a zdravotníkům). Zároveň také schválila více než 250 žádostí o prodloužení smlouvy na dobu určitou.

Nově MČ Praha 10 pronajala v roce 2020:

- 10 bytů rodinám s dětmi, které byly na ubytovně nebo v azylovém domě
- 8 bytů rodinám v lehčích formách bytové nouze
- 3 byty seniorům v závažné bytové nouzi
- 13 bytů seniorům v lehčích formách bytové nouze či v jinak definované sociálně tíživé situaci
- 10 bytů sociálních (tj. bytů pro osoby v závažné bytové nouzi, které nespadají do kategorie rodina s dětmi nebo senior)
- 33 bytů pro osoby v dalších kategoriích