

# **METODIKA IDENTIFIKACE TRŽNÍHO SELHÁNÍ V OBLASTI BYDLENÍ**

**Oddělení Socioekonomie bydlení, Sociologický ústav AV ČR, v. v. i.**

**Martina Mikeszová, Martin Lux, Petr Sunega, Irena Boumová**

**České vysoké učení technické v Praze, Fakulta architektury**

**David Tichý, Michal Kohout**



*Tato metodika je výsledkem řešení výzkumného projektu č. TD03000050 s názvem „Tržní selhání v kontextu sociálního bydlení jako služby obecného hospodářského zájmu“ programu OMEGA Technologické agentury ČR.*

Praha, 2017

**Oponentní posudky zpracovali:**

Ing. Petr Víšek, Filozofická fakulta Univerzity Karlovy, Katedra sociální práce

Doc. Mgr. Dan Ryšavý, Ph.D., Filozofická fakulta Univerzity Palackého, Katedra sociologie, andragogiky a kulturní antropologie

**Autoři:**

Mgr. Martina Mikeszová, Ph.D., Sociologický ústav AV ČR, v. v. i.

Mgr. Ing. Martin Lux, Ph.D., Sociologický ústav AV ČR, v. v. i.

Ing. Petr Sunega, Sociologický ústav AV ČR, v. v. i.

Ing. arch. Irena Boumová, Ph.D., Sociologický ústav AV ČR, v. v. i.

doc. Ing. arch. David Tichý, Ph.D., Fakulta architektury ČVUT

prof. Ing. arch. Michal Kohout, Fakulta architektury ČVUT

**Předkladatel:**

Sociologický ústav AV ČR, v. v. i., Oddělení Socioekonomie bydlení  
Jilská 1, 110 00 Praha 1

Kontakt: Martina Mikeszová

e-mail: [martina.mikeszova@soc.cas.cz](mailto:martina.mikeszova@soc.cas.cz)

tel.: 210 310 225

**Dedikace**

Tato metodika je výsledkem řešení výzkumného projektu č. TD03000050 s názvem „Tržní selhání v kontextu sociálního bydlení jako služby obecného hospodářského zájmu“ programu OMEGA Technologické agentury ČR.

V Praze, 15. 11. 2017

## OBSAH

<b>Cíl metodiky .....</b>	<b>3</b>
DÍLČÍ CÍLE METODIKY.....	3
<b>Vlastní metodika .....</b>	<b>5</b>
ÚVOD .....	5
PŘÍKLADY TRŽNÍCH SELHÁNÍ NA TRHU BYDLENÍ.....	9
<i>Nedokonalá konkurence.....</i>	<i>9</i>
<i>Informační bariéry.....</i>	<i>10</i>
<i>Omezená likvidita.....</i>	<i>10</i>
<i>Externality.....</i>	<i>10</i>
<i>Veřejný statek.....</i>	<i>11</i>
<i>Pružnost reakce nabídky.....</i>	<i>11</i>
<b>RÁMCOVÁ IDENTIFIKACE RIZIKA TRŽNÍHO SELHÁNÍ V OBLASTI BYDLENÍ V JEDNOTLIVÝCH OBCÍCH ČR .....</b>	<b>15</b>
<i>Zdroje dat a ukazatele jednotlivých rizik .....</i>	<i>16</i>
<i>Kvantifikace rizika tržního selhání na trhu bydlení a souhrnný indikátor rizika tržního selhání v     oblasti bydlení v jednotlivých obcích ČR.....</i>	<i>18</i>
<i>PŘÍKLAD VYUŽITÍ METODIKY – RÁMCOVÁ IDENTIFIKACE RIZIKA TRŽNÍHO SELHÁNÍ V OBLASTI     BYDLENÍ V ROCE 2015 .....</i>	<i>20</i>
<b>METODIKA OVĚŘENÍ TRŽNÍHO SELHÁNÍ NA ÚROVNI DOMÁCNOSTÍ .....</b>	<b>24</b>
<i>Ověření bytové situace domácnosti .....</i>	<i>24</i>
<i>Vyhodnocení ověření tržního selhání na úrovni domácnosti.....</i>	<i>28</i>
<i>PŘÍKLAD VYUŽITÍ METODIKY – IDENTIFIKACE TRŽNÍHO SELHÁNÍ NA VZORKU 100 DOMÁCNOSTÍ     V 10 OBCÍCH ČR .....</i>	<i>32</i>
<b>DOPORUČENÝ POSTUP POMOCI DOMÁCNOSTEM POSTIŽENÝM TRŽNÍM SELHÁNÍM V OBLASTI BYDLENÍ.....</b>	<b>33</b>
<b>Popis uplatnění certifikované metodiky.....</b>	<b>36</b>
<b>Přehled použité literatury a zdrojů dat .....</b>	<b>37</b>
ZDROJE DAT .....	37
<b>Publikace předcházející metodice .....</b>	<b>38</b>

## PŘÍLOHY:

**Příloha 1: Manuál pro rámcovou identifikaci rizika tržního selhání v oblasti bydlení na úrovni obcí**

**Příloha 2: Dotazník pro ověření bytové situace domácnosti za účelem prokázání tržního selhání (bytové nouze)**

**Příloha 3: Návod pro vyhodnocení „Dotazníku pro ověření bytové situace domácnosti za účelem prokázání tržního selhání (bytové nouze)“**

**Příloha 4: Zpráva z pilotního výzkumu testujícího „dotazník pro ověření bytové situace domácnosti za účelem prokázání tržního selhání (bytové nouze)“**

## Cíl metodiky

Cílem metodiky je **identifikovat selhání trhu bydlení, a to jak na úrovni obcí ČR, tak na úrovni jednotlivých domácností**, které má posloužit pro prokázání potřeby veřejné podpory v oblasti sociálního bydlení. **Metodika má sloužit obcím, ale také státním orgánům pro efektivní rozdělování dotací v oblasti sociálního bydlení, které bude zároveň v souladu s platnými evropskými regulacemi o provozování sociálního bydlení jako služby obecného hospodářského zájmu, tj. v prokazatelném případě tržního selhání.** Metodika si klade za cíl zajistit efektivní veřejnou intervenci v oblasti sociálního bydlení, která optimalizuje veřejné výdaje a nevede k ohrožení konkurence na trhu bydlení či jiným tržním distorzím.

Metodika se zaměřuje na identifikaci vážného tržního selhání u domácností, které nutně a bezodkladně potřebují řešit svou bytovou situaci, a to za maximální podpory státu. **Metodika tedy cílí na situace, kdy řešení bytové nouze jednotlivých domácností z důvodu tržního selhání nelze ponechat nejen na trhu, ale z různých důvodů ani na obecní či krajské samosprávě; řešení jejich bytové nouze vyžaduje významnou intervenci státu a s velkou pravděpodobností i legislativní podobu zákona.** Metodika přitom nevyklučuje existenci parciálních programů pomoci státu, obcí či neziskového sektoru zaměřených na zvýšení kvality bydlení jiných skupin domácností, u nichž jsou projevy tržního selhání méně závažné a řešení jejich bytové situace nevyžaduje významnou intervenci státu ani legislativní podobu.

## DÍLČÍ CÍLE METODIKY

Metodika se skládá ze tří hlavních částí, kterým odpovídají i jednotlivé dílčí cíle:

1. *rámcová identifikace rizika tržního selhání v oblasti bydlení na úrovni obcí;*
2. *metodika identifikace tržního selhání v oblasti bydlení na úrovni jednotlivých domácností;*
3. *postup pomoci domácnostem postižených tržním selháním v oblasti bydlení (v bytové nouzi).*

Cílem *rámcové identifikace rizika tržního selhání v oblasti bydlení na úrovni obcí* je **orientačně zmapovat rozsah tržního selhání v oblasti bydlení ve všech obcích ČR** za použití veřejně dostupných datových zdrojů. Tato rámcová identifikace pak umožňuje zjistit, s jakou mírou rizika tržního selhání se jednotlivé obce v České republice potýkají, a porovnat **míru potřeby veřejné intervence v oblasti sociálního bydlení** mezi obcemi.

Druhou část metodiky tvoří návodný postup sloužící obcím pro *identifikaci tržního selhání v oblasti bydlení na úrovni jednotlivých domácností a jeho vyhodnocení*. **Toto šetření zejména zkoumá, zdali si domácnost může či nemůže obstarat své velikosti přiměřené, finančně dostupné, kvalitativně standardní a prostorově nevyložené bydlení za tržních podmínek.** Cílem této části metodiky je zkoumání **konkrétních důsledků tržního selhání v oblasti bydlení v dané obci**, tj. šetření konkrétních domácností, které požádaly o pomoc a daly souhlas k ověření své bytové situace

Poslední část metodiky se zaměřuje na doporučený *postup při poskytnutí pomoci domácnostem postižených tržním selháním v oblasti bydlení (v bytové nouzi)*, které by mohly mít nárok na poskytnutí sociálního bydlení. Z důvodu dodatečného ověření, že se v každém jednotlivém případě jedná o prokazatelné tržní selhání, dává metodikou doporučený postup domácnosti v bytové nouzi možnost volby mezi pomocí prostřednictvím zprostředkování bydlení v sektoru tržního (soukromého) nájemního bydlení a pomocí formou zařazení domácnosti na čekací listinu (pořadník) určenou pro poskytování sociálních bytů. Cílem tohoto postupu je nejen **ponechat domácnosti možnost svobodného rozhodování o svém budoucím bydlení na základě vlastních preferencí**, ale také **nevytvářet nekalou konkurenci pro tržní řešení bytové nouze** v případě domácností, kterým může trh poskytovat vhodné a rychlé řešení jejich bytové nouze.

Tato metodika na několika místech zdůrazňuje potřebu využití nástrojů sociální politiky (sociálních služeb a dávek), ale i když v některých ilustrativních příkladech k nim poukazuje, jejich konkrétní

nastavení v kontextu poskytování sociálního bydlení již leží mimo její rámec. **Metodika se výhradně věnuje identifikaci tržního selhání na trhu bydlení, které opravňuje dle požadavků Evropské komise k podpoře sociálního bydlení jako služby obecného hospodářského zájmu, tedy pouze nástrojům v oblasti bytové politiky.** Metodika byla vytvořena ve spolupráci Sociologického ústavu AV ČR, v.v.i., a Fakulty architektury ČVUT.

## Vlastní metodika

### ÚVOD

Tržní selhání v oblasti bydlení opravňuje dle požadavků Evropské komise k provozování sociálního bydlení jako služby obecného hospodářského zájmu, neboť trh z nějakého důvodu nemůže tyto činnosti zabezpečovat sám a občanům by tyto potřebné služby zvláštního významu bez veřejného zásahu nebyly poskytovány. Identifikace tržního selhání v oblasti bydlení, které je podmínkou pro poskytnutí veřejné podpory sociálního bydlení v ČR jako služby obecného hospodářského zájmu, je právě předmětem této metodiky. Příčin selhání trhu bydlení (viz níže) může být celá řada a důsledkem selhání trhu je skutečnost, že mnohé domácnosti si z nějakého důvodu **nemohou zajistit velikostně přiměřené, finančně dostupné, kvalitativně standardní a prostorově nevyložené bydlení za tržních podmínek.**

Předpisy EU pro oblast veřejné podpory s veřejným financováním sociálního bydlení jako služby obecného hospodářského zájmu (SGEI) výslovně počítají, ovšem poskytování sociálního bydlení je spojeno se **znevýhodněnými občany nebo příslušníky sociálně méně zvyhodněných skupin, kteří nejsou schopni z důvodu omezené solventnosti získat bydlení za tržních podmínek.** Klíčové je tedy správné vymezení cílové skupiny. Jak ukazují zkušenosti z jiných členských států EU, příliš široké vymezení cílové skupiny oprávněných občanů se stalo předmětem zpochybnění zacílení systému sociálního bydlení ze strany Evropské komise (např. v Nizozemí nebo ve Švédsku, viz podrobnosti v Braga, Palvarini 2013).

Z předpisů EU a postupů Evropské komise<sup>1</sup> jednoznačně vyplývá, že sociální bydlení jako SGEI **je třeba vymezit tak, aby se týkalo pouze znevýhodněných skupin obyvatel.** Pokud by pokrývalo příliš širokou skupinu obyvatelstva, pak by tato veřejná podpora vytvářela nekalou konkurenci soukromým pronajímatelům a soukromým poskytovatelům ubytovacích služeb. V takovém případě by mohlo být ze strany Evropské komise konstatováno narušení hospodářské soutěže v rozporu s předpisy EU pro oblast veřejné podpory, a to zejména na základě **stížnosti některého ze soukromých poskytovatelů bydlení, ubytovacích služeb či developera.** S ohledem na fakt, že v ČR tyto subjekty hojně působí, je třeba s takovou stížností dopředu počítat.

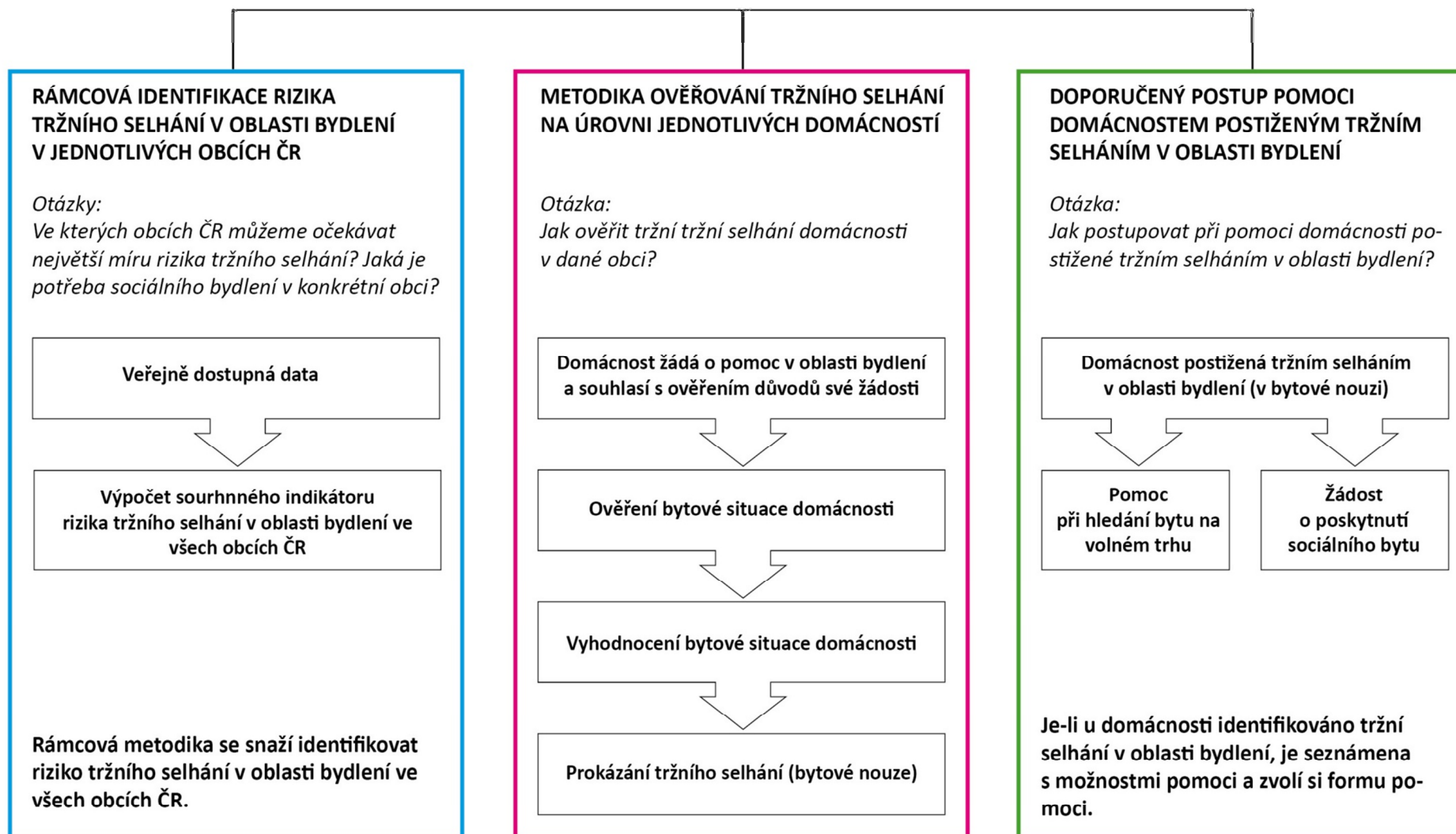
Na rozdíl od veřejného financování subjektů či entit nabízejících bydlení, které je považováno za veřejnou podporu, pravidla EU podporu fyzickým osobám nevykonávajícím ekonomickou aktivitu nepovažují za veřejnou podporu (zde spadají i sociální dávky a dávky na bydlení). Z veřejných rozpočtů lze tedy těmto osobám poskytovat sociální dávky spojené s bydlením, aniž by nastal rozpor s pravidly EU.

Cílem této metodiky je identifikovat důsledky tržního selhání v oblasti bydlení v jednotlivých obcích, a to jak rámcově jako orientační podklad pro efektivnější zacílení směřování veřejné (státní) pomoci v oblasti bydlení, tak přesněji na základě ověření s cílem identifikovat konkrétní domácnosti postižené tržním selháním v oblasti bydlení. **V této souvislosti je nutné zmínit, že samotný nízký příjem domácnosti není sám o sobě vnímán jako selhání trhu bydlení.** Cílem metodiky je v neposlední řadě také navržení postupu pomoci domácnostem postižených tržním selháním, které opět respektuje soukromý sektor a nabízí domácnostem v bytové nouzi možnost výběru ze dvou možností řešení jejich bytové situace. Názorný přehled jednotlivých částí metodiky pak znázorňuje Schéma 1.

---

<sup>1</sup> Informace vychází z dostupných materiálů věnujících se vymezení fungování sociálního bydlení jako SGEI v rámci pravidel EU (Bumbálek 2014; Braga, Palvarini 2013; MMR, ÚOHS 2013; Sdělení 2012; Evropská komise 2013) a z písemného vyjádření soudního znalce se specializací na veřejnou podporu JUDr. Michaela Kincla vyžádaného speciálně pro přípravu této metodiky.

Schéma 1: Metodika identifikace tržního selhání v oblasti bydlení



Inovativní přínos této metodiky je v několika oblastech. Rámcová metodika shrnující rizika tržního selhání v oblasti bydlení poskytuje na základě dostupných veřejných dat možnost získat v ČR první orientační přehled o potřebě veřejných intervencí v oblasti sociálního bydlení ve všech obcích v ČR. Nástroj zahrnuje také návod pro každoroční aktualizaci dat, a tak umožňuje sledovat vývoj této potřeby v čase. V České republice existují metodiky a publikace, které se snaží zmapovat potřebu sociálního bydlení (např. Šimíková, Vyhlídal 2015), ovšem pouze na úrovni ČR, a **zaměření na regionální úroveň a na situaci v jednotlivých obcích dosud zcela chyběl**. Cílem metodiky rámcové identifikace rizika tržního selhání je postižení distribuce rizika selhání trhu bydlení mezi obcemi ČR a získání podkladů pro efektivní a správně geograficky a lokálně zacílenou intervenci státu v dané oblasti.

Metodika identifikace tržního selhání na úrovni jednotlivých domácností přináší **komplexní návod pro obce, jak ověřit bytovou situaci domácnosti, která je v důsledku selhání trhu bydlení v bytové nouzi**. Metodika se skládá z dotazníku jako podkladu pro ověření situace domácnosti a z návodu na vyhodnocení dotazníku. Dotazník byl vytvořen tak, aby pomohl zjistit pověřeným pracovníkům obce základní údaje o domácnosti, která žádá o poskytnutí sociálního bytu (a současně dává souhlas s ověřením své bytové situace), a následně jim umožnil vyhodnotit její bytovou situaci. Znění otázek bylo testováno během pilotního výzkumu se 100 domácnostmi potenciálně postižených tržním selháním v oblasti bydlení v 10 vybraných obcích ČR. Srozumitelnost otázek byla rovněž konzultována s pověřenými pracovníky v těchto obcích, kteří se testování účastnili a v některých případech sami dotazník vyplňovali. **V ČR se jedná o první návrh konkrétního postupu ověřování tržního selhání na úrovni domácností, tedy identifikace domácností postižených tržním selháním v oblasti bydlení.**

Hlavní inovativní přínos metody přitom spočívá zejména v oblasti ověření kvality bydlení, na jejíž podobě se podíleli zástupci Fakulty architektury ČVUT, kteří zároveň vypracovali doporučené kvalitativní a prostorové charakteristiky sociálního bydlení pro účely jiné metodiky, jejímž uživatelem je Ministerstvo práce a sociálních věcí. **Spolupráce s Fakultou architektury ČVUT tak zajišťuje konzistenci a vzájemnou provázanost jednotlivých postupů v rámci obou souvisejících metodik zaměřených na oblast sociálního bydlení.** Pomocí dotazníku mohou pověřené pracovníci obce jako poučení laici (tj. pracovníci seznámení s dotazníkem a s předpisy dle pokynů dotazníku) zjistit základní parametry kvality bydlení a vyhodnotit, zda užívaný byt splňuje minimální standardy kvality bydlení či nikoliv. Využití této metodiky představuje zjednodušení pro obce, neboť aktuálně užívaný byt domácnosti, která je potenciálně postižená tržním selháním v oblasti bydlení, nemusí procházet nákladným odborným posouzením a odborné stanovisko je vyžadováno pouze v případě sporu. Podrobný návod umožňuje, aby pověřený pracovník obce (posuzovatel) vyhodnotil míru tržního selhání u dané domácnosti sám. Instrukce pro posuzovatele se zároveň snaží co nejlépe eliminovat účelové jednání domácností-žadatelů, a tak co nejlépe identifikovat oprávněnost nároku na veřejnou podporu.

Doporučený postup pomoci domácnostem postižených tržním selháním předkládá obcím dále návod, jak těmto domácnostem ponechat **co největší svobodu rozhodování při řešení jejich bytové situace a zároveň respektovat volný trh nájemního bydlení tak, aby nedošlo k neoprávněné veřejné podpoře**. Právě zachování možnosti svobodného rozhodnutí jakou zvolit formu pomoci na domácnosti, a zároveň využití poskytnutí sociálního bytu pouze v případě, kdy se jiná nabízená pomoc jeví pro domácnost jako nevhodná, představuje hlavní přínos této části metodiky. Je zřejmé, že doporučený postup pomoci musí být provázaný s poskytováním sociálních služeb a využitím nástrojů sociální politiky, které jsou však mimo rámec této metodiky. Je také očekávatelné, že i přes poskytnutou pomoc bude docházet u některých domácností ke ztrátám nově nabytého bydlení, například z důvodu neplacení nájemného nebo jiného porušení podmínek nájmu. Z důvodu zachování motivace k plnění všech povinností spojených s bydlením je proto vhodné stanovit minimální dobu, během které si domácnost nemůže opětovně žádat o sociální bydlení, pokud by předtím již porušila podmínky poskytnuté podpory. **Během této doby bude pravděpodobně pobývat v dočasných či**



azylových formách bydlení, proto tato metodika přiznává roli i dočasným formám bydlení a ubytovacím službám.

Schéma 2 názorně shrnuje hlavní kroky, podle kterých by obec měla postupovat při testování a řešení bytové nouze na základě této metodiky, bude-li žádat o poskytnutí veřejné podpory v oblasti sociálního bydlení.

Schéma 2: Přehled postupu obce při využití metodiky identifikace tržního selhání v oblasti bydlení na úrovni domácností

**Předpoklad:**

**OBEC MÁ ZÁJEM O VYUŽITÍ PROGRAMU MINISTERSTVA PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR ZAMĚŘENÉHO NA INVESTIČNÍ PODPORU SOCIÁLNÍHO BYDLENÍ**

1. Obec seznámí veřejnost s možností pomoci v oblasti bydlení určené pro domácnosti postižené tržním selháním v oblasti bydlení (v bytové nouzi) prostřednictvím informací na vývěsních tabulích obce, úředních deskách, webových stránkách obce apod.
2. Domácnosti, které se domnívají, že splňují dané podmínky a mají zájem řešit svou bytovou situaci, požádají o pomoc obec a současně dají obci souhlas s ověřením své bytové situace. Pověřený pracovník obce, seznámený s metodikou pro identifikaci tržního selhání, následně provádí u těchto domácností ověření jejich bytové situace, tedy vyplní elektronický (příp. tištěný) „Dotazník pro ověření bytové situace domácnosti za účelem prokázání tržního selhání (bytové nouze)“ (Příloha č. 1). Ověření bytové situace se provádí přímo v bytě/ubytovně/prostoru, kde domácnost žije (příp. u lidí bez domova na obecním úřadě).

**OVĚŘENÍ TRŽNÍHO SELHÁNÍ NA ÚROVNI DOMÁCNOSTÍ, viz str. 24**

3. Na základě ověření bytové situace domácnosti jsou pomocí elektronické aplikace pro vyhodnocení bytové situace identifikovány domácnosti postižené tržním selháním v oblasti bydlení (v bytové nouzi).

**IDENTIFIKACE DOMÁCNOSTÍ POSTIŽENÝCH TRŽNÍM SELHÁNÍM, viz str. 28**

4. Obec poskytuje domácnostem postiženým tržním selháním pomoc v oblasti bydlení. Pro poskytnutí pomoci využívá doporučeného postupu, který umožňuje domácnostem vybrat si tu formu pomoci, která nejlépe odpovídá jejich potřebám, a zároveň respektuje soukromý sektor nájemního bydlení, aby nedošlo k neoprávněné veřejné podpoře. Domácnosti si můžou vybrat mezi žádostí o poskytnutí sociálního bytu nebo doprovázeném zprostředkování vhodného bydlení na volném trhu.

**POSTUP POMOCI DOMÁCNOSTEM POSTIŽENÝCH TRŽNÍM SELHÁNÍM, viz str. 33**

5. Pokud si domácnost vybere žádost o sociální byt a zařazení na pořadník pro poskytnutí sociálního bytu a obec nedisponuje vlastními byty pro sociální účely, využije obec výsledky ověření bytové situace domácnosti (identifikace tržního selhání) jako podklad pro žádost o investiční podporu státu pro účely sociálního bydlení.

**ŽÁDOST O INVESTIČNÍ PODPORU NA SOCIÁLNÍ BYDLENÍ**

V následující části jsou diskutovány obecné příklady selhávání trhu bydlení a důvody, kdy je ve veřejném zájmu na trhu bydlení zasahovat, tj. východiska této metodiky. V dalších třech částech jsou postupně vysvětleny tři hlavní části metodiky: (1) rámcová identifikace rizika tržního selhání v oblasti bydlení na úrovni obcí, (2) metodika identifikace tržního selhání v oblasti bydlení na úrovni jednotlivých domácností (identifikace bytové nouze z důvodu tržního selhání) a (3) postup pomoci domácnostem postiženým tržním selháním v oblasti bydlení (v bytové nouzi). Přílohy metodiky pak zahrnují: (1) manuál pro rámcovou identifikaci rizika tržního selhání v oblasti bydlení na úrovni obcí, (2) plné znění „Dotazníku pro ověření bytové situace domácnosti za účelem prokázání tržního selhání (bytové nouze)“, (3) návod pro vyhodnocení „Dotazníku pro ověření bytové situace domácnosti za účelem prokázání tržního selhání (bytové nouze)“ a pro identifikaci domácností postižených tržním selháním v oblasti bydlení (v bytové nouzi) a (4) zprávu z pilotního výzkumu testujícího „Dotazník pro ověření bytové situace domácnosti za účelem prokázání tržního selhání (bytové nouze)“, který proběhl mezi 100 domácnostmi v 10 obcích ČR v roce 2016.

## PŘÍKLADY TRŽNÍCH SELHÁNÍ NA TRHU BYDLENÍ

Efektivní fungování trhů je ideálně možné pouze v tzv. dokonale konkurenčním prostředí. Na takovém trhu nemá žádný spotřebitel či výrobce takovou pozici, aby mohl ovlivnit cenu prodávaného zboží, objem transakcí je vysoký, neexistuje žádná forma organizované či skryté spolupráce mezi výrobcí nebo spotřebiteli, trh je zcela otevřen možným potenciálním zákazníkům i producentům, je neustále v rovnováze nebo se do stavu rovnováhy blíží rychlou reakcí nabídky na změny v poptávce a zboží obchodované na trhu nemá žádná specifika, která by vytvářela informační bariéry, externality, omezení výlučnosti spotřeby či omezení likvidity prodeje. Pokud některý z uváděných předpokladů není splněn, pak hovoříme o tržním selhání, neefektivitě trhu. Mezi nejvýznamnější faktory v pozadí neefektivního trhu se uvádí nedokonalá konkurence (monopol, oligopol), informační bariéry, omezená likvidita, externality, existence veřejného statku, a mnohdy též nepružná reakce nabídky na změny v poptávce.

### *Nedokonalá konkurence*

Monopolem je taková situace, kdy je na daném trhu, národním či lokálním, pouze jeden nabízející a poptávajícím tak nezbyvá než přijmout jím nabízenou cenu; oligopolem pak situace, kdy je nabízejících na daném trhu sice více, ale ne tolik, aby se na cenové strategii vůči poptávajícím nedomluvili. **Trh bydlení jako celek je obvykle na straně nabídky, i na straně poptávky, velmi kompetitivní, konkurenční.** Na trhu, kde se většina prodeju/pronájmů týká již dříve postavených bytů nabízených velkým množstvím prodávajících/pronajímatelů, se jen těžko vytváří monopolní či oligopolní situace. **Oligopolní nebo dokonce monopolní situace se však může vyskytnout, zejména pak lokálně, ve dvou specifických případech: (1) u nové komplexnější bytové výstavby, která je zpravidla zajišťována jen omezeným počtem developerů a stavebních firem; a (2) u prodeje pozemků pro novou bytovou výstavbu z důvodu limitní nabídky pozemků.**

Koncentrace trhu ve výrobě některých důležitých stavebních materiálů (v ČR například izolačních materiálů nebo cihel) je vysoká, nezřídka je vysoká i na evropské úrovni. Rizika při výstavbě bytových komplexů jsou z důvodu délky výstavby, jejího financování i územní a stavební regulace významná a proto často existuje jen omezený počet developerů a stavebních firem, kteří jsou schopni je podstoupit a projekt realizovat. Oligopolní situace v případě výroby některých stavebních materiálů i skrytá koordinace nabídek zejména mezi velkými stavebními firmami byla v ČR výzkumem prokázána například v období stavebního boomu v roce 2007 (Lux et al. 2008).

Pozemky nelze kopírovat či vyrábět a navíc slouží nejen pro bydlení, ale také pro jiné účely. Pokud je nabídka pozemků v nějaké lokalitě omezena přírodní překážkou nebo prostou neexistencí volných pozemků, nelze na růst poptávky v daném místě vůbec reagovat zvýšením nabídky. Vytváří se tak například specifická vazba mezi cenou pozemků a dostupností center ekonomického rozvoje: je zřejmé, že cena pozemků v blízkosti centra zaměstnanosti je vyšší než v místě od centra

vzdálenějším, jelikož vyšší náklady dojížděky do zaměstnání musí kompenzovat nižší cena stavebního pozemku. Mimo to, i v lokalitách s volnou nabídkou pozemků vhodných pro bytovou výstavbu je vlastnictví pozemků nezřídka historicky koncentrované do rukou několika málo vlastníků, kteří při jejich prodeji mohou postupovat koordinovaně, a zpravidla tak také činí. **Omezení konkurence v nabídce pozemků a obecně limitní nabídka pozemků představuje nejvýznamnější omezení trhu bydlení z pohledu hodnocení jeho kompetitivity.**

Na druhou stranu, skutečnost, že jeden pronajímatel ovládá podstatnou část trhu s nájemným bydlením v dané obci, není důkazem tržního selhání: pokud je cena dána výhradně trhem, pokud je daný lokální trh otevřený investicím zvenčí a pokud mají lidé možnost si koupit byt i do svého vlastnictví, pak nemusí docházet k žádným závažnějším distorzím z důvodu dominantního postavení jednoho pronajímatele.

#### *Informační bariéry*

**Trh bydlení je typickým představitelem trhů s významnými informačními bariérami.** Aktuální tržní cenu bytu, odrážející aktuální stav poptávky a nabídky na trhu, je obtížné odhadnout, a to tím více, čím více je byt či dům specifický. Bydlení je totiž heterogenním, komplexním, multi-dimenzionálním zbožím. Jak domy, tak byty určené k bydlení se navzájem liší v rozsáhlé škále nejrůznějších charakteristik (atributů), které poskytují svým spotřebitelům specifické bytové služby. Především se jedná o velikost podlahové plochy, počet a velikost pokojů, design, stáří stavby, kvalitu použitých stavebních materiálů, osvětlení, použitou izolaci, míru vlhkosti, ale v neposlední řadě i o právní formu užívání (tj. zdali jde, například, o byt vlastní nebo družstevní).

Poptávku po konkrétním bytě či domě nelze určit tak jako na finančním trhu součtem všech poptávek po akciích jedné konkrétní firmy. Na rozdíl od poptávky po akciích, poptávka po bydlení je v zásadě různě váženým součtem poptávek po dané lokalitě, po dané dostupnosti, po dané velikosti domu či bytu, po dané velikosti a orientaci zahrady a tak dále a to vše navíc ve vzájemných kombinacích. Komplexnost (složitost) bydlení jako zboží zejména znamená, že nikdo není schopen zcela spolehlivě odhadnout, jaká je, dle aktuální nabídky a poptávky, v dané chvíli tržní cena jedné konkrétní nemovitosti. Neexistuje žádná burza nemovitostí, kde by se cena takové nemovitosti pro daný časový moment mohla ustanovit, a i kdyby teoreticky taková burza vznikla, byla by odsouzena k zániku, protože nemovitosti se mohou lišit jen v jednom či několika málo atributech.

#### *Omezená likvidita*

Nalezení, zařízení bydlení a přestěhování je spojeno s nemalými náklady, které přímo nesouvisí s cenou bydlení – tzv. transakčními náklady: náklady stěhování, komise realitním agenturám, poplatky za vyřízení úvěrů a převodů nebo platba daně z převodu nemovitosti. Pokud koupě bydlení předpokládá prodej dosavadního bydlení, mohou transakční náklady dosahovat výše pěti až deseti procent ceny bytu. **Vysoké transakční náklady kupující i prodávající odrazují, cenu statků prodávají a omezují likviditu statku i obrat na trhu.**

#### *Externality*

**Spotřeba bydlení je spojena se značnými pozitivními i negativními externalitami, jež podstatně narušují ideál efektivního trhu.** Ekonomická teorie nazývá externalitou vnější efekt; výsledek ekonomické aktivity, který si v případě jeho užítku nemůže původce zcela přivlastnit, nebo který v případě jeho nákladu nelze od původce vymoci. Externalita je nezamýšleným nákladem nebo přínosem jiným subjektům; je dodatečným užitekem nebo nákladem, který k vlastníku statku plyne z důvodu spotřeby jiného statku jiným vlastníkem. Typickým příkladem pozitivní externality na trhu s byty je situace, kdy dojde k regeneraci části bytového fondu v určité lokalitě a z této regenerace mají podstatný užitek (finančně měřený zvýšenou cenou bytů/domů v lokalitě) nejen ti lidé, kteří své byty na své náklady regenerovali, ale také ti, kteří žijí v jejich sousedství a k žádné regeneraci nepřistoupili, ani se na žádné regeneraci sami finančně nepodíleli. Typickým příkladem negativní externality je

naopak situace, kdy sociální segregace (nebo sociálně-ekonomická degradace) určitého prostředí postihne nejen obyvatele segregované lokality, ale také obyvatele sousedství. Zakořeněnost nemovitosti v určitém prostoru je dána jednou provždy a lokalita je velmi důležitým faktorem ceny i cenového zhodnocení (budoucího růstu ceny) nemovitosti.

Z důvodu existence významných externalit na trhu bydlení moderní stát intervnuje za účelem jejich minimalizace, a to tím, že definuje stavební, hygienické, bezpečnostní, požární a další normy chránící před živelnou výstavbou a prostřednictvím územních plánů určuje využití jednotlivých lokalit. Tyto územní a stavební regulace sice omezují vznik externalit, ale na druhou stranu samotný statek-bydlení podstatně prodražují. Bydlení, které je na jedné straně nezbytným statkem, se tak na straně druhé stává v moderních společnostech statkem luxusním, který může být finančně nedostupný pro podstatnou část společnosti.

### *Veřejný statek*

**Bydlení, resp. rezidenční nemovitost, je ve svobodné společnosti založené na tržním hospodářství z povahy věci privátním statkem (zbožím). V žádném případě není statkem veřejným, jak jej chápe ekonomická teorie.** Veřejný statek je totiž definován nedělitelností spotřeby (tj. jeho spotřebou nesnižují užitek ze spotřeby ostatních lidí) a nemožností vyloučit ze spotřeby daného statku ostatní spotřebitele. Jinými slovy, veřejným statkem je takové zboží, z jehož užívání nemohu (nebo mohu jen velmi obtížně) vyloučit ostatní lidi a jehož užíváním nesnižují možnost jiným lidem užívat jej úplně stejně jako já. Typickým příkladem je vzduch (či lépe čistý vzduch) a ze zboží vzniklých z lidské práce například maják, ochrana daná právními předpisy, obrana státu, veřejné osvětlení, požární ochrana, mnohé informace či některá autorská díla. Bydlení nemůže být veřejným statkem, jelikož bydlet v určitém bytě znamená mít také právo vyloučit ostatní lidi z jeho užívání, spotřeby.

**Na druhou stranu, protože je bydlení základní lidskou potřebou, je zároveň typem privátního statku, jehož spotřeba je pro soudržnou společnost a udržitelný ekonomický růst důležitá (podobně jako kvalitní vzdělání nebo zdravotnictví) – takové privátní statky jsou někdy nazývány a považovány jako „prospěšné“ (v angličtině „merit good“), resp. statky „zasluhující si“ podporu státu.**

### *Pružnost reakce nabídky*

Významnou specifickou charakteristikou bydlení je rovněž jeho zakořeněnost v prostoru. Oproti většině jiných zboží bydlení nemůže být jednoduše „přeneseno“ jinam, z jednoho prostoru do jiného (podobně jako ložiska surovin či zemědělská půda). Fixace bydlení v určitém životním a socioekonomickém prostředí vede k velké regionální segmentaci trhů, jelikož nelze jednoduše přenést byty z regionů, kde jich je nadbytek, do regionů, kde jich je nedostatek. Málodko se rozhodne odejít do měsíce ze stávajícího bytu jen proto, že se cena vyšplhala vysoko, a je tudíž možné na jeho prodeji slušně vydělat. Podobně jen málokterý developer začne stavět byty okamžitě poté, co se, možná jen krátkodobě, zvýší ceny bydlení, jelikož bytová výstavba je spojena s nemalými riziky. A i kdyby se takový developer rozhodl velmi rychle, jen těžko byty postaví dříve než za několik let. **Výstavba bytů je dlouhodobý proces provázený mnohými riziky, a proto v krátkém období zpravidla nabídka na náhlé změny poptávky nereaguje vůbec.**

### *Shrnutí*

Vysoké náklady i rizika výstavby bytů/domů, dlouhá délka bytové výstavby, oligopoly v bytové výstavbě, limitní nabídka pozemků, pomalá reakce nabídky existujících bytů i nové výstavby na změny v poptávce, vysoké transakční náklady, složitost statku, externality a jejich regulace, informační bariéry na trhu – to vše zapříčiňuje rigiditu trhu s rezidenčními nemovitostmi, a to zejména na nabídkové straně trhu. Rigidní reakce nabídky na náhlé změny v poptávce pak způsobuje, že dosažení tržní rovnováhy je na trhu bydlení velmi obtížné, ne-li zcela nereálné. **Dosahování efektivní**

**tržní rovnováhy na tomto trhu tak zůstává spíše ekonomickým ideálem a teorií; v krátkém období je v zásadě nemožné a v dlouhém období se zpravidla objeví několik dodatečných impulsů, které původní směřování k rovnováze naruší.**

Dalším důsledkem rigidity na trhu bydlení je, že bydlení se stává nejen statkem spotřebním, ale také investičním, jelikož je-li při růstu poptávky reakce nabídky nedostatečná nebo dokonce žádná (zejména pak z důvodu limitní nabídky pozemků), pak se růst poptávky po daném statku nutně projeví pouze v růstu jeho ceny. V dlouhém období může pak být průměrné roční cenové zhodnocení u již existujících rezidenčních nemovitostí vyšší než inflace. V takovém případě pak na trh bydlení vstupují laičtí i profesionální investoři, kteří byt nehodlají užívat pro vlastní potřebu, a často se také spokojí jen se samotným výnosem z cenového zhodnocení a nemovitosti drží prázdné. **Spekulativní krátkodobé investice dodatečně prohlubují riziko vzniku tzv. cenové bubliny, tedy že se ceny bytů pohybují krátkodobě nad tržně rovnovážnou úrovní. Cenové bubliny jsou nejzřetelnějším projevem tržního selhání na trhu bydlení a jejich existence má výrazné negativní makroekonomické dopady na národní i globální hospodářství.**

### Úloha státu

Z důvodu, že bydlení představuje „prospěšný“ statek („merit good“) a přitom na volném trhu bydlení dochází k řadě tržních selhání, je státní intervence na trhu bydlení oprávněná. Jelikož ovšem forem tržních selhání může být na tomto specifickém trhu celá řada, a navíc se mohou vzájemně prolínat, a jelikož je zároveň velmi obtížné tržní selhání pomocí nějaké metodiky či analýzy přímo, snadno a včas detekovat, je oprávnění státu k intervenci na trhu bydlení odůvodňováno důsledky tržního selhání než samotnou existencí tržního selhání. **Jinými slovy, protože není možné včas a snadno odhalit hlavní příčiny tržního selhání, je intervence státu na trhu bydlení odůvodňována důsledky takového selhání: tedy tím, že existuje skupina domácností, která si nedokáže obstarat na volném trhu své velikosti přiměřené, finančně dostupné, kvalitativně standardní a prostorově nevyložené bydlení.**

Nedostupnost bydlení přitom může být způsobena jak selháním trhu bydlení, tak ovšem také nízkým příjmem domácnosti. Samotný nízký příjem domácnosti, tedy například skutečnost, že členové domácnosti jsou nezaměstnaní, není přitom sám o sobě selháním trhu bydlení. Z toho důvodu je nutné, aby případná intervence státu v oblasti bydlení byla vždy doprovázena, usměrňována a utvářena dle normativů sociální (redistribuční) politiky státu, které definují například minimální příjem domácnosti. Tyto normativy v sobě často obsahují i minimální příjem potřebný pro krytí nákladů na bydlení.

I z výše zmíněného důvodu rozlišujeme dvě základní formy státní intervence na trhu bydlení, resp. formy podpory v oblasti bydlení – podporu nabídky bydlení a podporu poptávky po bydlení. Pro zjednodušení dále uvádíme popis obou forem podpor vztahující se pouze pro nájemní právní formu bydlení.

**Podporu nabídky** v oblasti nájemního bydlení tvoří zejména podpora směřující k výstavbě veřejně podporovaných nájemních bytů, *sociálního bydlení*. Sociálním bydlením rozumíme zpravidla neziskové nájemní bydlení, kde uplatňovaná výše nájemného se díky veřejné podpoře nachází pod úrovní tržního nájemného (je tedy určitým způsobem regulována, zpravidla na nákladové úrovni), a které je určeno přednostně domácnostem, jež by si nemohly z důvodu své příjmové, sociální či zdravotní situace pořídit bydlení na volném trhu. Provozovatelem sociálních bytů může být veřejný sektor (obce, stát), neziskové organizace (bytové asociace, bytová družstva) nebo výjimečně za splnění určitých podmínek též soukromí pronajímatelé. Obecné výhody této podpory oproti podpoře poptávky v oblasti nájemního bydlení uvádí Tabulka 1.

**Podporu poptávky** v oblasti nájemního bydlení představuje zejména *příspěvek na bydlení* (na nájemné), který minimálně od 90. let minulého století přestal být nahlížen pouze jako jedna z dávek

státní sociální podpory, ale i jako jeden z pilířů bytové politiky. Příspěvek na bydlení je příjmově testovanou dávkou, jejímž cílem je zvýšit finanční dostupnost bydlení prostřednictvím zvýšení příjmů a koupěschopnosti domácností, přičemž jeho využití není omezeno pouze na sociální bydlení, ale je také, či především, poskytován domácnostem, které žijí v soukromém nájemním bydlení. Principem nástroje je zpravidla poskytnout oprávněné domácnosti příspěvek kryjící rozdíl mezi skutečným zatížením výdaji na bydlení (podílem výdajů na bydlení na příjmu domácnosti) a normativně určeným maximálním zatížením výdaji na bydlení, přičemž i skutečné výdaje na bydlení započítávané do výše příspěvku podléhají určitým normativům. Výhody této formy podpory v oblasti nájemního bydlení oproti podpoře nabídky uvádí Tabulka 1.

Od 80. let minulého století se ve většině vyspělých zemí projevuje odklon od podpory nabídky ve prospěch podpory poptávky, i když v posledních letech, po globální finanční krizi, je patrný v některých zemích (Nizozemí, Francie) částečný návrat k podpoře nabídky. **Tyto trendy neznamenají, že nástroje podpory poptávky jsou ve srovnání s nástroji podpory nabídky „univerzálně“ vhodnější či naopak.** Každá z forem má své výhody a nevýhody, a z toho důvodu jejich kombinace a vzájemné doplňování se zdá být účinnější strategií státu v oblasti bytové politiky, než spoléhání se pouze na jednu z těchto forem.

**I vzhledem k tomu, že samotný nízký příjem domácnosti není ještě příkladem tržního selhání, měla by metodika identifikace tržního selhání na úrovni domácností a jejího řešení respektovat či předpokládat redistribuční politiku státu, tedy i existenci podpory poptávky: příspěvku a doplatku na bydlení.**

**Tabulka 1: Relativní výhody a nevýhody podpory nabídky a podpory poptávky v oblasti nájemního bydlení**

<b>PODPORA NABÍDKY V OBLASTI NÁJEMNÍHO BYDLENÍ</b>	
<b>VÝHODY:</b>	<b>NEVÝHODY:</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>v některých případech</b> může stát (obec) reagovat na náhlý bytový nedostatek formou podpory nabídky <b>flexibilněji než trh</b>, a to proto, že v případě bytové výstavby jsou rizika soukromých investorů relativně vysoká;</li> <li>▪ <b>v některých případech</b> může být rozdíl mezi koupěschopností populace a náklady bytové výstavby tak výrazný (například z důvodu ekonomických krizí či regionálně vymezených ekonomických problémů na straně jedné a „světových“ cen stavebních materiálů na straně druhé), že <b>bez podpory nabídky by nedošlo k žádnému zvýšení</b> dosavadní nabídky bydlení;</li> <li>▪ stát (obec) má <b>možnost snížit náklady bytové výstavby</b>, například v podobě poskytnutí pozemku pro výstavbu zdarma či pomocí dotačních titulů z oblasti podpory nabídky, a navíc <b>může garantovat minimální kvalitativní standard sociálních bytů</b>;</li> <li>▪ podpora nabídky <b>přímým způsobem zvyšuje nabídku bydlení</b> na trhu a je tudíž na jednání dalších tržních aktérů nezávislá;</li> <li>▪ jestliže reakce nabídky na trhu bydlení je pomalá, pak volný trh odpoví na náhlé poptávkové šoky zvýšením nájemného; na rozdíl od soukromých pronajímatelů však <b>provozovatelé sociálních bytů této neefektivitu nemusí využít ke zvýšení nájemného</b>;</li> <li>▪ soukromé nájemní bydlení je z velké části tvořeno drobnými pronajímateli vlastnicími pouze jeden či dva byty určené k pronájmu – tento typ pronájmu není plným substitutem <b>dlouhodobějších nájemních vztahů v oblasti sociálního bydlení</b>.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ obce řízené politickou reprezentací mohou upřednostňovat určitou skupinu obyvatel a přidělování samotné může být někdy provázáno s korupcí či klientelismem;</li> <li>▪ <b>nebezpečí nízké efektivity v dlouhém období</b>, jelikož zpravidla dochází k situaci, že domácnost v průběhu času zvýší svou životní úroveň, ale jednou přidělený sociální byt (včetně nízkého nájemného) není nucena opustit;</li> <li>▪ <b>v případě výstavby celých bytových domů nebezpečí sociálního vyloučení</b> (ghettoizace) a stigmatizace příjmově slabších a sociálně slabých domácností;</li> <li>▪ <b>omezení výběru bydlení pro konečného klienta</b>, jelikož ten může využít zpravidla jen omezený počet nabídnutých sociálních bytů a nenaplní tak plně své preference v oblasti bydlení;</li> <li>▪ <b>nebezpečí nízké efektivity výstavby sociálních bytů z důvodu zneužívání veřejných zakázek, předražování výstavby</b>;</li> <li>▪ <b>snížení mobility domácností</b> (včetně pracovní mobility) <b>z důvodu „uvěznění“ domácností v přiděleném sociálním bytě</b> a nemožnosti získat podobný sociální byt v jiném místě;</li> <li>▪ <b>nebezpečí vzniku umělého nedostatku bytů</b>, jelikož se domácnosti snaží získat výhodné sociální bydlení, a to i v případě, kdy by si mohly dovolit bydlení na volném trhu;</li> <li>▪ <b>nebezpečí vzniku černého trhu se sociálním bydlením</b>, a to zejména v případech, kdy je rozdíl mezi tržním a sociálním nájemným vysoký.</li> </ul>
<b>PODPORA POPTÁVKY V OBLASTI NÁJEMNÍHO BYDLENÍ</b>	
<b>VÝHODY:</b>	<b>NEVÝHODY:</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ vzhledem k tomu, že se jedná o příjmově testovanou dávku, jedná se o velmi zacílený a tudíž <b>efektivní nástroj</b> bytové politiky, který je poskytován jen potřebným; je charakteristický vysokou flexibilitou v případě, když se změní příjmová situace domácnosti;</li> <li>▪ na rozdíl od přidělování sociálních bytů, poskytování příspěvku na bydlení neomezuje příjemci výběr bydlení (lokality i typu bydlení) dle <b>vlastních preferencí</b> a tímto způsobem zvyšuje jeho užitek ze spotřeby bydlení;</li> <li>▪ přispívá k <b>mobilitě domácností</b> (včetně mobility pracovní), jelikož se jedná o přenosnou dávku, o kterou lze žádat kdekoliv;</li> <li>▪ vhodně nastavený příspěvek na bydlení stimuluje domácnosti k vyhledání <b>adekvátního bydlení</b> a tak zabraňuje situaci známé jako „nadspotřeba“ bydlení (tj. bydlení v příliš prostorném bytě).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ stimulace poptávky po bydlení prostřednictvím příspěvku na bydlení může vést ke zvýšení nájemného, <b>inflačním tlakům</b>, tedy situaci, že nájemné je vyšší, než by bylo, pokud by příspěvek nebyl poskytován;</li> <li>▪ <b>stigmatizace</b> jako nevýhody všech příjmově testovaných dávek, osobní deprivace z nutnosti žádat o dávku v pravidelných intervalech;</li> <li>▪ je-li příspěvek na bydlení vyplácen přímo oprávněné domácnosti (a nikoliv pronajímateli), existuje nebezpečí, že bude, byť jen částečně, <b>využit i pro jiné formy spotřeby</b>, včetně například pro spotřebu alkoholu či užívání drog;</li> <li>▪ podobně jako jiné dávky státní sociální podpory může i příspěvek na bydlení mít anti-stimulační efekt a vést k situaci <b>„pasti chudoby“</b>;</li> <li>▪ výhradní orientace na podporu poptávky často vede k <b>akceleraci procesu sociálního vyloučení příjmově slabších domácností</b> v méně kvalitním a periferním bytovém fondu;</li> <li>▪ <b>soukromé investice</b> v oblasti nájemního bydlení jsou <b>nestabilní</b> a ovlivněny výší aktuálních úrokových sazeb, vývojem cen vlastnického bydlení a výnosů z alternativních investic. Příspěvek na bydlení se může stát velmi drahým nástrojem státu pro to, aby udržel zájem soukromých investorů v oblasti nájemního bydlení.</li> </ul>

## RÁMCOVÁ IDENTIFIKACE RIZIKA TRŽNÍHO SELHÁNÍ V OBLASTI BYDLENÍ V JEDNOTLIVÝCH OBCÍCH ČR

Cílem rámcové identifikace rizika tržního selhání v oblasti bydlení na úrovni obcí je **orientačně zmapovat rozsah tržního selhání v oblasti bydlení ve všech obcích ČR** za použití veřejně dostupných datových zdrojů, a tím i kvantifikovat míru potřebnosti sociálního bydlení v jednotlivých obcích ČR. Výsledný souhrnný indikátor rizika tržního selhání v oblasti bydlení poukazuje na situaci v konkrétních obcích ČR a při aktualizaci dat zároveň poskytuje možnost sledovat vývoj jeho hodnoty v čase.

**Hlavním důsledkem selhání trhu bydlení je skutečnost, že existuje skupina domácností, která si nedokáže obstarat na volném trhu své velikosti přiměřené, finančně dostupné, kvalitativně standardní a prostorově nevyloučené bydlení.** Existence této skupiny domácností opravňuje k veřejným intervencím na trhu bydlení a občanům by tyto potřebné služby zvláštního významu bez veřejného zásahu nebyly poskytovány.

Přesná identifikace domácností postižených tržním selháním v oblasti bydlení ve všech obcích ČR pouze na základě veřejně dostupných a pravidelně sbíraných údajů je nemožná, neboť identifikace tržního selhání pro každou jednu konkrétní domácnost závisí na individuálním posouzení nejen finanční, ale i bytové situace této domácnosti, a žádné dostupné datové zdroje neposkytují takové množství informací. Z veřejně dostupných dat je tak možná pouze orientační (rámcová) identifikace rizika tržního selhání a postup pro identifikaci konkrétních domácností postižených tržním selháním v oblasti bydlení je pak předmětem až další části metodiky. Pro orientační zmapování rizika tržního selhání na úrovni obcí ČR za použití veřejně dostupných dat byla na základě výše uvedených hlavních důsledků selhání trhu bydlení definována čtyři hlavní rizika:

- *riziko nedostatečné velikosti bydlení (přelidněnost)*, tj. riziko, že domácnosti bydlí v bytech nebo jiných typech bydlení, které svou plošnou výměrou nebo počtem obytných místností neodpovídají velikosti domácností,
- *riziko nedostatečné (nízké) kvality bydlení*, tj. riziko, že domácnosti bydlí v bytech či jiných typech bydlení/ubytování, které neodpovídají minimálním standardům kvality bydlení, nebo bydlí v dočasných formách bydlení/ubytování, či dokonce jsou zcela bez domova,
- *riziko bydlení v sociálně vyloučené lokalitě*,
- *riziko finanční nedostupnosti bydlení*, tj. riziko, že příjmy domácnosti nejsou dostatečné k úhradě nákladů na bydlení.

Kromě hlavních rizik byly zohledněny i faktory, které sice samy o sobě nevypovídají o riziku tržního selhání v oblasti bydlení, ale jsou s ním úzce svázány, zejména pak s rizikem finanční nedostupnosti bydlení (např. Lux, Mikeszová 2013, Mikeszová, Lux 2013). Takovými doplňkovými faktory jsou zejména:

- *nemožnost získat práci z důvodu vysoké nezaměstnanosti v dané obci*,
- *předluženost domácností a s ní související zvýšený počet exekucí v dané obci*,
- *malá šance na získání bytu na volném trhu, neboť je nabídka soukromě pronajímaných bytů na volném trhu v dané obci omezená.*

Při tvorbě orientačního zmapování rizika tržního selhání bylo rovněž přihlédnuto ke specifické potřebě sociálního bydlení pro *starsí lidi*, kteří z důvodu vysokého věku nebo s věkem souvisejících zdravotních omezení mohou hůře nacházet vhodné bydlení za tržních podmínek.

V následující části jsou shrnuty hlavní zdroje dat a způsob kvantifikace faktorů použitých pro kvantifikaci míry tržního selhání v oblasti bydlení. Podrobný popis dat i diskuse o významnosti či vhodnosti jednotlivých faktorů se nachází v Příloze č. 1.



**Tabulka 2: Přehled veřejně dostupných zdrojů dat pro rámcovou identifikaci rizika tržního selhání v oblasti bydlení v obcích ČR**

Faktory	Zdroje dat	Rok první identifikace a možnosti aktualizace <sup>2</sup>
<i>Riziko nedostatečné velikosti bydlení:</i> □ Počet přelidněných bytů	SLDB	2011
<i>Riziko nedostatečné kvality bydlení:</i> □ Počet bytů snížené kvality □ Počet osob bydlících v dočasných formách bydlení – mobilní (pohyblivá) obydlí, nouzová obydlí, přístřeší, ubytovací zařízení (rodiny), bezdomovci (dle SLDB) □ Počet kapacit dočasných forem bydlení – azylové domy, domovy na půl cesty, noclehárny (dle dat MPSV)	SLDB SLDB statistika MPSV	2011 2011 2014 (každoročně)
<i>Riziko bydlení v sociálně vyloučené lokalitě:</i> □ Počet osob bydlících v sociálně vyloučené lokalitě	Analýza sociálně vyloučených lokalit v ČR	2015
<i>Riziko finanční nedostupnosti bydlení:</i> □ Počet příjemců příspěvků na bydlení □ Počet příjemců doplatku na bydlení žijících na ubytovnách	data MPSV o příjemcích sociálních dávek data MPSV o příjemcích sociálních dávek	2015 (každoročně) 2015 (každoročně)
<i>Doplňkové rizikové faktory, které mohou prohlubovat nedostupnost bydlení na volném trhu (započteny pouze v případě existence předchozích rizik):</i> □ Počet nezaměstnaných □ Počet exekucí □ Podíl soukromého nájemního bydlení na celkovém bytovém fondu	ČSÚ - Územně analytické podklady ČSÚ data MSp – Počet exekucí na 1 000 obyvatel u okresních soudů <sup>3</sup> SLDB	2014(každoročně) 2015 (každoročně) 2011
<i>Specifické potřeby starších lidí:</i> □ Věkové složení obyvatelstva □ Počet příjemců příspěvku na bydlení u samostatně žijících nájemníků ve věku 65 a více let	ČSÚ – Věkové složení populace v obcích data MPSV o příjemcích sociálních dávek	2014(každoročně) 2015 (každoročně)

### **Zdroje dat a ukazatele jednotlivých rizik**

Hlavním úskalím pro orientační zmapování rizika tržního selhání je omezená datová základna potřebných údajů na úrovni obcí ČR. Pokud již tato data jsou k dispozici, pak je častým problémem jejich neaktuálnost (Sčítání lidu, bytů a domů probíhá jen jednou za deset let) či jejich nedostatečná podrobnost. Ze souboru dostupných regionálních dat byly vybrány ty faktory (indikátory), které nejlépe kvantifikují příslušné riziko (Tabulka 2) a naopak nebyly zohledněny ty indikátory, jež mají jen nízkou vypovídací schopnost o výši rizika tržního selhání v oblasti bydlení.<sup>4</sup> Mnohé faktory se ukázaly také

<sup>2</sup> Rok vydání se vztahuje k roku, z něhož pocházejí data, jež byla využita pro první rámcovou identifikaci tržního selhání v oblasti bydlení za rok 2015. Údaj v závorce pak uvádí, zda data lze každoročně aktualizovat.

<sup>3</sup> Ministerstvo spravedlnosti ČR (MSp) zveřejňuje statistiku počtu zahájených exekučních řízení (nápad) na okresních soudech, skutečný počet nařízených exekucí (vydaných pověření) je o cca 4 % nižší, tento statistický údaj však MSp neviduje. Jiným možným zdrojem dat jsou údaje o počtu osob v exekuci dle bydliště osoby zveřejněné na serveru [www.mapaexekuci.cz](http://www.mapaexekuci.cz) a poskytnuté Exekutorskou komorou ČR, které v době přípravy první rámcové identifikace tržního selhání nebyly k dispozici.

<sup>4</sup> Například počet lidí hlášených na ohlašovnách je sice aktuální údaj, avšak data jen málo vypovídají o počtu lidí bez přístřeší, neboť lidé jsou hlášeni na obecních úřadech z různých důvodů a skutečnost, že nemají bydlení, je pouze jedním z nich.

jako vzájemně provázané. K této provázanosti bylo přihlédnuto při konstrukci souhrnného indikátoru rizika tržního selhání tak, aby nedocházelo k vychýlení výsledků.

### NEDOSTATEČNÁ VELIKOST BYTU – PŘELIDNĚNOST

Sledování *přelidněnosti* v jednotlivých obcích umožňují pouze data ze Sčítání lidu, domů a bytů (SLDB), nejaktuálnější jsou data ze SLDB 2011. V obcích byl sledován počet přelidněných bytů, tj. počet bytů, kde počet osob žijících v daném bytě převyšuje stanovené maximum na byt dané velikostní kategorie stanovené Fakultou architektury ČVUT a částečně odpovídající starší verzi normy ČSN 73 4301 Obytné budovy, která stanovovala tzv. „přiměřenou plochu bytu“ (Kohout et al. 2015). Konkrétní velikostní kategorie bytu (podle plošné výměry bytu a počtu obytných místností) spolu s počtem členů domácnosti, které lze považovat již za přelidněné, uvádí Tabulka 3. Je-li počet osob vzhledem k plošné výměře bytu a počtu obytných místností příliš vysoký, jedná se o přelidněný byt (viz další část metodiky, str. 31-32).

**Tabulka 3: Velikostní kategorie bytu a počet osob překračujících hranici pro dostatečnou velikost bytu**

Plošná výměra bytu	Počet obytných místností	Počet osob v případech přelidnění
< 37,9 m <sup>2</sup>	alespoň 1	4
38-51,9 m <sup>2</sup>	1	4
	alespoň 2	5
52-67,9 m <sup>2</sup>	maximálně 2	5
	alespoň 3	7
68-81,9 m <sup>2</sup>	maximálně 2	5
	3	7
	alespoň 4	9
82-95,9 m <sup>2</sup>	maximálně 3	7
	4	9
	alespoň 5	13
96 m <sup>2</sup> a více	maximálně 4	9
	5	13

Tento ukazatel se zdá být v českých podmínkách vhodnější pro zhodnocení přelidněnosti než příliš obecný a mezinárodní ukazatel používaný Evropským statistickým úřadem, podle kterého žilo v roce 2015 v ČR v přelidněných bytech 18,7 % populace (dle dat z výběrového šetření EU-SILC 2015<sup>5</sup>). Podle ukazatele vytvořeného Fakultou architektury ČVUT, respektujícího lépe specifický kontext ČR, žilo v roce 2015 v přelidněných bytech 1,1 % populace (dle dat EU-SILC 2015). Dle údajů ze SLDB 2011 bylo v roce 2011 podle ukazatele vytvořeného Fakultou architektury ČVUT 1,5 % ze všech obydlených bytů přelidněných.

### NEDOSTATEČNÁ KVALITA BYDLENÍ

*Nedostatečná kvalita bydlení* byla definována jednak z dat SLDB 2011 pomocí ukazatelů počet bytů snížené kvality<sup>6</sup> a počet osob v dočasných formách bydlení (mobilní obydlí, nouzová obydlí, přístřeší, ubytovací zařízení – rodiny, bezdomovci), a jednak na základě každoročně aktualizovaného počtu

Zároveň lidé bez přístřeší často mají nějakou trvalou adresu a nejsou nahlášeni na ohlašovnách. Výzkum na ubytovnách (MPSV 2014) ukázal, že přímo na ubytovně bylo hlášeno pouze 16 % respondentů z řad příjemců sociálních dávek žijících na ubytovnách, na ohlašovnách bylo nahlášeno 14 % a většina respondentů byla hlášena v bytech, kde již dávno nebydlí.

<sup>5</sup> Výběrové šetření EU-SILC (European Union – Statistics on Income and Living Conditions) provádí Český statistický úřad od roku 2005 na vzorku okolo 10 000 domácností. Obdobné šetření probíhá také ve většině zemí Evropy.

<sup>6</sup> Bytem se sníženou kvalitou dle metodiky SLDB 2011 se rozumí byt bez ústředního topení s částečným příslušenstvím, případně s úplným příslušenstvím, ale ne vlastním, tj. společným pro více bytových jednotek.

kapacit dočasných forem bydlení (azylové domy, domovy na půl cesty, noclehárny) v jednotlivých obcích ČR.<sup>7</sup>

## BYDLENÍ V SOCIÁLNĚ VYLOUČENÉ LOKALITĚ

*Lokality sociálního vyloučení* včetně odhadu počtu osob žijících v těchto lokalitách byly identifikovány a kvantifikovány rozsáhlým výzkumem provedeným na zakázku MPSV společností GAC spol. s r.o. (Čada et al. 2015). Jde o jediný zdroj dat, který by takto podrobně mapoval vyloučené lokality ve všech obcích, ovšem během našeho vlastního výzkumu se ukázalo, že na mapě označené lokality sociálního vyloučení nesouhlasily s postoji sociálních pracovníků obce a někdy ani samotných domácností žijících v dané lokalitě. Z toho důvodu byla tomuto indikátoru přisuzována menší váha při konstrukci souhrnného indikátoru rizika tržního selhání.

## FINANČNÍ NEDOSTUPNOST BYDLENÍ

*Finanční nedostupnost* bydlení byla sledována prostřednictvím dat o příjemcích sociálních dávek na bydlení, zejména pak příspěvku na bydlení, což jsou jediná aktuální dostupná data na úrovni obcí.<sup>8</sup> Finanční nedostupnost bydlení však nemusí být nutně výsledkem tržního selhání, ale také důsledkem nízkých příjmů domácnosti. Pobírání příspěvku na bydlení tak automaticky neznamena, že je domácnost postižená tržním selháním v oblasti bydlení; naopak, za pomoci příspěvku na bydlení si i domácnosti s nízkými příjmy mohou obstarat velikostně přiměřené, kvalitativně standardní, finančně dostupné a prostorově nevyložené bydlení za tržních podmínek. Z toho důvodu je tomuto ukazateli rovněž přisuzována pouze menší váha při konstrukci souhrnného indikátoru rizika tržního selhání.

Zvažováno bylo rovněž sledování distribuce výplaty doplatku na bydlení, ovšem z důvodu korelace tohoto ukazatele s distribucí výplaty příspěvku na bydlení byl dodatečně vybrán nakonec pouze ukazatel, který sleduje doplatek na bydlení na ubytovnách, tady ve formě bydlení, kde se často doplatek na bydlení objevuje jako hlavní sociální dávka na bydlení.

Pro kvantifikaci *doplňkových rizikových faktorů* bylo využito ukazatelů počet nezaměstnaných v obci, počet exekucí na příslušném okresním soudě a podíl soukromého nájemního bydlení na celkovém bytovém fondu. Tyto doplňkové faktory byly brány v potaz pouze v případě existence hlavních rizik tržního selhání definovaných výše. Z důvodu zohlednění specifických potřeb starších lidí byla do měření zahrnuta doplňkově i data o věkovém složení obyvatelstva<sup>9</sup> a počtu příjemců příspěvku na bydlení u samostatně žijících nájemníků ve věku 65 a více let.

## **Kvantifikace rizika tržního selhání na trhu bydlení a souhrnný indikátor rizika tržního selhání v oblasti bydlení v jednotlivých obcích ČR**

Při kvantifikaci rizika tržního selhání a jeho srovnání mezi jednotlivými obcemi je nutné vzít v úvahu, že se v ČR nachází velké množství obcí (v ČR existovalo dle ČSÚ 2016 k 1. 1. 2016 6 258 obcí a újezdů), které se výrazně liší svou velikostí. Při srovnávání se běžně používá poměrování výskytu sledovaného jevu v obci vůči počtu obyvatel v obci (případně počtu bytů, domácností v obci). Takový relativní ukazatel se ovšem jeví jako nevhodný, neboť u malých obcí by například podíl lidí bydlících v bytech se sníženou kvalitou na celkovém počtu obyvatel obce mohl být hodně vysoký, i když se jedná například jen o jednu domácnost v obci o celkovém počtu 60 obyvatel; v jiné obci by relativní zastoupení mohlo být nižší, ale přitom by se týkalo 1 000 obyvatel žijících v bytech se sníženou

<sup>7</sup> Kapacita těchto zařízení nutně neznamená, že jsou zařízení využívána. Hradecký et al (2012) pro kvantifikaci počtu osob v azylových domech násobí kapacity koeficientem 90 % na základě předpokladu, že tyto kapacity jsou průměrně využívány z 90 %. Vzhledem k tomu, že srovnáváme jednotlivé obce ČR navzájem je konstantní diskont napříč celou ČR zbytečný.

<sup>8</sup> Sledován byl průměrný měsíční počet příjemců příspěvku na bydlení bydlících v nájemních bytech s poměrem nákladů na bydlení a rozhodného příjmu nad 40 % a průměrný měsíční počet příjemců doplatku na bydlení žijících na ubytovnách v obci (oba ukazatele zahrnují pouze příjemce bez dalších společně posuzovaných osob v domácnosti z hlediska nároku na dávku).

<sup>9</sup> Hodnocen byl počet osob ve věku 65 let a více v obci a index stáří (poměr počtu obyvatel ve věku 65 a více let k počtu obyvatel ve věku 0–14 let). Počet seniorů v dané obci byl snížen o kapacity ubytování pro seniory (domovy důchodců, domovy se zvláštním režimem). Důvodem je jednak logické hledisko, že seniory v tomto typu ubytování již nepotřebují sociální bydlení, ale také zamezení umělému navýšení počtu seniorů v malých obcích, do kterých se starší lidé za bydlením přestěhovali.

kvalitou. Na druhou stranu, úplná neexistence relativního srovnání by vedla ke znevýhodnění menších obcí při zmapování rizik tržního selhání.

Z toho důvodu se pro kvantifikaci rizik tržního selhání ukázala jako nejvhodnější kombinace relativního a absolutního počtu daného jevu v obci. U každého faktoru byla stanovena *přirozená míra rizika*, a to na úrovni průměrného relativního zastoupení daného rizika v celé ČR (například průměrný podíl bytů snížené kvality v ČR vzhledem k celkovému počtu bytů v ČR). Tato přirozená míra rizika je brána jako běžná a dále už jsou sledovány pouze obce, u kterých míra rizika převyšuje tuto přirozenou míru. Tímto způsobem byly vyřazeny velké obce, které sice mohou mít větší počet lidí potýkajících se s určitým rizikem tržního selhání, ale vzhledem k vyššímu počtu obyvatel se jedná o malé relativní zastoupení, tedy o relativní počet pod úrovní přirozené míry. Následně byla hodnota rizika vypočtena jako absolutní počet (například bytů snížené kvality) nad přirozenou mírou u daného faktoru (těchto bytů) v dané obci. Tyto hodnoty rizik byly na závěr kategorizovány do pásem tak, aby i menší obce, které čelí velkému relativnímu riziku v této oblasti, měly šanci být zařazeny do nejvyšší kategorie rizika daného faktoru.<sup>10</sup>

Na základě kvantifikace všech rizik byl vypočten *souhrnný indikátor rizika tržního selhání v oblasti bydlení* (TSB) pro všechny obce v ČR. Přehled faktorů pro kvantifikaci rizik tržního selhání v oblasti bydlení a váhy těchto faktorů při výpočtu TSB jsou uvedeny v Tabulce 4. Váhy zohledňují vypovídací schopnost daného faktoru, aktuálnost dat i vzájemnou provázanost dat. Nejdříve je proveden vážený součet kategorizovaných hodnot jednotlivých rizik v dané obci, přičemž doplňkové faktory byly do TSB připočteny pouze v případě, že v obci byla identifikována hlavní rizika tržního selhání. Daný vážený součet je dále vztažen k maximálnímu možnému bodovému zisku při nejvyšší míře rizika u všech faktorů (součet násobku maximálních hodnot jednotlivých rizik a vah faktorů, tj. k hodnotě 20) a vynásoben hodnotou 100.

Vzorec pro výpočet *souhrnného indikátoru rizika tržního selhání v oblasti bydlení* (TSB) je následující:

$$TSB = \frac{(0,5h_1 + 0,5h_2 + 0,25h_3 + 0,25h_4 + 0,5h_5 + h_6 + 0,25h_7) + (d_1 + d_2 + d_3) + (s_1 + 0,5s_2)}{20} \cdot 100,$$

pokud  $(0,5h_1 + 0,5h_2 + 0,25h_3 + 0,25h_4 + 0,5h_5 + h_6 + 0,25h_7) > 0$ ,

$$TSB = \frac{(s_1 + 0,5s_2)}{20} \cdot 100,$$

pokud  $(0,5h_1 + 0,5h_2 + 0,25h_3 + 0,25h_4 + 0,5h_5 + h_6 + 0,25h_7) = 0$ ,

kde  $h_1, h_2, h_3, h_4, h_5, h_6, h_7$  jsou hlavní faktory pro identifikaci rizika tržního selhání v oblasti bydlení viz Tabulka 4,  
 $d_1, d_2, d_3$  jsou doplňkové rizikové faktory viz Tabulka 4,  
 $s_1, s_2$  představují specifické potřeby starších lidí viz Tabulka 4.

TSB nabývá hodnot od 0 do 100, což umožňuje přehlednou orientaci v míře očekávaného rizika tržního selhání pro dané obce. Blíží-li se hodnota 0, je riziko tržního selhání nízké a/nebo pouze

<sup>10</sup> Kategorizace (pásma) u všech hlavních rizik s výjimkou rizika sociálního vyloučení: hodnota 0 nad přirozenou mírou – žádné riziko, hodnota 1–9 riziko 1, hodnota 10–49 riziko 2, hodnota 50–99 riziko 3, hodnota 100 a více riziko 4. U rizika sociálního vyloučení byly počty osob v jednotlivých kategoriích navýšeny tak, aby bylo zachováno rozložení obcí v kategoriích míry rizika, tj. malý počet obcí s nejvyšším rizikem (hodnota 0 nad přirozenou mírou – žádné riziko, hodnota 1–49 riziko 1, hodnota 50–199 riziko 2, hodnota 200–999 riziko 3, hodnota 1000 a více riziko 4). U doplňkových faktorů byla kategorizace následující: hodnota 0 nad přirozenou mírou znamenala žádné riziko, hodnota 1–99 riziko 1, hodnota 100 a více riziko 2, nebo pouze žádné riziko - 0, jakékoliv riziko - 1.

v jedné ze sledovaných oblastí. Naopak blíží-li se hodnota 100, je míra rizika tržního selhání vysoká a/nebo se objevuje simultánně v obci několik rizik najednou.

**Tabulka 4: Přehled faktorů pro identifikaci rizika tržního selhání v oblasti bydlení a jejich váhy pro výpočet souhrnného indikátoru rizika tržního selhání v oblasti bydlení (TSB)**

Faktory	Hodnoty (kategorie míry rizika)	Koeficient pro výpočet souhrnného indikátoru TSB	Maximální počet bodů do souhrnného indikátoru TSB
<i>Riziko nedostatečné velikosti bydlení:</i> Vyšší zastoupení přelidněných bytů ( $h_1$ )	0-4	0,5	10
<i>Riziko nedostatečné kvality bydlení:</i> Vyšší zastoupení bytů snížené kvality ( $h_2$ ) Vyšší zastoupení osob bydlících v dočasných formách bydlení – mobilní (pohyblivá) obydlí, nouzová obydlí, přístřeší, ubytovací zařízení (rodiny), bezdomovci ( $h_3$ ) Vyšší kapacita dočasných forem bydlení – azylové domy, domovy na půl cesty, noclehárny ( $h_4$ )	0-4 0-4 0-4	0,5 0,25 0,25	20
<i>Riziko bydlení v sociálně vyloučené lokalitě:</i> Zvýšené zastoupení osob bydlících v sociálně vyloučené lokalitě ( $h_5$ )	0-4	0,5	10
<i>Riziko finanční nedostupnosti bydlení:</i> Zvýšené zastoupení příjemců příspěvků na bydlení z řad nájemníků ( $h_6$ ) Zvýšené zastoupení příjemců doplatku na bydlení žijících na ubytovnách ( $h_7$ )	0-4 0-4	1 0,25	25
<i>Doplňkové rizikové faktory, které mohou prohlubovat nedostupnost bydlení na volném trhu (započteny pouze v případě předchozích rizik):</i> Zvýšené zastoupení nezaměstnaných ( $d_1$ ) Zvýšené zastoupení exekucí na příslušném okresním soudě ( $d_2$ ) Nízké zastoupení soukromého nájemního bydlení na celkovém bytovém fondu ( $d_3$ )	0-2 0-1 0-1	1 1 1	20
<i>Specifické potřeby starších lidí:</i> Zvýšené zastoupení lidí ve věku 65 let a více ( $s_1$ ) Zvýšené zastoupení příjemců příspěvku na bydlení u samostatně žijících nájemníků ve věku 65 a více let ( $s_2$ )	0-2 0-2	1 0,5	15

#### **PŘÍKLAD VYUŽITÍ METODIKY – RÁMCOVÁ IDENTIFIKACE RIZIKA TRŽNÍHO SELHÁNÍ V OBLASTI BYDLENÍ V ROCE 2015**

TSB umožňuje rámcové srovnání jednotlivých obcí v míře rizika tržního selhání v oblasti bydlení. Je zřejmé, že nejde o přesnou identifikaci všech domácností, které by potřebovaly sociální bydlení, ale metodika umožňuje porovnat, které obce se relativně vůči jiným pravděpodobně budou muset vypořádat s vyšší poptávkou po sociálním bydlení. TSB rozděluje obce s nejvyšší mírou rizika tržního selhání (51 až 100 bodů – kategorie 7), obce se střední mírou rizika (21 – 50 bodů, kategorie 5 a 6), obce s nižší mírou rizika (1 – 20 bodů, kategorie 1, 2, 3 a 4) a obce s minimálním rizikem (Tabulka 5). Z tabulky je zřejmé, že většina obcí spadá do kategorie obcí s nižší mírou rizika tržního selhání a naopak pouze malá část obcí dosahuje nejvyšší hodnoty TSB.

Kartogram 1 zobrazuje mapu obcí ČR podle hodnoty TSB na základě ilustrativního výpočtu TSB. Obce s nejvyšší hodnotou TSB se nachází nejčastěji v krajích Ústeckém, Moravskoslezském a Karlovarském. Větší města také zpravidla patří k obcím s vyšší hodnotou TSB. Mezi obce s nejvyšší hodnotou TSB pak patří Ostrava, Brno, Karviná, Chomutov, Havířov, Krnov; naopak 955 obcí ČR patří mezi obce s minimálním rizikem tržního selhání, tedy s nulovou hodnotou TSB. Osm nově vzniklých obcí nebylo hodnoceno, neboť v době sběru dat ze SLDB 2011 ještě neexistovaly (podrobné výsledky viz Příloha č. 3).

**Tabulka 5: Výše souhrnného indikátoru rizika tržního selhání (TSB) v oblasti bydlení dle velikostních kategorií obcí**

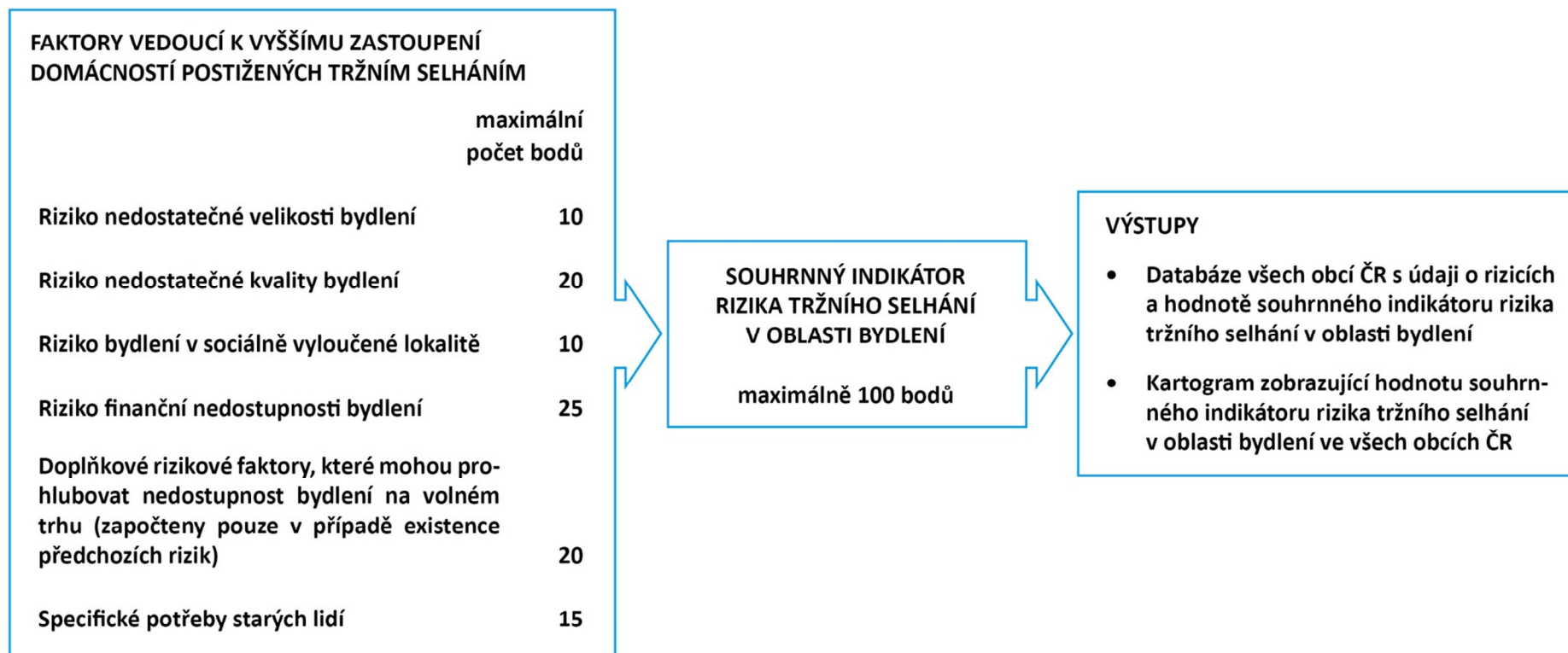
Velikostní kategorie obcí:	Výše souhrnného indikátoru tržního selhání v oblasti bydlení							
	0	1– 5	6– 10	11–15	16– 20	21– 30	31– 50	51– 100
do 199	275	368	224	338	224	18	0	0
200–1 999	618	375	1155	1029	751	167	21	0
2 000–9 999	60	42	135	116	86	54	49	14
10 000–49 999	2	0	12	7	18	16	36	21
50 000–99 999	0	0	0	1	3	1	2	7
100 000 a více	0	0	0	0	0	1	1	3
celkem	955	785	1526	1491	1082	257	109	45

*Zdroje dat: SLDB 2011, ČSÚ – Územně analytické podklady ČSÚ 2014, MPSV – data o příjemcích sociálních dávek za rok 2015, MPSV – statistika sociálních služeb za rok 2014, Analýza sociálně vyloučených lokalit v ČR z roku 2015, MSp – nápad na exekučních soudech v roce 2015, ČSÚ – Věkové složení populace v obcích v roce 2014.*

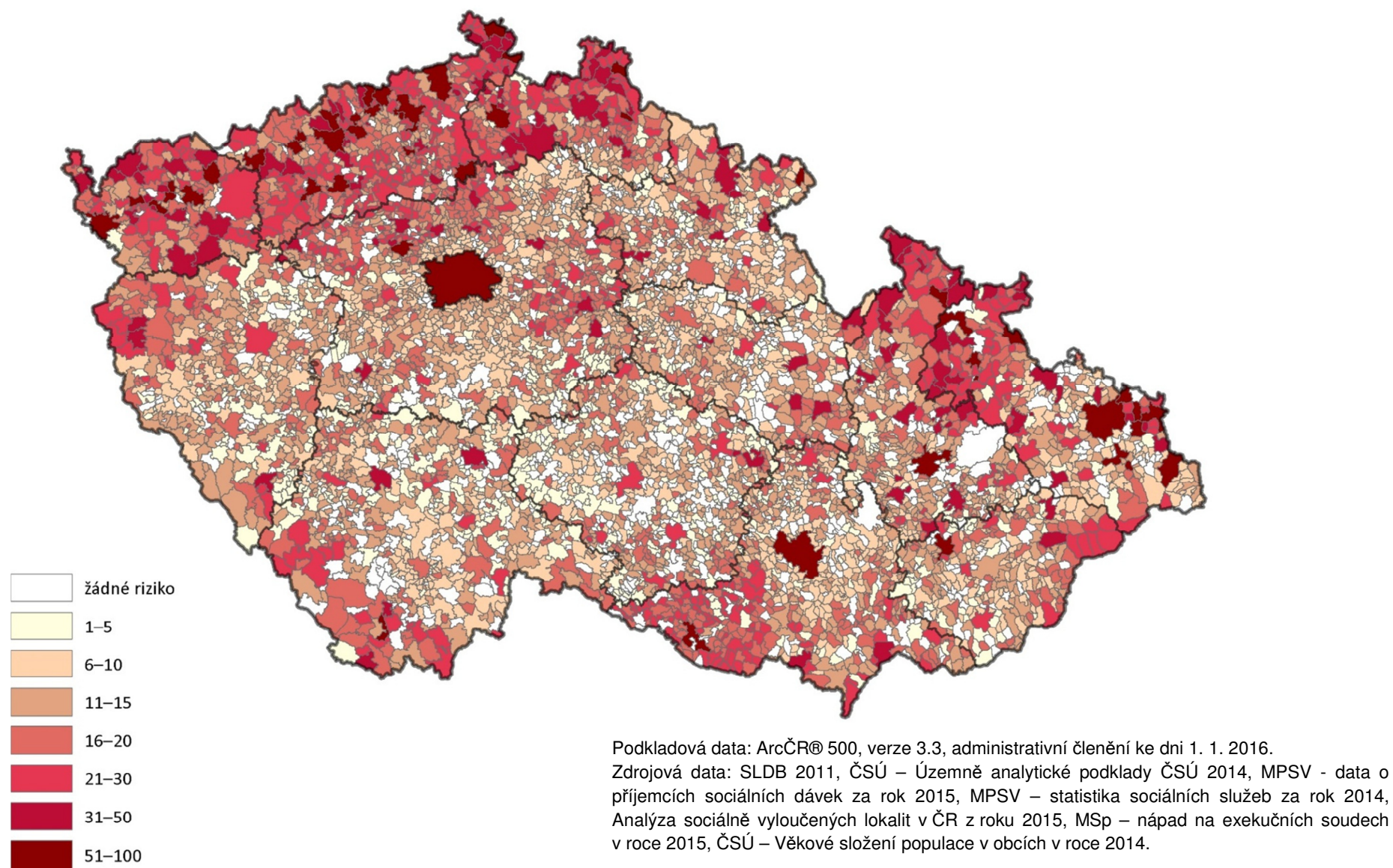
*Pozn. Údaje byly sledovány pro všechny obce dle územní struktury k 1. 1. 2016 dle ČSÚ, u 8 nově vzniklých obcí nemohla být vyhodnocena některá rizika, neboť v době sběru dat ještě neexistovaly. Zaniklý vojenský újezd Brdy není rovněž hodnocen. Počet hodnocených obcí je 6 250.*

Výsledky TSB ukázaly na některá města v Moravskoslezském, Karlovarském či Ústeckém kraji, které se tradičně potýkají s vysokou nezaměstnaností, velkým počtem příjemců sociálních dávek i výskytem sociálně vyloučených lokalit. Konstrukce souhrnného indikátoru však upozornila rovněž na to, že obce s nejvyšší hodnotou TSB se mnohdy odlišují tím, které rizikové faktory jsou zde nejvýznamnější. Kartogram také ukázal, že byť Moravskoslezský kraj nebo Ústecký kraj patří k oblastem, kde jsou rizika tržního selhání nejvyšší, existují v rámci těchto krajů poměrně velké rozdíly mezi obcemi.

Schéma 3: Rámcová identifikace rizika tržního selhání v oblasti bydlení v jednotlivých obcích ČR



Kartogram 1: Souhrnný indikátor rizika tržního selhání v oblasti bydlení (TSB)





## METODIKA OVĚŘENÍ TRŽNÍHO SELHÁNÍ NA ÚROVNI DOMÁCNOSTÍ

Druhá část předkládané metodiky nabízí **ucelený postup, jak identifikovat selhání na trhu bydlení u konkrétní domácnosti**. Rámcová identifikace rizika tržního selhání na úrovni obcí totiž není schopna postihnout jednotlivé případy selhání i v obcích, které v globálním měřítku patří spíše k obcím s minimálním rizikem tržního selhání. Domácnost, která pocituje, že si z nějakého důvodu nemůže obstarat velikostně přiměřené, finančně dostupné, kvalitativně standardní a prostorově nevyloučené bydlení za tržních podmínek a obrací se z toho důvodu na obec, je proto podrobena ověření své bytové situace prostřednictvím pověřeného pracovníka obce. Hlavním cílem tohoto ověření je zjištění finančních a majetkových podmínek domácnosti, potřeb bydlení a inspekce kvality současného bydlení. Metodika zahrnuje jak **návodný postup pro ověření bytové situace domácnosti v podobě standardizovaného dotazníku**, tak způsob jeho **vyhodnocení a identifikace domácnosti postižené tržním selháním v oblasti bydlení (v bytové nouzi)**. Souhrnně proces identifikace tržního selhání na úrovni domácností znázorňuje Schéma 3. Dotazník je vyplněn během rozhovoru pověřeného pracovníka obce s přednostou domácnosti (dospělý člen domácnosti, zpravidla ten, kdo je majitelem/uživatelem bytu nebo kdo přináší domácnosti největší hospodářskou podporu, tj. hlavní živitel), která požádala obec o pomoc v bydlení, a to přímo v bytě/ubytovně/prostoru, kde domácnost žije; u lidí bez domova na příslušném obecním úřadě. Vyplnění dotazníku trvá přibližně 45 minut a předpokládá, že domácnost si dopředu připraví (bude mít k dispozici) potřebné dokumenty, tj. smlouvu k bydlení (např. nájemní smlouvu), doklady o příjmech a výdajích na bydlení, doklady o přiznaných dávkách a doklady o zdravotním postižení.

### ***Ověření bytové situace domácnosti***

Dotazník byl vytvořen tak, aby pomohl zjistit pověřeným pracovníkům obce základní údaje o domácnosti, jejich příjmech a bydlení. Vhodné znění otázek bylo testováno během pilotního výzkumu se 100 domácnostmi potenciálně postiženými tržním selháním v oblasti bydlení v deseti vybraných obcích ČR a srozumitelnost a vhodnost otázek byly rovněž konzultovány s pracovníky v těchto obcích. Šetření kvality a přiměřenosti bydlení tvořící část dotazníku představuje v České republice ojedinělý nástroj vytvořený ve spolupráci s Fakultou architektury ČVUT, pomocí kterého mohou pověřeni pracovníci obce jako poučení laici zjistit základní parametry kvality bydlení a vyhodnotit, zda byt splňuje minimální standardy kvality bydlení. Metodika tak představuje značné zjednodušení pro obec, neboť každý byt nemusí procházet odborným posouzením z hlediska kvality a přiměřenosti bydlení a odborné stanovisko je vyžadováno pouze v případě sporu.

Cílem první fáze ověřování je identifikovat ty domácnosti, které mají dostatečné příjmy na to, aby si zajistily samy bydlení na volném trhu, tj. bydlení je pro ně finančně dostupné a nelze je proto považovat za osoby postižené tržním selháním v oblasti bydlení. Pokud je u těchto domácností zaznamenán jiný prokazatelný problém s dostupností bydlení (např. nadspotřeba bydlení u starých lidí nebo specifické potřeby bydlení z důvodu zdravotního omezení) a předmětem veřejného zájmu je pomoci takovým domácnostem, mohou být tyto domácnosti seznámeny s jinými programy pomoci, které ovšem nejsou specifikovány touto metodikou. Domácnosti, které se potýkají s finanční nedostupností bydlení a zároveň jejich majetkové poměry jim neumožňují zvýšit si příjem, jsou dále podrobeny ověření typu bydlení a přiměřenosti a kvality bytu, jelikož samotný fakt, že domácnost je příjmově slabší, nelze ještě považovat za selhání trhu bydlení. **Pokud je finanční nedostupnost bydlení u dané domácnosti jediným problémem a domácnost přitom bydlí v kvalitním bytě splňujícím zároveň minimální prostorovou přiměřenost vzhledem k velikosti domácnosti, a zároveň nájemné hrazené touto domácností nepřekračuje místně obvyklou úroveň (viz níže), pak není dle této metodiky postižena tržním selháním v oblasti bydlení a řešení její špatné finanční situace musí být hledáno prostřednictvím nastavení systému sociálních dávek – například u příspěvku a doplatku na bydlení.** Finanční nedostupnost bydlení není dostatečnou podmínkou pro identifikaci tržního selhání a musí být doprovázena i dalším negativním sledovaným jevem.

Samotný „Dotazník pro ověření bytové situace domácnosti za účelem prokázání tržního selhání (bytové nouze)“ spolu s pokyny pro pověřené pracovníky obce, kteří ho ve spolupráci s domácností vyplňují, je v Příloze č. 1. Část dotazníku věnovaná **příjmům, majetku a výdajům na bydlení** se shoduje s údaji zjišťovanými pro přiznání dávek na bydlení (příspěvku či doplatku na bydlení). Část otázek zaměřených na **zkušenosti s hledáním bytu** není určena bezprostředně k identifikaci tržního selhání v oblasti bydlení, ale jejím cílem je pouze informativní zjištění, jaké má domácnost zkušenosti s hledáním bydlení na volném trhu a jaké formy pomoci v oblasti bydlení domácnost využívá, či již využila.

Dotazníkové šetření se snaží také zachytit domácnosti, které z důvodu prokazatelného postižení některého z členů domácnosti nebo jiného zdravotního omezení mají **speciální bytové potřeby**. Vzhledem k možné specifičnosti těchto potřeb vyžaduje šetření takové domácnosti individuální přístup a je nutné zhodnotit kvalitu bydlení individuálně (nikoliv podle předložené metodiky) vzhledem k těmto specifickým požadavkům domácnosti.

**Ověření kvality bytu** probíhá vždy **přímo v bytě či prostoru, kde domácnost převážně žije**. Vzhledem k tomu, že tato část dotazníku může nejvíce podléhat účelovému jednání, tj. domácnosti záměrně poškodí byt z důvodu prokázání tržního selhání, a zároveň je nutné odlišit individuální odpovědnost uživatele k údržbě bytu, je nutné poučení pověřených pracovníků obce provádějících ověření bytové situace domácnosti o povinnostech samotného uživatele vzhledem k údržbě bytu (znalost nařízení vlády č. 308/2015 Sb. vysvětlující, co je běžná údržba bytu a drobné opravy v bytě) a rovněž nahlédnutí do dokumentů, jako jsou nájemní/podnájemní smlouva, předávací protokol a případně provedení rozhovoru i s majitelem nemovitosti nebo lidmi žijícími v okolí. Při posuzování kvality bytů je nutné zohlednit, že na kvalitativní stav bytu má vliv působení jak pronajímatele, tak i nájemce/uživatele bytu. Obě strany mají přitom v tomto vztahu odlišné možnosti a pravomoci, které přesněji specifikuje nájemní/podnájemní smlouva a v obecné rovině jsou vymezeny občanským zákoníkem (zákon č. 89/2012 Sb.).

Z důvodu prevence záměrného poškození bytu kvůli získání sociálního bytu by měli být žadatelé seznámeni s tím, že bude brán ohled na to, jakým způsobem udržují byt (v rámci povinností uživatele bytu). Zároveň by měli být informováni, že i pokud by bylo prokázáno, že byt neodpovídá minimálním kvalitativním standardům, nedostanou žadatelé ihned nový sociální byt, nýbrž budou zařazeni na čekací listinu (pořadník), případně jim bude nabídnuta nějaká krátkodobá forma bydlení (např. azylový dům). Záměrné ničení bytu tak může výrazně snížit kvalitu jejich bydlení na poměrně dlouhou dobu.

Ověření kvality bydlení se skládá z několika bloků, ve kterých jsou vyhodnocovány jednotlivé parametry kvality bydlení, přičemž v každé části je snahou převést otázky vyhodnocující minimální kvalitativní standard do co nejjednodušší podoby. V průběhu pilotního výzkumu se ukázalo, že je vhodnější použít více jednoduchých otázek než jednu složitější. Dlouhé otázky či otázky zaměřené na více parametrů pracovníky obce během testování dotazníku mátlly a vedly k chybnému zodpovězení (viz Příloha č. 4 - Zpráva z výzkumu). Pověřený pracovník obce spolu s přednostou domácnosti prochází dům či byt a zodpovídá otázky v rámci těchto bloků: celkový stav domu a bytu, hlavní kritéria kvality bytu (hodnotící záchod, koupelnu, prostor pro vaření, vodu, vytápění a elektroinstalaci), vedlejší kritéria kvality bytu a doplňkové kritérium. Konkrétní otázky jsou uvedeny v dotazníku (Příloha č. 1). Dovoluje-li to situace a šetřená domácnost s tím souhlasí, pověřený pracovník provede fotodokumentaci jednotlivých hodnocených částí bytu.

Cílem ověření kvality bytu je vyhodnocení, zda byt splňuje či nespĺňuje **minimální standardy kvality bydlení**, nicméně domácnost může být, je-li k tomu důvod, seznámena s možnostmi řešení problémů. V rámci pilotního výzkumu byly zaznamenány závady v bytech, které uživatele trápily, ale mohly být řešeny poměrně rychle vyjednáváním s majitelem bytu a dohodou na drobnější opravě nebo rekonstrukci. V pilotním výzkumu se ukázalo, že některé domácnosti, které se pustily do vyjednávání s majitelem, si výrazně zlepšily svou kvalitu bydlení, např. majitel domácnosti zaplatil materiál a

domácnost vyměnila podlahové krytiny dle vlastních preferencí. Na druhé straně, některé domácnosti vůbec nenapadlo, že by mohly s majitelem jednat o zlepšení kvality svého bydlení.

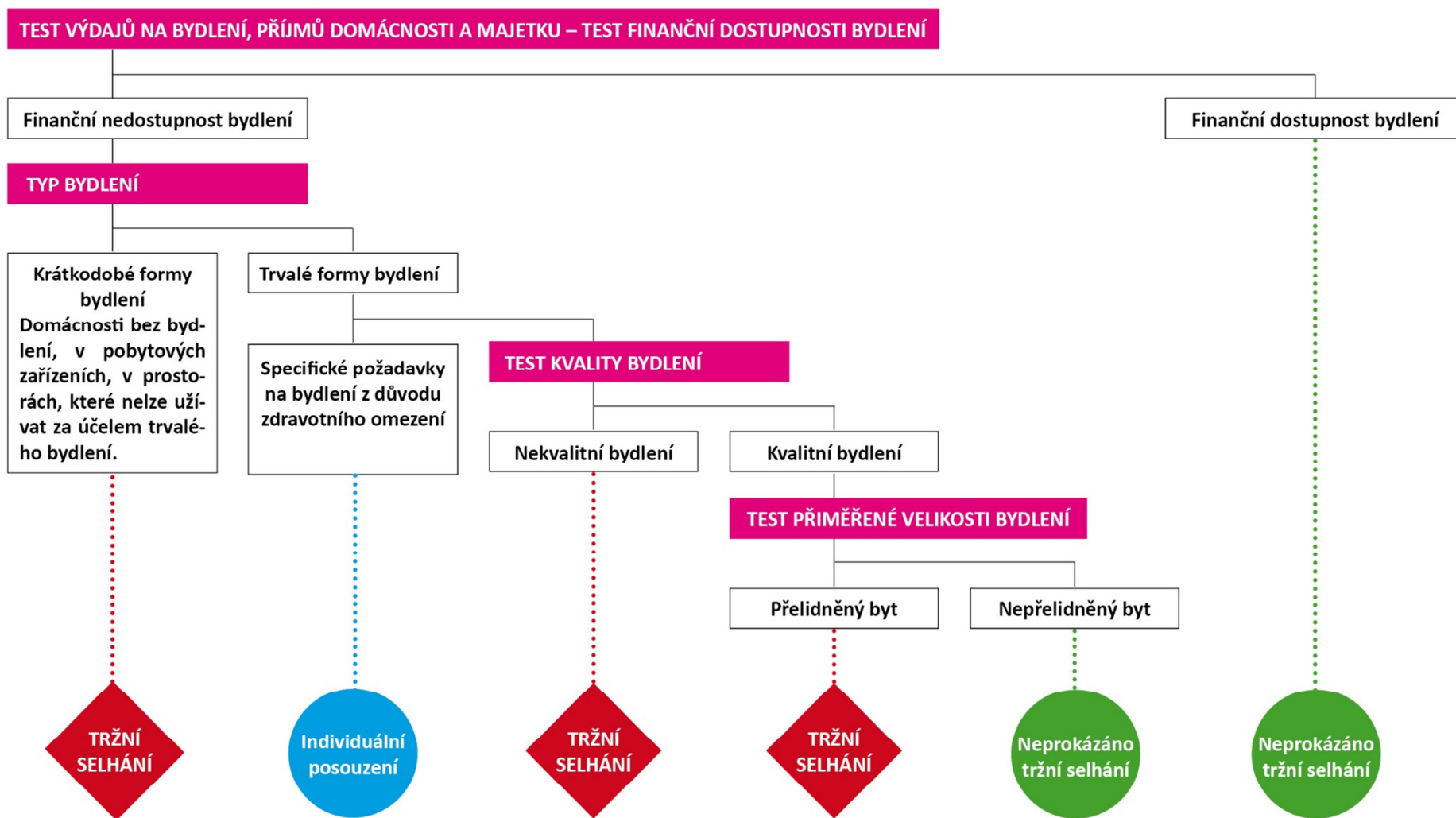
Z důvodu vyhodnocení přiměřené velikosti bytu posuzovatel během ověření bytové situace domácnosti zaznamená plošnou výměru bytu a počet obytných místností. V pilotním výzkumu se ukázalo, že je velmi problematické zjišťovat obytnou plochu bytu (tedy plochu obytných místností, pokojů), neboť ve smlouvách je zpravidla uváděna pouze celková plocha bytu. Odhad na místě se ukázal pro posuzovatele/pověřené pracovníky obce jako velmi obtížný a mnozí ho odmítli; přesné měření by bylo rovněž náročné. Z toho důvodu byly vybrány jako nejvhodnější parametry pro určení přiměřené velikosti bytu celková plošná výměra bytu a počet obytných místností, přičemž je nutné instruovat posuzovatele /pověřené pracovníky obce přesnou definicí obytných místností a plošné výměry (viz níže), neboť u těchto pojmů a zejména v otázce, kterou místnost považovat za obytnou, se často vyskytovaly omyly a nedorozumění (viz Příloha č. 4 - Zpráva z výzkumu).

**PLOŠNOU VÝMĚROU BYTU** se rozumí součet ploch všech jeho místností včetně místností vybavení bytu užívaných jeho nájemcem (započítává se tak i kuchyně menší než 12 m<sup>2</sup> nebo ložnice menší než 8 m<sup>2</sup>), bez ploch domovního vybavení a bez ploch sklepu, balkonu, lodžie nebo terasy. Jednotlivé plochy jsou vymezeny vnitřním lícem svislých konstrukcí stěn včetně jejich povrchových úprav (např. omítky) a do podlahové plochy místností se nezapočítávají nosné sloupy uprostřed místností, plocha dveřních a okenních ústupků; do podlahové plochy místností se naopak započítávají plochy využitě k zastavení zařizovacími předměty (např. nábytek, vestavěný nábytek, umyvadlo, vana včetně schodišťového stupně, kuchyňská linka, lednice, plynový a elektrický sporák, kamna nebo jiná otopná tělesa); příčky, které nerozdělují místnosti a nejsou postaveny až ke stropu (např. dělicí příčky v koupelnách opticky oddělující záchodovou mísu od ostatního prostoru, mobilní příčky atd.), u místností se šikmými stropy se do plochy obytné místnosti nezapočítává plocha se světlou výškou menší než 1,2 m.

**OBYTNOU MÍSTNOSTÍ** se rozumí část bytu, která splňuje požadavky předepsané vyhláškou č. 268/2009 Sb., je určena k trvalému bydlení a má nejmenší podlahovou plochu 8 m<sup>2</sup>. Kuchyň, která má plochu nejméně 12 m<sup>2</sup> a má zajištěno přímé denní osvětlení, přímé větrání a vytápění s možností regulace tepla, je obytnou místností. Pokud tvoří byt jedna obytná místnost, musí mít podlahovou plochu nejméně 16 m<sup>2</sup>; u místností se šikmými stropy se do plochy obytné místnosti nezapočítává plocha se světlou výškou menší než 1,2 m.

Pro účely vyhodnocení přiměřené velikosti bydlení je nutné také zjistit **počet osob bydlících v bytě či obytném prostoru**. Tento počet je brán jako počet osob, které dle rozhovoru s přednostou domácností v obytném prostoru trvale (obvykle) žijí. Pověřený pracovník obce tedy překontroluje, kolik osob je v bytě hlášeno buď trvale, nebo dle nájemní/podnájemní smlouvy a případně zkoriguje počet osob pro výpočet přiměřené velikosti bydlení. Jsou-li dočasně některé osoby mimo domácnost (např. dlouhodobá nemoc, osoby ve výkonu trestu, děti v ústavní péči apod.) a zároveň v nejbližší době budou opět součástí rodiny, jsou do celkového počtu osob zahrnuty i tyto osoby.

Schéma 4: Metodika ověření tržního selhání na úrovni domácnosti



## **Vyhodnocení ověření tržního selhání na úrovni domácnosti**

Na základě vyhodnocení ověření bytové situace domácnosti je identifikována domácnost, která je postižena tržním selháním v oblasti bydlení (v bytové nouzi), jak naznačuje Schéma 3. Tato část metodiky představuje návod, jak vyhodnotit ověření bytové situace domácnosti. Pro kritérium finanční dostupnosti bydlení je ovšem normativní hranice finanční nedostupnosti v této metodice uvedena pouze ilustrativně, tedy pomocí doporučení, které vychází ze stávajícího nastavení státní dávkové politiky, zejména pak příspěvku na bydlení; při aplikaci metodiky v praxi může být upravena na základě aktuálního nastavení sociální politiky. V oblasti hodnocení kvality a přiměřenosti bytu již metodika uvádí přesný návod, jak identifikovat domácnost postiženou tržním selháním.

### **1. TEST FINANČNÍ DOSTUPNOST BYDLENÍ**

U domácnosti je testován příjem, majetek domácnosti a náklady na bydlení.

#### **□ Reziduální příjem domácnosti**

Pokud z příjmu po odečtení nákladů na bydlení, tzv. reziduálního příjmu, domácnosti nezbyvá dostatek prostředků na pokrytí životních nákladů, pak se domácnost potýká s finanční nedostupností bydlení. Při určování výše reziduálního příjmu je však nutné zohlednit, zda se nejedná o vysoké náklady na bydlení z důvodu nadspotřeby bydlení (příliš luxusní bydlení nebo příliš velké bydlení), a také existenci příspěvku na bydlení. Výše reziduálního příjmu je tak závislá na nastavení příspěvku na bydlení a normativních nákladů na bydlení při výpočtu příspěvku na bydlení. Z toho důvodu je hranice nízkého reziduálního příjmu stanovena v této metodice pouze formou doporučení a je upravitelná podle aktuálního nastavení dávkové politiky v této oblasti. Domácnosti, u kterých byla shledána dostatečná finanční dostupnost bydlení, jsou vyřazeny z dalšího ověřování tržního selhání. Domácnosti, u kterých byla shledána finanční nedostupnost bydlení, jsou dále posuzovány z hlediska kvality bydlení a přiměřenosti velikosti bytu. **Finanční nedostupnost bydlení sama o sobě není dostatečnou podmínkou pro zařazení domácnosti mezi domácnosti postižené tržním selháním.**

#### **PŘÍKLAD – DOPORUČENÁ HRANICE REZIDUÁLNÍHO PŘÍJMU**

Domácnost splňuje kritérium nízkého reziduálního příjmu, pokud její započitatelný příjem (dle započitatelných příjmů podle zákona o životním a existenčním minimu<sup>11</sup>, a to včetně příspěvku na bydlení), po odečtení odpovídajících normativních nákladů na bydlení<sup>12</sup> nepřesahuje 1,6 násobek životního minima podle zákona o životním a existenčním minimu.<sup>13</sup>

Skutečné (hrazené a doložitelné) náklady na bydlení se sice pro doporučený výpočet reziduálního příjmu nevyužívají, ale se v průběhu ověření tržního selhání na úrovni domácnosti evidují. Tato metodika proto doporučuje provést v ojedinělých případech doplňkové šetření finanční dostupnosti bydlení. Pokud skutečné náklady domácnosti na bydlení převyšují normativní náklady na bydlení a pověřený pracovník obce zjistí, že tento rozdíl není důsledkem nadspotřeby bydlení (tj. domácnost nežije v bytě větším, než je níže touto metodikou stanovený standard, a nežije v bytě/prostoru, který je situován v lokalitě obecně považované za lokalitu s vysokým nájemným), může dát podnět k prošetření, zdali domácnost nehradí nájemné podstatně vyšší, než je v místě obvyklé (tedy nájemné podstatně vyšší než srovnatelné nájemné obvyklé pro daný byt v daném místě dle občanského zákoníku 89/2012 Sb. a NV 453/2013 Sb.), a to formou doporučení, aby obec pro tento výjimečný případ nechala vypracovat znalecký posudek. Bližší určení, zdali se jedná o podstatný či nepodstatný

<sup>11</sup> Zákon č. 110/2006 Sb., o životním a existenčním minimu, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>12</sup> Normativní náklady jsou stanoveny dle zákona o státní sociální podpoře (Zákon č. 117/1995 Sb.) a příslušného předpisu (aktuálně č. 449/2016 Sb.) jako průměrné celkové náklady na bydlení podle velikosti obce a počtu členů domácnosti. Zahrnují nájemné, resp. srovnatelné náklady a ceny služeb a energií. Jsou propočítány na průměrnou spotřebu služeb a energií a přiměřenou velikosti bytů pro daný počet osob v nich trvale bydlících. Aktuální výše nákladů srovnatelných s nájemným, částek, které se započítávají za pevná paliva, a částek normativních nákladů na bydlení pro rok 2017 uvádí nařízení vlády č. 449/2016 Sb.

<sup>13</sup> § 7 zákona č. 110/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

rozdíl mezi aktuální výší nájemného a místně obvyklým nájemným, tato metodika nespécifikuje. Prokáže-li se dle znaleckého posudku, že domácností vynakládané nájemné podstatně převyšuje úroveň srovnatelného nájemného obvyklého pro daný byt v daném místě a domácnost se při započtení skutečných namísto normativních nákladů na bydlení dle výše uvedeného výpočtu reziduálního příjmu potýká s finanční nedostupností bydlení, pak tato metodika doporučuje, aby domácnost byla zahrnuta do další fáze ověření tržního selhání, tj. měla by být vyhodnocena kvalita a přiměřenost bydlení.

Tato metodika dále doporučuje, aby v těchto ojedinělých případech, kdy nedochází k nadspotřebě bydlení a domácnost dle provedeného znaleckého posudku hradí skutečné nájemné podstatně vyšší než srovnatelné nájemné obvyklé pro daný byt, a další fáze ověření tržního selhání ukáže, že domácnost přitom bydlí v kvalitním bytě splňujícím zároveň minimální prostorovou přiměřenost vzhledem k velikosti domácnosti, neplatilo jinak vždy platné pravidlo, že finanční nedostupnost bydlení není dostatečnou podmínkou pro zařazení domácnosti mezi domácnosti postižené tržním selháním. V případě, že takové domácnosti nezbyvá po uhrazení odůvodnitelných nákladů na bydlení při využití sociálních dávek (tj. domácnost uplatnila nárok na dávky státní sociální pomoci a dávky hmotné nouze) z příjmů domácnosti ani částka ve výši životního minima pro danou domácnost, pak by měla být na základě této jediné výjimky z výše uvedeného pravidla zařazena mezi domácnosti postižené tržním selháním (v bytové nouzi). Ve všech ostatních případech samotná finanční nedostupnost bydlení není dostatečnou podmínkou pro identifikaci bytové nouze z důvodu tržního selhání a musí být doprovázena i dalším negativním jevem. V ostatních případech musí tak být řešení špatné finanční situace domácnosti hledáno prostřednictvím systému sociálních dávek – například u příspěvku a doplatku na bydlení.

#### □ **Majetkové poměry domácnosti**

Na základě vyhodnocení majetkových poměrů šetřené domácnosti jsou při identifikaci tržního selhání na úrovni domácností vyřazeny domácnosti, které vlastní nemovitý majetek, který lze využít k trvalému bydlení (tj. vyloučení jsou vlastníci/spoluvlastníci nemovitosti určené k trvalému bydlení) nebo nějaký movitý či nemovitý majetek, který lze využít ke zvýšení příjmu dle zákona č. 111/2006 Sb., o pomoci v hmotné nouzi.

## **2. TEST KVALITY BYDLENÍ**

#### □ **Typ bydlení**

U domácnosti, pro kterou je bydlení finančně nedostupné, je dále zkoumáno, jak bydlí z hlediska právního důvodu užívání bydlení a zda se jedná o bydlení využitelné k dlouhodobému bydlení. **Domácnosti bez bydlení (bez právního titulu na jakékoliv bydlení), domácnosti bydlící v pobytových zařízeních, která neodpovídají formě trvalého bydlení (ubytovny, azylové domy apod.) a domácnosti s jinou formou bydlení mimo byt či v prostorách, které nelze užívat za účelem trvalého bydlení (např. zahradní chatky, garáž apod.) jsou automaticky zařazeny mezi domácnosti, které jsou postiženy tržním selháním, pokud ovšem u nich dříve nedošlo k porušení podmínek pomoci během určené minimální doby.<sup>14</sup> Dále již proto u těchto domácností není zkoumána kvalita ani přiměřenost jejich bydlení.<sup>15</sup>**

#### □ **Specifické požadavky na bydlení z důvodu zdravotního omezení**

V případě možných specifických nároků na bydlení u domácností s osobou se sníženou schopností pohybu a orientace z důvodu prokazatelné invalidity nebo jiného zdravotního omezení je pověřeným pracovníkem obce individuálně posuzována speciální bytová potřeba. Pokud domácnost má

<sup>14</sup> Domácnost již v minulosti byla zařazena do programu pomoci v oblasti bydlení, avšak z důvodu porušení podmínek byla z programu vyloučena a po určenou minimální dobu nemůže být opět do programu zařazena.

<sup>15</sup> Inspekce bydlení zaměřená na ověření minimálních standardů kvality bytu a velikostní přiměřenost bydlení se u domácnosti mimo trvalou formu bydlení již neprovádí.

prokazatelnou speciální bytovou potřebu, např. bezbariérový byt pro vozíčkáře, a existující možnosti pomoci speciálně pro tyto osoby v rámci obce a státu mohou lépe uspokojit potřeby této domácnosti než případné sociální bydlení, je domácnost odkázána na tyto možnosti pomoci, které jsou mimo rámec předkládané metodiky. V případě, že domácnost pocituje problémy i obecně s kvalitou bydlení, či přiměřenou velikostí bydlení, které nejsou odstranitelné případnou pomocí pro zdravotně postižené, pak pokračuje inspekce domácnosti testem kvality bydlení a přiměřené velikosti bydlení dle metodiky.

#### □ **Minimální standardy kvality bytu**

Pokud je pro domácnost bydlení finančně nedostupné a zároveň domácnost bydlí v bytě, který nespĺňuje minimální standardy kvality bydlení, **tj. je-li pověřeným pracovníkem obce na základě dotazníkového ověření bytové situace domácnosti vyhodnocen byt jako nedostatečně kvalitní, pak je domácnost zařazena mezi domácnosti postižené tržním selháním (v bytové nouzi). Odborné posouzení (například zástupci stavebního úřadu) je přitom vyžadováno pouze v případě, pokud se proti závěrům šetření v části posouzení kvality bytu provedeného pověřeným pracovníkem obce šetřená domácnost nebo majitel bytu odvolá.**

#### MINIMÁLNÍ STANDARDY KVALITY BYTU

Posuzovatel/pověřený pracovník obce posoudí pomocí dotazníku a návodu k jeho vyhodnocení kvalitu bytu dle těchto bloků:

- **CELKOVÝ STAV DOMU A BYTU** - otázka na celkové vyhodnocení stavu a údržby domu a otázka na celkové vyhodnocení stavu a údržby bytu,
- **HLAVNÍ KRITÉRIA KVALITY BYTU** - celkem 6 oblastí hodnocení kvality představuje základní kritéria pro určení, zda byt splňuje či nespĺňuje minimální kvalitativní standardy bytu. Těmito oblastmi jsou:

- záchod,
- koupelna,
- prostor pro vaření,
- voda,
- vytápění,
- elektroinstalace.

V každé oblasti je **stav bez zjevných problémů** hodnocen stupněm „1“, stav se zjevnými problémy, ovšem stále ještě funkční, tzv. **omezená funkčnost**, je klasifikován stupněm „2“, a stav, který má **zásadní vadu** (nebo vybavení zcela chybí) a náprava stavu vyžaduje **delší čas a stavební práce**, např. rekonstrukci domu nebo jeho části, je hodnocen stupněm „3“. Stupeň „3“ se netýká závad, které lze odstranit krátkodobou opravou, nebo které lze opravit v rámci běžné údržby bytu či jsou dány zanedbanou údržbou vinou uživatele bytu. Přesný způsob, jak je provedeno hodnocení na této třístupňové škále v každé oblasti, je uveden v pokynech v rámci dotazníku (Příloha č. 1).

- **VEDLEJŠÍ KRITÉRIA KVALITY BYTU:**
  - okna,
  - stavební konstrukce a stavební povrchy v bytě,
  - vstupní dveře,
  - vlhkost a plísně,
  - větrání,
  - nebezpečí úrazu/infekce.

Obdobně jako u předchozí skupiny je uplatňováno vyhodnocení dle třístupňové škály.

- **DOPLŇUJÍCÍ KRITÉRIUM** – soubor otázek, které mohou narážet na subjektivitu odpovědí, ale do hodnocení kvality bydlení neodmyslitelně patří (např. omezená dodávka teplé vody, nedostatečné vytápění, chybějící domovní zvonek apod.). Celý soubor otázek je vyhodnocován jako jedno doplňkové kritérium dle třístupňové škály maximálně ve stupni „2“.

### **Byt nedosahuje minimální kvality, pokud vykazuje:**

- zásadní vadu (stupeň 3) u alespoň jednoho hlavního kritéria (například byt není vybaven koupelnou a náprava by vyžadovala rozsáhlou rekonstrukci a delší čas) nebo
- zásadní vadu (stupeň 3) u alespoň jednoho jiného kritéria a zároveň alespoň tři problémy s omezenou funkčností (na úrovni stupně 2) u třech dalších kritérií (například většina oken v bytě nejde zavírat a oprava vyžaduje větší rekonstrukci a zároveň je v bytě omezená funkčnost koupelny, vstupní dveře lze sice zamknout, ale vykazují značné poškození a nejsou zcela funkční a celkový stav bytu je špatný) nebo
- problémy s omezenou funkčností (stupeň 2) u více než poloviny kritérií (například omezená je funkčnost koupelny, kuchyňského koutu, záchodu, elektroinstalace, vstupních dveří, byt se potýká s vlhkostí a plísní a celkově špatným stav bytu i domu).

Přesné vyhodnocení jednotlivých kritérií minimální kvality bydlení je uvedeno v Příloze č. 3 (Návod pro vyhodnocení Dotazníku pro ověření bytové situace domácnosti za účelem prokázání tržního selhání“ a pro identifikaci domácností postižených tržním selháním v oblasti bydlení).

### **3. TEST PŘIMĚŘENÉ VELIKOSTI BYDLENÍ**

V rámci ověření bytové situace domácnosti jsou zjištěné údaje o plošné výměře bytu a počtu obytných místností porovnávány s počtem osob bydlících v bytě. Je-li počet osob vzhledem k plošné výměře bytu a počtu obytných místností příliš vysoký, jedná se o přelidněný byt.

#### **KRITÉRIUM PŘELIDNĚNOSTI BYTU**

Hodnocení přelidněnosti se provádí prostřednictvím posouzení plošné výměry bytu na počet bydlících osob (přihlášených v bytě) a následně podle počtu obytných místností na počet bydlících osob (přihlášených v bytě). Byt je přelidněný, pokud v bytě příslušné celkové plošné výměry bydlí příliš mnoho osob (viz Tabulka 6 – šedá pole). V případě, že byt odpovídá minimální plošné výměře (růžová pole) dle plochy a počtu osob, je kontrolován počet obytných místností. Pokud je počet obytných místností nedostatečný (šedá pole), je byt definován rovněž jako přelidněný (viz Tabulka 7).

Uvedené hodnoty prostorové přiměřenosti byly stanoveny jako minimální velikostní standard bytu pro danou velikost domácnosti. Pokud bychom je použili na všechny byty v ČR dle SLDB 2011, pak by bylo celkem 1,5 % bytů přelidněných (z celkového počtu obydlených bytů s příslušenství, u kterých byly zaznamenány požadované údaje – viz Příloha č. 4 - Zpráva z výzkumu). V průběhu testování kritéria při pilotním šetření se ukázalo, že je vhodné nekombinovat u velikostní kategorie bytu počet obytných místností s předdefinovanou plošnou výměrou bytu, jelikož v praxi mnohé byty nezapadají do těchto velikostních kategorií definovaných dle stávajících stavebních norem. Z toho důvodu bylo hodnocení těchto dvou parametrů odděleno. Větší váha je ovšem připisována plošné výměře bytu.

Byla-li zjištěna přelidněnost, tj. obývaný byt je příliš malý vzhledem k velikosti domácnosti, je domácnost identifikována jako domácnost postižená tržním selháním (v bytové nouzi).



**Tabulka 6: Metoda pro výpočet přelidněnosti bytů podle plošné výměry bytu**

Plošná výměra bytů	počet osob v bytě: 1	počet osob v bytě: 2	počet osob v bytě: 3	počet osob v bytě: 4	počet osob v bytě: 5-6	počet osob v bytě: 7-8	počet osob v bytě: 9-12	počet osob v bytě: 13 +
< 37,9 m <sup>2</sup>	standard	minimální standard	minimální standard	přelidněný	přelidněný	přelidněný	přelidněný	přelidněný
38-51,9 m <sup>2</sup>	standard	standard	minimální standard	minimální standard	přelidněný	přelidněný	přelidněný	přelidněný
52-67,9 m <sup>2</sup>	nad-standard	standard	standard	minimální standard	minimální standard	přelidněný	přelidněný	přelidněný
68-81,9 m <sup>2</sup>	nad-standard	nad-standard	standard	standard	minimální standard	minimální standard	přelidněný	přelidněný
82-95,9 m <sup>2</sup>	nad-standard	nad-standard	nad-standard	standard	standard	minimální standard	minimální standard	přelidněný

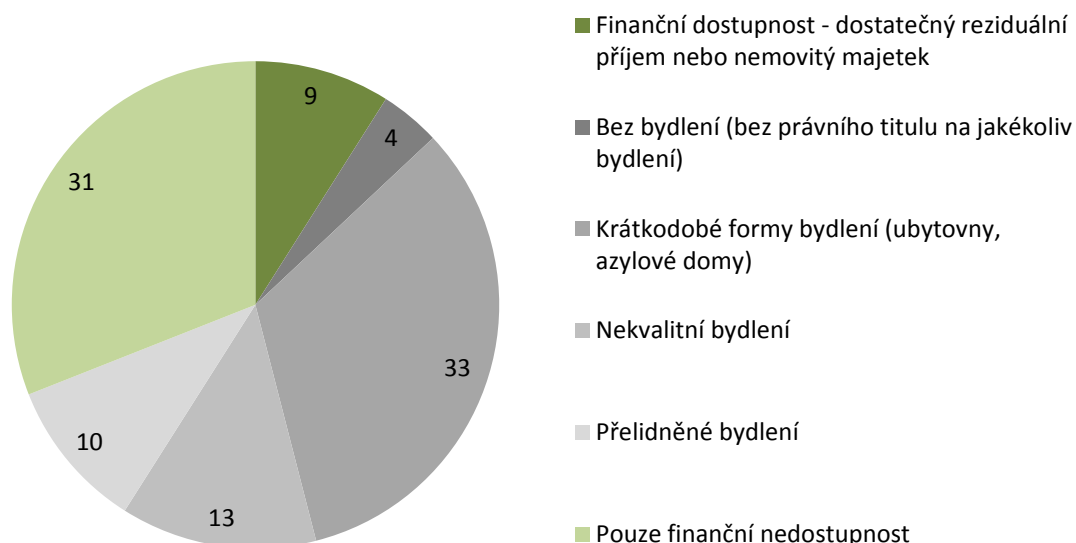
**Tabulka 7: Metoda pro výpočet přelidněnosti bytů podle počtu obytných místností v bytě v případě minimálního standardu podle plošné výměry bytu**

Počet obytných místností	počet osob v bytě: 1	počet osob v bytě: 2	počet osob v bytě: 3	počet osob v bytě: 4	počet osob v bytě: 5-6	počet osob v bytě: 7-8	počet osob v bytě: 9-12	počet osob v bytě: 13 +
1	standard	standard	minimální standard	přelidněný	přelidněný	přelidněný	přelidněný	přelidněný
2	standard	standard	standard	minimální standard	přelidněný	přelidněný	přelidněný	přelidněný
3	nad-standard	standard	standard	standard	minimální standard	přelidněný	přelidněný	přelidněný
4	nad-standard	nad-standard	nad-standard	standard	standard	minimální standard	přelidněný	přelidněný
5	nad-standard	nad-standard	nad-standard	nad-standard	standard	standard	minimální standard	přelidněný

### **PŘÍKLAD VYUŽITÍ METODIKY – IDENTIFIKACE TRŽNÍHO SELHÁNÍ NA VZORKU 100 DOMÁCNOSTÍ V 10 OBCÍCH ČR**

Pokud bychom realizovali identifikaci domácností postižených tržním selháním v oblasti bydlení (v bytové nouzi) dle předkládané metodiky na 100 šetřených domácnostech, kteří se zúčastnili pilotního výzkumu v deseti obcích ČR (viz Příloha č. 4), pak bychom pouze u 60 domácností prokázali tržní selhání. Vzhledem k tomu, že do výzkumu byly zařazeny pouze domácnosti, které by mohly být podle názoru spolupracujících pracovníků obce potenciálními uživateli sociálního bydlení, je zřejmé, že kritéria identifikace tržního selhání v oblasti bydlení na úrovni domácností jsou poměrně přísná. Graf 1 ukazuje hlavní důvody pro identifikaci tržního selhání na základě provedení pilotního testování „Dotazníku pro ověření bytové situace domácnosti za účelem prokázání tržního selhání (bytové nouze)“. Největší část domácností postižených tržním selháním v oblasti bydlení (v grafu šedá pole) představují domácnosti žijící v krátkodobých formách bydlení.

**Graf 1: Identifikace domácností postižených tržním selháním v oblasti bydlení na vzorku 100 domácností v 10 obcích ČR**



Zdroj: Domácnosti ohrožené nedostupností bydlení v 10 českých obcích, vlastní výzkum, 2016, N = 100.  
Pozn. Tři domácnosti bydlely zároveň v bytě nekvalitním i přelidněném.

## DOPORUČENÝ POSTUP POMOCI DOMÁCNOSTEM POSTIŽENÝM TRŽNÍM SELHÁNÍM V OBLASTI BYDLENÍ

V případě, že je u domácnosti prokázáno tržní selhání, následuje volba způsobu pomoci. Domácnost je seznámena s dvěma základními způsoby pomoci nalezení bydlení:

- **pomoc s hledáním vhodného bytu na volném trhu a**
- **podání žádosti o sociální byt,**

přičemž domácnost by měla být obeznámena s tím, že oba způsoby pomoci mají své výhody a nevýhody.

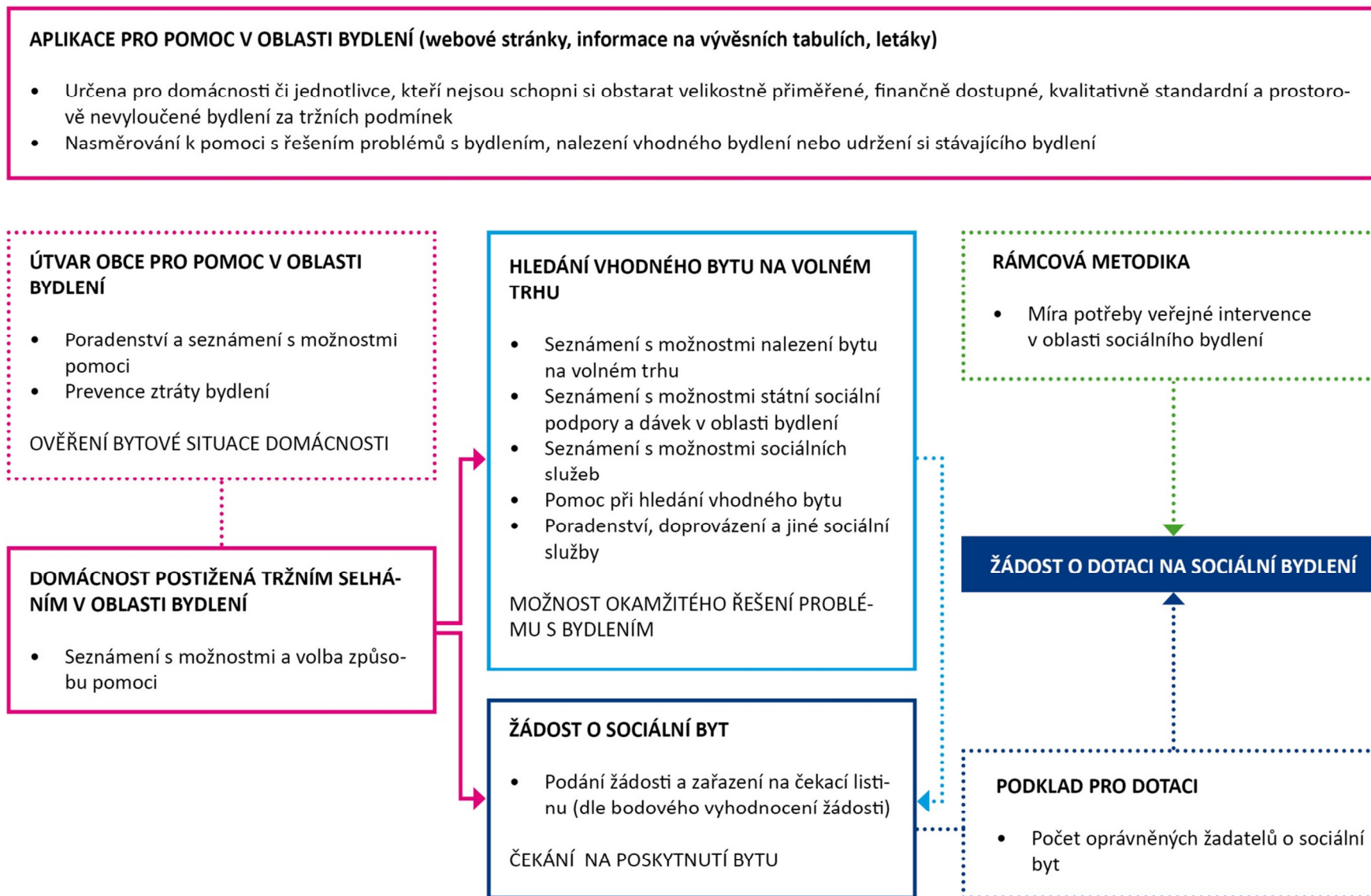
První varianta (pomoc s hledáním vhodného bytu na volném trhu) spočívá v pomoci domácnosti s hledáním bydlení, doprovázení domácnosti, pomoci při vyřízení dávek na bydlení a případně zajištění sociálních služeb. Hlavní výhodou prvního způsobu pomoci pro danou domácnost postiženou tržním selháním v oblasti bydlení je **možnost vybrat si byt**, který nejlépe odpovídá preferencím domácnosti, a zároveň **možnost získat nové bydlení zpravidla velmi rychle**. Jinou výhodou je pak zachování **flexibility**. Například pokud se zlepší příjmová situace domácnosti, může domácnost zůstat v užívaném bytě, zatímco užívání sociálního bytu může být omezeno opětovným testováním příjmu; pokud se domácnost bude chtít přestěhovat do jiné obce, není vázaná tím, že by přišla o sociální byt a v jiné obci by sociální byt nezískala. Příklady dobré praxe mnohých neziskových organizací (např. Romodrom o.p.s., R-Mosty, z.s.) ukazují, že lze pomoci četným domácnostem v bytové nouzi k novému vhodnému bydlení na volném trhu. V případě neúspěchu při využití první varianty pomoci je domácnosti nabídnuto zařazení na čekací listinu na sociální byt.

Druhá varianta pomoci, kterou má domácnost postižená tržním selháním v oblasti bydlení na výběr, je okamžité zařazení domácnosti na čekací listinu na přidělení sociálního bytu. Sociální byt představuje pro většinu domácností postižených tržním selháním v oblasti bydlení (viz Příloha č. 4 - Zpráva z výzkumu) velmi lákovou variantu z hlediska **pocitu jistoty bydlení, nižší úrovně nákladů na bydlení (nižší než tržní nájemné)**. Žadatel by ale měl být pravdivě informován, že **nelze předpokládat, že by**

**mohla být jeho potřeba bydlení uspokojena ihned.** Zkušenosti ze západních zemí, kde má sociální bydlení již tradici, vykazují dlouhé čekací listiny (např. v Anglii čekací listiny zahrnují 1,5 mil. čekatelů, ve Francii 1,7 mil. čekatelů dle UNECE 2015) a nelze předpokládat, že by tomu bylo v České republice jinak. Další nevýhodou tvoří skutečnost, že **žadatel musí zpravidla přijmout byt, který je mu nabídnut, bez možnosti výběru.** Nevýhodou může být také případná nutnost opustit bydlení, pokud domácnost již nesplňuje kritéria pro nárok na užívání sociálního bydlení.

Hlavní předností v rámci metodiky doporučovaného postupu pomoci je umožnit domácnosti **vybrat si tu formu pomoci, která nejlépe odpovídá potřebám domácnosti.** Zároveň ponechání volby způsobu pomoci na domácnosti přenáší rozhodnutí o tom, zda domácnost je schopna získat vhodné bydlení na volném trhu či nikoliv, na samotnou domácnost postiženou tržním selháním. Lze očekávat, že mnohé domácnosti vůbec nebudou ochotny se snažit získat lepší bydlení na volném trhu, nebo přistoupit na programy doprovázení, zprostředkování bydlení či jiných sociálních služeb, stejně jako mnohé domácnosti z důvodu porušení podmínek poskytování sociálního bydlení o toto sociální bydlení opětovně přijdou. **Nelze tedy předpokládat, že zcela zmizí formy krátkodobého bydlení v zařízeních poskytující sociální služby nebo jiné formy ubytovacích zařízení bez sociálních služeb. I tyto formy bydlení budou mít v systému pomoci nadále své místo, a to za podmínky splnění minimálních standardů kvality Jejich stanovení však zůstává rovněž mimo záběr této metodiky.**

**Schéma 5: Doporučený postup pomoci domácnostem postiženým tržním selháním v oblasti bydlení**



## Popis uplatnění certifikované metodiky

Hlavním příjemcem výstupů metodiky budou (1) obce ČR a (2) Ministerstvo pro místní rozvoj, konkrétně Odbor bytové politiky Ministerstva pro místní rozvoj, který připravenou metodiku bude moci využít pro posouzení oprávněnosti žádostí o investiční dotace na sociální byty ze strany obcí. Tržní selhání v případě sociálního bydlení představuje podle Evropské komise (EK) omezenou schopnost znevýhodněných občanů a méně znevýhodněných skupin získat bydlení za tržních podmínek. Dle závěrů EK<sup>16</sup> poskytování sociálního bydlení může být považováno za službu obecného hospodářského zájmu (SGEI), pokud je omezeno na cílovou skupinu znevýhodněných osob. Současně však podle Sdělení Komise o použití pravidel Evropské unie v oblasti státní podpory na vyrovnávací platbu udělenou za poskytování služeb obecného hospodářského zájmu (Komise 2012/C 8/02) není možno poskytovat SGEI v případě, pokud již tuto službu poskytují ve stejném rozsahu nebo za stejných podmínek podniky fungující za běžných tržních podmínek, tj. bez podpory státu. S ohledem na tuto skutečnost je nutné, aby poskytovatel před udělením investiční dotace ověřil (např. prostřednictvím žádosti o dotaci), zda taková situace nenastala. Navržená metodika proto umožní obcím, případně dalším subjektům (jako potenciálním žadatelům o dotace na sociální byty), a zprostředkovaně i poskytovateli dotace realizaci takového ověření. Vedle toho, využití metodiky by mělo zajistit efektivní užití prostředků státního rozpočtu, jelikož ty by nesměřovaly do oblastí, které je schopen zabezpečit privátní sektor.

Metodika poskytuje zejména obcím ČR návodný postup, jak identifikovat domácnosti, které se potýkají s tržním selháním v oblasti bydlení. V případě prokázaného tržního selhání metodika doporučuje, jak domácnostem pomoci. Vedle toho rámcová metodika v podobě souhrnného indikátoru tržního selhání v oblasti bydlení dává možnost sledovat vývoj rizika zvýšeného výskytu domácností postižených tržním selháním v oblasti bydlení v čase i ve srovnání mezi jednotlivými obcemi ČR.

---

<sup>16</sup> Uvedené informace vycházejí z dostupných materiálů k vymezení fungování sociálního bydlení jako SGEI v rámci pravidel EU (Bumbálek 2014, Braga, Palvarini 2013, MMR, ÚOHS 2013, Komise 2012, Evropská komise 2013).

## Přehled použité literatury a zdrojů dat

Braga, M., P. Palvarini, P. 2013. „Social Housing in the EU.“ In: *Directorate general for internal policies, Policy department A: Economic and scientific policy*, [Online]. [cit. 12. 1. 2017]. Dostupné z: <http://www.iut.nu/Literature/EU/EU and SocialHousing Jan 2013.pdf>.

Bumbálek, M. 2014. *Analýza a metodika využití služeb obecného hospodářského zájmu pro investiční podporu sociálního bydlení v České republice*. Brno: Smart Aid, s.r.o.

Čada, K. (ed.) 2015. *Analýza sociálně vyloučených lokalit* [online]. Praha: GAC spol. s r.o. [cit. 12. 9. 2016]. Dostupné z: [http://www.gac.cz/userfiles/File/nase\\_prace\\_vystupy/Analyza\\_socialne\\_vyloucenych\\_lokalit\\_GAC.pdf](http://www.gac.cz/userfiles/File/nase_prace_vystupy/Analyza_socialne_vyloucenych_lokalit_GAC.pdf).

ČSÚ. 2016. *Malý lexikon obcí České republiky – 2016* [online]. Praha: ČSÚ. [cit. 12. 1. 2017]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/maly-lexikon-obci-ceske-republiky-2016>.

Evropská komise. 2013. *Pracovní dokument útvarů komise - Příručka k uplatňování pravidel Evropské unie pro státní podporu, veřejné zakázky a vnitřní trh v oblasti služeb obecného hospodářského zájmu, zejména sociálních služeb obecného zájmu*. [Online]. [cit. 12. 1. 2017]. Dostupné z: [http://ec.europa.eu/competition/state\\_aid/overview/new\\_guide\\_eu\\_rules\\_procurement\\_cs.pdf](http://ec.europa.eu/competition/state_aid/overview/new_guide_eu_rules_procurement_cs.pdf)

Hradecký, I. et al. 2012. *Souhrnný materiál pro tvorbu Koncepce práce s bezdomovci v ČR na období do roku 2020* [online]. Praha: občanské sdružení H.S.P. [cit. 12. 9. 2016]. Dostupné z: <https://www.esfcr.cz/file/8471/>.

Kohout, M., D. Tichý et al. 2015. *Osnova modelů bydlení včetně základního prostorového a technického standardu pro potřeby koncepce sociálního bydlení České republiky 2015 – 2025. Souhrnná výzkumná zpráva*. Dokument vypracovaný pro MPSV. Praha: FA ČVUT.

KOMISE. 2012. „Sdělení Komise o použití pravidel Evropské unie v oblasti státní podpory na vyrovnávací platbu udělenou za poskytování služeb obecného hospodářského zájmu.“ *Úřední věstník Evropské unie* C 8/02, Svazek 55, 11. ledna 2012.

Kuchařová, V., J. Barvíková, K. Pečlová, S. Höhne. 2015. *Vyhodnocení dostupných výzkumů a dat o bezdomovectví v ČR a návrhy postupů průběžného získávání klíčových dat*. Praha: VÚPSV, v.v.i.

Lux, M., M. Mikeszová. 2013. „The role of a credit trap on paths to homelessness in the Czech Republic.“ *Journal of European Social Policy*. 23 (2): 210-223.

Lux, M., P. Sunega, M. Mikeszová, T. Kostelecký. 2008. *Standardy bydlení 2007/2008. Faktory vysokých cen vlastnického bydlení v Praze*. Praha: SOÚ AV ČR, v.v.i.

Mikeszová, M. M. Lux. 2013. „Faktory úspěšné reintegrace bezdomovců a nástroje bytové politiky pro řešení bezdomovství v ČR.“ *Sociologický časopis/Czech Sociological Review* 49 (1): 29-52.

MMR, ÚOHS. 2013. *Manuál služeb obecného hospodářského zájmu*. [Online]. [cit. 12. 1. 2017]. Dostupné z: [www.uohs.cz/download/Sekce.../Manual-sluzeb-obecneho-hospodarskeho-zajmu.pdf](http://www.uohs.cz/download/Sekce.../Manual-sluzeb-obecneho-hospodarskeho-zajmu.pdf)

MPSV. 2014. *Analýza socioekonomické situace příjemců sociálních dávek na ubytovnách. Výsledky sociálního šetření realizovaného mezi příjemci DnB na ubytovnách*. Výstup 2. etapy projektu. Praha: MPSV.

Šimíková, I., J. Vyhliďal. 2015. *Popis velikosti a struktury skupin osob, které by mohly představovat cílovou skupinu sociálního bydlení*. Praha: VÚPSV, v.v.i.

UNECE. 2015. *Social Housing in the UNECE region. Models, Trends and Challenges*. Geneva: United Nations.

### ZDROJE DAT:

SLDB 2011.

ČSÚ. Územně analytické podklady ČSÚ 2014.

MPSV. Data o příjemcích sociálních dávek za rok 2015.

MPSV. Statistika sociálních služeb za rok 2014.

MPSV. Analýza sociálně vyloučených lokalit v ČR z roku 2015.

MSp. Statistika nápadů na exekučních soudech v roce 2015.

ČSÚ. Věkové složení populace v obcích v roce 2014.

ArcČR® 500, verze 3.3, administrativní členění ke dni 1. 1. 2016. Podkladová data pro kartogram.

### **Publikace předcházející metodice**

Mikeszová, M., I. Boumová. 2017. „Identifikace potřebnosti sociálního bydlení v jednotlivých obcích ČR.“ *Urbanismus a územní rozvoj* 20 (1): s. 6-12.



**OPONENTNÍ POSUDEK**

Na Metodiku identifikace tržního selhání v oblasti bydlení  
Předkladatel: Sociologický ústav AV ČR, v. v. i., a  
České vysoké učení technické v Praze, Fakulta architektury

<b>1) Splňuje metodika požadavky na strukturu certifikované metodiky?</b>	
I) Cíl metodiky <i>Je přesně popsán a zdůvodněn.</i>	<b>ANO</b>
II) Vlastní popis metodiky <i>Je srozumitelný, návodný.</i>	<b>ANO</b>
III) Vyjádření k „novosti postupů“ <i>Jde o zcela nový přístup k identifikaci bytové nouze - na principu tržního selhání a na základě podrobné individuální analýzy cílové domácnosti. Jde o sjednocující návod na postup umožňující jak zmapovat rozsah toho selhání, tak porovnat situaci ( míru zatížení i hodnocení tohoto stavu) v jednotlivých obcích. Metodika se tam, kde je to možné opírá důsledně o instituty (situace, hodnocení) definované v právních normách, což je opět významné pro sjednocení postupu realizátorů, pro celkové hodnocení a komparace i pro případnou změnu těchto právních norem, pokud by nedostatečně reflektovaly realitu a potřeby. Metodika, na rozdíl od dosavadních tendencí a návrhů řešení, usiluje o identifikaci prokazatelného, nesporného cílového subjektu. Respektuje existenci trhu s byty.</i>	<b>ANO –jsou nové, v komentáři doplnit stručnou specifikaci novosti postupů</b>
IV) Popis uplatnění metodiky (pro koho je určena, jakým způsobem bude uplatněna) <i>(Komentář)</i>	<b>ANO</b>
V) Seznam použité související literatury <i>(Komentář)</i>	<b>ANO</b>
VI) Seznam publikací, které předcházely metodice/Výstupy z originální práce <i>(Komentář)</i>	<b>ANO</b>
<b>2) Dedikace = uvedení odkazu na příslušný projekt VaV, výzkumný záměr nebo dotační program</b>	
	<b>ANO</b>
<b>3) Uzavřená smlouva o využití výsledků s konkrétním uživatelem</b>	
	<b>(ANO/NE)</b>
<b>4) SOUHRNNÉ VYJÁDŘENÍ (odpovídá požadavkům na certifikovanou metodiku)</b>	
	<b>ANO</b>





**POSUDEK ZPRACOVAL:**

Titul, jméno, příjmení: Ing. Petr Víšek

Pracoviště: -

Ulice: Dittrichova 13

PSC, Obec: 120 00 Praha 2

Telefon: 602 365 612

E-mail: pevisek@seznam.cz

Prohlašuji, že nejsem v zaměstnaneckém či obdobném vztahu k subjektům, které předložily metodiky, nemám osobní ani obdobný vztah k žádnému z předkladatelů a není mi známa žádná skutečnost, která by mohla ovlivnit moji nepodjatost.

Datum: 30. října 2017

Podpis: .....



## OPONENTNÍ POSUDEK

(METODIKA IDENTIFIKACE TRŽNÍHO SELHÁNÍ V OBLASTI BYDLENÍ.)  
(Sociologický ústav AV ČR, v.v.i.)

<b>1) Splňuje metodika požadavky na strukturu certifikované metodiky?</b>	
I) Cíl metodiky	(ANO <sup>1</sup> )
Cíl metodiky je jasně pojmenován a to hned na začátku textu („identifikovat selhání trhu bydlení, a to jak na úrovni obcí ČR, tak na úrovni jednotlivých domácností...“, s. 2). Dále je rozpracován.	
II) Vlastní popis metodiky	(ANO <sup>1</sup> )
Zvláště oceňuji přehledně, srozumitelně a nepředpojatě popsané příklady selhání na trhu s bydlením, jakož i výhody a nevýhody podpory poptávky a nabídky v oblasti nájemního bydlení. Dle mého soudu mohla metodika více zdůraznit potřebu proškolení pověřených pracovníků provádějících šetření. Jejich role je pro shromáždění validních údajů klíčová. Rozhodnutí o případném proškolení je ponechána na MMR (s. 6). Metodika zřetelně přibližuje výběr ukazatelů pro stanovení souhrnného indikátoru rizika tržního selhání. Dle mého názoru mohlo být prověřeno, nakolik výsledky analýzy ovlivňují váhy nastavené (a zdůvodněné) pro jednotlivé ukazatele. Pokud byly nějaké testy robustnosti metody před konečným stanovením vah provedeny, bylo by možné se o tom v metodice zmínit.	
III) Vyjádření k „novosti postupů“	(ANO – jsou nové, v komentáři doplnit stručnou specifikaci novosti postupů)
Předkladatelé metodiky deklarují novost přístupu na s. 6. Hlavní inovaci představuje způsob, jakým lze mapovat bytovou nouzi (resp. potřebu sociálního bydlení či jiné pomoci) na regionální úrovni a především na úrovni obcí. V této souvislosti je otázkou, zda u velkých měst nemohl být souhrnný index vytvářen za menší celky (městské části). Není mi známo, zda takovému postupu brání dostupnost dat zahrnutých do souhrnného indikátoru. Informace o tom, že v pěti z šesti více než 100tisícových měst se vyskytuje střední či nejvyšší míra rizika tržního selhání (viz tab. 5 na s. 20), je poměrně obecná. Zdá se, že tu převážil aspekt výpočtu míry rizik jako absolutního počtu případů nad úrovní průměrného relativního rizika (s. 18). Velikost obce zůstává tím, co výsledky výrazně ovlivňuje.	
IV) Popis uplatnění metodiky (pro koho je určena, jakým způsobem bude uplatněna)	(ANO <sup>1</sup> )
Metodika je určena obcím ČR a MMR (viz s. 35), které by měly v součinnosti konat v záležitostech bytové nouze.	
V) Seznam použité související literatury	(ANO)
Seznam je dostatečný a řádně vedný.	
VI) Seznam publikací, které předcházely metodice/Výstupy z originální práce	(ANO)
V seznamu publikací, které předcházely metodice, je uvedena práce Mikeszové a Boumové (2017) (viz s. 37). Za originální, byť nepublikovaný výstup práce lze považovat také zprávu z výzkumu v 10 českých obcích, která tvoří čtvrtou přílohu metodiky. Oponent nebyl s touto zprávou seznámen.	
<b>2) Dedikace = uvedení odkazu na příslušný projekt VaV, výzkumný záměr nebo dotační program</b>	
(ANO)	
Uvedena na titulní straně	
<b>3) Uzavřená smlouva o využití výsledků s konkrétním uživatelem</b>	
(ANO/NE)	
<b>4) SOUHRNNÉ VYJÁDŘENÍ (odpovídá požadavkům na certifikovanou metodiku)</b>	
(ANO <sup>1</sup> )	
Předložený materiál svým obsahem a strukturou odpovídá nárokům, které jsou kladeny na výsledky výzkumu, vývoje a inovací typu „N-certifikovaná metodika“.	

<sup>1</sup> Při vyjádření NE - komentář



**POSUDEK ZPRACOVAL:**

Titul, jméno, příjmení: Doc. Mgr. Dan Ryšavý, Ph.D.

Pracoviště: Univerzita Palackého v Olomouci

Filozofická fakulta, Katedra sociologie, andragogiky a kulturní antropologie

Ulice: Křížkovského 511/8

PSČ, Obec: 771 47 Olomouc

Telefon: 585633399

E-mail: dan.rysavý@upol.cz

Prohlašuji, že nejsem v zaměstnaneckém či obdobném vztahu k subjektům, které předložily metodiky, nemám osobní ani obdobný vztah k žádnému z předkladatelů a není mi známa žádná skutečnost, která by mohla ovlivnit moji nepodjatost.

Datum: 31.10.2017

Podpis: .....

*Dan Ryšavý*

# MANUÁL PRO RÁMCOVOU IDENTIFIKACI RIZIKA TRŽNÍHO SELHÁNÍ V OBLASTI BYDLENÍ NA ÚROVNI OBCÍ

Oddělení Socioekonomie bydlení, Sociologický ústav AV ČR, v. v. i.  
Martina Mikeszová, Martin Lux, Petr Sunega, Irena Boumová



*Tento manuál je výsledkem řešení výzkumného projektu č. TD03000050 s názvem „Tržní selhání v kontextu sociálního bydlení jako služby obecného hospodářského zájmu“ programu OMEGA Technologické agentury ČR.*

## OBSAH

Úvod .....	2
Rámcová identifikace tržního selhání v oblasti bydlení v ČR a zdroje dat .....	2
Zdroje dat .....	4
Kvantifikace rizika tržního selhání na trhu bydlení a souhrnný indikátor tržního selhání v oblasti bydlení v jednotlivých obcích ČR .....	5
Definice jednotlivých faktorů pro identifikaci rizika tržního selhání v oblasti bydlení a jejich váhy pro výpočet souhrnného indikátoru rizika tržního selhání v oblasti bydlení (TSB) .....	16
VYŠŠÍ ZASTOUPENÍ PŘELIDNĚNÝCH BYTŮ (DLE SLDB).....	16
VYŠŠÍ ZASTOUPENÍ BYTŮ SNÍŽENÉ KVALITY (DLE SLDB).....	19
VYŠŠÍ ZASTOUPENÍ OSOB BYDLÍCÍCH V DOČASNÝCH FORMÁCH BYDLENÍ – MOBILNÍ (POHYBLIVÁ) OBYDLÍ, NOUZOVÁ OBYDLÍ, PŘÍSTŘEŠÍ, UBYTOVACÍ ZAŘÍZENÍ (RODINY), BEZDOMOVCI (DLE SLDB) .....	21
VYŠŠÍ KAPACITA DOČASNÝCH FOREM BYDLENÍ – AZYLOVÉ DOMY, DOMOVY NA PŮL CESTY, NOCLEHÁRNÍ (DLE DAT MPSV) .....	23
ZVÝŠENÉ ZASTOUPENÍ OSOB BYDLÍCÍCH V SOCIÁLNĚ VYLOUČENÉ LOKALITĚ (DLE ANALÝZY SOCIÁLNĚ VYLOUČENÝCH LOKALIT V ČR).....	25
ZVÝŠENÉ ZASTOUPENÍ PŘÍJEMCŮ PŘÍSPĚVKŮ NA BYDLENÍ Z ŘAD NÁJEMNÍKŮ (DLE DAT MPSV) ...	27
ZVÝŠENÉ ZASTOUPENÍ PŘÍJEMCŮ DOPLATKU NA BYDLENÍ ŽIJÍCÍCH NA UBYTOVNÁCH (DLE DAT MPSV) .....	29
ZVÝŠENÉ ZASTOUPENÍ NEZAMĚSTNANÝCH (DLE ČSÚ) .....	31
ZVÝŠENÉ ZASTOUPENÍ EXEKUCÍ NA PŘÍSLUŠNÉM OKRESNÍM SOUDĚ (DLE DAT MSP) .....	32
NÍZKÉ ZASTOUPENÍ SOUKROMÉHO NÁJEMNÍHO BYDLENÍ NA CELKOVÉM BYTOVÉM FONDU (DLE SLDB).....	34
ZVÝŠENÉ ZASTOUPENÍ LIDÍ VE VĚKU 65 LET A VÍCE (DLE ČSÚ) .....	36
ZVÝŠENÉ ZASTOUPENÍ PŘÍJEMCŮ PŘÍSPĚVKU NA BYDLENÍ U SAMOSTATNĚ ŽIJÍCÍCH NÁJEMNÍKŮ VE VĚKU 65 A VÍCE LET (DLE DAT MPSV).....	38
Použitá literatura.....	40

## PŘÍLOHY

KARTOGRAFICKÁ PŘÍLOHA  
MANUÁL PRO AKTUALIZACI DAT

KALKULÁTOR TRŽNÍHO SELHÁNÍ V OBLASTI BYDLENÍ V OBCÍCH ČR [CD]

## Úvod

Cílem rámcové identifikace rizika tržního selhání je odhalit možný výskyt tržního selhání v oblasti bydlení v jednotlivých obcích ČR, a to co nejjednodušším způsobem za použití veřejně dostupných datových zdrojů. Tato rámcová identifikace vznikla v rámci projektu „Tržní selhání v kontextu sociálního bydlení jako služby obecného hospodářského zájmu“ (podpořené Technologickou agenturou ČR pod číslem TD03000050), jehož cílem je vytvoření metodiky pro identifikaci tržního selhání v oblasti bydlení sloužící jako podklad pro přípravu a aplikaci nástrojů sociálního bydlení v ČR. Tento cíl vychází z požadavků Evropské komise o provozování sociálního bydlení jako služby obecného hospodářského zájmu, tj. v prokazatelném případě tržního selhání. **Tržní selhání chápeme jako nemožnost domácnosti obstarat si velikostně přiměřené, finančně dostupné, kvalitativně standardní a prostorově nevyloučené bydlení za tržních podmínek.**

První fází výše zmíněného projektu byla právě analýza dat z veřejně dostupných datových zdrojů, které nějakým způsobem vypovídají o možnosti tržního selhání v obci, a návrh jednoduchého způsobu rámcové identifikace výskytu tržního selhání v oblasti bydlení v jednotlivých obcích ČR. Na základě zmapování dostupných datových zdrojů byl vytvořen soubor proměnných, které identifikují rizika, jež mohou u některých domácností vést k nemožnosti zajistit si přiměřené, finančně dostupné, kvalitativně standardní a prostorově nevyloučené bydlení za tržních podmínek. Následně byly proměnné protříděny tak, aby každá oblast rizik byla popsána co nejpřesněji a zároveň aby byla kvantifikována malým počtem proměnných a výpočet byl co nejjednodušší. Nakonec byly vytvořeny váhy jednotlivých proměnných pro souhrnný indikátor sloužící k rámcové identifikaci rizika tržního selhání v jednotlivých obcích.

Na rámcovou identifikaci navazoval lokální výzkum v 10 pilotních obcích (v různých krajích a různých velikostech dle počtu obyvatel), kde byla metodika pro detekci a kvantifikaci tržního selhání v oblasti bydlení testována. V obcích, kde bylo na základě rámcové identifikace odhaleno tržní selhání, byla pro vybrané domácnosti přesně detekována míra tržního selhání v oblasti bydlení na úrovni domácností.

Tento manuál si klade za cíl popsat metodiku pro rámcovou identifikaci rizika tržního selhání v oblasti bydlení v jednotlivých obcích ČR, a to zejména metodiku výpočtu indikátoru rizika tržního selhání. V následujících částech jsou uvedeny a diskutovány dostupné veřejné datové zdroje, definována různá rizika vedoucí k tržnímu selhání v oblasti bydlení a také popsán výpočet souhrnného indikátoru tržního selhání v oblasti bydlení. Současně jsou uváděny výsledky rámcové identifikace za rok 2015 v tabulkové i mapové podobě. Přílohou tohoto dokumentu je soubor ve formátu Excel obsahující všechna použitá data a všechny výpočty (přiložené CD), manuál pro aktualizaci dat a soubor kartogramů prezentujících výsledky.

## Rámcová identifikace tržního selhání v oblasti bydlení v ČR a zdroje dat

Tržní selhání v oblasti bydlení dle požadavků Evropské komise opravňuje k provozování sociálního bydlení jako služby obecného hospodářského zájmu, neboť trh z nějakého důvodu nemůže tyto činnosti zabezpečovat sám a občanům by tyto potřebné služby zvláštního významu bez veřejného zásahu nebyly poskytovány.<sup>1</sup> Z důvodu identifikace tržního selhání v oblasti bydlení, která by měla

---

<sup>1</sup> Informace vychází z dostupných materiálů věnujících se vymezení fungování sociálního bydlení jako SGEI v rámci pravidel EU (Bumbálek 2014; Braga, Palvarini 2013; MMR, ÚOHS 2013; Sdělení 2012; Evropská komise 2013)

sloužit jako podklad pro přípravu a aplikaci nástrojů sociálního bydlení v ČR, byla vytvořena definice tržního selhání právě v oblasti bydlení. **Tržní selhání v oblasti bydlení představuje situaci, kdy si domácnost z nějakého důvodu nemůže zajistit velikostně přiměřené, finančně dostupné, kvalitativně standardní a prostorově nevyloučené bydlení za tržních podmínek.**

Jak vyplývá z uvedené definice, přesná identifikace všech takových domácností ve všech obcích ČR není možná, neboť identifikace pro určitou domácnost závisí na individuální posouzení situace této domácnosti a žádné dostupné datové zdroje neposkytují takové množství informací. Máme-li alespoň rámcově identifikovat tyto situace ve všech obcích ČR, je potřebné kvantifikovat rizika, která mohou vést k tržnímu selhání. Neidentifikujeme pak přímo tržní selhání, ale soubor faktorů, které mohou vést k vyššímu či menšímu zastoupení domácností ohrožených nedostupností bydlení v dané obci. Z toho důvodu byly definovány **čtyři hlavní oblasti rizika nedostupnosti bydlení** vycházející z výše uvedené definice:

- **riziko nedostatečné velikosti bydlení** (riziko přelidněnosti), tj. riziko, že domácnosti bydlí v bytech nebo jiných typech bydlení, které svou malou velikostí neodpovídají velikosti domácnosti,
- **riziko nedostatečné (nízké) kvality bydlení**, tj. riziko, že domácnosti bydlí v bytech či jiných typech bydlení, které svou kvalitou neodpovídají minimálním standardům,
- **riziko bydlení v lokalitě sociálního vyloučení**,
- **riziko finanční nedostupnosti bydlení**, tj. riziko, že příjmy domácnosti jsou vzhledem k nákladům na bydlení příliš nízké.

Pro tato rizika byla vyhledávána a analyzována data za účelem kvantifikace těchto rizik a alespoň rámcové identifikace přibližného počtu domácností, které mohou být ohroženy těmito riziky. Kromě těchto hlavních rizik byly zohledněny i faktory identifikované v dřívějších výzkumech (Lux, Mikeszová 2013, Mikeszová, Lux 2013), které sice samy o sobě nevypovídají o riziku nedostupnosti bydlení, ale mohou znemožňovat domácnostem získat bydlení na volném trhu. Takovými faktory jsou zejména:

- **nemožnost získat práci,**
- **vysoká zadluženost domácností,**
- **malá šance na získání bytu na volném trhu, neboť samotná nabídka bytů na trhu je omezená.**

Dále bylo přihlédnuto také ke specifické potřebě sociálního bydlení pro **staré lidi**, kteří se z důvodu vysokého věku nebo s věkem souvisejících zdravotních omezení mohou hůře nacházet vhodné bydlení v tržních podmínkách. Rizika nedostupnosti bydlení na volném trhu podmíněna dlouhodobě nepříznivým zdravotním stavem a z toho vyplývajících specifických potřeb nejsou v rámcové identifikaci tržního selhání sledována. Důvodem je právě specifičnost těchto potřeb i podpory bydlení. Dostupná data neumožňují vhodnou jednoduchou rámcovou kvantifikaci ve všech obcích v této oblasti.

**Tabulka 1: Přehled veřejně dostupných zdrojů dat pro rámcovou identifikaci rizika tržního selhání v oblasti bydlení v obcích ČR**

Faktory	Zdroje dat	Rok první identifikace a možnosti aktualizace <sup>2</sup>
<i>Riziko nedostatečné velikosti bydlení:</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>Počet přelidněných bytů</li> </ul>	SLDB	2011
<i>Riziko nedostatečné kvality bydlení:</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>Počet bytů snížené kvality</li> <li>Počet osob bydlících v dočasných formách bydlení – mobilní (pohyblivá) obydlí, nouzová obydlí, přístřeší, ubytovací zařízení (rodiny), bezdomovci (dle SLBD)</li> <li>MV - evidence obyvatelstva - <b>vyřazeno pro malou vypovídací hodnotu o osobách mimo byty</b></li> <li>Počet kapacit dočasných forem bydlení – azylové domy, domovy na půl cesty, noclehárny (dle dat MPSV)</li> </ul>	SLDB SLDB MV - evidence obyvatelstva statistika MPSV	2011 2011 1.1.2016 (každoročně) 2014 (každoročně)
<i>Riziko bydlení v sociálně vyloučené lokalitě:</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>Počet osob bydlících ve vyloučené lokalitě</li> </ul>	Analýza sociálně vyloučených lokalit v ČR	2015
<i>Riziko finanční nedostupnosti bydlení:</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>Počet příjemců příspěvků na bydlení</li> <li>Počet příjemců doplatku na bydlení žijících na ubytovnách</li> </ul>	data MPSV o příjemcích sociálních dávek data MPSV o příjemcích sociálních dávek	2015 (každoročně) 2015 (každoročně)
<i>Doplňkové rizikové faktory, které mohou prohlubovat nedostupnost bydlení na volném trhu (započteny pouze v případě existence předchozích rizik):</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>Počet nezaměstnaných</li> <li>Počet exekucí na příslušném okresním soudě</li> <li>Podíl občanů s dluhem po splatnosti v registru fyzických osob SOLUS v jednotlivých krajích – <b>vyřazeno kvůli malé podrobnosti dat (pouze za kraje) a korelaci s mírou exekucí u okresních soudů</b></li> <li>Podíl soukromého nájemního bydlení na celkovém bytovém fondu</li> </ul>	ČSÚ - Územně analytické podklady ČSÚ data MSp – Počet exekucí na 1 000 obyvatel u okresních soudů <sup>3</sup> data sdružení SOLUS SLDB	2014 (každoročně) 2015 (každoročně) 2015 (každoročně) 2011
<i>Specifické potřeby starších lidí:</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>Věkové složení obyvatelstva</li> <li>Počet příjemců příspěvku na bydlení u samostatně žijících nájemníků ve věku 65 a více let</li> </ul>	ČSÚ – Věkové složení populace v obcích data MPSV o příjemcích sociálních dávek	2014(každoročně) 2015 (každoročně)

### Zdroje dat

Při hledání nejvhodnějších zdrojů dat k rámcové kvantifikaci tržního selhání byly využity již existující studie, které mapují možné datové zdroje pro mapování sociálního vyloučení, bezdomovství

<sup>2</sup> Rok vydání se vztahuje k roku, z něhož pocházejí data, jež byla využita pro první rámcovou identifikaci tržního selhání v oblasti bydlení za rok 2015. Údaj v závorce pak uvádí, zda data lze každoročně aktualizovat.

<sup>3</sup> Ministerstvo spravedlnosti ČR (MSp) zveřejňuje statistiku počtu zahájených exekučních řízení (nápad) na okresních soudech, skutečný počet nařízených exekucí (vydaných pověření) je o cca 4 % nižší, tento statistický údaj však MSp neviduje. Jiným možným zdrojem dat jsou údaje o počtu osob v exekuci dle bydliště osoby zveřejněné na serveru [www.mapaexekuci.cz](http://www.mapaexekuci.cz) a poskytnuté Exekutorskou komorou ČR, které v době přípravy první rámcové identifikace tržního selhání nebyly k dispozici.



a potřebu sociálního bydlení (Kuchařová et al 2015, Šimíková, Vyhlídal 2015, Hradecký et al 2013, Čada 2015). Přehled možných veřejně dostupných zdrojů dat, která lze získat za obce ČR, ukazuje tabulka 1. Hlavním úskalím pro orientační zmapování rizika tržního selhání je omezená datová základna potřebných údajů na úrovni obcí ČR. Pokud již tato data jsou k dispozici, pak je častým problémem jejich neaktuálnost (Sčítání lidu, bytů a domů probíhá jen jednou za deset let) či jejich nedostatečná podrobnost. Ze souboru dostupných regionálních dat byly vybrány ty faktory (indikátory), které nejlépe kvantifikují příslušné riziko (Tabulka 3) a naopak nebyly zohledněny ty indikátory, jež mají jen nízkou vypovídací schopnost o výši rizika tržního selhání v oblasti bydlení (např. počet osob přihlášených na ohlašovnách v ČR<sup>4</sup>). Mnohé faktory se ukázaly také jako vzájemně provázané (viz vzájemné korelace – Tabulka 3). K této provázanosti bylo přihlédnuto při konstrukci souhrnného indikátoru rizika tržního selhání tak, aby nedocházelo k vychýlení výsledků.<sup>5</sup>

### ***Kvantifikace rizika tržního selhání na trhu bydlení a souhrnný indikátor tržního selhání v oblasti bydlení v jednotlivých obcích ČR***

Kvantifikace rizik tržního selhání ve všech obcích ČR vede logicky k problémům při srovnávání velkého množství obcí (6 258 obcí a újezdů k 1. 1. 2016), které se výrazně liší svou velikostí. Z toho důvodu byla věnována pozornost způsobu kvantifikace všech faktorů rizik. Při srovnávání obcí se běžně používá poměrování výskytu sledovaného jevu v obci vůči počtu obyvatel (případně počtu bytů, domácností apod.). Takový relativní ukazatel se ovšem jeví jako nevhodný při poměrování míry potřeby sociálních bytů, neboť u malých obcí by například podíl lidí bydlících v bytech nízké kvality na počet obyvatel mohl být hodně vysoký, ale vzhledem k tomu, že má obec celkem 60 obyvatel, se jedná například pouze o jednu domácnost; u jiné obce by nižší relativní zastoupení mohlo znamenat 1 000 domácností v bytech nízké kvality. Neexistence relativního srovnání, které by nezohledňovalo počet obyvatel, ovšem zase vede ke znevýhodňování menších obcí.

Z toho důvodu byla zvolena kombinace relativního a absolutního počtu daného jevu. U každého faktoru byla stanovena **přirozená míra daného rizika na úrovni průměru za celou ČR** (například podíl bytů snížené kvality v ČR vzhledem k celkovému počtu bytů). Tato přirozená míra je brána jako běžná a dále jsou sledovány pouze obce, u kterých hodnota daného faktoru převyšuje tuto přirozenou míru. Tímto způsobem byly vyřazeny velké obce, které sice mohou mít velký počet lidí potýkajících se s určitým rizikem nedostupnosti bydlení, ale vzhledem k vyššímu počtu obyvatel se jedná o malé zastoupení pod úrovní přirozené míry. Následně byla hodnota rizika vypočtena jako absolutní počet (například bytů snížené kvality) nad přirozenou mírou u daného faktoru (těchto bytů) v dané obci. Výsledná hodnota samozřejmě opět zvýhodňuje největší obce, proto byly hodnoty kategorizovány do pásů míry rizika tak, aby byla odlišena míra potřeby sociálního bydlení a zároveň aby i menší obce, které čelí velkému relativnímu riziku v této oblasti, měly šanci být zařazeny do nejvyšší kategorie rizika daného faktoru.<sup>6</sup>

<sup>4</sup> Počet lidí hlášených na ohlašovnách je sice aktuální údaj, avšak data jen málo vypovídají o počtu lidí bez přístřeší, neboť lidé jsou hlášeni na obecních úřadech z různých důvodů a skutečnost, že nemají bydlení, je pouze jedním z nich. Zároveň lidé bez přístřeší často mají nějakou trvalou adresu a nejsou nahlášeni na ohlašovnách. Výzkum na ubytovnách (MPSV 2014) ukázal, že přímo na ubytovně bylo hlášeno pouze 16 % respondentů z řad příjemců sociálních dávek žijících na ubytovnách, na ohlašovnách bylo nahlášeno 14 % a většina respondentů byla hlášena v bytech, kde již dávno nebydlí.

<sup>5</sup> Například proměnná celkový počet osob v hmotné nouzi v obci byla vyřazena z důvodu silné korelace s počtem příjemců příspěvku na bydlení v nájemních bytech.

<sup>6</sup> Kategorizace (pásma) u všech hlavních rizik s výjimkou rizika sociálního vyloučení: hodnota 0 nad přirozenou mírou – žádné riziko, hodnota 1–9 riziko 1, hodnota 10–49 riziko 2, hodnota 50–99 riziko 3, hodnota 100 a více riziko 4. U rizika sociálního

Na základě kvantifikace všech rizik byl vypočten **souhrnný indikátor rizika tržního selhání v oblasti bydlení (TSB)** pro všechny obce v ČR. Přehled faktorů pro kvantifikaci rizik tržního selhání v oblasti bydlení a váhy těchto faktorů při výpočtu TSB jsou uvedeny v Tabulce 2. Váhy zohledňují vypovídací schopnost daného faktoru, aktuálnost dat i vzájemnou provázanost dat. Kontrolovány byly také vzájemné korelace mezi proměnnými (tabulka 3). Analýza korelací ukázala, že proměnné mezi sebou sice korelují, ale korelační koeficient nepřesahuje hodnotu 0,5. Provázanost faktorů je logická, neboť například zvýšené zastoupení příjemců příspěvku na bydlení je v lokalitách s vyšší nezaměstnaností a také to přirozeně souvisí s výskytem sociálního vyloučení. Nicméně úplné vyřazení proměnných by vedlo ke zkreslení, proto jsou proměnné zachovány a pouze byl snížen koeficient významnosti tak, aby nedocházelo k vychýlení výsledného souhrnného indikátoru jedním směrem.

Nejdříve je proveden vážený součet kategorizovaných hodnot jednotlivých rizik v dané obci, přičemž doplňkové faktory byly do TSB připočteny pouze v případě, že v obci byla identifikována hlavní rizika tržního selhání. Daný vážený součet je dále vztažen k maximálnímu možnému bodovému zisku při nejvyšší míře rizika u všech faktorů (součet násobku maximálních hodnot jednotlivých rizik a vah faktorů, tj. k hodnotě 20) a vynásoben hodnotou 100.

Vzorec pro výpočet **souhrnného indikátoru rizika tržního selhání v oblasti bydlení (TSB)** je následující:

$$TSB = \frac{(0,5h_1+0,5h_2+0,25h_3+0,25h_4+0,5h_5+h_6+0,25h_7)+(d_1+d_2+d_3)+(s_1+0,5s_2)}{20} \cdot 100,$$

pokud  $(0,5h_1 + 0,5h_2 + 0,25h_3 + 0,25h_4 + 0,5h_5 + h_6 + 0,25h_7) > 0$ ,

$$TSB = \frac{(s_1+0,5s_2)}{20} \cdot 100,$$

pokud  $(0,5h_1 + 0,5h_2 + 0,25h_3 + 0,25h_4 + 0,5h_5 + h_6 + 0,25h_7) = 0$ ,

kde  $h_1, h_2, h_3, h_4, h_5, h_6, h_7$  jsou hlavní faktory pro identifikaci rizika tržního selhání v oblasti bydlení viz Tabulka 2,

$d_1, d_2, d_3$  jsou doplňkové rizikové faktory viz Tabulka 2,

$s_1, s_2$  představují specifické potřeby starších lidí viz Tabulka 2.

**TSB nabývá hodnot od 0 do 100**, což umožňuje přehlednou orientaci v míře očekávaného rizika tržního selhání pro dané obce. Blíží-li se hodnota 0, je riziko tržního selhání nízké a/nebo pouze v jedné ze sledovaných oblastí. Naopak blíží-li se hodnota 100, je míra rizika tržního selhání vysoká a/nebo se objevuje simultánně v obci několik rizik najednou.

---

vyloučení byly počty osob v jednotlivých kategoriích navýšeny tak, aby bylo zachováno rozložení obcí v kategoriích míry rizika, tj. malý počet obcí s nejvyšším rizikem (hodnota 0 nad přirozenou míru – žádné riziko, hodnota 1–49 riziko 1, hodnota 50–199 riziko 2, hodnota 200–999 riziko 3, hodnota 1000 a více riziko 4). U doplňkových faktorů byla kategorizace následující: hodnota 0 nad přirozenou míru znamenala žádné riziko, hodnota 1–99 riziko 1, hodnota 100 a více riziko 2, nebo pouze žádné riziko - 0, jakékoliv riziko - 1.

Na základě kvantifikace všech rizikových faktorů byl vypočten souhrnný indikátor rizika tržního selhání v oblasti bydlení pro všechny obce v ČR. Přehled faktorů ovlivňujících riziko tržního selhání v oblasti bydlení a jejich váhy pro souhrnný indikátor jsou uvedeny v tabulce 2. Váhy jsou odvozeny od koeficientu významnosti faktoru, který zohledňuje vypovídací schopnost dané proměnné a aktuálnost dat. Kontrolovány byly také vzájemné korelace mezi proměnnými (tabulka 3). Analýza korelací ukázala, že proměnné mezi sebou sice korelují, ale korelační koeficient nepřesahuje hodnotu 0,5. Provázanost faktorů je logická, neboť například zvýšené zastoupení příjemců příspěvku na bydlení je v lokalitách s vyšší nezaměstnaností a také to přirozeně souvisí s výskytem sociálního vyloučení. Nicméně úplné vyřazení proměnných by vedlo ke zkreslení, proto jsou proměnné zachovány a pouze byl snížen koeficient významnosti tak, aby nedocházelo k vychýlení výsledného souhrnného indikátoru jedním směrem.

**Výpočet souhrnného indikátoru tržního selhání v oblasti bydlení (TSB)** je konstruován jako **podíl součtu hodnot jednotlivých indikátorů v dané obci vynásobených vahou těchto indikátorů** (viz tabulka 2), přičemž další faktory zvyšující nedostupnost bydlení jsou připočteny pouze v případě, že v obci byla identifikována nějaká hlavní rizika, **k maximálnímu možnému bodovému zisku při nejvyšší míře rizika u všech faktorů** (součet násobku maximálních hodnot jednotlivých faktorů a vah těchto faktorů) **vynásobený 100**.

**Souhrnný indikátor nabývá hodnot od 0 do 100**, což umožňuje přehlednou orientaci v míře rizika dané obce. Blíží-li se hodnota 0, je riziko tržního selhání nízké a pravděpodobně pouze v určité oblasti. Naopak blíží-li se hodnota 100, v obci je vysoká míra rizika tržního selhání, a to z hlediska různých faktorů. Strukturu souhrnného indikátoru tržního selhání v oblasti bydlení podle rizikových faktorů v případě maximálního rizika zobrazuje graf 1.

Souhrnný indikátor tržního selhání v oblasti bydlení (vypočtený dle dostupných dat v roce 2016) rozděluje malý počet obcí s nejvyšší mírou rizika (51 až 100 bodů – kategorie 7), obce se střední mírou rizika (20–50 bodů, kategorie 5 a 6), obce s nižší mírou rizika (1–20 bodů, kategorie 1,2,3 a 4) a obce s žádným rizikem (tabulka 4). Z tabulky je zřejmé, že většina obcí spadá do kategorií nižšího rizika a pouze malá část obcí dosahuje vyšší bodové skóre v souhrnném indikátoru, můžeme tedy dobře rozlišit a seřadit obce, které se dle rámcové identifikace pravděpodobně potýkají selháním trhu v oblasti bydlení v nejvyšší míře.

Tabulka 5 a graf 2 prezentují hodnoty souhrnného indikátoru v jednotlivých obcích podle velikosti obce a podle kraje, ve kterém se obec nachází. Obce s nejvyšší mírou rizika tržního selhání trhu bydlení se nachází nejčastěji v kraji Ústeckém, Moravskoslezském a Karlovarském. Větší města také zpravidla patří k obcím s vyšší mírou rizika. Vzhledem k tomu, že každý kraj má odlišné zastoupení obcí dle velikosti, graf 3 ukazuje zastoupení obyvatel v obcích daného kraje podle míry rizika tržního selhání v oblasti bydlení. V Ústeckém a Moravskoslezském kraji žije více než polovina obyvatel v obcích s nejvyšší mírou rizika, v Karlovarském kraji je to téměř polovina obyvatelstva. Následující graf 4 a tabulka 6 ukazuje výčet obcí s nejvyšší mírou tržního selhání. Kartogram 1 zobrazuje mapu všech obcí podle hodnoty souhrnného indikátoru tržního selhání.

**Tabulka 2: Přehled faktorů rizika tržního selhání v oblasti bydlení a jejich váhy pro souhrnný indikátor tržního selhání v oblasti bydlení v jednotlivých obcích ČR**

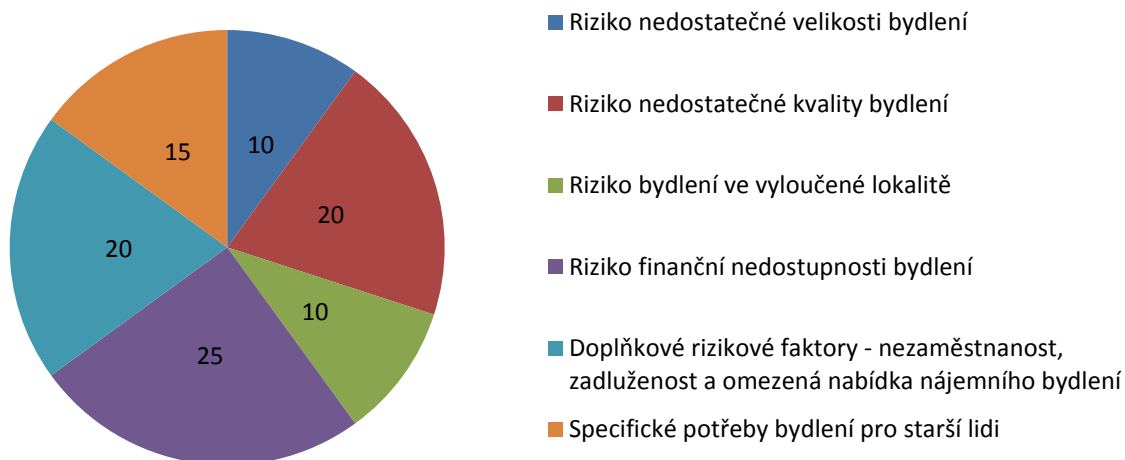
Faktory	Hodnoty (kategorie míry rizika)	Koeficient pro výpočet souhrnného indikátoru TSB	Maximální počet bodů do souhrnného indikátoru TSB
<i>Riziko nedostatečné velikosti bydlení:</i> Vyšší zastoupení přelidněných bytů ( $h_1$ )	0-4	0,5	10
<i>Riziko nedostatečné kvality bydlení:</i> Vyšší zastoupení bytů snížené kvality ( $h_2$ )	0-4	0,5	20
Vyšší zastoupení osob bydlících v dočasných formách bydlení – mobilní (pohyblivá) obydlí, nouzová obydlí, přístřeší, ubytovací zařízení (rodiny), bezdomovci ( $h_3$ )	0-4	0,25	
Vyšší kapacita dočasných forem bydlení – azylové domy, domovy na půl cesty, noclehárny ( $h_4$ )	0-4	0,25	
<i>Riziko bydlení v sociálně vyloučené lokalitě:</i> Zvýšené zastoupení osob bydlících ve vyloučené lokalitě ( $h_5$ )	0-4	0,5	10
<i>Riziko finanční nedostupnosti bydlení:</i> Zvýšené zastoupení příjemců příspěvků na bydlení z řad nájemníků ( $h_6$ )	0-4	1	25
Zvýšené zastoupení příjemců doplatku na bydlení žijících na ubytovnách ( $h_7$ )	0-4	0,25	
<i>Doplňkové rizikové faktory, které mohou prohlubovat nedostupnost bydlení na volném trhu (započteny pouze v případě předchozích rizik):</i> Zvýšené zastoupení nezaměstnaných ( $d_1$ )	0-2	1	20
Zvýšené zastoupení exekucí na příslušném okresním soudě ( $d_2$ )	0-1	1	
Nízké zastoupení soukromého nájemního bydlení na celkovém bytovém fondu ( $d_3$ )	0-1	1	
<i>Specifické potřeby starších lidí:</i> Zvýšené zastoupení lidí ve věku 65 let a více ( $s_1$ )	0-2	1	15
Zvýšené zastoupení příjemců příspěvku na bydlení u samostatně žijících nájemníků ve věku 65 a více let ( $s_2$ )	0-2	0,5	

**Tabulka 3: Tabulka korelací jednotlivých proměnných**

	Riziko - bydlení v nequalitním bytě	Riziko - bydlení v přelidněném bytě	Riziko - bydlení v dočasném ubytování (SLDB)	Riziko dočasných forem bydlení (MPSV)	Riziko sociálně vyloučené lokality	Riziko zvýšeného zastoupení příjemců příspěvku na bydlení	Riziko zvýšeného zastoupení příjemců doplatku na bydlení v ubytovnách	Riziko - nezaměstnanost	Riziko - vysoká míra exekucí u okresního soudu	Riziko - malé šance na nalezení nájem. bydlení na volném trhu	Riziko - vysoké zastoupení starých lidí	Riziko - zvýšené zastoupení příjemců PnB mezi seniory
R – bydlení v nequalitním bytě	1,000	,135	,035	,015	,113	,098	,061	,100	,219	-,061	-,102	,015
R – bydlení v přelidněném bytě	,135	1,000	,057	,069	,177	,171	,177	,090	,149	-,088	-,119	,096
R – dočasné ubytování (SLDB)	,035	,057	1,000	,127	,067	,060	,070	,006	,067	-,068	-,069	,055
R dočasných forem (MPSV)	,015	,069	,127	1,000	,246	,259	,242	,095	,062	-,276	,081	,223
Riziko sociálně vyloučené lokality	,113	,177	,067	,246	1,000	,420	,385	,187	,160	-,283	-,022	,243
R zvýšeného zast. příjem. příspěvku	,098	,171	,060	,259	,420	1,000	,388	,267	,274	-,393	-,006	,399
R zvýšeného zast. příjem. doplatku	,061	,177	,070	,242	,385	,388	1,000	,199	,192	-,271	,004	,242
R – nezaměstnanost	,100	,090	,006	,095	,187	,267	,199	1,000	,230	-,123	,055	,092
R – vysoká míra exekucí	,219	,149	,067	,062	,160	,274	,192	,230	1,000	-,160	-,111	,102
R – malé šance volný trh	-,061	-,088	-,068	-,276	-,283	-,393	-,271	-,123	-,160	1,000	-,020	-,235
R – vysoké zast. starých lidí	-,102	-,119	-,069	,081	-,022	-,006	,004	,055	-,111	-,020	1,000	,054
R – zvýšené zast. příjemců PnB mezi seniory	,015	,096	,055	,223	,243	,399	,242	,092	,102	-,235	,054	1,000

Zdroje dat: SLDB 2011, ČSÚ – Územně analytické podklady ČSÚ 2014, MPSV – data o příjemcích sociálních dávek za rok 2015, MPSV – statistika sociálních služeb za rok 2014, Analýza sociálně vyloučených lokalit v ČR z roku 2015, MSp – nápad na exekučních soudech v roce 2015, ČSÚ – Věkové složení populace v obcích v roce 2014.

**Graf 1: Struktura souhrnného indikátoru tržního selhání v oblasti bydlení v případě nejvyššího možného rizika**



**Tabulka 4: Pásma míry rizika tržního selhání v oblasti bydlení**

Hodnota souhrnného indikátoru:	Pásma:	Počet obcí:	Podíl obcí:
0	žádné riziko	874	15,4%
1–5	1	729	12,6%
6–10	2	1323	24,4%
11–15	3	1625	23,8%
16–20	4	1057	17,3%
21–30	5	489	4,1%
31–50	6	111	1,7%
51–100	7	51	0,7%

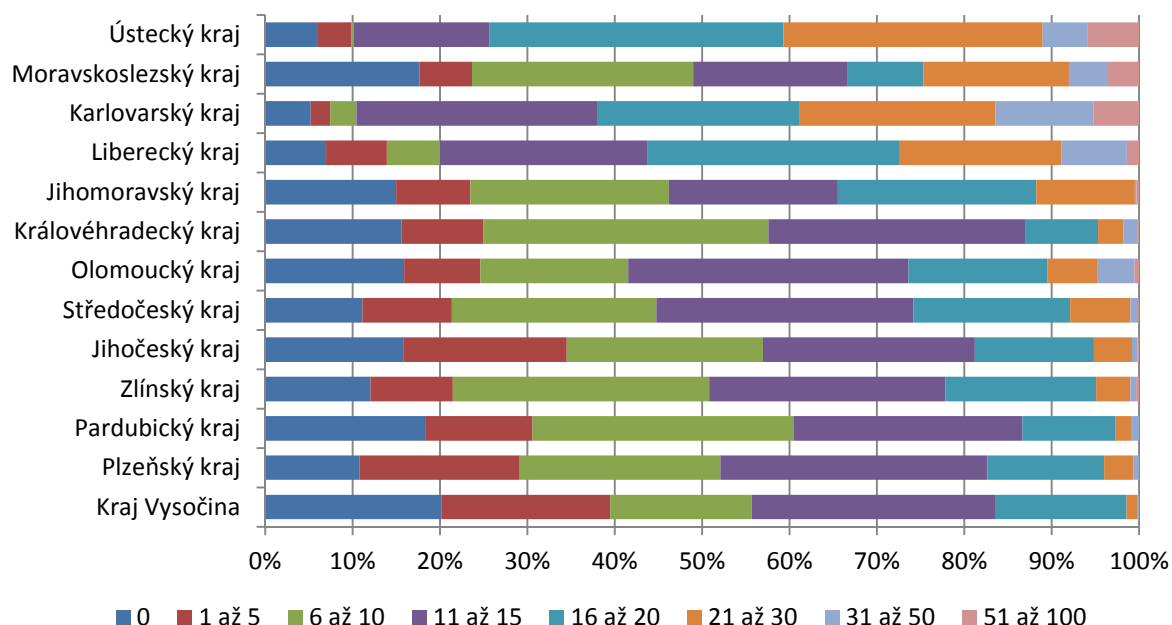
Zdroje dat: SLDB 2011, ČSÚ – Územně analytické podklady ČSÚ 2014, MPSV – data o příjemcích sociálních dávek za rok 2015, MPSV – statistika sociálních služeb za rok 2014, Analýza sociálně vyloučených lokalit v ČR z roku 2015, MSp – nápad na exekučních soudech v roce 2015, ČSÚ – Věkové složení populace v obcích v roce 2014.

**Tabulka 5: Výše souhrnného indikátoru tržního selhání v oblasti bydlení dle velikostních kategorií obcí**

Velikostní kategorie obcí:	Výše souhrnného indikátoru tržního selhání v oblasti bydlení							
	0	1 – 5	6 – 10	11 – 15	16 – 20	21 – 30	31 – 50	51 – 100
do 199	190	283	210	431	268	69	0	0
200–1999	630	401	979	1070	697	320	24	0
2000–9999	52	45	126	111	80	79	48	15
10000–49999	2	0	8	12	9	19	38	24
50000–99999	0	0	0	1	3	1	0	9
100000 a více	0	0	0	0	0	1	1	3
celkem	874	729	1323	1625	1057	489	111	51

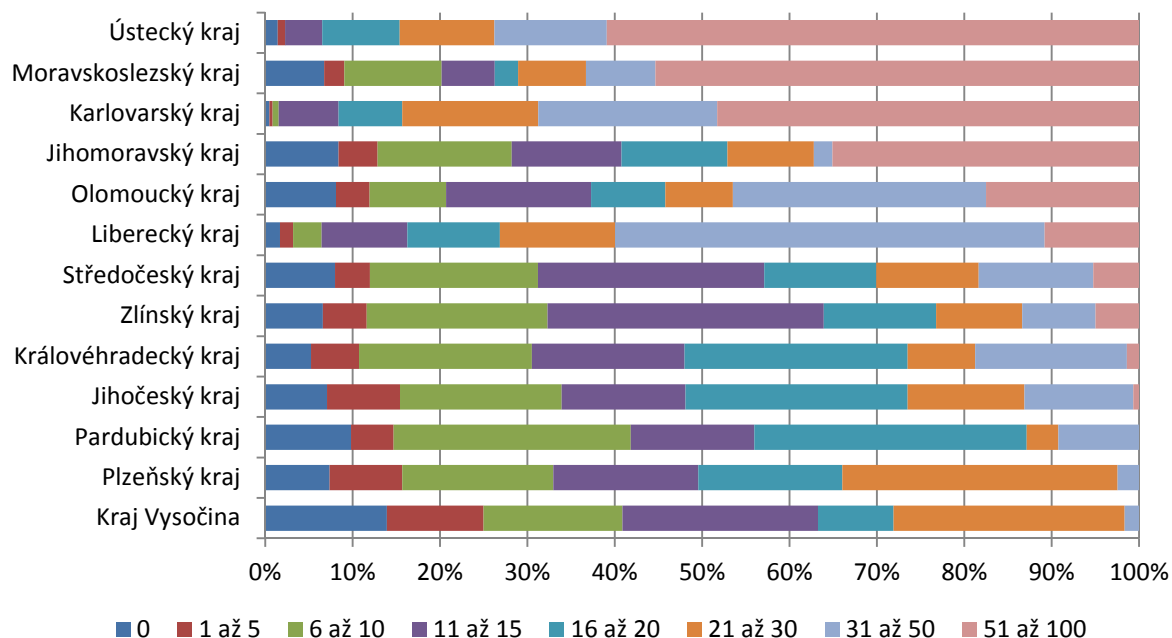
Zdroje dat: SLDB 2011, ČSÚ – Územně analytické podklady ČSÚ 2014, MPSV – data o příjemcích sociálních dávek za rok 2015, MPSV – statistika sociálních služeb za rok 2014, Analýza sociálně vyloučených lokalit v ČR z roku 2015, MSp – nápad na exekučních soudech v roce 2015, ČSÚ – Věkové složení populace v obcích v roce 2014.

**Graf 2: Zastoupení obcí podle výše souhrnného indikátoru rizika tržního selhání v oblasti bydlení v krajích ČR**



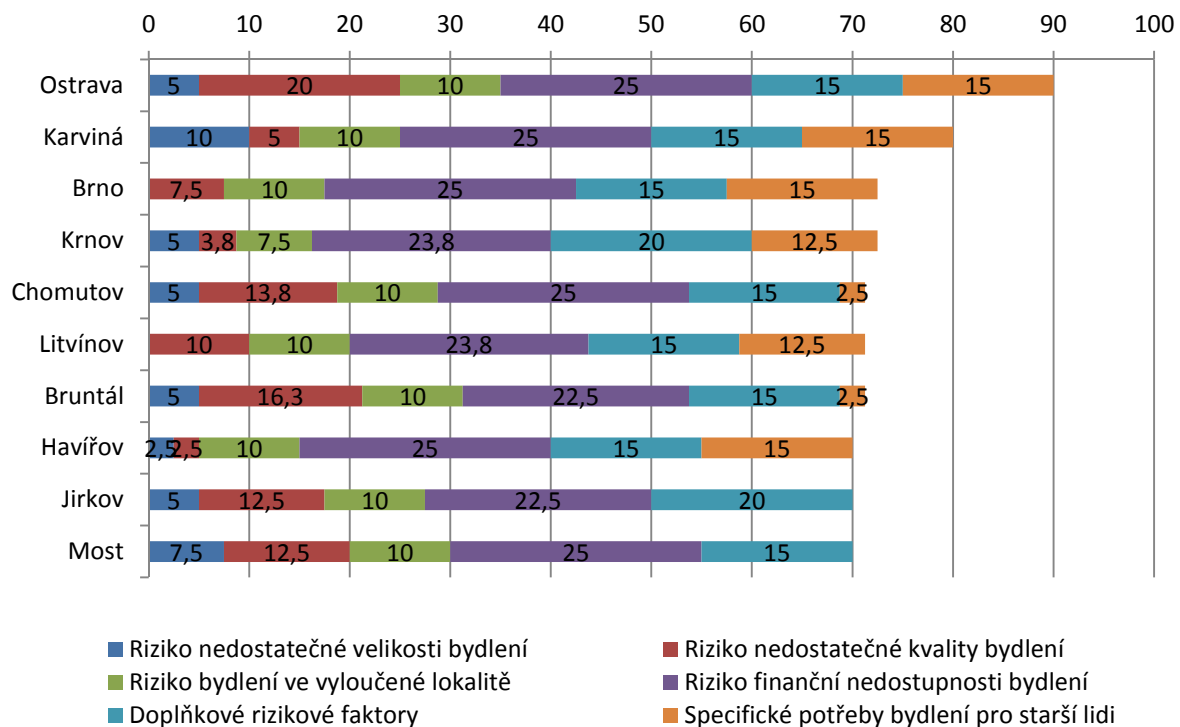
Zdroje dat: SLDB 2011, ČSÚ – Územně analytické podklady ČSÚ 2014, MPSV – data o příjemcích sociálních dávek za rok 2015, MPSV – statistika sociálních služeb za rok 2014, Analýza sociálně vyloučených lokalit v ČR z roku 2015, MSp – nápad na exekučních soudech v roce 2015, ČSÚ – Věkové složení populace v obcích v roce 2014. Pozn. Hlavní město Praha není v grafu uvedeno. Souhrnný indikátor TSB pro Prahu je v kategorii 51 až 100.

**Graf 3: Zastoupení obyvatel žijících v obcích podle výše souhrnného indikátoru rizika tržního selhání v oblasti bydlení v krajích ČR**



Zdroje dat: SLDB 2011, ČSÚ – Územně analytické podklady ČSÚ 2014, MPSV – data o příjemcích sociálních dávek za rok 2015, MPSV – statistika sociálních služeb za rok 2014, Analýza sociálně vyloučených lokalit v ČR z roku 2015, MSp – nápad na exekučních soudech v roce 2015, ČSÚ – Věkové složení populace v obcích v roce 2014. Pozn. Hlavní město Praha není v grafu uvedeno. Souhrnný indikátor pro Prahu je v kategorii 51 až 100.

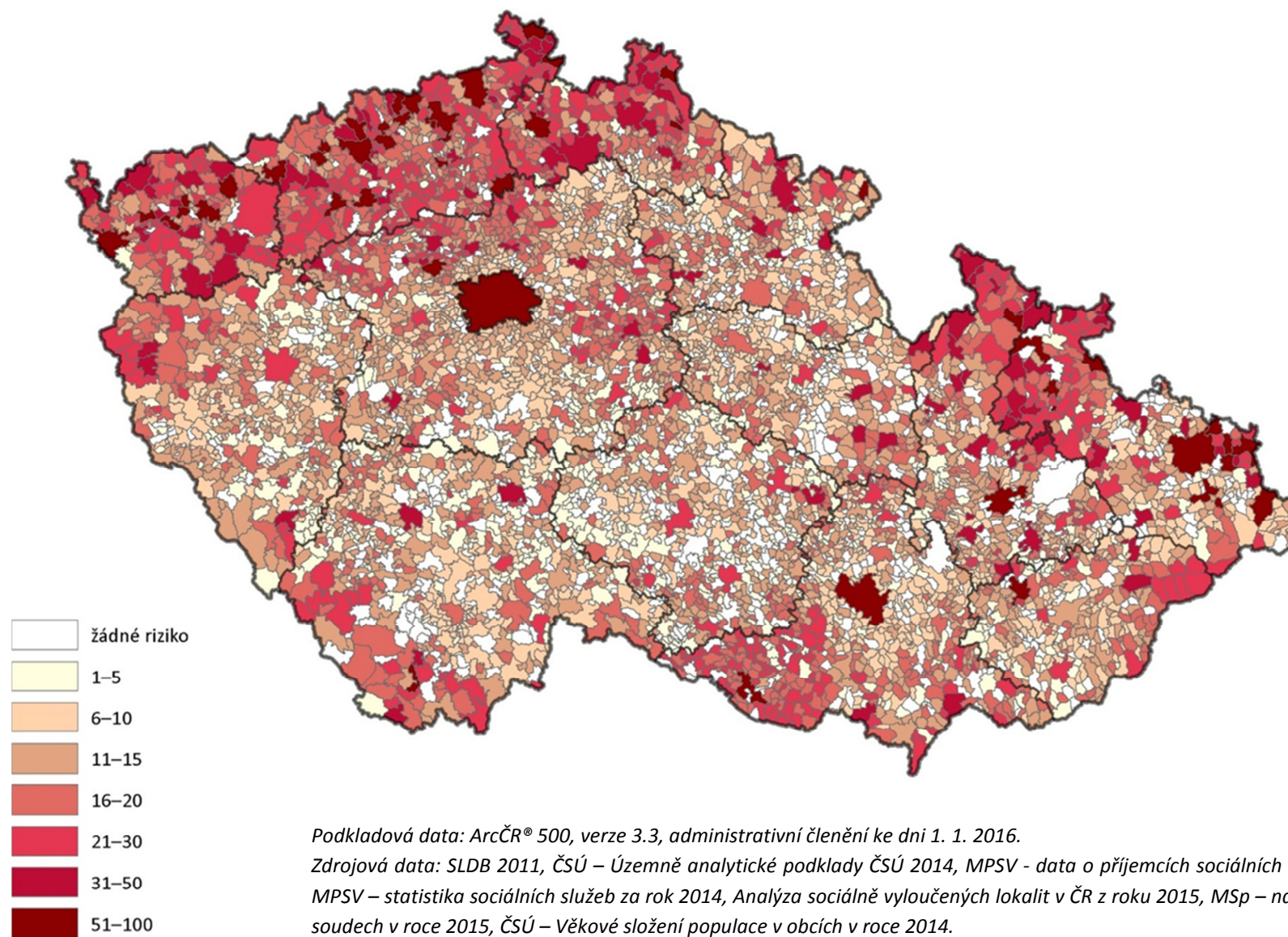
**Graf 4: Struktura souhrnného indikátoru rizika tržního selhání v oblasti bydlení v deseti obcích s nejvyšší mírou rizika tržního selhání**



Zdroje dat: SLDB 2011, ČSÚ – Územně analytické podklady ČSÚ 2014, MPSV – data o příjemcích sociálních dávek za rok 2015, MPSV – statistika sociálních služeb za rok 2014, Analýza sociálně vyloučených lokalit v ČR z roku 2015, MSp – nápad na exekučních soudech v roce 2015, ČSÚ – Věkové složení populace v obcích v roce 2014. Pozn. Graf zobrazuje 10 obcí s nejvyšší hodnotou souhrnného indikátoru TSB.



**Kartogram 1: Souhrnný indikátor rizika tržního selhání v oblasti bydlení**



**Tabulka 6: Obce s nejvyšší mírou rizika tržního selhání v oblasti bydlení (TSB)**

Název obce	Okres	Kraj	Počet obyvatel (1.1.2015)	Souhrnný indikátor TSB	Riziko nedostatečné velikosti bydlení	Riziko bydlení nedostatečné kvality	Riziko bydlení ve SVL	Riziko finanční nedostupnosti bydlení	Další rizikové faktory	Specifické potřeby bydlení pro starší lidi
Ostrava	Ostrava-město	Moravskoslezský k.	294200	90	5	20	10	25	15	15
Karviná	Karviná	Moravskoslezský k.	55985	80	10	5	10	25	15	15
Brno	Brno-město	Jihomoravský kraj	377440	73	0	7,5	10	25	15	15
Krnov	Bruntál	Moravskoslezský k.	24175	73	5	3,75	7,5	23,75	20	12,5
Chomutov	Chomutov	Ústecký kraj	48913	71	5	13,75	10	25	15	2,5
Litvínov	Most	Ústecký kraj	24783	71	0	10	10	23,75	15	12,5
Bruntál	Bruntál	Moravskoslezský k.	16784	71	5	16,25	10	22,5	15	2,5
Havířov	Karviná	Moravskoslezský k.	75049	70	2,5	2,5	10	25	15	15
Jirkov	Chomutov	Ústecký kraj	19929	70	5	12,5	10	22,5	20	0
Most	Most	Ústecký kraj	67089	70	7,5	12,5	10	25	15	0
Ústí nad Labem	Ústí nad Labem	Ústecký kraj	93409	68	5	10	10	25	15	2,5
Karlovy Vary	Karlovy Vary	Karlovarský kraj	49781	68	0	16,25	7,5	18,75	15	10
Ostrov	Karlovy Vary	Karlovarský kraj	17089	66	7,5	10	5	18,75	20	5
Děčín	Děčín	Ústecký kraj	49833	66	0	8,75	7,5	20	15	15
Cheb	Cheb	Karlovarský kraj	32351	65	10	17,5	0	20	15	2,5
Teplice	Teplice	Ústecký kraj	50079	65	0	10	7,5	20	15	12,5
Kladno	Kladno	Středočeský kraj	68552	64	7,5	18,75	7,5	5	15	10
Varnsdorf	Děčín	Ústecký kraj	15674	64	2,5	12,5	7,5	21,25	20	0
Bílina	Teplice	Ústecký kraj	16884	64	7,5	10	10	21,25	15	0
Šluknov	Děčín	Ústecký kraj	5636	63	5	8,75	10	21,25	15	2,5
Bohumín	Karviná	Moravskoslezský k.	21482	63	5	0	7,5	25	20	5
Větrní	Český Krumlov	Jihočeský kraj	4023	61	5	6,25	5	22,5	20	2,5
Znojmo	Znojmo	Jihomoravský kraj	33761	61	5	8,75	0	22,5	15	10
Vrbno pod Pradědem	Bruntál	Moravskoslezský kraj	5391	61	5	3,75	2,5	17,5	20	12,5
Orlová	Karviná	Moravskoslezský k.	29967	61	5	7,5	7,5	23,75	15	2,5
Lovosice	Litoměřice	Ústecký kraj	8749	60	2,5	15	0	12,5	20	10
Habartov	Sokolov	Karlovarský kraj	4927	59	5	7,5	7,5	16,25	15	7,5
Duchcov	Teplice	Ústecký kraj	8439	59	5	5	7,5	21,25	20	0

Název obce	Okres	Kraj	Počet obyvatel (1.1.2015)	Souhrnný indikátor TSB	Riziko nedostatečné velikosti bydlení	Riziko bydlení nedostatečné kvality	Riziko bydlení ve SVL	Riziko finanční nedostupnosti bydlení	Další rizikové faktory	Specifické potřeby bydlení pro starší lidi
Sokolov	Sokolov	Karlovarský kraj	23762	58	5	7,5	7,5	22,5	15	0
Štětí	Litoměřice	Ústecký kraj	8893	58	5	13,75	5	18,75	15	0
Praha	Hlavní město	Hlavní město Praha	1259079	58	0	17,5	0	20	5	15
Krupka	Teplice	Ústecký kraj	13114	58	5	17,5	10	5	20	0
Chodov	Sokolov	Karlovarský kraj	13940	56	5	7,5	7,5	21,25	15	0
Dubí	Teplice	Ústecký kraj	8034	56	5	7,5	7,5	21,25	15	0
Česká Lípa	Česká Lípa	Liberecký kraj	36943	56	2,5	13,75	0	22,5	15	2,5
Kroměříž	Kroměříž	Zlínský kraj	29035	56	0	6,25	5	22,5	10	12,5
Opava	Opava	Moravskoslezský k.	57772	55	5	5	0	20	10	15
Tanvald	Jablonec nad Nisou	Liberecký kraj	6531	55	2,5	5	5	17,5	15	10
Frýdek-Místek	Frýdek-Místek	Moravskoslezský k.	56945	54	5	8,75	5	22,5	10	2,5
Třinec	Frýdek-Místek	Moravskoslezský k.	35884	54	7,5	11,25	0	20	0	15
Trmice	Ústí nad Labem	Ústecký kraj	3175	54	5	8,75	7,5	17,5	15	0
Žatec	Louny	Ústecký kraj	19341	54	2,5	6,25	7,5	22,5	15	0
Nové Město	Liberec	Liberecký kraj	3817	54	5	7,5	2,5	21,25	15	2,5
Nové Sedlo	Sokolov	Karlovarský kraj	2586	54	2,5	5	7,5	16,25	20	2,5
Kadaň	Chomutov	Ústecký kraj	17907	53	5	7,5	5	20	15	0
Obrnice	Most	Ústecký kraj	2254	53	5	8,75	2,5	21,25	15	0
Klášteřec nad	Chomutov	Ústecký kraj	14822	53	5	10	2,5	15	20	0
Postoloprty	Louny	Ústecký kraj	4849	53	5	6,25	5	16,25	20	0
Olomouc	Olomouc	Olomoucký kraj	99809	53	0	5	0	25	10	12,5
Jeseník	Jeseník	Olomoucký kraj	11524	53	0	7,5	2,5	20	10	12,5
Broumov	Náchod	Královéhradecký kraj	7695	51	5	0	7,5	21,25	10	7,5

Zdroje dat: SLDB 2011, ČSÚ – Územně analytické podklady ČSÚ 2014, MPSV – data o příjemcích sociálních dávek za rok 2015, MPSV – statistika sociálních služeb za rok 2014, Analýza sociálně vyloučených lokalit v ČR z roku 2015, MSp – nápad na exekučních soudech v roce 2015, ČSÚ – Věkové složení populace v obcích v roce 2014.

## Definice jednotlivých faktorů pro identifikaci rizika tržního selhání v oblasti bydlení a jejich váhy pro výpočet souhrnného indikátoru rizika tržního selhání v oblasti bydlení (TSB)

### *Riziko nedostatečné velikosti bydlení*

#### **VYŠŠÍ ZASTOUPENÍ PŘELIDNĚNÝCH BYTŮ (DLE SLDB)**

Pro hodnocení nedostatečné velikosti bytu bylo využito dat ze SLDB, která jako jediná umožňují srovnání velikosti bytu a počtu osob v bytě ve všech obcích. Nevýhodou těchto dat je ovšem malá aktuálnost, neboť SLDB probíhá jednou za 10 let. Přelidněnost obvykle poměruje počet osob s počtem obytných místností nebo plochou bytu. Dle definice Eurostatu je osoba považována za osobu žijící v přelidněném obydlí, „pokud domácnost, v níž žije, nemá k dispozici minimální počet místností odpovídající součtu: 1 místnosti pro domácnost; 1 místnosti pro každý pár v domácnosti; 1 místnosti pro každou „single“ osobu starší 18 let; 1 místnosti pro každé 2 osoby stejného pohlaví ve věku 12 až 17 let; 1 místnosti pro každou osobu ve věku 12 až 17 let (která není zahrnuta v předchozích kategoriích); 1 místnosti pro každé dvě děti mladší 12 let.“<sup>7</sup> Na základě této definice žilo České republiky v roce 2015 v přelidněných bytech 18,7 % populace.<sup>8</sup> Například u domácností dvou dospělých se třemi a více dětmi byla míra přelidněnosti v roce 2015 nad 50 % (55,0 %) populace. Definice Eurostatu se tedy pro určení nevyhovujícího bydlení z důvodu extrémního přelidnění jeví jako nevhodná, a proto byla využita jiná definice poměřující počet osob a velikostní kategorie bytu.

#### **Definice přelidněného bytu:**

Za přelidněný byt je považovaný obydlený byt, jehož obsazenost neodpovídá základnímu sociálnímu standardu, tj. počet osob žijících v daném bytě převyšuje stanovené maximum na byt dané velikostní kategorie (tabulka 7 a 8). Stanovení hranice ploch bytů jednotlivých kategorií vychází z modelu původních kategorií starší verze normy ČSN 73 4301 Obytné budovy, která s tzv. „přiměřenou plochou bytu“ počítala. Na základě prostorové analýzy modelových řešení bytů (Kohout et al 2015), podle ploch bytů a tomu obvykle připadajících jednotlivých velikostních kategorií, byla podle počtu osob pro byty stanovena jejich maximální možná obsazenost. Byt je přelidněný, pokud v bytě příslušné celkové plošné výměry<sup>9</sup> bydlí příliš mnoho osob (viz tabulka 7 – šedá pole). V případě, že byt odpovídá minimální plošné výměře (růžová pole) dle plochy a počtu osob, je kontrolován počet

<sup>7</sup> Glossary:Overcrowding rate. EUROSTAT. Eurostat: Statistics explained [online].

Dostupné z: [http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Glossary:Overcrowding\\_rate](http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Glossary:Overcrowding_rate)

<sup>8</sup> Housing Statistics. EUROSTAT. Eurostat: Statistics explained [online]. Dostupné z:

<http://ec.europa.eu/eurostat/web/income-and-living-conditions/data/database>

<sup>9</sup> PLOŠNOU VÝMĚROU BYTU se rozumí součet ploch všech jeho místností včetně místností vybavení bytu užívaných jeho nájemcem (započítává se tak i kuchyně menší než 12 m<sup>2</sup> nebo ložnice menší než 8 m<sup>2</sup>), bez ploch domovního vybavení a bez ploch sklepu, balkonu, lodžie nebo terasy. Jednotlivé plochy jsou vymezeny vnitřním lícem svislých konstrukcí stěn včetně jejich povrchových úprav (např. omítky) a do podlahové plochy místností se nezapočítávají nosné sloupy uprostřed místností, plocha dveřních a okenních ústupků; do podlahové plochy místností se naopak započítávají plochy využívané k zastavení zařizovacími předměty (např. nábytek, vestavěný nábytek, umyvadlo, vana včetně schodišťového stupně, kuchyňská linka, lednice, plynový a elektrický sporák, kamna nebo jiná otopná tělesa); příčky, které nerozdělují místnosti a nejsou postaveny až ke stropu (např. dělicí příčky v koupelnách opticky oddělující záchodovou mísu od ostatního prostoru, mobilní příčky atd.), u místností se šikmými stropy se do plochy obytné místnosti nezapočítává plocha se světlou výškou menší než 1,2 m.

obytných místností.<sup>10</sup> Pokud je počet obytných místností nedostatečný (šedá pole), je byt definován rovněž jako přelidněný (viz tabulka 8).

**Tabulka 7: Metoda pro výpočet přelidněnosti bytů podle plošné výměry bytu**

Plošná výměra bytů	počet osob v bytě: 1	počet osob v bytě: 2	počet osob v bytě: 3	počet osob v bytě: 4	počet osob v bytě: 5-6	počet osob v bytě: 7-8	počet osob v bytě: 9-12	počet osob v bytě: 13 +
< 37,9 m <sup>2</sup>	standard	minimální standard	minimální standard	přelidněný	přelidněný	přelidněný	přelidněný	přelidněný
38-51,9 m <sup>2</sup>	standard	standard	minimální standard	minimální standard	přelidněný	přelidněný	přelidněný	přelidněný
52-67,9 m <sup>2</sup>	nad-standard	standard	standard	minimální standard	minimální standard	přelidněný	přelidněný	přelidněný
68-81,9 m <sup>2</sup>	nad-standard	nad-standard	standard	standard	minimální standard	minimální standard	přelidněný	přelidněný
82-95,9 m <sup>2</sup>	nad-standard	nad-standard	nad-standard	standard	standard	minimální standard	minimální standard	přelidněný

**Tabulka 8: Metoda pro výpočet přelidněnosti bytů podle počtu obytných místností v bytě v případě minimálního standardu podle plošné výměry bytu**

Počet obytných místností	počet osob v bytě: 1	počet osob v bytě: 2	počet osob v bytě: 3	počet osob v bytě: 4	počet osob v bytě: 5-6	počet osob v bytě: 7-8	počet osob v bytě: 9-12	počet osob v bytě: 13 +
1	standard	standard	minimální standard	přelidněný	přelidněný	přelidněný	přelidněný	přelidněný
2	standard	standard	standard	minimální standard	přelidněný	přelidněný	přelidněný	přelidněný
3	nad-standard	standard	standard	standard	minimální standard	přelidněný	přelidněný	přelidněný
4	nad-standard	nad-standard	nad-standard	standard	standard	minimální standard	přelidněný	přelidněný
5	nad-standard	nad-standard	nad-standard	nad-standard	standard	standard	minimální standard	přelidněný

**Zdroj dat:** SLDB 2011.

**Aktualizace:** jednou za deset let

**Vzorec:** počet přelidněných bytů v obci převyšující přirozenou míru = počet přelidněných bytů v obci – ZAOKROUHLENO<sup>11</sup> (počet bytů v obci \* počet přelidněných bytů v ČR / počet bytů v ČR)

**Koeficient pro výpočet souhrnného indikátoru TSB:** 0,5

**Maximální počet bodů do souhrnného indikátoru TSB:** 10

<sup>10</sup> OBYTNOU MÍSTNOSTÍ se rozumí část bytu, která splňuje požadavky předepsané vyhláškou č. 268/2009 Sb., je určena k trvalému bydlení a má nejmenší podlahovou plochu 8 m<sup>2</sup>. Kuchyň, která má plochu nejméně 12 m<sup>2</sup> a má zajištěno přímé denní osvětlení, přímé větrání a vytápění s možností regulace tepla, je obytnou místností. Pokud tvoří byt jedna obytná místnost, musí mít podlahovou plochu nejméně 16 m<sup>2</sup>; u místností se šikmými stropy se do plochy obytné místnosti nezapočítává plocha se světlo výškou menší než 1,2 m.

<sup>11</sup> Hodnota uvedená v závorce je zaokrouhlena dolů na celé číslo.

**Kategorizace:**

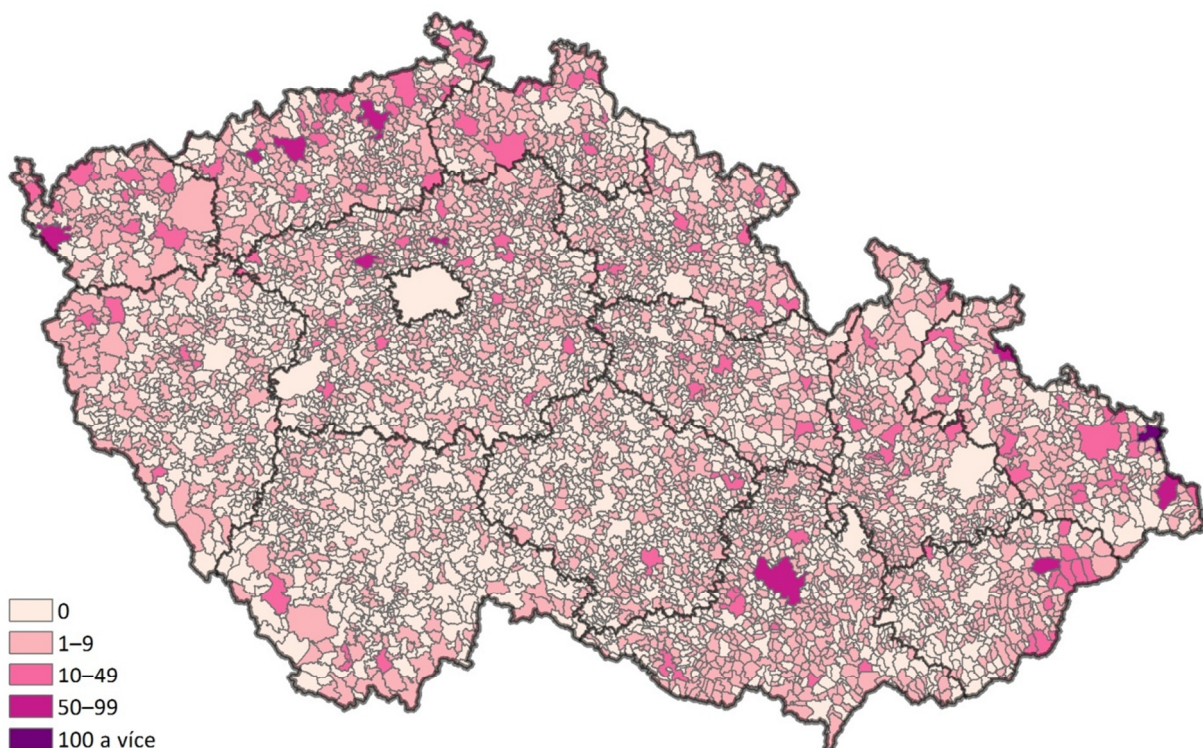
Počet bytů:	Výše rizika:
0	žádné riziko
1–9	1
10–49	2
50–99	3
100 a více	4

**Tabulka 9: Výše rizika vyššího zastoupení přelidněných bytů dle velikostních kategorií obcí**

Velikostní kategorie obcí:	Vyšší zastoupení přelidněných bytů (dle SLDB)				
	0	1	2	3	4
do 199	931	520	0	0	0
200–1999	2329	1775	17	0	0
2000–9999	252	225	79	0	0
10000–49999	54	13	40	4	1
50000–99999	7	1	3	2	1
100000 a více	4	0	1	0	0
celkem	3577	2534	140	6	2

Zdroj: SLDB 2011.

**Kartogram 2: Riziko vyššího zastoupení přelidněných bytů (dle SLDB)**



Podkladová data: ArcČR® 500.

Zdrojová data: SLDB 2011.

### **Rizika nedostatečné kvality bydlení**

Rizika bydlení nedostatečné kvality zahrnují nejen riziko vyššího zastoupení bytů nízké kvality, ale zastoupení osob bydlících mimo standardní byty, v nouzových obydlích, v azylových domech, domovech na půl cesty nebo osoby bez domova.

### **VYŠŠÍ ZASTOUPENÍ BYTŮ SNÍŽENÉ KVALITY (DLE SLDB)**

Jediný zdroj dat pro odhalení zastoupení bytů špatné kvality poskytuje Sčítání lidu, domů a bytů, které však neumožňuje vytvoření složitějšího indikátoru kvality bytu zohledňujícího různé charakteristiky bydlení, neboť zjišťované informace v rámci Sčítání jsou pouze omezené. Jako nejvhodnější indikátor se proto jeví sledovat počet bytů se sníženou kvalitou definovaný přímo ČSÚ. Omezeností tohoto indikátoru je aktualizace pouze jednou za deset let na základě nového SLDB, ovšem žádné jiné veřejně dostupné datové zdroje neposkytují data o parametrech kvality bytů na úrovni obcí.

#### **Definice bytu snížené kvality:**

*Definice standardních bytů a bytů se sníženou kvalitou dle metodiky SLDB 2011:*

„Byty standardní jsou byty s ústředním topením a úplným nebo částečným příslušenstvím, případně byty bez ústředního topení s úplným příslušenstvím. Byty se sníženou kvalitou jsou byty bez ústředního topení s částečným příslušenstvím, případně s úplným příslušenstvím, ale ne vlastním.“

**Zdroj dat:** SLDB 2011

**Aktualizace:** jednou za deset let

**Vzorec:** počet bytů nízké kvality v obci převyšující přirozenou míru = počet bytů nízké kvality v obci – ZAOKROUHLENO (počet bytů v obci \* počet bytů nízké kvality v ČR / počet bytů v ČR)

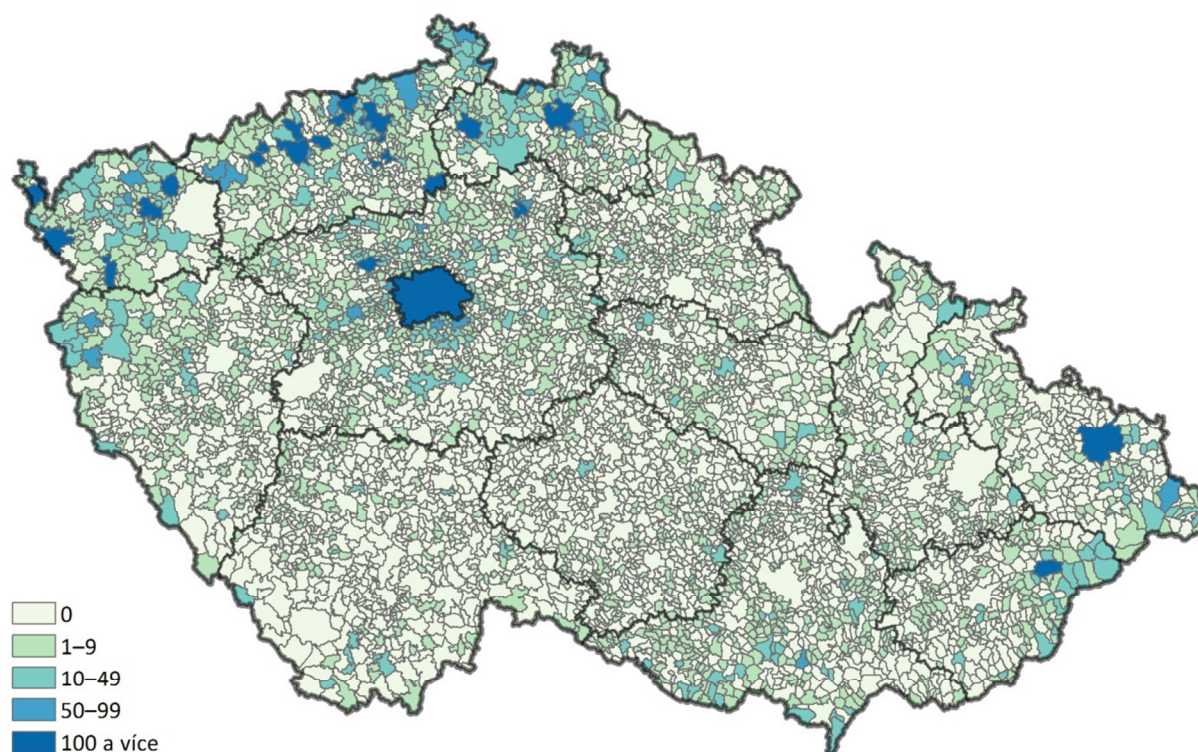
**Koeficient pro výpočet souhrnného indikátoru TSB:** 0,5

**Maximální počet bodů do souhrnného indikátoru TSB:** 10

**Kategorizace:**

Počet bytů:	Výše rizika:
0	žádné riziko
1–9	1
10–49	2
50–99	3
100 a více	4

**Kartogram 3: Riziko vyššího zastoupení bytů snížené kvality (dle SLBD)**



Podkladová data: ArcČR® 500.  
Zdrojová data: SLDB 2011.

**Tabulka 10: Výše rizika vyššího zastoupení domácností bydlících v bytech snížené kvality dle velikostních kategorií obcí**

Velikostní kategorie obcí:	Riziko vyššího zastoupení domácností bydlících v bytech snížené kvality				
	0	1	2	3	4
do 199	860	587	1	0	0
200–1999	2375	1544	195	2	0
2000–9999	385	62	95	11	3
10000–49999	74	3	10	11	14
50000–99999	9	0	1	0	4
100000 a více	2	0	0	0	3
celkem	3705	2196	302	24	24

Zdroj: SLDB 2011.



## **VYŠŠÍ ZASTOUPENÍ OSOB BYDLÍCÍCH V DOČASNÝCH FORMÁCH BYDLENÍ – MOBILNÍ (POHYBLIVÁ) OBYDLÍ, NOUZOVÁ OBYDLÍ, PŘÍSTŘEŠÍ, UBYTOVACÍ ZAŘÍZENÍ (RODINY), BEZDOMOVCI (DLE SLDB)**

### **Dočasné formy bydlení dle SLDB 2011 vybrané pro indikátor:**

- *Nouzové obydlí, přístřeší* zahrnuje nouzové a provizorní objekty, nezkolaudované domy, nouzové ubytování na pracovišti apod.
- *Mobilní (pohyblivá) obydlí*
- *Ubytovací zařízení (pro rodiny)* se uvádí v případě bydlení domácnosti v zařízení, které poskytuje domácnosti nejen dlouhodobé ubytování, ale i služby, které domácnost sdílí společně s jinými osobami (koupelny, jídelny, ložnice aj.).
- *Bezdomovci* jsou osoby, které jako osoby bez domova (nemající domov či možnost dlouhodobě využívat nějaké přístřeší) identifikoval při sčítání v terénu sčítací komisař. „Bezdomovectví“ nebylo zjišťováno prostřednictvím otázek na sčítacím formuláři. Za místo obvyklého pobytu je u bezdomovců, v souladu s mezinárodními doporučeními, považováno místo sečtení. V datových výstupech jsou bezdomovci zahrnuti územně v lokalitách, kde byli sečtení, pouze v údajích za osoby. Údaje o domácnostech se v případě bezdomovců nezjišťují.

Zpráva ČSÚ uvádí: „V nouzových objektech mělo obvyklé bydliště k 26. 3. 2011 celkem 17 759 osob (16 834 osob v nouzových obydlích a 925 osob v mobilních obydlích). Mezi tzv. nouzové objekty patřily budovy s nouzovými čísly nebo bez čísla, ale i např. dosud nezkolaudované obytné domy, kterým číslo popisné nebylo k rozhodnému okamžiku sčítání dosud přiděleno. Úroveň bydlení této skupiny osob tedy fakticky mohla být značně rozdílná, např. osoby bydlící v nezkolaudovaných domech mohly mít v některých případech v podstatě standardní způsob bydlení. Podle metodiky sčítání ale objekt bez čísla popisného není domem určeným k bydlení a kvalitativní parametry bydlení se proto nezjišťovaly.“<sup>12</sup> Data ze SLDB 2011 za osoby bydlící mimo byty tedy nutně nemusí vypovídat o špatné kvalitě bydlení, a tudíž je i vypovídací schopnost toho indikátoru nižší.

**Zdroj dat:** SLDB 2011

**Aktualizace:** jednou za deset let

**Vzorec:** počet osob bydlících v dočasných formách bydlení v obci převyšující přirozenou míru = počet osob bydlících v dočasných formách bydlení v obci – ZAOKROUHLENO (počet osob v obci \* počet osob bydlících v dočasných formách bydlení v ČR / počet osob v ČR)

**Koeficient pro výpočet souhrnného indikátoru TSB:** 0,25

**Maximální počet bodů do souhrnného indikátoru TSB:** 5

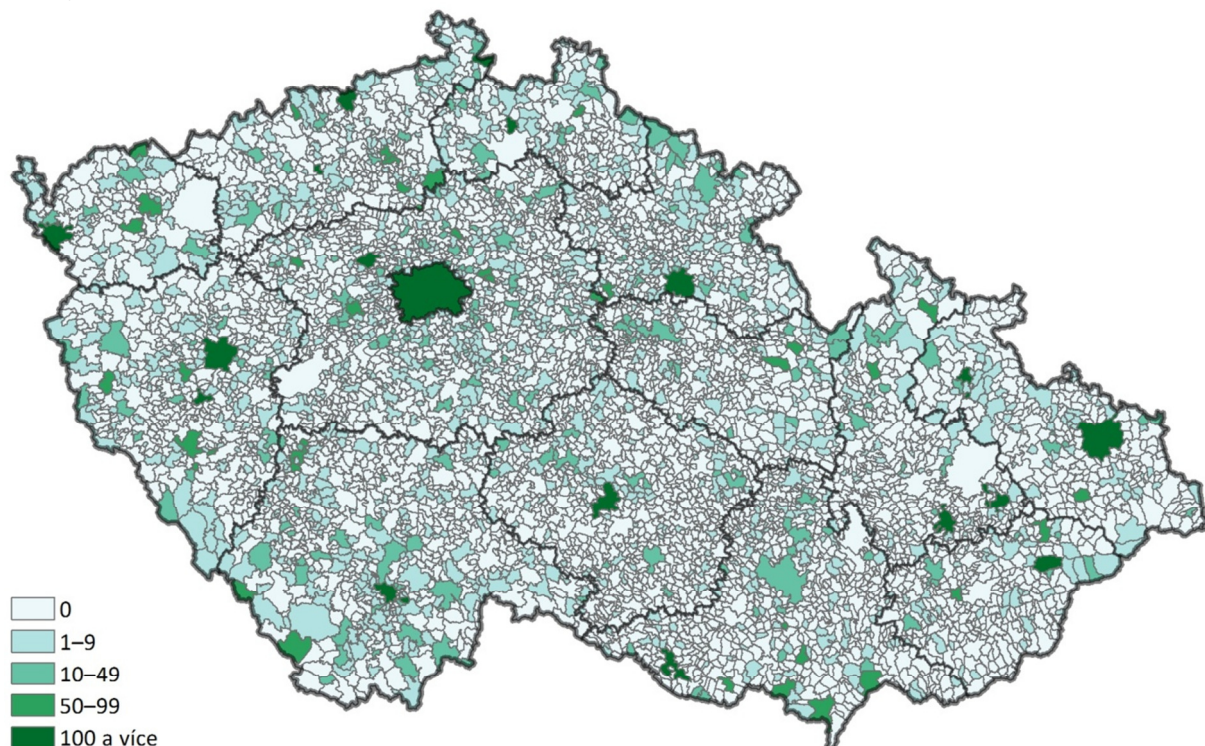
---

<sup>12</sup> ČSÚ. 2014 Obyvatelstvo podle způsobu bydlení. Dostupné z: [http://www.czso.cz/csu/2014edicniplannsf/publ/170221-14-n\\_2014](http://www.czso.cz/csu/2014edicniplannsf/publ/170221-14-n_2014)

**Kategorizace:**

Počet osob:	Výše rizika:
0	žádné riziko
1–9	1
10–49	2
50–99	3
100 a více	4

**Kartogram 4: Riziko vyššího zastoupení osob bydlících v dočasných formách bydlení – v mobilních (pohyblivých), nouzových obydlích, přístřeších, ubytovacích zařízeních (rodiny) a bezdomovci (dle SLBD)**



Podkladová data: ArcČR® 500.

Zdrojová data: SLDB 2011.

**Tabulka 11: Výše rizika vyššího zastoupení osob bydlících v dočasných formách bydlení dle velikostních kategorií obcí**

Velikostní kategorie obcí:	Riziko vyššího zastoupení osob bydlících v dočasných formách bydlení				
	0	1	2	3	4
do 199	1220	225	6	0	0
200–1999	3054	922	136	8	1
2000–9999	391	91	59	13	2
10000–49999	71	8	10	15	8
50000–99999	7	2	1	0	4
100000 a více	1	0	1	0	3
celkem	4744	1248	213	36	18

Zdroj: SLDB 2011.

## VYŠŠÍ KAPACITA DOČASNÝCH FOREM BYDLENÍ – AZYLOVÉ DOMY, DOMOVY NA PŮL CESTY, NOCLEHÁRNY (DLE DAT MPSV)

Statistika poskytovaných sociálních služeb, kterou eviduje MPSV, umožňuje zjistit kapacity v azylových domech, domovech na půl cesty a v noclehárnách v jednotlivých obcích. Vyšší kapacity dočasných forem v obci neznamenaají přímo, že obec má větší riziko nedostupnosti bydlení, neboť v jiné obci může být riziko tržního selhání daleko vyšší, ale obec pro své občany nemá vůbec žádné krizové bydlení. Nicméně pokud někdo již využívá krizových forem bydlení, a tudíž z nějakého důvodu není schopen si zajistit bydlení na volném trhu, je zde pravděpodobně potřeba sociálního bydlení. Kapacita těchto zařízení také samozřejmě nutně neznamená, že jsou zařízení využívána. Hradecký et al (2012) pro kvantifikaci počtu osob v azylových domech násobí kapacity koeficientem 90 % na základě předpokladu, že tyto kapacity jsou průměrně využívány z 90 %. Vzhledem k tomu, že v našem případě srovnáváme počet kapacit v jednotlivých obcích, je tato úprava zbytečná.

### Dočasné formy bydlení:

- *Azylové domy* – jsou zařízení sociální péče, která jsou určena pro občany, kteří se ocitli v nepříznivé sociální situaci spojené se ztrátou bydlení a tuto situaci nejsou schopni řešit vlastními silami.
- *Domovy na půl cesty* – jsou zařízení sociální péče, která jsou určena pro osoby propuštěné ze školských zařízení pro výkon ústavní výchovy nebo ochranné výchovy po dosažení zletilosti, případně pro jiné osoby ve věku blízkém hranici zletilosti bez rodinného zázemí.
- *Noclehárny* – jsou zařízení sociální péče, která jsou určena pro občany bez přístřeší.

**Zdroj dat:** MPSV – statistika sociálních služeb – 2014

**Aktualizace:** jednou za rok, v polovině roku jsou k dispozici data za předešlý rok

**Vzorec:** kapacita dočasných forem bydlení v obci převyšující přirozenou míru = kapacita dočasných forem v obci – ZAOKROUHLENO (počet osob v obci \* kapacita dočasných forem bydlení v ČR / počet osob v ČR)

**Koeficient pro výpočet souhrnného indikátoru TSB:** 0,25

**Maximální počet bodů do souhrnného indikátoru TSB:** 5

**Kategorizace:**

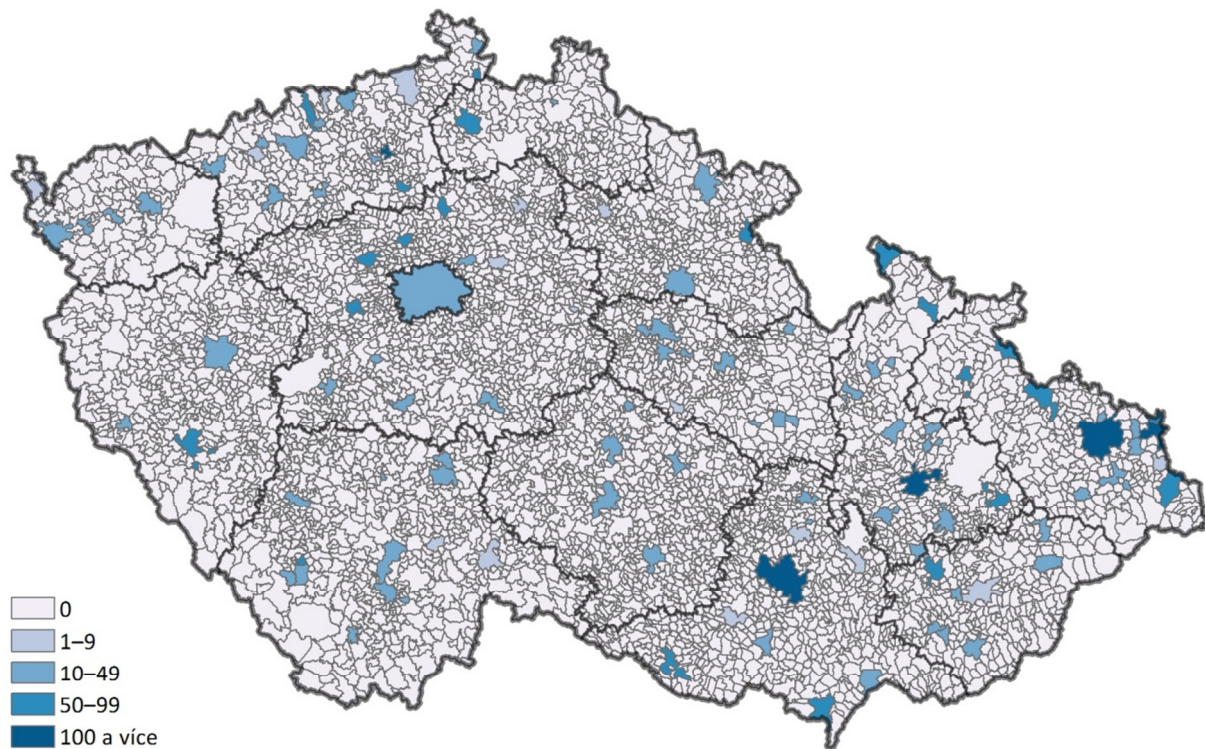
Počet osob:	Výše rizika:
0	žádné riziko
1–9	1
10–49	2
50–99	3
100 a více	4

**Tabulka 12: Výše rizika vyšší kapacity dočasných forem bydlení dle velikostních kategorií obcí**

Velikostní kategorie obcí:	Riziko vyššího zastoupení kapacit dočasných forem bydlení				
	0	1	2	3	4
do 199	1450	0	1	0	0
200–1999	4110	1	8	2	0
2000–9999	535	6	12	3	0
10000–49999	48	9	39	15	1
50000–99999	2	1	7	2	2
100000 a více	1	0	2	0	2
celkem	6146	17	69	22	5

Zdroj: MPSV – statistika sociálních služeb – 2014.

**Kartogram 5: Riziko vyšší kapacity dočasných forem bydlení poskytovaných v rámci sociálních služeb – v azylových domech, domovech na půl cesty a noclehárnách (dle dat MPSV)**



Podkladová data: ArcČR® 500.

Zdroj: MPSV – statistika sociálních služeb – 2014.

## **Riziko bydlení v sociálně vyloučené lokalitě**

### **ZVÝŠENÉ ZASTOUPENÍ OSOB BYDLÍCÍCH V SOCIÁLNĚ VYLOUČENÉ LOKALITĚ (DLE ANALÝZY SOCIÁLNĚ VYLOUČENÝCH LOKALIT V ČR)**

Lokality sociálního vyloučení včetně odhad počtu osob žijících v lokalitách byly identifikovány v rámci rozsáhlého výzkumu provedeného na zakázku MPSV společností GAC spol. s r.o. (Analýza sociálně vyloučených lokalit v ČR z roku 2015). Dle Analýzy (Čada et al 2015) se sociálně vyloučenou lokalitou se označuje prostor (dům, ulici, čtvrť), kde se koncentrují lidé (20 a více osob včetně dětí), u nichž lze identifikovat znaky spojené se sociálním vyloučením – mají omezené možnosti (1) přístupu na otevřený trh práce; (2) přístupu k veřejným službám, včetně sociálních služeb či vzdělávání; (3) kontaktu se sociálním okolím; (4) řešení osobních krizí; (5) politické participace; či omezují schopnosti a dovednosti těchto možností využívat. Tato místa jsou okolními obyvateli negativně symbolicky označována („špatná adresa“, „problémové místo“ apod.). „Celkem bylo identifikováno 606 sociálně vyloučených lokalit a přibližně 700 ubytoven. Celkový počet lokalit se v porovnání s rokem 2006 téměř zdvojnásobil (z 310 na 606). Počet lokalit vzrostl ve všech krajích, v Karlovarském a Moravskoslezském kraji však více než trojnásobně“ (Čada et al 2015). Indikátor rizika bydlení v sociálně vyloučené lokalitě vychází z těchto dat.

**Zdroj dat:** Analýza sociálně vyloučených lokalit v ČR z roku 2015

**Aktualizace:** v případě dalšího šetření sociálně vyloučených lokalit

**Vzorec:** počet osob v sociálně vyloučených lokalitách v obci převyšující přirozenou míru = počet osob v sociálně vyloučených lokalitách v obci – ZAOKROUHLENO (počet osob v obci \* počet osob v sociálně vyloučených lokalitách v ČR / počet osob v ČR)

**Koeficient pro výpočet souhrnného indikátoru TSB:** 0,5

**Maximální počet bodů do souhrnného indikátoru TSB:** 10

**Kategorizace:**

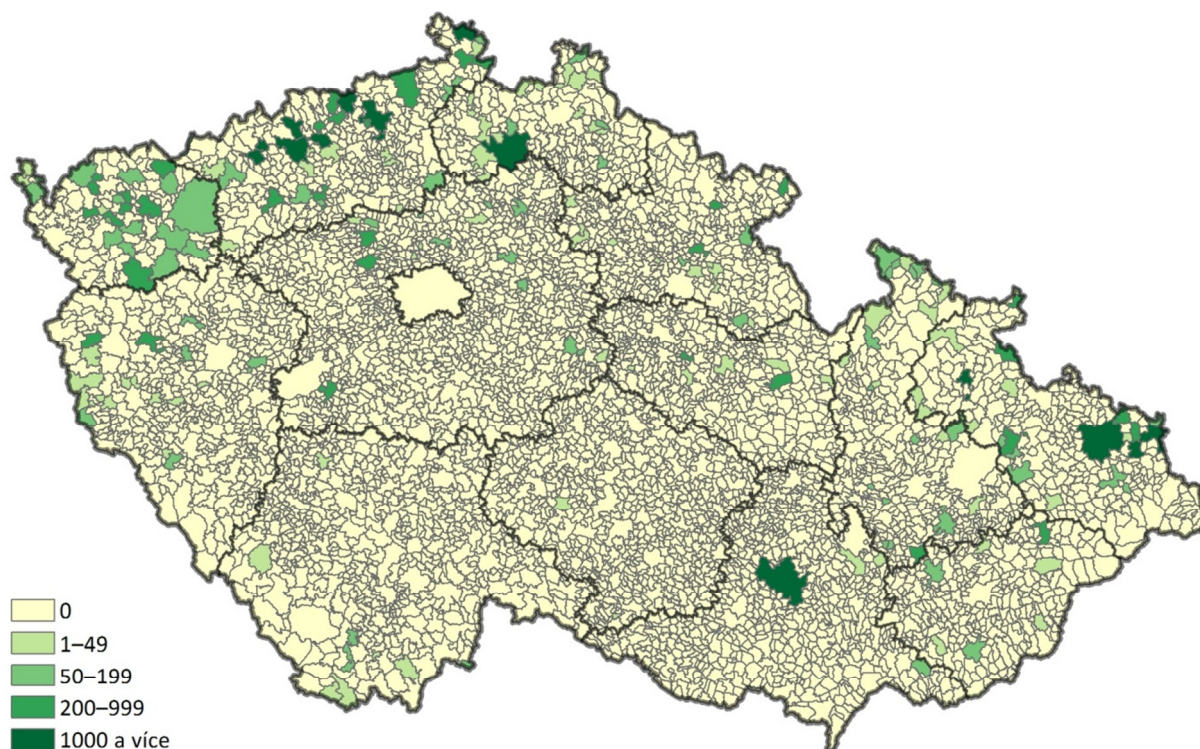
Počet osob:	Výše rizika:
0	žádné riziko
1–49	1
50–199	2
200–999	3
1000 a více	4

**Tabulka 13: Výše rizika zvýšeného zastoupení osob žijících v sociálně vyloučené lokalitě dle velikostních kategorií obcí**

Velikostní kategorie obcí:	Riziko bydlení v sociálně vyloučené lokalitě				
	0	1	2	3	4
do 199	1448	3	0	0	0
200–1999	4044	49	24	4	0
2000–9999	481	30	28	15	2
10000–49999	67	10	14	15	6
50000–99999	7	0	1	2	4
100000 a více	3	0	0	0	2
celkem	6050	92	67	36	14

Zdroj: Analýza sociálně vyloučených lokalit v ČR z roku 2015.

**Kartogram 6: Riziko zvýšeného zastoupení osob žijících v sociálně vyloučené lokalitě (dle analýzy sociálně vyloučených lokalit v ČR z roku 2015)**



Podkladová data: ArcČR® 500.

Zdroj: Analýza sociálně vyloučených lokalit v ČR z roku 2015.

### **Riziko finanční nedostupnosti bydlení**

Finanční nedostupnost bydlení byla sledována prostřednictvím dat o příjemcích sociálních dávek na bydlení, zejména pak příspěvku na bydlení, což jsou jediná aktuální dostupná data na úrovni obcí. Pro identifikaci rizika finanční nedostupnosti bydlení byla využita data o příjemcích dávek příspěvku na bydlení v nájemních bytech (u vlastníků není odůvodnitelná potřeba poskytování sociálního bydlení), jejichž poměr nákladů na bydlení a rozhodného příjmu je nad 40 %. Finanční nedostupnost bydlení však nemusí být nutně výsledkem tržního selhání, ale také důsledkem nízkých příjmů domácnosti. Pobírání příspěvku na bydlení tak automaticky neznamená, že je domácnost postižená tržním selháním v oblasti bydlení; naopak, za pomoci příspěvku na bydlení si i domácnosti s nízkými příjmy mohou obstarat velikostně přiměřené, kvalitativně standardní, finančně dostupné a prostorově nevyloučené bydlení za tržních podmínek.

Zvažováno bylo rovněž sledování distribuce výplaty doplatku na bydlení, ovšem z důvodu korelace tohoto ukazatele s distribucí výplaty příspěvku na bydlení byl dodatečně vybrán nakonec pouze ukazatel, který sleduje doplatek na bydlení na ubytovnách, tady ve formě bydlení, kde se často doplatek na bydlení objevuje jako hlavní sociální dávka na bydlení.

### **ZVÝŠENÉ ZASTOUPENÍ PŘÍJEMCŮ PŘÍSPĚVKŮ NA BYDLENÍ Z ŘAD NÁJEMNÍKŮ (DLE DAT MPSV)**

Průměrný měsíční počet příjemců příspěvku na bydlení bydlících v nájemních bytech s poměrem nákladů na bydlení a rozhodného příjmu nad 40 %, zahrnuje pouze příjemce bez dalších společně posuzovaných osob v domácnosti z hlediska nároku na dávku.

**Zdroj dat:** MPSV – data o příjemcích sociálních dávek za rok 2015

**Aktualizace:** jednou za rok

**Vzorec:** počet příjemců příspěvku na bydlení bydlících v nájemních bytech s poměrem nákladů na bydlení a rozhodného příjmu nad 40 % v obci převyšující přirozenou míru = počet příspěvku na bydlení bydlících v nájemních bytech s poměrem nákladů na bydlení a rozhodného příjmu nad 40 % v obci – ZAOKROUHLENO (počet osob v obci \* počet příjemců příspěvku na bydlení bydlících v nájemních bytech s poměrem nákladů na bydlení a rozhodného příjmu nad 40 % v ČR / počet osob v ČR)

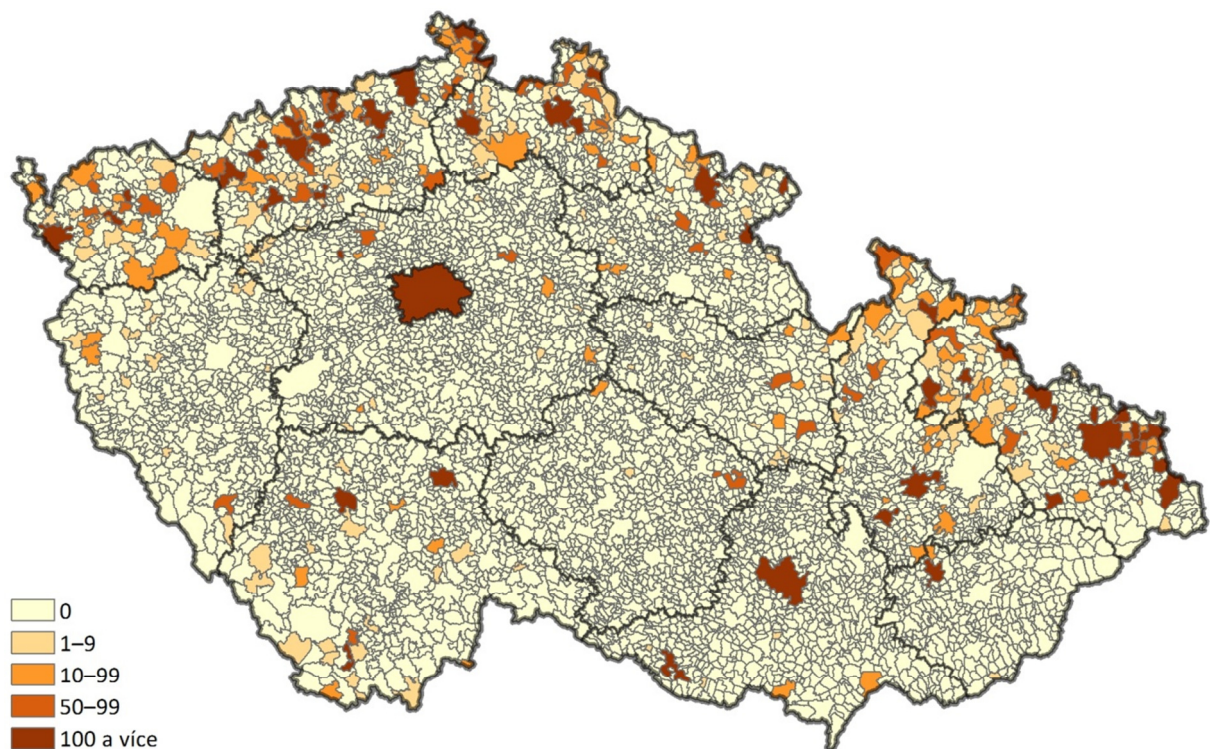
**Koeficient pro výpočet souhrnného indikátoru TSB: 1**

**Maximální počet bodů do souhrnného indikátoru TSB: 20**

**Kategorizace:**

Počet osob:	Výše rizika:
0	žádné riziko
1–9	1
10–49	2
50–99	3
100 a více	4

**Kartogram 7: Riziko zvýšeného zastoupení příjemců příspěvků na bydlení z řad nájemníků**



Podkladová data: ArcČR® 500.

Zdroj: MPSV – data o příjemcích sociálních dávek za rok 2015.

**Tabulka 14: Výše rizika zvýšeného zastoupení příjemců příspěvků na bydlení z řad nájemníků dle velikostních kategorií obcí**

Velikostní kategorie obcí:	Riziko zvýšeného zastoupení příjemců příspěvků na bydlení z řad nájemníků				
	0	1	2	3	4
do 199	1442	8	1	0	0
200–1999	3920	160	38	3	0
2000–9999	446	33	48	20	9
10000–49999	54	1	11	15	31
50000–99999	6	0	0	0	8
100000 a více	1	0	0	0	4
celkem	5869	202	98	38	52

Zdroj: MPSV – data o příjemcích sociálních dávek za rok 2015.



## ZVÝŠENÉ ZASTOUPENÍ PŘÍJEMCŮ DOPLATKU NA BYDLENÍ ŽIJÍCÍCH NA UBYTOVNÁCH (DLE DAT MPSV)

Průměrný měsíční počet příjemců doplatku na bydlení žijících na ubytovnách v obci, zahrnuje pouze příjemce bez dalších společně posuzovaných osob v domácnosti z hlediska nároku na dávku.

**Zdroj dat:** MPSV – data o příjemcích sociálních dávek za rok 2015

**Vzorec:** počet příjemců doplatku na bydlení žijících na ubytovnách v obci převyšující přirozenou míru = počet doplatku na bydlení žijících na ubytovnách v obci – ZAOKROUHLENO (počet osob v obci \* počet doplatku na bydlení žijících na ubytovnách v ČR / počet osob v ČR)

**Koeficient pro výpočet souhrnného indikátoru TSB:** 0,25

**Maximální počet bodů do souhrnného indikátoru TSB:** 5

**Aktualizace:** jednou za rok

**Kategorizace:**

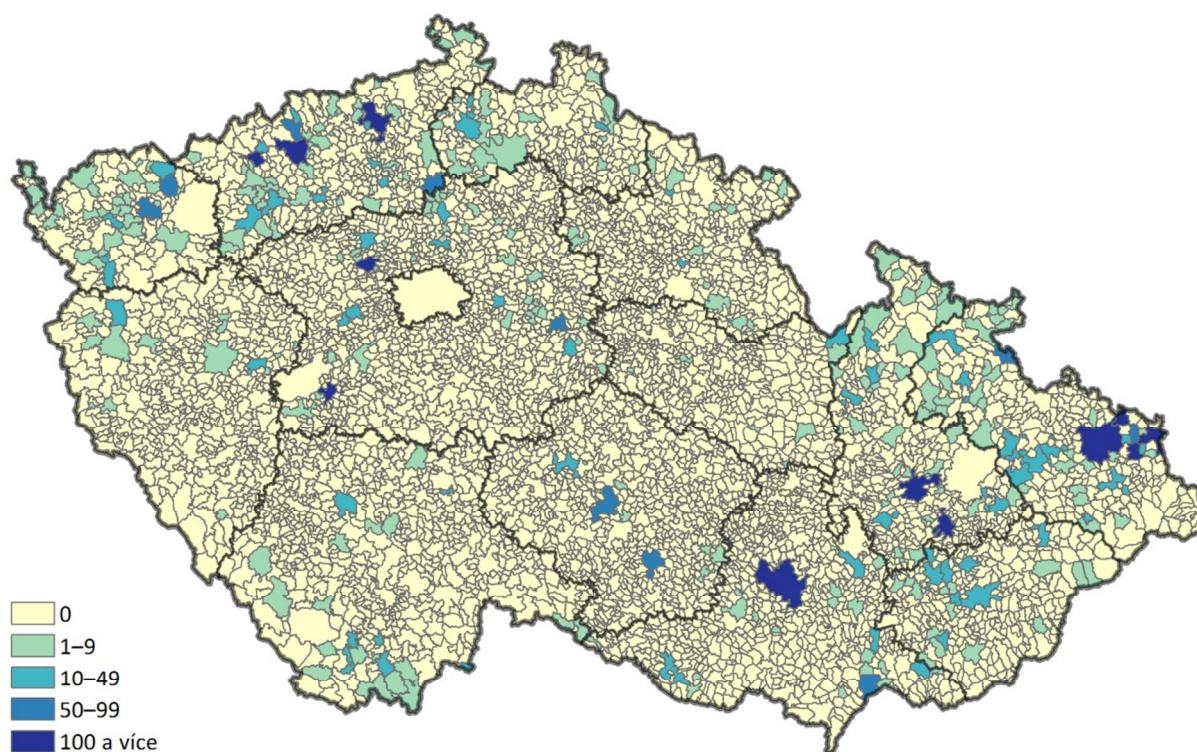
Počet osob:	Výše rizika:
1–9	1
10–49	2
50–99	3
100 a více	4

**Tabulka 15: Výše rizika zvýšeného zastoupení příjemců doplatku na bydlení žijících na ubytovnách dle velikostních kategorií obcí**

Velikostní kategorie obcí:	Riziko zvýšeného zastoupení příjemců doplatku na bydlení žijících na ubytovnách				
	0	1	2	3	4
do 199	1451	0	0	0	0
200-1999	3989	131	1	0	0
2000-9999	410	118	27	1	0
10000-49999	54	15	31	8	4
50000-99999	5	0	2	1	6
100000 a více	2	1	0	0	2
celkem	5911	265	61	10	12

*Zdroj: MPSV – data o příjemcích sociálních dávek za rok 2015.*

**Kartogram 8: Riziko zvýšeného zastoupení příjemců doplatku na bydlení žijících na ubytovnách**



Podkladová data: ArcČR® 500.

Zdroj: MPSV – data o příjemcích sociálních dávek za rok 2015.

**Doplňkové rizikové faktory, které mohou prohlubovat nedostupnost bydlení na volném trhu (započteny pouze v případě předchozích rizik)**

### **ZVÝŠENÉ ZASTOUPENÍ NEZAMĚSTNANÝCH (DLE ČSÚ)**

Průměrný měsíční počet dosažitelných uchazečů o zaměstnání v evidenci Úřadu práce.

**Zdroj dat:** ČSÚ – Územně analytické podklady (ÚAP)

**Aktualizace:** jednou za rok, v polovině roku jsou k dispozici data za předešlý rok

**Vzorec:** počet dosažitelných uchazečů o zaměstnání v evidenci Úřadu práce v obci převyšující přirozenou míru = počet dosažitelných uchazečů o zaměstnání v evidenci Úřadu práce v obci – ZAOKROUHLENO (počet osob v obci \* počet dosažitelných uchazečů o zaměstnání v evidenci Úřadu práce v ČR / počet osob v ČR)

**Koeficient pro výpočet souhrnného indikátoru TSB: 1**

**Maximální počet bodů do souhrnného indikátoru TSB: 10**

**Kategorizace:**

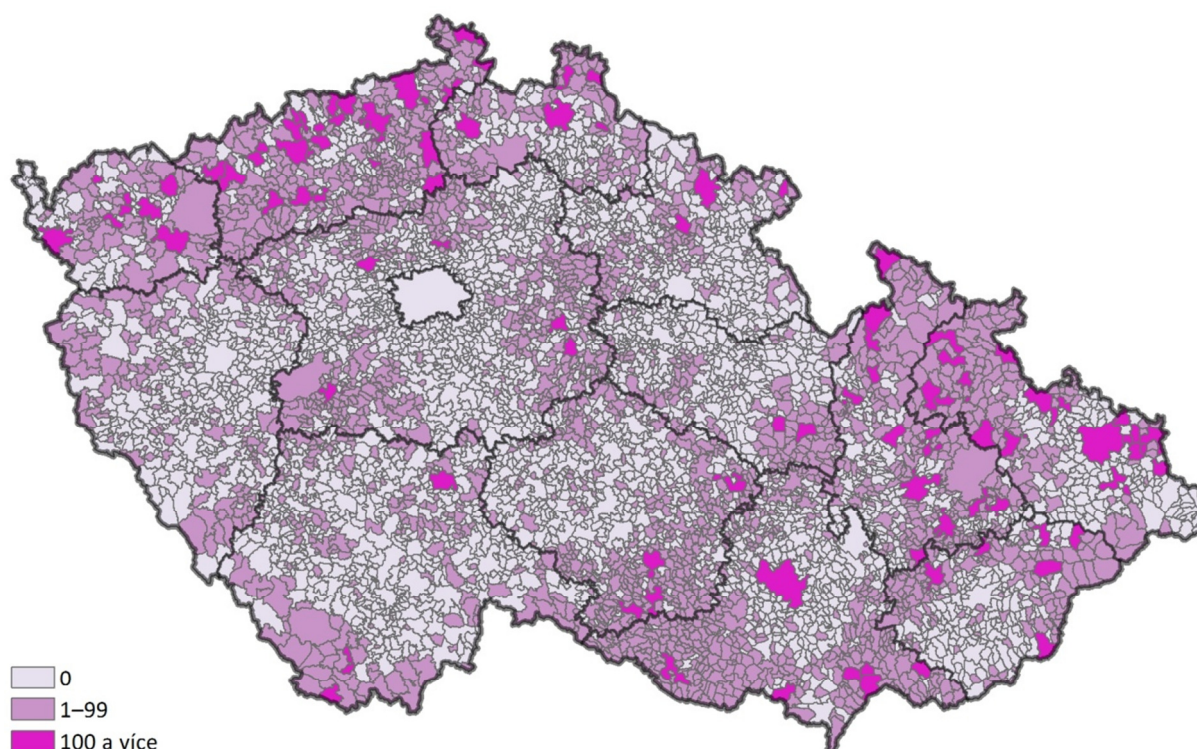
Počet osob:	Výše rizika:
0	žádné riziko
1–99	1
100 a více	2

**Tabulka 16: Výše rizika zvýšeného zastoupení nezaměstnaných dle velikostních kategorií obcí**

Velikostní kategorie obcí:	Riziko zvýšeného zastoupení nezaměstnaných		
	0	1	2
do 199	763	688	0
200–1999	2464	1654	3
2000–9999	330	184	42
10000–49999	46	21	45
50000–99999	5	0	9
100000 a více	2	0	3
celkem	3610	2547	102

Zdroj: Územně analytické podklady ČSÚ 2014.

## Kartogram 9: Riziko zvýšeného zastoupení nezaměstnaných



Podkladová data: ArcČR® 500.

Zdroj: Územně analytické podklady ČSÚ 2014.

### **ZVÝŠENÉ ZASTOUPENÍ EXEKUCÍ NA PŘÍSLUŠNÉM OKRESNÍM SOUDĚ (DLE DAT MSP)**

Nejpodrobnějším veřejně přístupným zdrojem dat z hlediska územního členění vypovídajícím o riziku zadluženosti jsou data Ministerstva spravedlnosti ČR o míře exekucí okresních soudů. Data neuvádějí údaje za jednotlivé obce, ale za okresní soudy, indikátorem je tedy příslušnost obce k okresním soudům patřícím k soudům s nadprůměrnou mírou exekucí.

**Obce s vyšší mírou exekucí:** Příslušnost obcí k okresním soudům patřícím k soudům s nadprůměrnou mírou exekucí, přesněji nápadů na exekučních soudech na 1000 obyvatel u okresních soudů; skutečný počet nařízených exekucí (vydaných pověření) je o cca 4 % nižší – tento statistický údaj však MSp neviduje.

**Zdroj dat:** MSp – nápad na exekučních soudech v roce 2015

**Aktualizace:** jednou za rok

**Koeficient pro výpočet souhrnného indikátoru TSB:** 1

**Maximální počet bodů do souhrnného indikátoru TSB:** 5

**Kategorizace:**

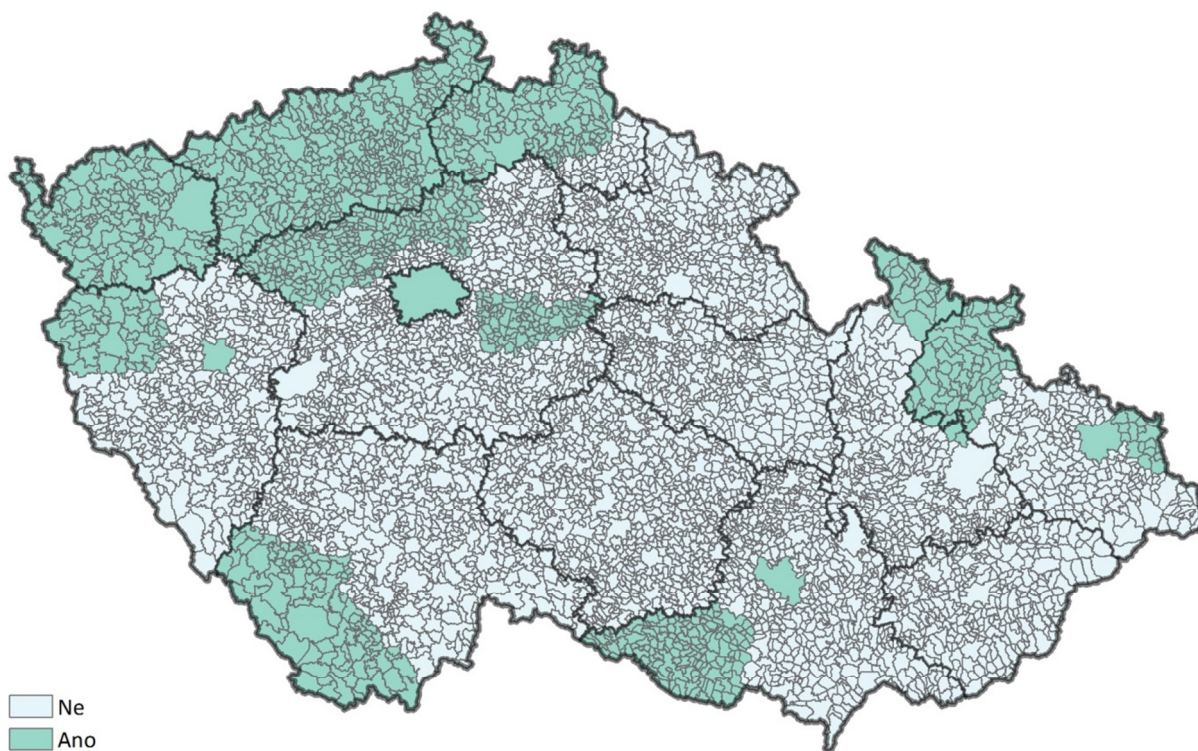
Příslušnost obcí k okresním soudům patřícím k soudům s nadprůměrnou mírou exekucí:	Výše rizika:
NE	0
ANO	1

**Tabulka 17: Výše rizika zvýšeného zastoupení exekucí dle velikostních kategorií obcí**

Velikostní kategorie obcí:	Riziko zvýšené míra exekucí	
	0	1
do 199	1204	247
200–1999	3136	985
2000–9999	421	135
10000–49999	72	40
50000–99999	8	6
100000 a více	0	5
celkem	4841	1418

Zdroj: MSp – nápad na exekučních soudech v roce 2015.

**Kartogram 10: Riziko zvýšeného zastoupení exekucí na příslušném okresním soudě**



Podkladová data: ArcČR® 500.

Zdroj: MSp – nápad na exekučních soudech v roce 2015.

## NÍZKÉ ZASTOUPENÍ SOUKROMÉHO NÁJEMNÍHO BYDLENÍ NA CELKOVÉM BYTOVÉM FONDU (DLE SLDB)

Jako jediný indikátor z dostupných zdrojů dat, který by nějakým způsobem mohl odrážet konkurenci na trhu bydlení v jednotlivých obcích, bylo nalezeno zastoupení soukromého nájemního bydlení na trhu z dat SLDB. Nižší konkurence na trhu bydlení se může projevovat nižší šancí nalézt nájemní byt na volném trhu. Jak již bylo zmiňováno nevýhodou SLDB je nízká aktuálnost dat. Dalším omezením u tohoto ukazatele je, že prakticky vypovídá zejména o velikosti obce. Téměř všechny menší obce mají stejné riziko, vzhledem k mále významnosti tohoto ukazatele však není cílem zohledňovat rozdíly mezi menšími obcemi.

**Zdroj dat:** SLDB 2011

**Aktualizace:** jednou za deset let

**Vzorec:** počet soukromých nájemních bytů v obci převyšující přirozenou míru = počet soukromých nájemních bytů v obci – ZAOKROUHLENO (počet bytů v obci \* počet soukromých nájemních bytů v ČR / počet bytů v ČR)

**Koeficient pro výpočet souhrnného indikátoru TSB: 1**

**Maximální počet bodů do souhrnného indikátoru TSB: 5**

**Kategorizace:**

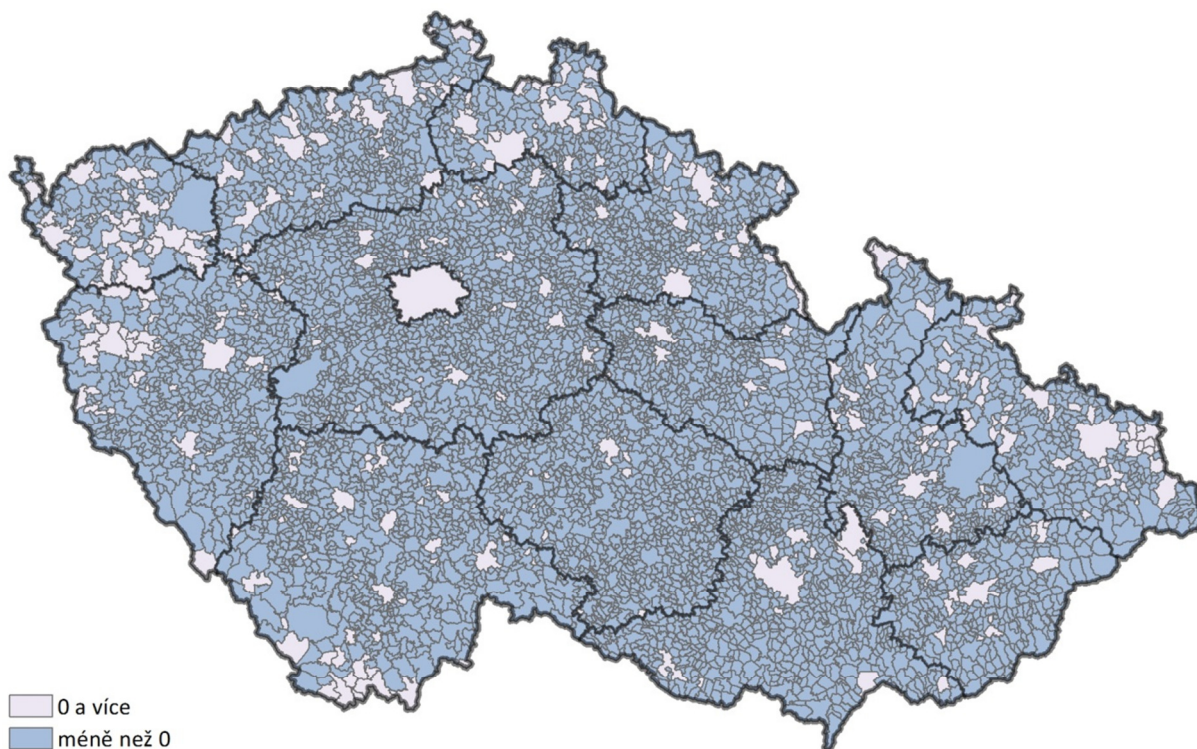
Počet soukromých nájemních bytů:	Výše rizika:
0 a výše	0
méně než 0	1

**Tabulka 18: Výše rizika nízkého zastoupení soukromého nájemního bydlení na celkovém bytovém fondu dle velikostních kategorií obcí**

Velikostní kategorie obcí:	Riziko nižšího zastoupení soukromých nájemních bytů	
	0	1
do 199	66	1385
200–1999	138	3983
2000–9999	80	476
10000–49999	69	43
50000–99999	13	1
100000 a více	5	0
celkem	371	5888

Zdroj: SLDB 2011.

**Kartogram 11: Riziko nízkého zastoupení soukromého nájemního bydlení na celkovém bytovém fondu**



Podkladová data: ArcČR® 500.

Zdroj: SLBD 2011.

### **Specifické potřeby starších lidí**

Z důvodu zohlednění specifických potřeb starších lidí byla do měření zahrnuta doplňkově i data o věkovém složení obyvatelstva a počtu příjemců příspěvku na bydlení u samostatně žijících nájemníků ve věku 65 a více let. Samotné riziko zastoupení starých lidí je doplněno rizikem zvýšeného počtu seniorů, kteří žijí sami v nájemních bytech a potýkají se s finanční nedostupností bydlení, protože pravděpodobně tito senioři jsou odkázáni na veřejnou pomoc a s narůstajícím věkem se jejich situace může zhoršovat.

### **ZVÝŠENÉ ZASTOUPENÍ LIDÍ VE VĚKU 65 LET A VÍCE (DLE ČSÚ)**

Počet osob ve věku 65 let a více v obci a index stáří (poměr počtu obyvatel ve věku 65 a více let k počtu obyvatel ve věku 0–14 let) představují každoročně zveřejňovaná data ČSÚ za všechny obce. Počet seniorů v dané obci je snížen o kapacity ubytování pro seniory (domovy důchodců, domovy se zvláštním režimem). Důvodem je jednak logické hledisko, že senioři v tomto typu ubytování již nepotřebují sociální bydlení, ale také zamezení umělému navýšení počtu seniorů v malých obcích, do kterých se starší lidé za bydlením pro seniory přestěhovali.

**Zdroj dat:** ČSÚ – Věkové složení populace v obcích (celkový počet obyvatel bez „nezjištěno“)

**Aktualizace:** jednou za rok

**Vzorec:** počet osob ve věku 65 let a více v obci převyšující přirozenou míru = počet osob ve věku 65 let a více v obci – kapacity ubytování pro seniory (domovy důchodců, domovy se zvláštním režimem) – ZAOKROUHLENO (počet osob v obci \* (počet osob ve věku 65 let a více v ČR – kapacity ubytování pro seniory)) / počet osob v ČR

index stáří v obci = poměr počtu obyvatel ve věku 65 a více let k počtu obyvatel ve věku 0–14 let

**Koeficient pro výpočet souhrnného indikátoru TSB: 1**

**Maximální počet bodů do souhrnného indikátoru TSB: 10**

**Kategorizace:**

Počet osob, jestliže je v obci nadprůměrný index stáří:	Výše rizika:
0	žádné riziko
1–99	1
100 a více	2

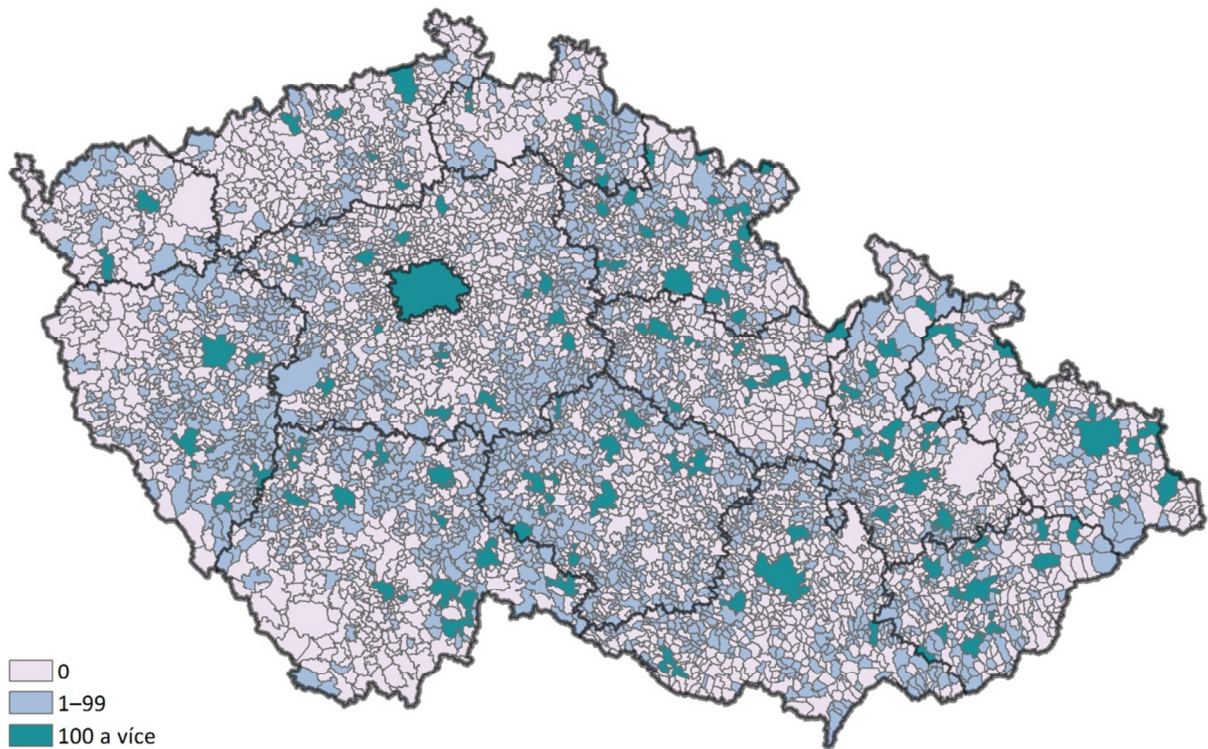


**Tabulka 19: Výše rizika zvýšeného zastoupení lidí ve věku 65 let a více dle velikostních kategorií obcí**

Velikostní kategorie obcí:	Riziko zvýšeného zastoupení starých lidí		
	0	1	2
do 199	695	756	0
200-1999	2874	1246	1
2000-9999	371	138	47
10000-49999	47	9	56
50000-99999	3	0	11
100000 a více	1	0	4
celkem	3991	2149	119

Zdroj: ČSÚ – Věkové složení populace v obcích v roce 2014.

**Kartogram 12: Riziko zvýšeného zastoupení lidí ve věku 65 let a více**



Podkladová data: ArcČR® 500.

Zdroj: ČSÚ – Věkové složení populace v obcích v roce 2014.

## ZVÝŠENÉ ZASTOUPENÍ PŘÍJEMCŮ PŘÍSPĚVKU NA BYDLENÍ U SAMOSTATNĚ ŽIJÍCÍCH NÁJEMNÍKŮ VE VĚKU 65 A VÍCE LET (DLE DAT MPSV)

Průměrný měsíční počet příjemců příspěvku na bydlení mezi samostatně žijícími nájemníky ve věku 65 a více let v obci.

**Zdroj dat:** MPSV – data o příjemcích sociálních dávek za rok 2015

**Aktualizace:** jednou za rok

**Vzorec:** počet příjemců příspěvku na bydlení mezi samostatně žijícími nájemníky ve věku 65 a více let v obci převyšující přirozenou míru = počet příjemců příspěvku na bydlení mezi samostatně žijícími nájemníky ve věku 65 a více let v obci – ZAOKROUHLENO (počet osob v obci \* počet příjemců příspěvku na bydlení mezi samostatně žijícími nájemníky ve věku 65 a více let v ČR / počet osob v ČR)

**Kategorizace:**

Počet osob:	Výše rizika:
0	žádné riziko
1-99	1
100 a více	2

**Koeficient pro výpočet souhrnného indikátoru TSB:** 0,5

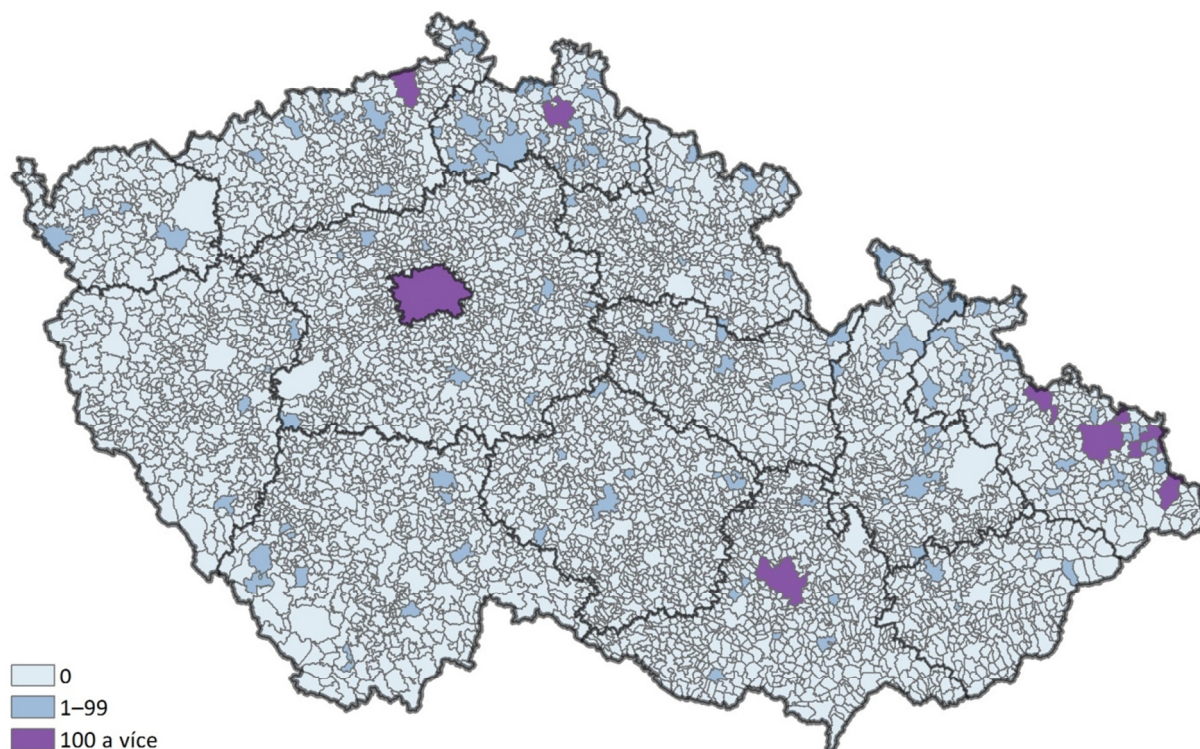
**Maximální počet bodů do souhrnného indikátoru TSB:** 5

**Tabulka 20: Výše rizika zvýšeného zastoupení příjemců příspěvku na bydlení mezi samostatně žijícími nájemníky ve věku 65 a více let dle velikostních kategorií obcí**

Velikostní kategorie obcí:	Riziko zvýšeného zastoupení příjemců příspěvku na bydlení mezi samostatně žijícími nájemníky ve věku 65 a více let		
	0	1	2
do 199	1451	0	0
200–1999	4089	32	0
2000–9999	486	70	0
10000–49999	85	24	3
50000–99999	5	6	3
100000 a více	1	0	4
celkem	6117	132	10

Zdroj: MPSV – data o příjemcích sociálních dávek za rok 2015.

**Kartogram 13: Riziko zvýšeného zastoupení příjemců příspěvku na bydlení u samostatně žijících nájemníků ve věku 65 a více let**



Podkladová data: ArcČR® 500.

Zdroj: MPSV – data o příjemcích sociálních dávek za rok 2015.

## Použitá literatura

Čada, K. (ed.) 2015. *Analýza sociálně vyloučených lokalit*. Praha: GAC spol. s r.o.

Hradecký et al. 2012. *Souhrnný materiál pro tvorbu Koncepce práce s bezdomovci v ČR na období do roku 2020*. Praha: občanské sdružení H.S.P. Dostupné na [www.esfcr.cz](http://www.esfcr.cz).

Kohout, M., D. Tichý, D., a kol. 2015. *Osnova modelů bydlení včetně základního prostorového a technického standardu pro potřeby koncepce sociálního bydlení České republiky 2015 – 2025. Souhrnná výzkumná zpráva*. Praha: FA ČVUT.

Kuchařová, V. , J. Barvíková, K. Peychlová, S. Höhne. 2015. *Vyhodnocení dostupných výzkumů a dat o bezdomovectví v ČR a návrhy postupů průběžného získávání klíčových dat*. Praha: VÚPSV, v.v.i.

Lux, M., M. Mikeszová. 2013. „The role of a credit trap on paths to homelessness in the Czech Republic.“ *Journal of European Social Policy* 23 (2): 210-223.

Mikeszová, M., M. Lux. 2013. „Faktory úspěšné reintegrace bezdomovců a nástroje bytové politiky pro řešení bezdomovství v ČR.“ *Sociologický časopis/Czech Sociological Review* 49 (1): 29-52.

Šimíková, I., J. Vyhlídal. 2015. *Popis velikosti a struktury skupin osob, které by mohly představovat cílovou skupinu sociálního bydlení*. Praha: VÚPSV, v.v.i.

# RÁMCOVÁ IDENTIFIKACE TRŽNÍHO SELHÁNÍ V OBLASTI BYDLENÍ V JEDNOTLIVÝCH OBCÍCH ČR: KARTOGRAFICKÁ PŘÍLOHA

Kartogramy vznikly v rámci projektu „Tržní selhání v kontextu sociálního bydlení jako služby obecného hospodářského zájmu“ podpořeného Technologickou agenturou ČR pod číslem TD03000050.



## Seznam kartogramů:

Kartogram 1: Souhrnný indikátor rizika tržního selhání v oblasti bydlení

Kartogram 2: Riziko vyššího zastoupení přelidněných bytů (dle SLDB)

Kartogram 3: Riziko vyššího zastoupení bytů snížené kvality (dle SLBD)

Kartogram 4: Riziko vyššího zastoupení osob bydlících v dočasných formách bydlení – v mobilních (pohyblivých), nouzových obydlích, přístřeších, ubytovacích zařízení (rodiny) a bezdomovci (dle SLBD)

Kartogram 5: Riziko vyšší kapacity dočasných forem bydlení poskytovaných v rámci sociálních služeb – v azylových domech, domovech na půl cesty a noclehárnách (dle dat MPSV)

Kartogram 6: Riziko zvýšeného zastoupení osob žijících v sociálně vyloučené lokalitě (dle analýzy sociálně vyloučených lokalit v ČR z roku 2015)

Kartogram 7: Riziko zvýšeného zastoupení příjemců příspěvků na bydlení z řad nájemníků

Kartogram 8: Riziko zvýšeného zastoupení příjemců doplatku na bydlení žijících na ubytovnách

Kartogram 9: Riziko zvýšeného zastoupení nezaměstnaných

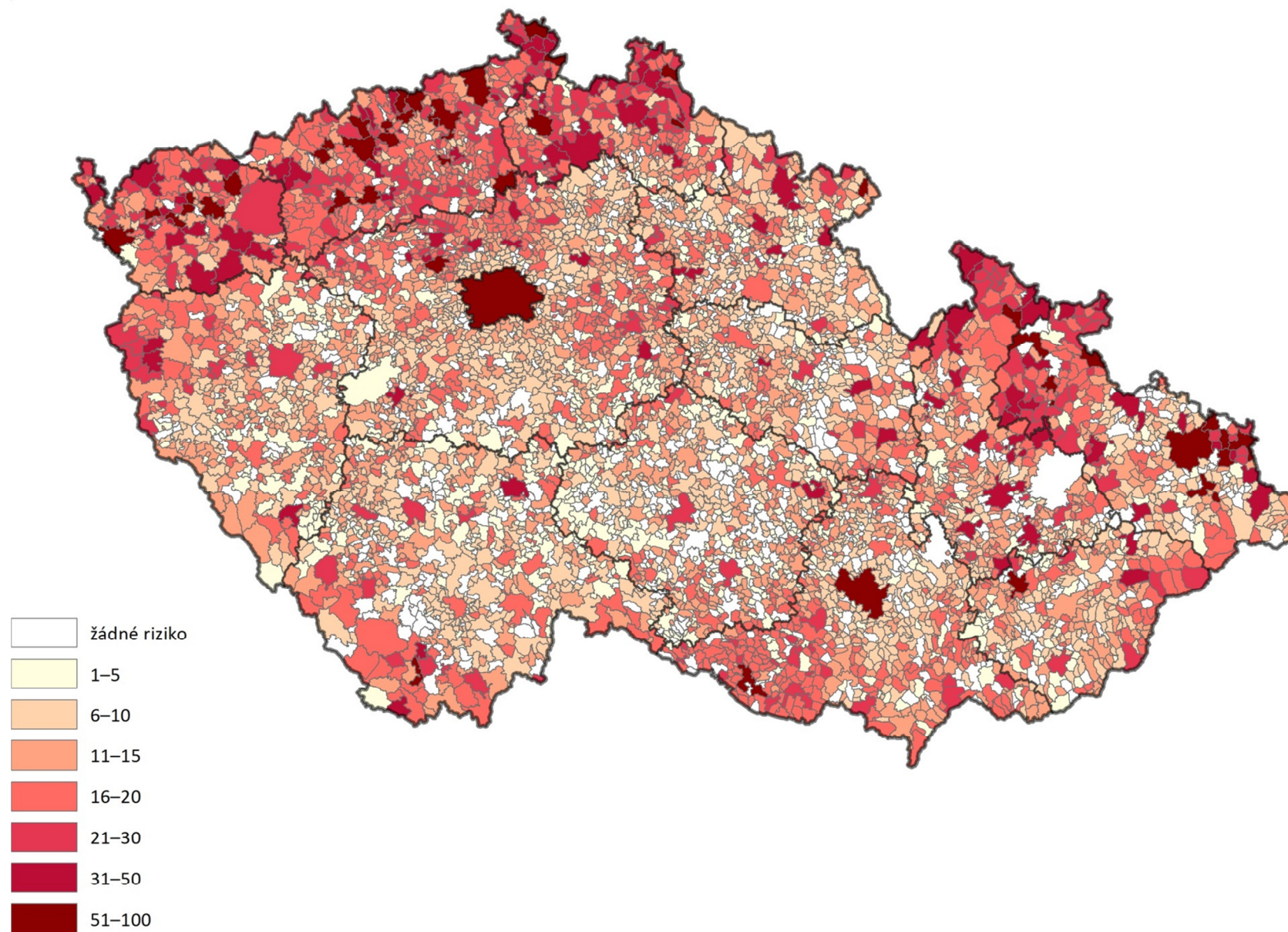
Kartogram 10: Riziko zvýšeného zastoupení exekucí na příslušném okresním soudě

Kartogram 11: Riziko nízkého zastoupení soukromého nájemního bydlení na celkovém bytovém fondu *Podkladová data: ArcČR® 500. Zdroj: SLBD 2011.*

**Kartogram 12: Riziko zvýšeného zastoupení lidí ve věku 65 let a více**

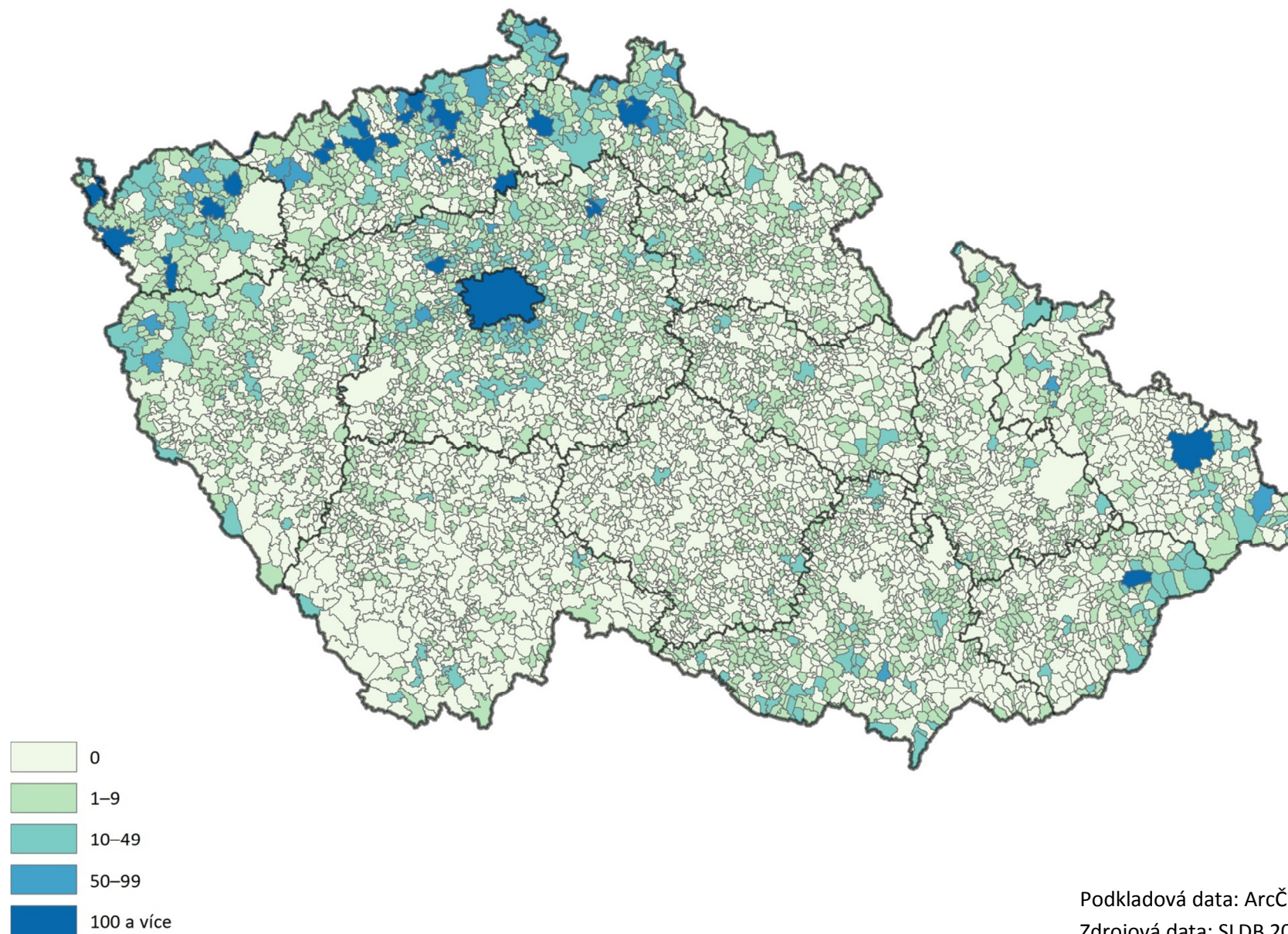
Kartogram 13: Riziko zvýšeného zastoupení příjemců příspěvku na bydlení u samostatně žijících nájemníků ve věku 65 a více let

KARTOGRAM 1 SOUHRNNÝ INDIKÁTOR RIZIKA TRŽNÍHO SELHÁNÍ V OBLASTI BYDLENÍ



## KARTOGRAM 2 VYŠŠÍ ZASTOUPENÍ BYTŮ SNÍŽENÉ KVALITY

Počet bytů nízké kvality v dané obci převyšující přirozenou míru

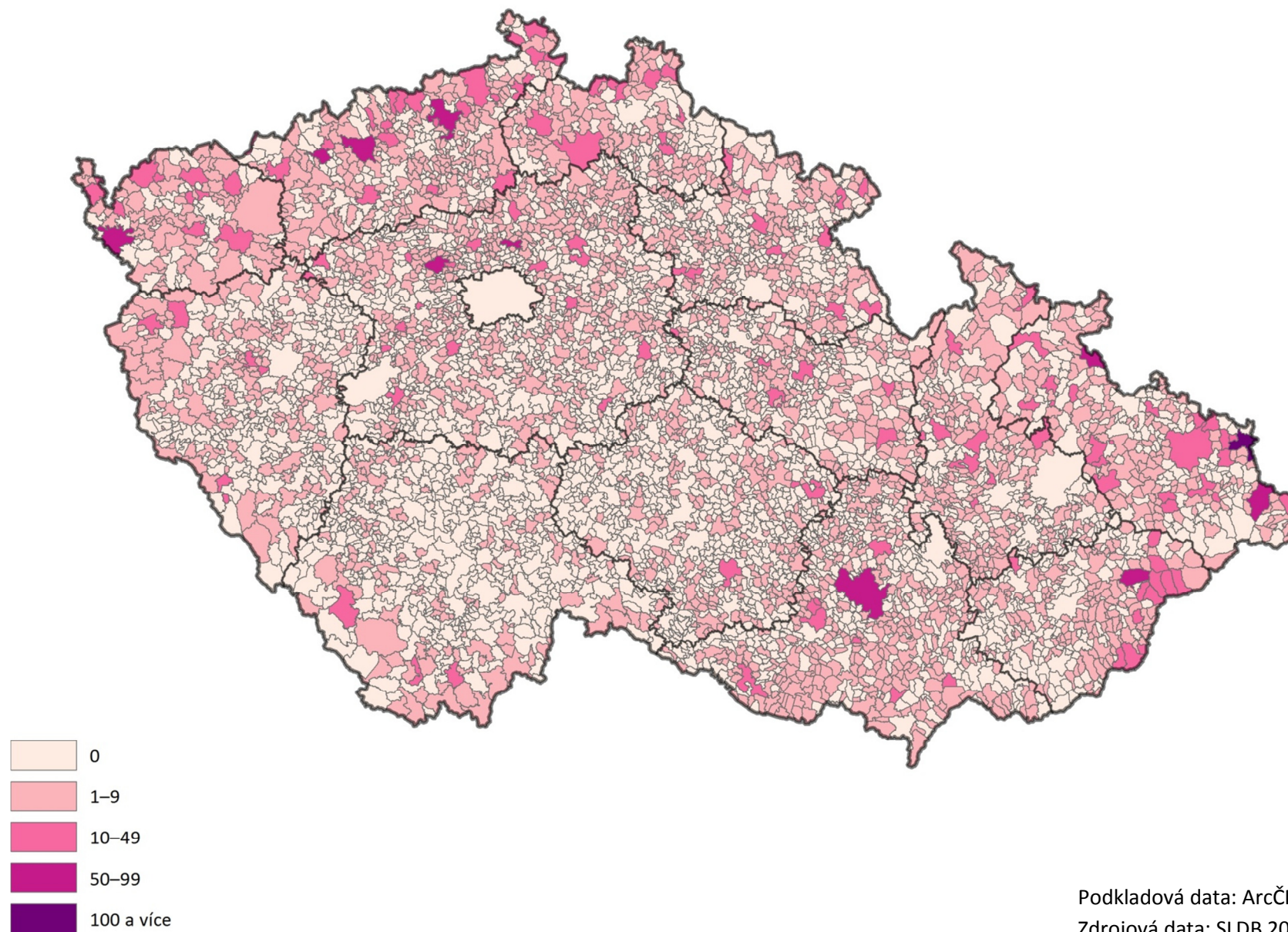


Podkladová data: ArcČR® 500.  
Zdrojová data: SLDB 2011.



### KARTOGRAM 3 VYŠŠÍ ZASTOUPENÍ PŘELIDNĚNÝCH BYTŮ

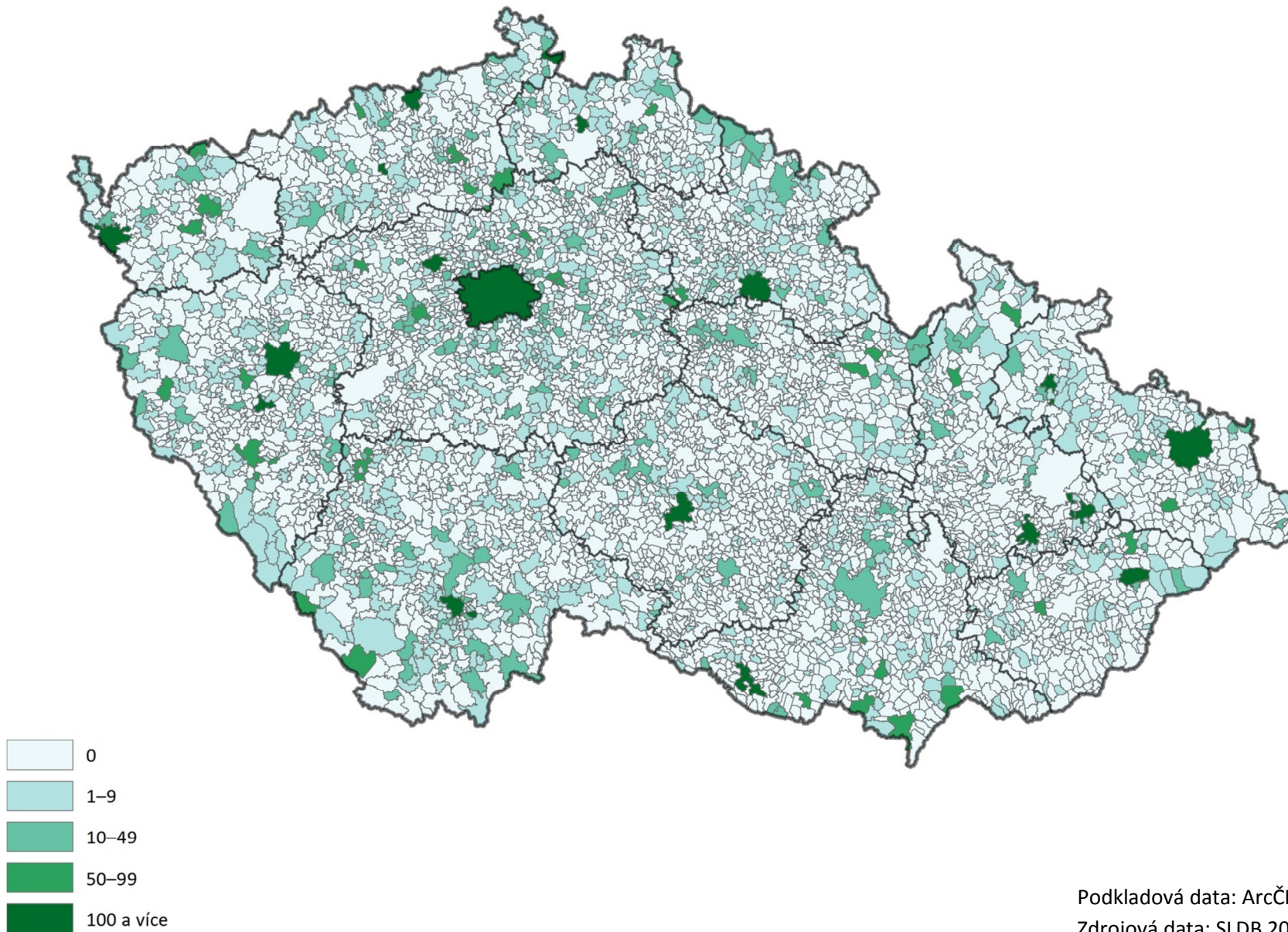
Počet přelidněných bytů v dané obci převyšující přirozenou míru



Podkladová data: ArcČR® 500.  
Zdrojová data: SLDB 2011.

**KARTOGRAM 4 VYŠŠÍ ZASTOUPENÍ OSOB BYDLÍCÍCH V DOČASNÝCH FORMÁCH BYDLENÍ – V MOBILNÍCH (POHYBLIVÝCH), NOUZOVÝCH OBYDLÍCH, PŘÍSTŘEŠÍCH, UBYTOVACÍCH ZAŘÍZENÍ (RODINY) A BEZDOMOVCI**

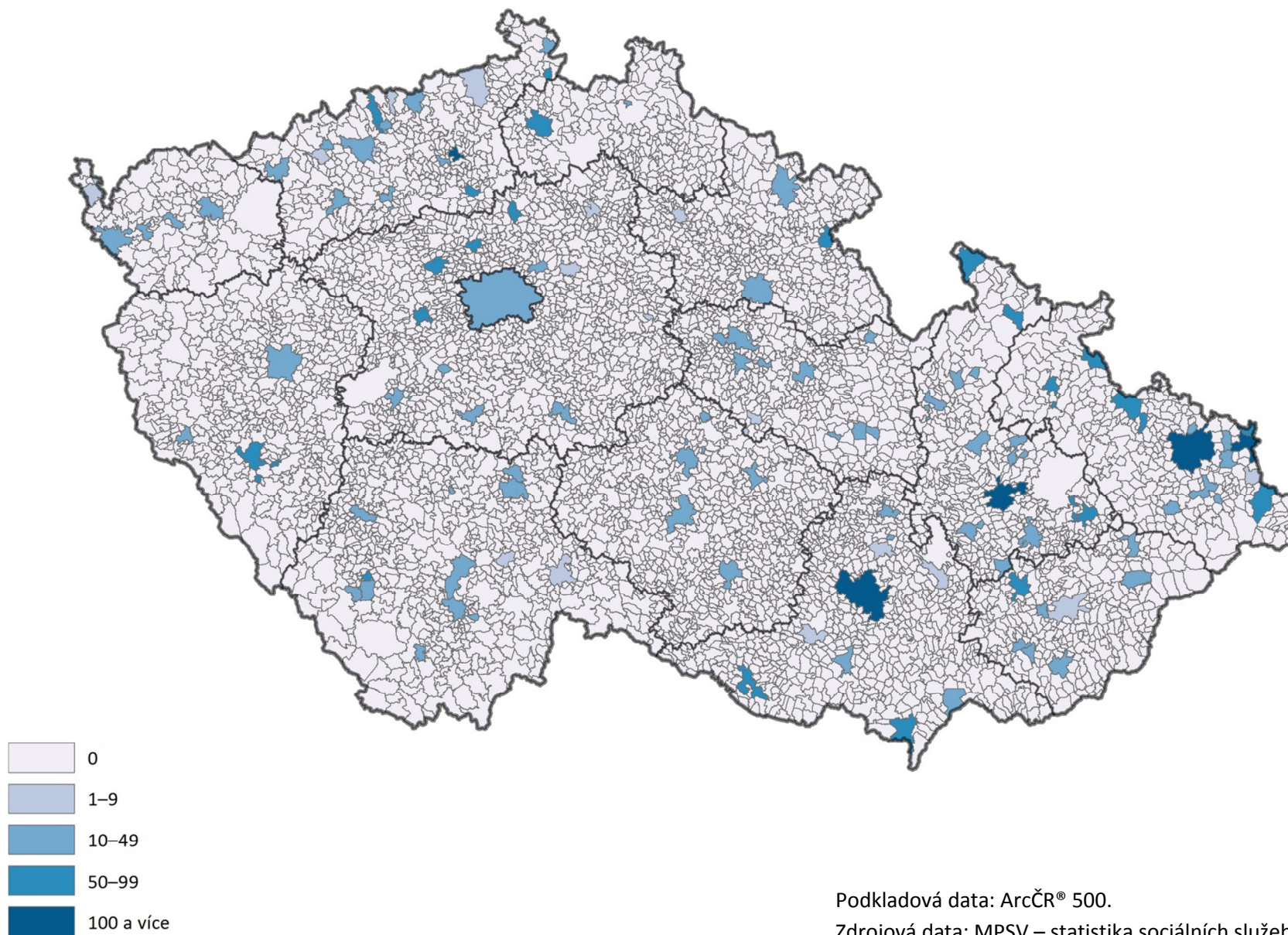
Počet osob bydlících v dočasných formách bydlení v dané obci převyšující přirozenou míru



Podkladová data: ArcČR® 500.  
Zdrojová data: SLDB 2011.

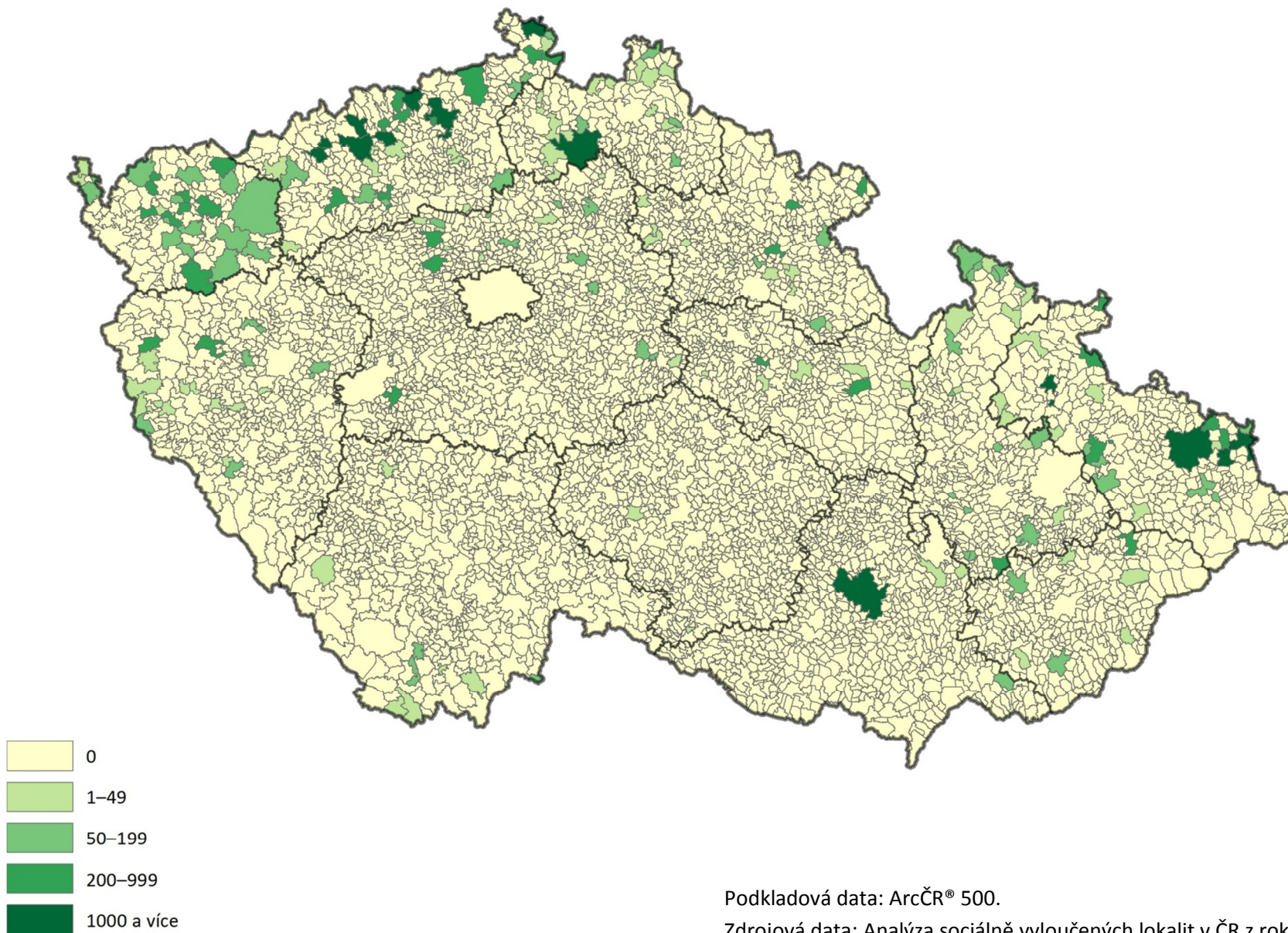
## KARTOGRAM 5 VYŠŠÍ KAPACITA DOČASNÝCH FOREM BYDLENÍ – V AZYLOVÝCH DOMECH, DOMOVECH NA PŮL CESTY A NOCLEHÁRNÁCH

Počet kapacit dočasných forem bydlení v dané obci převyšující přirozenou míru



## KARTOGRAM 6 ZVÝŠENÉ ZASTOUPENÍ OSOB ŽIJÍCÍCH V SOCIÁLNĚ VYLOUČENÝCH LOKALITĚ

Počet osob v sociálně vyloučených lokalitách v dané obci převyšující přirozenou míru

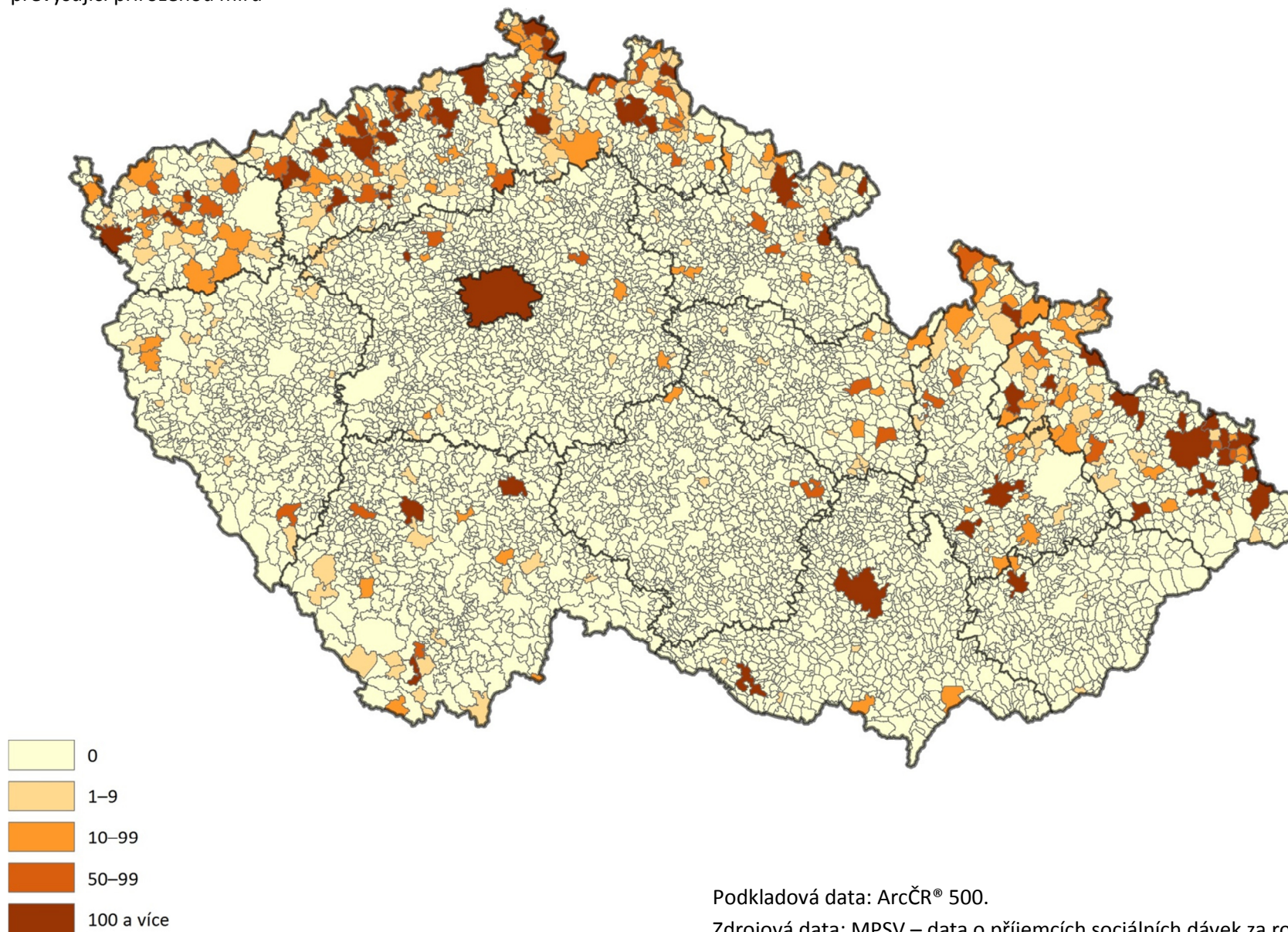


Podkladová data: ArcČR® 500.

Zdrojová data: Analýza sociálně vyloučených lokalit v ČR z roku 2015.

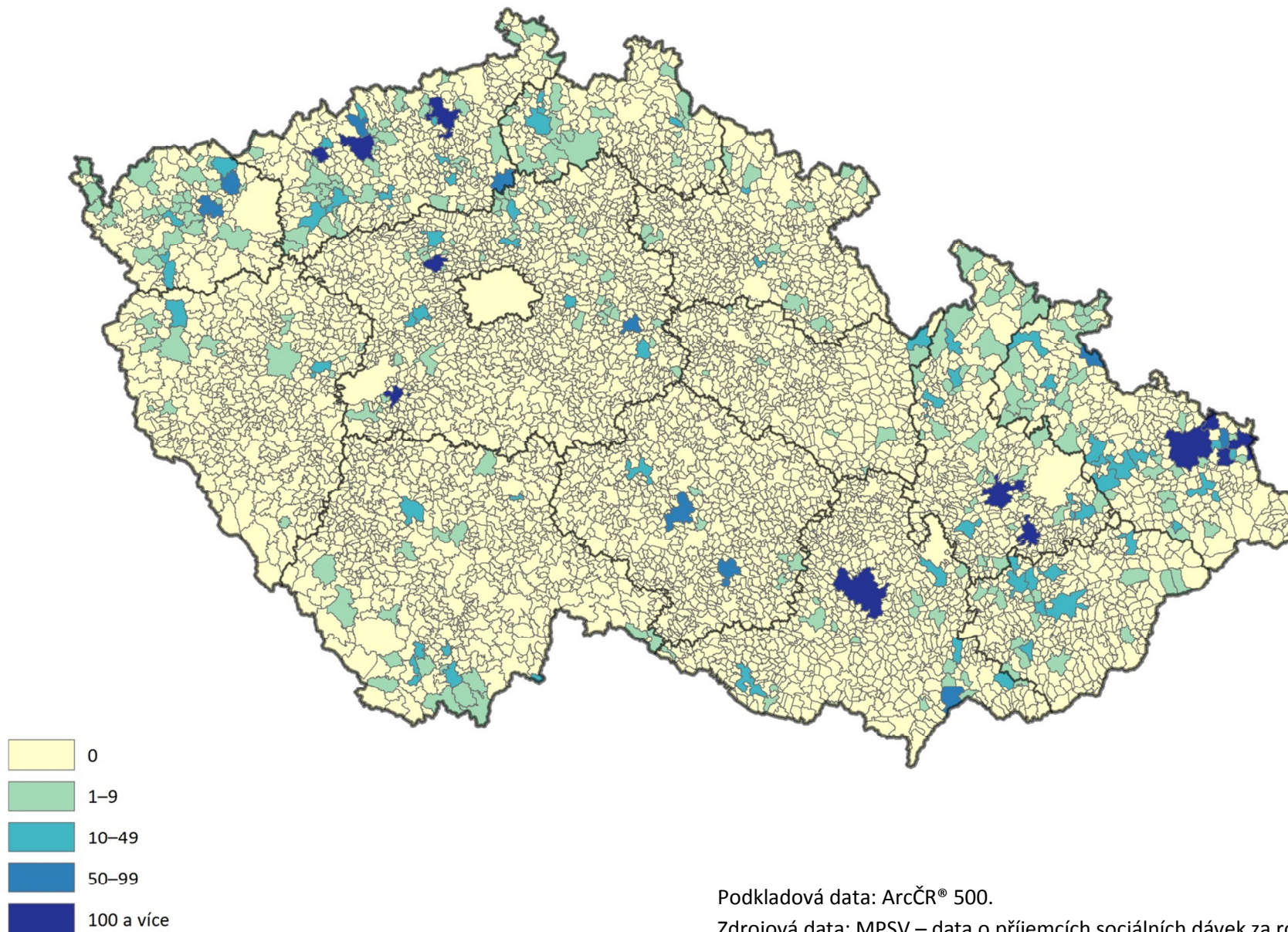
## KARTOGRAM 7 ZVÝŠENÉ ZASTOUPENÍ PŘÍJEMCŮ PŘÍSPĚVKŮ NA BYDLENÍ Z ŘAD NÁJEMNÍKŮ

Počet příjemců příspěvku na bydlení bydlicích v nájemních bytech s poměrem nákladů na bydlení a rozhodného příjmu nad 40 % v dané obci převyšující přirozenou míru



## KARTOGRAM 8 ZVÝŠENÉ ZASTOUPENÍ PŘÍJEMCŮ DOPLATKU NA BYDLENÍ ŽIJÍCÍCH NA UBYTOVNÁCH

Počet příjemců doplatku na bydlení žijících na ubytovnách v dané obci převyšující přirozenou míru

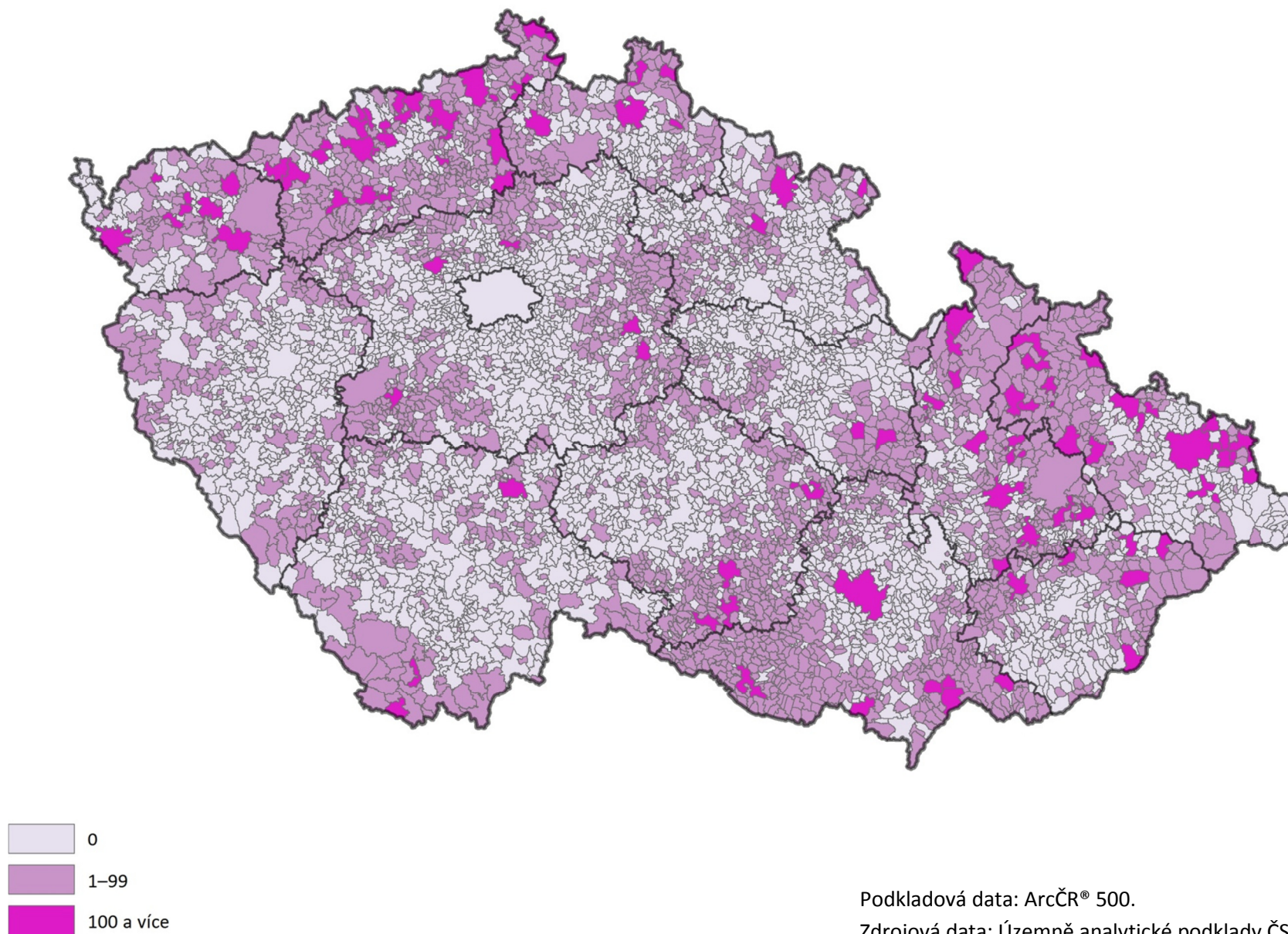


Podkladová data: ArcČR® 500.

Zdrojová data: MPSV – data o příjemcích sociálních dávek za rok 2015.

## KARTOGRAM 9 ZVÝŠENÉ ZASTOUPENÍ NEZAMĚSTNANÝCH

Počet dosažitelných uchazečů o zaměstnání v evidenci Úřadu práce v dané obci převyšující přirozenou míru

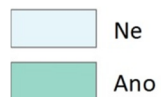
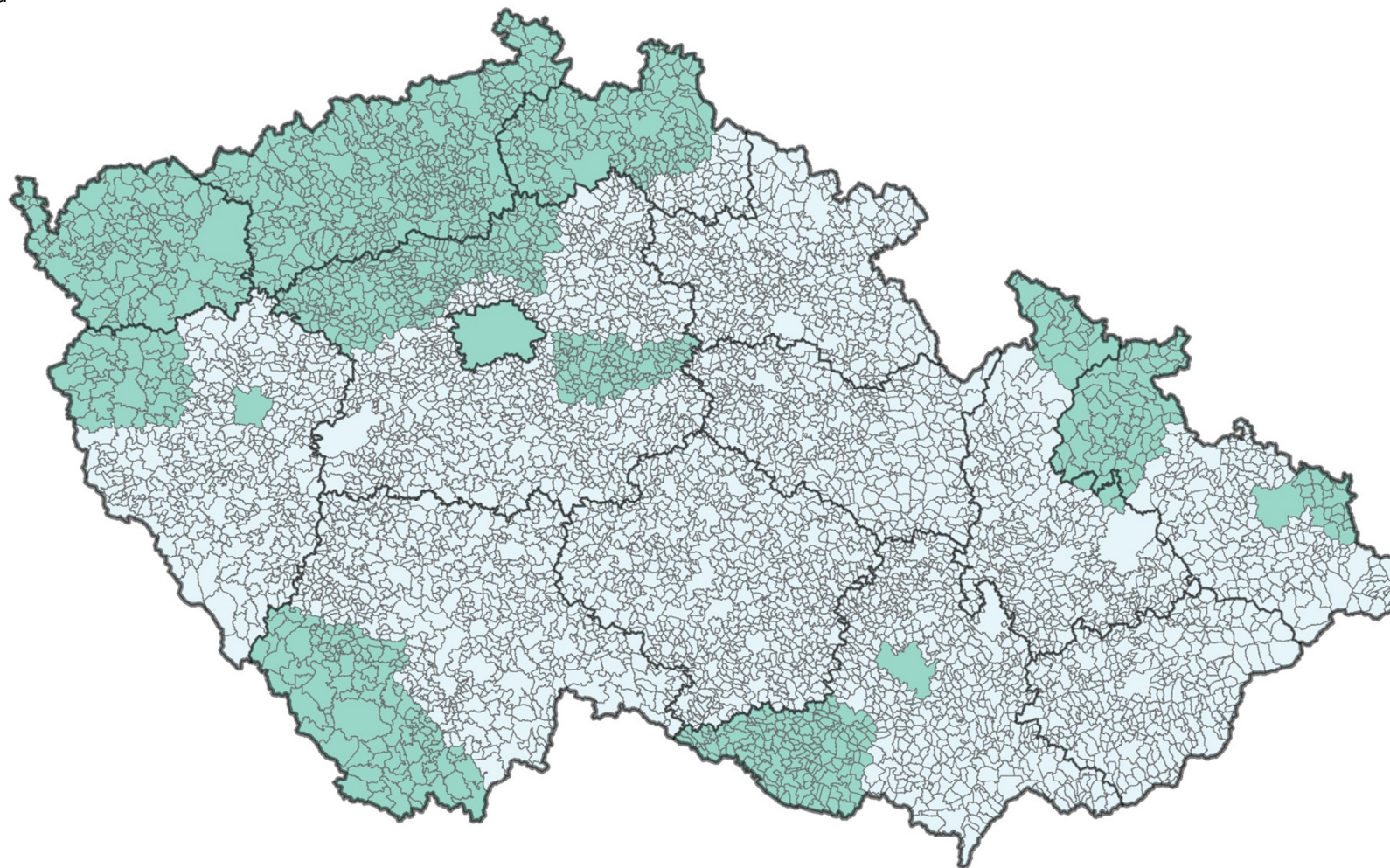


Podkladová data: ArcČR® 500.

Zdrojová data: Územně analytické podklady ČSÚ 2014.

## KARTOGRAM 10 ZVÝŠENÉ ZASTOUPENÍ EXEKUCÍ NA PŘÍSLUŠNÉM OKRESNÍM SOUDĚ

Příslušnost obcí k okresním soudům patřícím k soudům s nadprůměrnou mírou exekucí, přesněji nápadů na exekučních soudech na 1000 obyvatel u okresních soudů



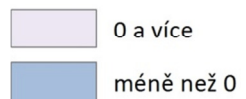
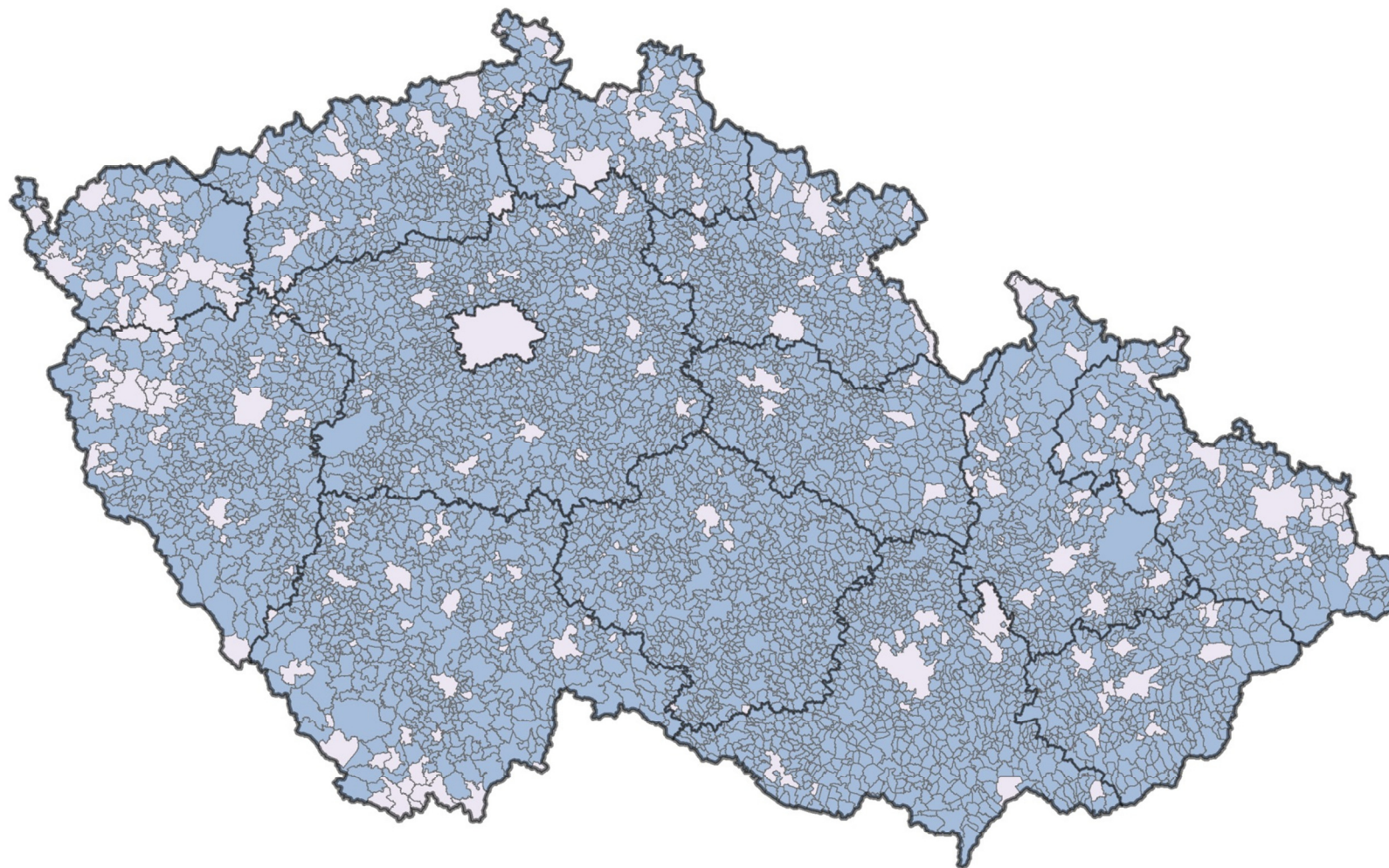
Podkladová data: ArcČR® 500.

Zdrojová data: MSp – nápad na exekučních soudech v roce 2015.



# KARTOGRAM 11 NÍZKÉ ZASTOUPENÍ SOUKROMÉHO NÁJEMNÍHO BYDLENÍ NA CELKOVÉM BYTOVÉM FONDU

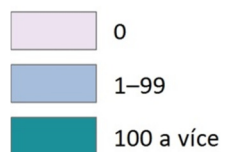
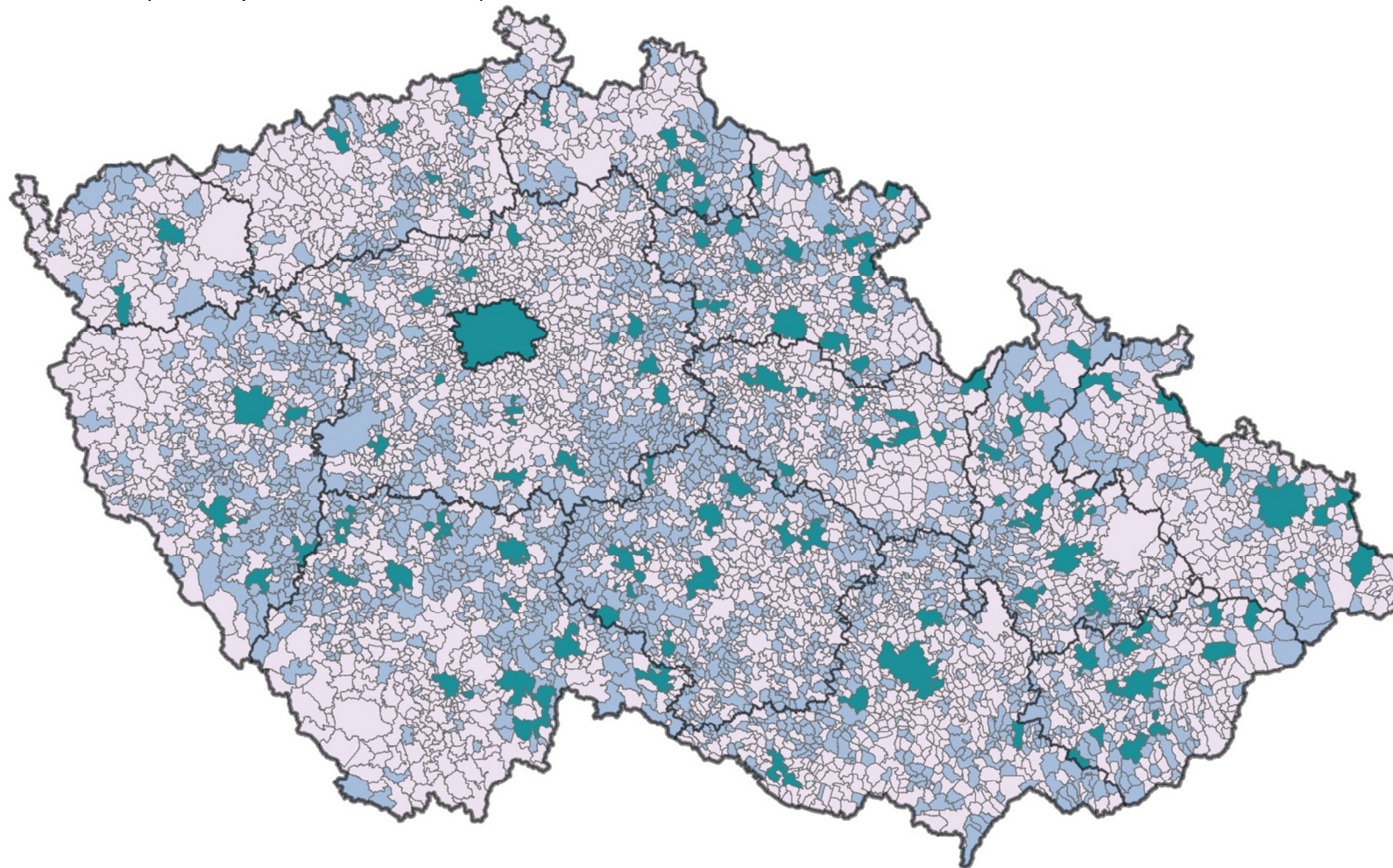
Počet soukromých nájemních bytů v dané obci převyšující přirozenou míru



Podkladová data: ArcČR® 500.  
Zdrojová data: SLBD 2011.

## KARTOGRAM 12 ZVÝŠENÉ ZASTOUPENÍ LIDÍ VE VĚKU 65 LET A VÍCE

Počet osob ve věku 65 let a více v dané obci převyšující přirozenou míru v případě, že je v obci nadprůměrný index stáří (poměr počtu obyvatel ve věku 65 a více let k počtu obyvatel ve věku 0–14 let)

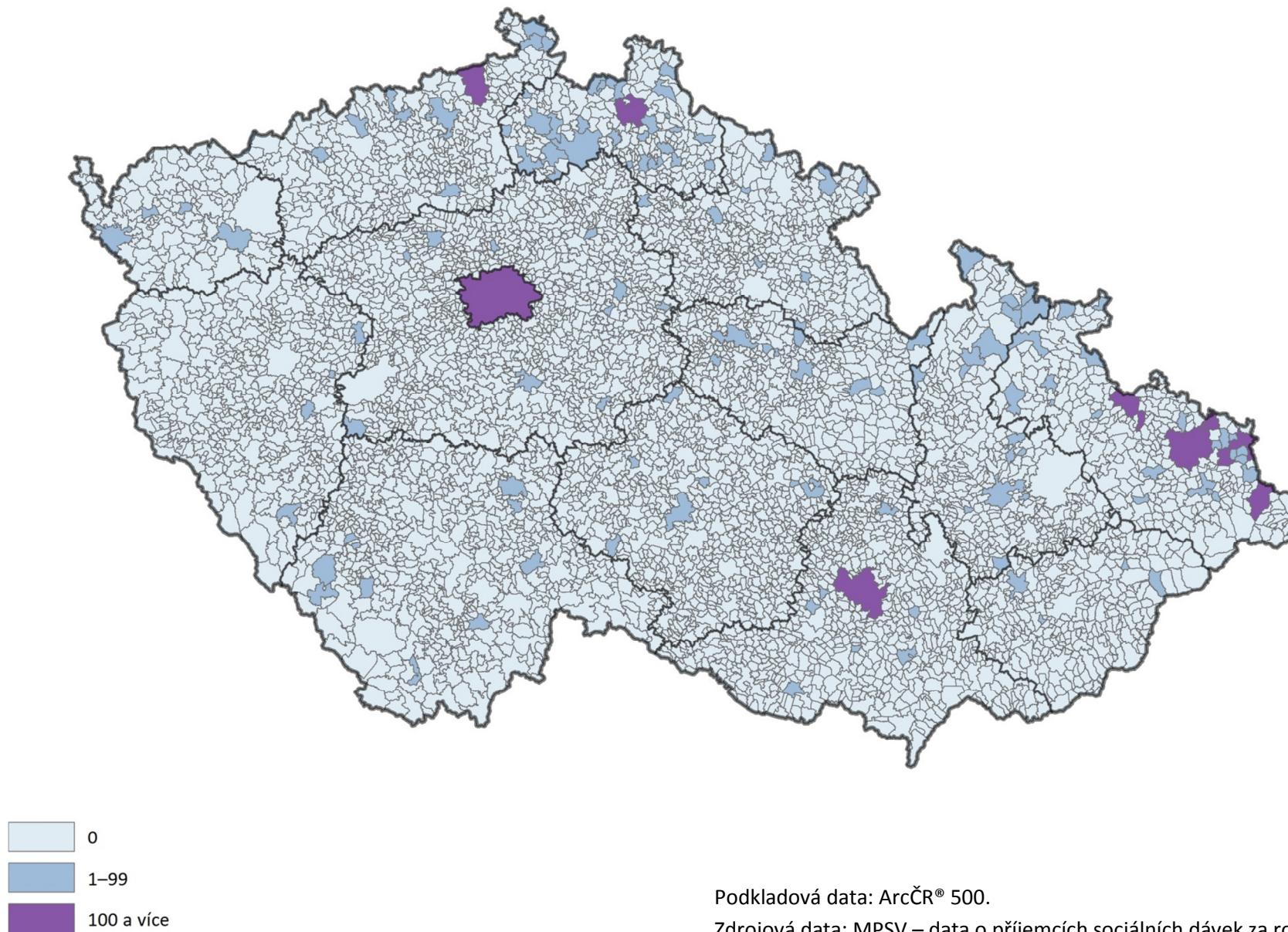


Podkladová data: ArcČR® 500.

Zdrojová data: ČSÚ – Věkové složení populace v obcích v roce 2014.

### KARTOGRAM 13 ZVÝŠENÉ ZASTOUPENÍ PŘÍJEMCŮ PŘÍSPĚVKU NA BYDLENÍ U SAMOSTATNĚ ŽIJÍCÍCH NÁJEMNÍKŮ VE VĚKU 65 A VÍCE LET

Počet příjemců příspěvku na bydlení mezi samostatně žijícími nájemníky ve věku 65 a více let v dané obci převyšující přirozenou míru



# RÁMCOVÁ IDENTIFIKACE RIZIKA TRŽNÍHO SELHÁNÍ V OBLASTI BYDLENÍ V JEDNOTLIVÝCH OBCÍCH ČR: MANUÁL PRO AKTUALIZACI DAT

Manuál vznikl v rámci projektu „Tržní selhání v kontextu sociálního bydlení jako služby obecného hospodářského zájmu“  
podpořeného Technologickou agenturou ČR pod číslem TD03000050.



## Návod na aktualizaci dat:

### CO JE POTŘEBA AKTUALIZOVAT?

- Proměnné, které je potřeba aktualizovat, jsou uvedeny v následující tabulce. U každé proměnné je uveden zdroj dat, s jakou periodicitou mají být data aktualizována a kontakt na instituci, která data poskytuje.

### JAK SE PROVÁDÍ AKTUALIZACE?

- Shromáždit data
  - Na základě tabulky zjistit, které proměnné je potřeba aktualizovat.
  - Kontaktovat poskytovatele dat.
  - Získat data pro proměnné, které je nutné aktualizovat za všechny obce ČR a za celou ČR. Identifikátorem obce je „Kód obce“ používaný ČSÚ.
- Nahrát data do Excelu
  - Na základě kódu obce nahrát data do správných buněk v listu Vstupní data. Data za zastoupení exekucí na příslušném okresním soudě musí být nahrána na základě příslušnosti k Okresnímu soudu (nejlépe pomocí funkce SVYHLEDAT).

## Tabulka pro aktualizaci dat:

Proměnná	Zdroj dat	Aktualizace	Kontakt
Počet obyvatel v obci	SLDB 2011	další sčítání 2021	
<i>Zvýšené zastoupení přelidněných bytů (dle SLDB):</i> Počet bytů v obci dle SLDB 2011 Počet přelidněných bytů v obcích ČR (dle v metodice uvedené definice)	SLDB 2011 SLDB 2011	další sčítání 2021 další sčítání 2021	ČSÚ ČSÚ <i>Poznámka: speciální poptávka na ČSÚ, při výpočtu byla použita mikrodata</i>
<i>Vyšší zastoupení bytů snížené kvality (dle SLDB):</i> Počet bytů nízké kvality v obcích ČR	SLDB 2011	další sčítání 2021	ČSÚ
<i>Vyšší kapacita dočasných forem bydlení - azylové domy, domovy na půl cesty, noclehárny (dle dat MPSV):</i> Počet míst v azylových domech Počet míst v domech na půl cesty Počet míst v noclehárnách	Sociální služby 2014	každý rok, od poloviny roku data za předešlý rok	ČSÚ, Oddělení informačních služeb, Helena Nebeská, <a href="mailto:helena.nebeska@czso.cz">helena.nebeska@czso.cz</a>
<i>Vyšší zastoupení osob bydlících v dočasných formách bydlení - mobilní (pohyblivá) obydlí, nouzová obydlí, přístřeší, ubytovací zařízení (rodiny), bezdomovci (dle SLDB):</i> Typ bydlení (SLDB 2011) - Byt - počet osob Typ bydlení (SLDB 2011) - Mobilní (pohyblivé) obydlí - počet osob Typ bydlení (SLDB 2011) - Nouzové obydlí, přístřeší - počet osob Typ bydlení (SLDB 2011) - Rekreační chata, chalupa - počet osob Typ bydlení (SLDB 2011) - Ubytovací zařízení (rodiny) - počet osob Typ bydlení (SLDB 2011) - Jednotlivci v zařízení - počet osob Typ bydlení (SLDB 2011) - Bezdomovci - počet osob	SLDB 2011	další sčítání 2021	ČSÚ

Proměnná	Zdroj dat	Aktualizace	Kontakt
<p><i>Zvýšené zastoupení osob bydlících v sociálně vyloučené lokalitě (mapa sociálně vyloučených lokalit v ČR)</i></p> <p>Počet sociálně vyloučených lokalit (Analýza 2015)  SVL Odhad počtu osob (Analýza 2015)  SVL Průměrný počet osob (Analýza 2015)</p>	Analýza sociálně vyloučených lokalit v ČR - 2015	další výzkum sociálně vyloučených lokalit	MPSV Mgr. Veronika Marcinková, M.A. Odbor realizace programů ESF – veřejná správa a sociální inovace
<p><i>Zvýšené zastoupení příjemců příspěvků na bydlení z řad nájemníků - míra zatížení 40 % a více</i></p> <p>Příjemci příspěvku na bydlení - celkem - 2015  Příjemci příspěvku na bydlení - nájemce - 2015 - poměr nákladů vs. rozhodný příjem 0,3 - 0,4  Příjemci příspěvku na bydlení - nájemce - 2015 - poměr nákladů vs. rozhodný příjem 0,4 - 0,5  Příjemci příspěvku na bydlení - nájemce - 2015 - poměr nákladů vs. rozhodný příjem 0,5 - 0,6  Příjemci příspěvku na bydlení - nájemce - 2015 - poměr nákladů vs. rozhodný příjem 0,6 - 0,8  Příjemci příspěvku na bydlení - nájemce - 2015 - poměr nákladů vs. rozhodný příjem 0,8 - 1,0  Příjemci příspěvku na bydlení - nájemce - 2015 - poměr nákladů vs. rozhodný příjem 1,0+</p>	data MPSV o příjemcích sociálních dávek za rok 2015	každý rok	MPSV Ing. Aleš Král, <a href="mailto:ales.kral@mpsv.cz">ales.kral@mpsv.cz</a> , vedoucí Oddělení statistické metodiky a rozborů

Proměnná	Zdroj dat	Aktualizace	Kontakt
<p><i>Zvýšené zastoupení příjemců doplatku na bydlení žijících na ubytovnách</i></p> <p>Doplatek na bydlení - celkem - 2015  Doplatek na bydlení - vlastnická - byt - 2015  Doplatek na bydlení - vlastnická - stavba pro rekreaci - 2015  Doplatek na bydlení - vlastnická - jiný než obytný prostor - 2015  Doplatek na bydlení - vlastnická - nezj. - 2015  Doplatek na bydlení - nájemní - byt - 2015  Doplatek na bydlení - nájemní - jiný než obytný prostor - 2015  Doplatek na bydlení - nájemní - nezj. - 2015  Doplatek na bydlení - družstevní, SVJ - byt - 2015  Doplatek na bydlení - družstevní, SVJ - nezj. - 2015  Doplatek na bydlení - jiná - byt - 2015  Doplatek na bydlení - jiná - ubytovací zařízení - 2015  Doplatek na bydlení - jiná - jiný než obytný prostor - 2015  Doplatek na bydlení - jiná - pobytové SS - 2015  Doplatek na bydlení - jiná - nezj. - 2015  Doplatek na bydlení - nezj. – 2015</p>	<p>data MPSV o příjemcích sociálních dávek za rok 2015</p>	<p>každý rok</p>	<p>MPSV  Ing. Aleš Král, <a href="mailto:ales.kral@mpsv.cz">ales.kral@mpsv.cz</a>,  vedoucí Oddělení statistické metodiky a rozborů</p>
<p><i>Zvýšené zastoupení nezaměstnaných</i></p> <p>Uchazeči o zaměstnání v evidenci úřadu práce (k 31. 12. 2014) - dosažitelní  Uchazeči o zaměstnání v evidenci úřadu práce (k 31. 12. 2014) - celkem</p> <p>Počet obyvatel ve věku 15 - 64 (k 31.12. 2014)</p>	<p>ČSÚ - Územně analytické podklady ČSÚ 2014</p>	<p>každý rok, od poloviny roku data za předešlý rok</p>	<p>ČSÚ, Oddělení informačních služeb,  Helena Nebeská, <a href="mailto:helena.nebeska@czso.cz">helena.nebeska@czso.cz</a></p>



Proměnná	Zdroj dat	Aktualizace	Kontakt
<p><i>Zvýšené zastoupení exekucí na příslušném okresním soudě</i></p> <p>Počet nápadů na exekuci u příslušného okresního soudu (počet na celý okres) - 2015</p> <p>Počet obyvatel v okrese dle okresního soudu (k 1.1.2015)</p> <p>Počet exekucí na 1000 obyvatel u příslušného okresního soudu - 2015</p>	<p>data MSp - nápad na exekučních soudech v roce 2015</p>	<p>každý rok</p>	<p>MSp nebo Exekutorská komora České republiky (Petr Vorlíček)</p>
<p><i>Nízké zastoupení soukromého nájemního bydlení na celkovém bytovém fondu (dle SLDB)</i></p> <p>Právní důvod užívání - Soukromé nájemní bydlení (SLDB 2011)</p>	<p>SLDB 2011</p>	<p>další sčítání 2021</p>	<p>ČSÚ <i>Poznámka: speciální poptávka na ČSÚ, běžně uváděn pouze počet nájemních bytů bez rozlišení vlastnictví</i></p>
<p><i>Zvýšené zastoupení lidí ve věku 65 let a více</i></p> <p>Domovy pro seniory (kapacita) - 2014</p> <p>Domovy zvláštního určení (kapacita) - 2014</p> <p>Obyvatelstvo ve věku 65 a více let - celkem k 31.12.2014</p> <p>Index stáří - celkem (k 31.12.2014)</p> <p>Míra rizika</p>	<p>ČSÚ Demografie 2014</p>	<p>každý rok, na konci roku data za předešlý rok</p>	<p>ČSÚ, Oddělení informačních služeb, Helena Nebeská, <a href="mailto:helena.nebeska@czso.cz">helena.nebeska@czso.cz</a></p>
<p><i>Zvýšeného zastoupení příjemců příspěvku na bydlení u samostatně žijících nájemníků ve věku 65 a více let</i></p> <p>Průměrný měsíční počet příjemců příspěvku na bydlení - věk nad 65 let - jednotlivci - nájemce - 2015</p>	<p>data MPSV o příjemcích sociálních dávek za rok 2015</p>	<p>každý rok</p>	<p>MPSV Ing. Aleš Král, <a href="mailto:ales.kral@mpsv.cz">ales.kral@mpsv.cz</a>, vedoucí Oddělení statistické metodiky a rozborů</p>

**Příloha 2: Dotazník pro ověření bytové situace domácnosti za účelem prokázání tržního selhání (bytové nouze)**

**DOTAZNÍK PRO OVĚŘENÍ BYTOVÉ SITUACE DOMÁCNOSTI  
ZA ÚČELEM PROKÁZÁNÍ TRŽNÍHO SELHÁNÍ (BYTOVÉ NOUZE)**

**Oddělení Socioekonomie bydlení, Sociologický ústav AV ČR, v. v. i.**



**POKYN:** Seznamte domácnost s průběhem ověření bytové situace domácnosti za účelem prokázání tržního selhání, poučte ji o důvodu zpracování citlivých osobních údajů a poproste ji o souhlas s tímto zpracováním (viz prohlášení žadatele a spolužadatelů). Seznamte domácnost také s důsledky nepravdivě uváděných údajů (viz prohlášení žadatele).

## DOMÁCNOST – ZÁKLADNÍ INFORMACE

**POKYN:** Zjistěte složení domácnosti, která se chce přestěhovat a společně najít lepší bydlení. Domácnost tvoří minimálně jedna dospělá osoba. (Pojem „domácnost“ dále uváděný v dotazníku, prosím, berte jako skupinu právě těchto osob nebo v případě jednočlenné domácnosti jako právě tuto osobu). Uveďte příslušný počet osob a vyplňte hlavní údaje o každé osobě domácnosti (včetně těch osob, které jsou dočasně nepřítomné) do níže uvedených tabulek.

### O\_1a. Dospělí (bydlící v současném bydlení):

**POKYN:** Mezi dospělé zahrňte také zaopatřené nedospělé děti.

Počet dospělých (bydlících v současném bydlení):

--	--

Jméno a příjmení:

Adresa současného bydliště:

Adresa trvalého bydliště (v případě, že se liší od současného bydliště):

Pohlaví:            žena    muž    Datum narození:                      Rodinný stav (viz Karta 1a):

Současné ekonomické postavení, hlavní zdroj obživy (viz Karta 1b):

Jak dlouho osoba v obci bydlí?

Jak dlouho osoba bydlí v současném bydlení?

Má právní titul k současnému užívanému bydlení (tj. osoba je uvedena v nájemní / podnájemní / ubytovací smlouvě jako nájemník / podnájemník / ubytovaný nebo je uvedena na listu vlastnictví v katastru)?

ano    ne

Jméno a příjmení:

Adresa současného bydliště:

Adresa trvalého bydliště (v případě, že se liší od současného bydliště):

Pohlaví:            žena    muž    Datum narození:                      Rodinný stav (viz Karta 1a):

Současné ekonomické postavení, hlavní zdroj obživy (viz Karta 1b):

Jak dlouho osoba v obci bydlí?

Jak dlouho osoba bydlí v současném bydlení?

Má právní titul k současnému užívanému bydlení (tj. osoba je uvedena v nájemní / podnájemní / ubytovací smlouvě jako nájemník / podnájemník / ubytovaný nebo je uvedena na listu vlastnictví v katastru)?

ano    ne

Jméno a příjmení:

Adresa současného bydliště:

Adresa trvalého bydliště (v případě, že se liší od současného bydliště):

Pohlaví:            žena    muž    Datum narození:                      Rodinný stav (viz Karta 1a):

Současné ekonomické postavení, hlavní zdroj obživy (viz Karta 1b):

Jak dlouho osoba v obci bydlí?

Jak dlouho osoba bydlí v současném bydlení?

Má právní titul k současnému užívanému bydlení (tj. osoba je uvedena v nájemní / podnájemní / ubytovací smlouvě jako nájemník / podnájemník / ubytovaný nebo je uvedena na listu vlastnictví v katastru)?

ano    ne

**O\_2a. Nezaopatřené děti (dle Zákona o státní sociální podpoře č. 117/1995 Sb. § 11- Karta 2a) –  
bydlící v současném bydlení**

Počet nezaopatřených dětí (bydlících v současném bydlení):

--	--

Počet nezaopatřených dětí (bydlících v současném bydlení) dle věku:

do 6 let		
od 6 let do 15 let		
od 15 let do 26 let		

Jméno a příjmení:

Adresa trvalého bydliště (v případě, že se liší od současného bydliště):

Pohlaví:      žena    muž

Datum narození:

Studium:      ano    ne

Jméno a příjmení:

Adresa trvalého bydliště (v případě, že se liší od současného bydliště):

Pohlaví:      žena    muž

Datum narození:

Studium:      ano    ne

Jméno a příjmení:

Adresa trvalého bydliště (v případě, že se liší od současného bydliště):

Pohlaví:      žena    muž

Datum narození:

Studium:      ano    ne

Jméno a příjmení:

Adresa trvalého bydliště (v případě, že se liší od současného bydliště):

Pohlaví:        žena    muž                    Datum narození:

Studium:        ano    ne

Jméno a příjmení:

Adresa trvalého bydliště (v případě, že se liší od současného bydliště):

Pohlaví:        žena    muž                    Datum narození:

Studium:        ano    ne

Jméno a příjmení:

Adresa trvalého bydliště (v případě, že se liší od současného bydliště):

Pohlaví:        žena    muž                    Datum narození:

Studium:        ano    ne

Jméno a příjmení:

Adresa trvalého bydliště (v případě, že se liší od současného bydliště):

Pohlaví:        žena    muž                    Datum narození:

Studium:        ano    ne

Jméno a příjmení:

Adresa trvalého bydliště (v případě, že se liší od současného bydliště):

Pohlaví:        žena    muž                    Datum narození:

Studium:        ano    ne

**O\_1b. Dospělí, kteří jsou z nějakého důvodu dočasně nepřítomni v domácnosti** (např. výkon trestu, rozdělení rodiny v azylovém domě), **ale budou opět součástí domácnosti a domácnost by chtěla najít nové bydlení společně s nimi** (netýká se osob, které již nebudou žít s domácností):

**Počet dospělých dočasně nepřítomných:**

--	--

Jméno a příjmení:

Adresa současného bydliště:

Adresa trvalého bydliště (v případě, že se liší od současného bydliště):

Pohlaví:            žena    muž    Datum narození:                      Rodinný stav (viz Karta 1a):

Současné ekonomické postavení, hlavní zdroj obživy (viz Karta 1b):

Jak dlouho osoba v obci bydlí?

Kdy osoba naposledy žila s domácností?

Kdy lze očekávat návrat osoby do domácnosti?

Jméno a příjmení:

Adresa současného bydliště:

Adresa trvalého bydliště (v případě, že se liší od současného bydliště):

Pohlaví:            žena    muž    Datum narození:                      Rodinný stav (viz Karta 1a):

Současné ekonomické postavení, hlavní zdroj obživy (viz Karta 1b):

Jak dlouho osoba v obci bydlí?

Kdy osoba naposledy žila s domácností?

Kdy lze očekávat návrat osoby do domácnosti?

**O\_2b. Nezaopatřené děti, které jsou z nějakého důvodu dočasně nepřítomné v domácnosti (např. v ústavní péči), ale budou opět součástí domácnosti a domácnost by chtěla najít nové bydlení společně s nimi (netýká se dětí, které se již osamostatnily a nebudou žít s domácností):**

**Počet nezaopatřených dětí dočasně nepřítomných:**

--	--

Jméno a příjmení:

Adresa současného bydliště:

Adresa trvalého bydliště (v případě, že se liší od současného bydliště):

Pohlaví:            žena    muž                      Datum narození:

Studium:            ano    ne

Kdy dítě naposledy žilo s domácností?

Kdy lze očekávat návrat dítěte do domácnosti?

Důvod nepřítomnosti dítěte v rodině:

Jméno a příjmení:

Adresa současného bydliště:

Adresa trvalého bydliště (v případě, že se liší od současného bydliště):

Pohlaví:            žena    muž                      Datum narození:

Studium:            ano    ne

Kdy dítě naposledy žilo s domácností?

Kdy lze očekávat návrat dítěte do domácnosti?

Důvod nepřítomnosti dítěte v rodině:



## TYP DOMÁCNOSTI

**POKYN:** Zkontrolujte, zda jsou zapsáni všichni členové domácnosti, a určete typ domácnosti.

### O\_3. Označte typ domácnosti.

Jednotlivec	1
Manželský pár / nesezdané soužití / registrované partnerství bez dětí	2
Úplná rodina (manželský pár / nesezdané soužití / registrované partnerství) s dětmi bez dalších příbuzných (např. prarodiče)	3
Úplná rodina (manželský pár / nesezdané soužití / registrované partnerství) s dětmi s dalšími příbuznými	4
Neúplná rodina (osamělá matka nebo otec) s dětmi bez dalších příbuzných	5
Neúplná rodina (osamělá matka nebo otec) s dětmi s dalšími příbuznými	6
Jiný typ (uved'te): .....	7

## BYDLENÍ DOMÁCNOSTI

### TYP BYDLENÍ DOMÁCNOSTI

#### O\_4. Označte typ bydlení domácnosti.

Rodinný dům nebo byt („zkolaudovaný“ pro bydlení) v rodinném domě:	
Celý rodinný dům	1
Více než jeden byt v rodinném domě	2
Jeden byt v rodinném domě	3
Část bytu v rodinném domě	4
Byt („zkolaudovaný“ pro bydlení) v bytovém domě:	
Více než jeden byt	5
Jeden celý byt	6
Část bytu	7
Byt („zkolaudovaný“ pro bydlení) v jiném domě s byty:	
Více než jeden byt	8
Jeden celý byt	9
Část bytu	10
Stavba/část stavby pro rekreaci využitelná k bydlení	11
Jiná stavba/část stavby využitelná k bydlení	12
Pobytové zařízení:	
Ubytovací zařízení (ubytovna)	13
Azylový dům	14
Dům na půl cesty	15
Dům se zvláštním režimem	16
Chráněné bydlení	17
Dům pro osoby se zdravotním postižením	18
Dům pro seniory	19
Jiné pobytové sociální služby (zapište jaké):	20
Osoba, která opouští (v nejbližší době opustí) a nemá žádné jiné výše uvedené bydlení:	
Zařízení pro výkon ústavní výchovy nebo ochranné výchovy	21
Zdravotnické zařízení lůžkové péče	22
Náhradní rodinnou péči	23
Výkon trestu odnětí svobody	24
Jiný prostor nevhodný pro bydlení (zapište jaký):	25
.....	
Bez přístřeší	26

## PRÁVNÍ DŮVOD UŽÍVÁNÍ BYTU (PROSTORU PRO BYDLENÍ)

**POKYN:** Zeptejte se domácnosti, zda byt/rodinný dům vlastní, nebo zda je v nájmu, podnájmu, jaký má vztah k bytu či jinému bydlení. Poproste domácnost o předložení smlouvy k bydlení.

### O\_5. Označte právní důvod užívání bytu (prostoru pro bydlení).

Nájemní bydlení (na základě nájemní smlouvy):	
Nájemní v obecním nebo státním bytě	1
Nájemní v bytě v soukromém vlastnictví (byt se soukromým majitelem)	2
Nájemní ve služebním bytě	3
Nájem jiného než obytného prostoru, který domácnost obývá (uvedte podrobnosti): .....	4
Družstevní bydlení (člen domácnosti je členem bytového družstva)	5
Vlastnické bydlení:	
Vlastnictví/spoluvlastnictví rodinného domu	6
Vlastnictví/spoluvlastnictví bytu	7
Vlastnictví/spoluvlastnictví rekreačního objektu využitelného k dlouhodobému bydlení	8
Vlastnictví jiného než obytného prostoru, který domácnost obývá (uvedte podrobnosti):	9
Jiný vztah:	
Podnájemní (na základě podnájemní smlouvy s nájemníkem bytu vč. družstevních)	10
Smlouva o ubytování (ubytování v ubytovně)	11
Smlouva o poskytnutí sociální služby (ubytování v azylovém domě, domově na půl cesty, domově pro seniory apod.)	12
Jiný právní důvod užívání bytu (prostoru k bydlení), než výše zmíněný (uvedte jaký): .....	13
Bez právního titulu (na bydlení není žádná platná smlouva):	
Smlouva je již neplatná (uvedte typ předchozí smlouvy): .....	14
Bydlení u příbuzných, přátel či známých na základě ústní dohody	15
Bez bydlení	16
Jiná situace (uvedte jaká): .....	17

## NÁJEMNÍ A PODNÁJEMNÍ SMLOUVA

**FILTR:** Na následující otázky v sekci nájemní a podnájemní smlouva odpovídají pouze domácnosti s tímto typem smlouvy. Netýká se nájemní smlouvy s bytovým družstvem, jehož členem je domácnost (tj. družstevního bydlení).

**POKYN:** Pokud má k bytu domácnost nějakou smlouvu, projděte ji se členem domácnosti.

**O\_6.** Na jakou dobu máte nájemní či podnájemní smlouvu k bydlení?

Smlouva na dobu neurčitou	1
Smlouva na dobu určitou (uvedte dobu trvání smlouvy, začátek a konec platnosti smlouvy): .....	2

**POKYN:** Pokud je smlouva na dobu určitou, pokračujte v otázkách ohledně doby trvání smlouvy a možnosti prodlužování.

**O\_7.** Muže být doba trvání smlouvy prodlužována?

Ano	
Bez zvláštního omezení	1
Pouze několikrát (uvedte maximální počet prodloužení smlouvy):	2
S jiným časovým omezením (uvedte): .....	3
Ne (uvedte podrobnosti): .....	4

**O\_8.** Bude se v blízké budoucnosti měnit doba trvání smlouvy nebo způsob prodlužování smlouvy?

Ne	1
Ano (uvedte podrobnosti a datum očekávané změny): .....	2

**O\_9.** Jsou ve smlouvě nějaká ustanovení, která omezují svobodné využívání bytu (prostoru k bydlení) nebo která lze považovat za nestandardní?

**POKYN:** Pokud domácnost nedokáže odpovědět, uveďte příklady a projděte společně smlouvu.

Ano - Např. krátká (nestandardní) doba trvání smlouvy, nemožnost prodloužení trvání smlouvy, příliš vysoká (nestandardní) výše kauce (vyšší než 2 měsíční nájmy), omezení návštěv, omezení chování zvířat v bytě. Uvedte podrobnosti: .....	1
Ne	2

**KONEC FILTRU – ODPOVÍDAJÍ VŠICHNI**

**BUDOUCÍ VYHLÍDKY OHLEDNĚ BYDLENÍ**

**O\_10. Hrozí Vám (Vaší domácnosti) vystěhování z bytu (prostoru k bydlení)?**

Ano (uveďte termín, kdy se musíte vystěhovat): .....	1
Ne	2

**FILTR: Na následující otázku odpovídají pouze domácnosti, kterým hrozí vystěhování.**

**O\_11. Uveďte prosím důvody, proč Vám hrozí vystěhování z bytu? Může být uvedeno více důvodů.**

Dluh na nájemném či jiných platbách spojených s bydlením (uveďte podrobnosti): ..... .....	1
Jiné porušení smlouvy (uveďte): ..... .....	2
Konflikt s pronajímatelem, vlastníkem nemovitosti (uveďte podrobnosti): ..... .....	3
Jiný důvod (uveďte): ..... .....	4

**KONEC FILTRU**

## MAJETKOVÝ STAV DOMÁCNOSTI

**POKYN:** Zeptejte se domácnosti, zda vlastní nějaký movitý či nemovitý majetek.

**O\_12. Vlastní členové domácnosti nějaký nemovitý či movitý majetek? Pokud ano, prosím uveďte.**

**a. Nemovitý majetek:**

	Hodnota	
Nemovitosti sloužící k bydlení nebo k rekreaci		1
Komerční nemovitosti a nebytové prostory		2
Stavební pozemky (uveďte výměru): .....		3
Zahrada (uveďte výměru): .....		4
Jiný druh pozemku: .....		5
Další předměty nepatřící do obvyklého vybavení domácnosti		6
Nemám		7

**b. Movitý majetek:**

	Hodnota	
Motorové vozidlo		1
Cenné obrazy		2
Cenné šperky		3
Cenné sbírky		4
Starožitnosti		5
Další předměty nepatřící do obvyklého vybavení domácnosti		6
Nemám		7

**c. Finanční prostředky:**

	Hodnota	
Hotovost (vyšší než 1000 Kč)		1
Vklady na účtech		2
Cenné papíry		3
Cenné sbírky		4
Nemám		7

**d. Stavební spoření:**

	Hodnota	
Mám		1
Nemám		2

**e. Kapitálové životní pojištění:**

	Hodnota	
Mám		1
Nemám		2

**O\_13. Vlastní členové domácnosti nějaký nemovitý majetek, který lze využít k trvalému bydlení, či nějaký movitý či nemovitý majetek, který lze využít ke zvýšení příjmu (dle zákona č. 111/2006 Sb., o pomoci v hmotné nouzi) a tudíž k řešení bytové situace vlastními silami?**

Ano	1
Ne	2

*FILTR: V ověřování bytové situace pokračujte pouze s domácnostmi, které nevlastní nemovitost využitelnou k trvalému bydlení nebo movitý či nemovitý majetek, který lze využít ke zvýšení příjmu a tudíž k řešení bytové situace vlastními silami.*

## PŘÍJMOVÁ SITUACE DOMÁCNOSTI

**POKYN: Zeptejte se přímo domácnosti.**

**O\_14. Jaká byla výše Vašeho příjmu v posledních třech měsících? Uveďte, prosím, všechny osoby Vaší domácnosti, které měly v posledních třech měsících nějaký příjem (příjem ze zaměstnání, důchod, sociální dávka, jednorázový honorář apod.) a postupně vyplňte příjem za všechny osoby.**

**POKYN: Vyplňte s osobami, které měly v posledních třech měsících nějaký příjem, příjmový dotazník (na zvláštním archu).**

Počet vyplněných příjmových dotazníků:.....

Kódy vyplněných dotazníků:.....

## PŘÍSPĚVEK NA BYDLENÍ

**O\_15. Pobírala domácnost v posledních třech měsících příspěvek na bydlení?**

Ano	1
Ne	2

**FILTR: Pokud pobírá domácnost příspěvek na bydlení, přejděte na sekci DOPLATEK NA BYDLENÍ.**

**O\_16. Z jakého důvodu nepobírala domácnost příspěvek na bydlení?**

Na dávky nemá nárok z důvodu finanční dostupnosti bydlení (poměr nákladů na bydlení k příjmům domácnosti je pod 30/35 % nebo součin rozhodného příjmu v domácnosti a koeficientu 0,30/0,35 je vyšší než částka normativních nákladů na bydlení)	1
Na dávky nemá nárok z jiného důvodu, prosím uveďte: ..... .....	2
O dávku si domácnost nezažádala	3

## DOPLATEK NA BYDLENÍ

**O\_17. Pobírala domácnost v posledních třech měsících doplatek na bydlení?**

Ano	1
Ne	2

**FILTR: Pokud pobírá domácnost doplatek na bydlení, přejděte na sekci NÁKLADY NA BYDLENÍ.**

**O\_18. Z jakého důvodu nepobírala domácnost tuto dávku?**

Na dávku nemá z důvodu finanční dostupnosti bydlení (příjem domácnosti/společně posuzovaných osob je po úhradě odůvodněných nákladů na bydlení vyšší než částka živobytí domácnosti/částka živobytí společně posuzovaných osob)	1
Na dávky nemá nárok z jiného důvodu, prosím, uveďte: ..... .....	2
O dávku si domácnost nezažádala	3

**KONEC FILTRU**



## NÁKLADY NA BYDLENÍ

**O\_19. Jaká je výše nájemného (popřípadě obdobných nákladů při užívání bytu v jiné než nájemní bydlení) a pravidelných úhrad za služby spojené s bydlením za poslední tři měsíce?**

***POKYN: Úhrady za služby zahrnují: úhradu za užívání vybavení bytu/prostoru k bydlení, za ústřední (dálkové) vytápění a za dodávku teplé vody, za úklid společných prostor, za užívání výtahu, vodné a stočné, za osvětlení společných prostor v domě, za odvoz tuhého komunálního odpadu, za vybavení bytu společnou televizní a rozhlasovou anténou, popřípadě další prokazatelné a nezbytné služby související s bydlením.***

	měsíc	Částka v Kč		
		úhrada	přeplatek	doplatek
Nájemné (úhrada za užívání bydlení)	1.			
	2.			
	3.			
Plyn	1.			
	2.			
	3.			
Elektřina	1.			
	2.			
	3.			
Vodné a stočné	1.			
	2.			
	3.			
Teplá voda	1.			
	2.			
	3.			
Odvoz odpadu	1.			
	2.			
	3.			
Centrální vytápění	1.			
	2.			
	3.			
Jiné úhrady za služby spojené s bydlením	1.			
	2.			
	3.			

**O\_20. Zvolte způsob vytápění:**

Ústřední	1
Etážové (s kotlem v bytě)	2
Elektrická akumulční kamna	3
Elektrické přímotopy	4
Kamna na pevná paliva	5
Kamna na plyn (WAW)	6
Jiné: .....	7

*FILTR: Na následující otázku odpovídají pouze domácnosti, které sdílí bydlení s jinou nějakou další (odděleně hospodařící) domácností.*

**O\_21. Jaká je skutečná výše nákladů na bydlení, pokud užíváte pouze část bytu:**

*POKYN: Vyplňte s osobami, které užívají pouze část bytu a náklady na bydlení se hradí společně za celý byt.*

---

---

## ZMĚNA BYDLENÍ – PREFERENCE Z POHLEDU DOMÁCNOSTI

**POKYN:** Zeptejte se přímo domácnosti.

### O\_22. Usilujete o změnu Vašeho současného bydlení?

Rozhodně ano	1
Spíše ano	2
Spíše ne	3
Rozhodně ne	4

### O\_23. Pokud ano, uveďte, proč je pro Vás současné bydlení nevyhovující.

**POKYN:** Nechte domácnost odpovědět spontánně, teprve potom nabídněte varianty. Zaznamenejte maximálně 3 nejdůležitější důvody, proč je bydlení nevyhovující.

Malá velikost bytu (prostoru k bydlení)	1
Nízká kvalita bydlení	2
Vysoké náklady bydlení (např. i z důvodu příliš velké plochy bytu)	3
Sociálně vyloučená lokalita	4
Nejistota bydlení	5
Špatná dopravní dostupnost (do školy, práce nebo na úřady)	6
Konflikty s okolím	7
Nutnost vystěhovat se	8
Jiné: ..... .....	9

### O\_24a. Jaký byt pro Vaši domácnost hledáte?

- 1+0       1+1       2+1       3+1       4+1       5+1  
 1+kk       2+kk       3+kk       4+kk       5+kk       6+kk  
 jiný: .....

**O\_24b. Přibližná podlahová plocha:** ..... m<sup>2</sup>

**O\_25. Máte nějaké speciální požadavky na byt s ohledem na potřeby a zdravotní stav členů domácnosti?** (Např. vzhledem k pohybovému postižení člena domácnosti, který používá hole nebo berle, domácnost preferuje byt v přízemí nebo byt v domě s výtahem).

Ano (uveďte požadavek a zdravotní omezení): ..... .....	1
Ne	2

**FILTR:** Na následující otázku odpovídají pouze domácnosti se speciálními požadavky na byt.

**POKYN:** Požádejte domácnost o doložení zdravotního postižení člena/členů domácnosti.

**O\_26. Jsou mezi členy domácnosti osoby se sníženou schopností pohybu a orientace, kterou můžete prokázat dokladem o přiznání invalidního důchodu, či jiným dokladem o zdravotním postižení?**

Ano (stručně uveďte): .....	1
Ne	2

**FILTR: Na následující otázky odpovídají pouze domácnosti s osobami se sníženou schopností pohybu a orientace.**

**O\_27a. Vyžaduje snížená schopnost pohybu a orientace některého ze členů domácnosti specifické úpravy bytu/domu nebo jejich okolí? Pokud ano, prosím specifikujte jaké.**

Bezbariérový byt, upravitelný byt <sup>1</sup> (podle Vyhlášky č. 398/2009 Sb.) nebo byt zvláštního určení <sup>2</sup>	1
Bezbariérové řešení bezprostředního okolí a společných prostor domu včetně přístupu do bytu (vzhledem k pohybovému postižení člena domácnosti, který používá hole nebo berle, je například potřeba výtah nebo bezbariérová úprava vstupu do domu)	2
Bezbariérové úpravy částí bytu nebo jeho vybavení (s ohledem na zrakové postižení člena domácnosti je například potřeba přizpůsobit vybavení koupelny či kuchyně)	3
Jiné: .....	4
Ne	5

**O\_27b. Vyhovuje současný byt potřebám člena domácnosti se sníženou schopností pohybu a orientace domácnosti. Pokud ne, prosím uveďte proč.**

Ano	1
Ne (uveďte požadavek a zdravotní omezení): ..... .....	2

**KONEC FILTRU**

<sup>1</sup> Ve Vyhlášce č. 398/2009 Sb. je upravitelný byt definován jako byt, který bez dalších stavebních úprav může sloužit osobám s omezenou schopností pohybu a orientace, tj. zejména osobám postiženým pohybově, zrakově, sluchově, mentálně, osobám pokročilého věku apod., a splňuje podmínky uvedené v příloze k tomuto nařízení.

<sup>2</sup> Byt zvláštního určení je definován v Občanském zákoníku č. 89/2012 Sb., v §2300, jako byt určený pro ubytování osob se zdravotním postižením nebo byt v domě se zařízením určeným pro tyto osoby nebo byt v domě s pečovatelskou službou.

## MOŽNOSTI ZÍSKAT NOVÉ/LEPŠÍ BYDLENÍ Z POHLEDU DOMÁCNOSTI

**POKYN:** Zeptejte se přímo domácnosti.

**O\_28.** Pokoušel/a jste se Vy nebo někdo z Vaší domácnosti v posledních dvou letech získat jiné bydlení? Pokud ano, uveďte, prosím, co jste vyzkoušel/a? *Může být uvedeno více možností.*

Ano		
Žádost o byt na obci Podrobnosti:..... Důvody neúspěchu:.....	1	
Hledání bydlení na volném trhu (od soukromého pronajímatele) – sledování inzerátů, obcházení nabízených bytů Podrobnosti:..... Důvody neúspěchu:.....	2	
Využití pomoci neziskové organizace při hledání bytu Podrobnosti:..... Důvody neúspěchu:.....	3	
Jinak: ..... Podrobnosti:..... Důvody neúspěchu:.....	4	
Ne	5	

**FILTR:** Na následující otázky odpovídají pouze domácnosti, které se nepokoušely získat jiné bydlení na volném trhu v posledních dvou letech.

**O\_29.** Proč jste se nepokoušel/a hledat bydlení na volném trhu?

---



---

**O\_30.** Uveďte, jaké překážky Vám brání v hledání bydlení na volném trhu?

---



---

## PŘIMĚŘENÁ VELIKOST BYDLENÍ

### SDÍLENÉ BYDLENÍ

O\_31. Sdílíte bydlení (bydlíte spolu) s nějakou další (odděleně hospodařící) domácností? Pokud ano, uveďte počet a zda se jedná se o rodinu, příbuzné a zda bydlí s Vámi dočasně či trvale?

Ano (uveďte počet osob, a zda se jedná o rodinu, příbuzné): .....	1
Ne	2

*FILTR: Na následující otázky odpovídají pouze ti, kteří sdílejí bydlení s jinou domácností (spolubydlení).*

O\_32. Bydlí s domácností pouze dočasně?

Ano, dočasně.	1
Ne, trvale.	2

O\_33. Může domácnost sama rozhodovat o spolubydlících?

Ano	1
Ne	2

**KONEC FILTRU – ODPOVÍDAJÍ VŠICHNI**

### POČET OSOB V BYTĚ/PROSTORU K BYDLENÍ

*POKYN: Zjistěte, počet osob, které v obytném prostoru, jež má domácnost k dispozici, trvale (obvykle) žijí. Překontrolujte, kolik osob je v bytě hlášeno buď trvale, nebo dle nájemní smlouvy (či jiné smlouvy) a pokud počet hlášených osob je nižší, zkorrigujte původní zjištěný počet členů domácnosti tak, aby odpovídal počtu osob skutečně užívajících trvale (obvykle) byt. Jsou-li dočasně některé osoby mimo domácnost (např. dlouhodobá nemoc, osoby ve výkonu trestu, děti v ústavní péči apod.) a zároveň v nejbližší době budou opět součástí rodiny, jsou do celkového počtu osob zahrnuty i tyto osoby.*

O\_34. Počet osob, které v obytném prostoru, jež má domácnost k dispozici, trvale (obvykle) žijí:

--	--

## VELIKOST BYDLENÍ

### O\_35. Velikostní typ (dispozice) bytu:

- |                               |                               |                               |                                      |
|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 1+0  | <input type="checkbox"/> 2+1  | <input type="checkbox"/> 4+1  | <input type="checkbox"/> 6+1         |
| <input type="checkbox"/> 1+kk | <input type="checkbox"/> 3+kk | <input type="checkbox"/> 5+kk | <input type="checkbox"/> 7+kk        |
| <input type="checkbox"/> 1+1  | <input type="checkbox"/> 3+1  | <input type="checkbox"/> 5+1  | <input type="checkbox"/> 7+1         |
| <input type="checkbox"/> 2+kk | <input type="checkbox"/> 4+kk | <input type="checkbox"/> 6+kk | <input type="checkbox"/> jiný: ..... |

### O\_36. Počet obytných místností, které domácnost obývá/má k dispozici:

**POKYN:** Obytnou místností se rozumí část bytu, která splňuje požadavky předepsané vyhláškou č. 268/2009 Sb., je určena k trvalému bydlení a má nejmenší podlahovou plochu 8 m<sup>2</sup>. Kuchyň, která má plochu nejméně 12 m<sup>2</sup> a má zajištěno přímé denní osvětlení, přímé větrání a vytápění s možností regulace tepla, je obytnou místností. Pokud tvoří byt jedna obytná místnost, musí mít podlahovou plochu nejméně 16 m<sup>2</sup>; u místností se šikými stropy se do plochy obytné místnosti nezapočítává plocha se světlou výškou menší než 1,2 m.

--	--

### O\_37. Plošná výměra bytu, kterou domácnost obývá/má k dispozici:

**POKYN:** Plošnou výměrou bytu se rozumí součet ploch všech jeho místností včetně místností vybavení bytu užívaných jeho nájemcem (započítává se tak i kuchyně menší než 12 m<sup>2</sup> nebo ložnice menší než 8 m<sup>2</sup>), bez ploch domovního vybavení a bez ploch sklepu, balkonu, lodžie nebo terasy. Jednotlivé plochy jsou vymezeny vnitřním lícem svislých konstrukcí stěn včetně jejich povrchových úprav

(např. omítky), do podlahové plochy místností se nezapočítávají nosné sloupy uprostřed místností, plocha dveřních a okenních ústupků, do podlahové plochy místností se započítávají plochy využití k zastavení zařizovacími předměty (např. nábytek, vestavěný nábytek, umyvadlo, vana včetně schodišťového stupně, kuchyňská linka, lednice, plynový a elektrický sporák, kamna nebo jiná otopná tělesa); příčky, které nerozdělují místnosti a nejsou postaveny až ke stropu (např. dělicí příčky

v koupelnách opticky oddělující záchodovou mísu od ostatního prostoru, mobilní příčky atd.), u místností se šikými stropy se do plochy obytné místnosti nezapočítává plocha se světlou výškou menší než 1,2 m.

			m <sup>2</sup>
--	--	--	----------------



## **KVALITA BYDLENÍ**

### **POKYN K HODNOCENÍ KVALITY**

*Při hodnocení je nutné brát zřetel na vady a možná poškození způsobená nájemníkem/uživatелеm bytu. Na kvalitativní stav bytu má vliv působení jak pronajímatele, tak i nájemce/uživatele bytu. Obě strany mají přitom v tomto vztahu odlišné možnosti a pravomoci, které přesně specifikuje nájemní/podnájemní smlouva. V obecné rovině jsou práva a povinnosti nájemníka/uživatele bytu a pronajímatele vymezeny občanským zákoníkem (zákon č. 89/2012 Sb.), přesně mohou být specifikovány v nájemní/podnájemní smlouvě. Dle občanského zákoníku je nájemce/uživatel bytu povinován běžnou údržbou bytu a drobnými opravami.*

*Seznamte se s nařízením vlády č. 308/2015 Sb., které definuje, co se rozumí běžnou údržbou bytu a drobnými opravami (případně s jiným aktuálním nařízením definujícím běžnou údržbu bytu a drobné opravy).*

*Běžnou údržbou bytu (podle nařízení vlády č. 308/2015 Sb.) se rozumí udržování a čištění bytu včetně zařízení a vybavení bytu, které se provádí obvykle při užívání bytu. Jde zejména o malování, opravu omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn a čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům. Dále se běžnou údržbou rozumí udržování zařízení bytu ve funkčním stavu (více viz nařízení vlády č. 308/2015 Sb.).*

*Za drobné opravy se považují opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení (viz nařízení vlády č. 308/2015 Sb.) nebo podle výše nákladů (náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1000 Kč). Maximální výše nákladů za drobné opravy v kalendářním roce nesmí přesáhnout částku 100 Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu.*

### **POKYN K HODNOCENÍ FUNKČNOSTI**

*V mnohých oblastech je hodnocena funkčnost dané části bytu či vybavení bytu. Stav bez zjevných problémů je hodnocen stupněm „1“, stav se zjevnými problémy, ovšem stále ještě funkční, tzv. omezená funkčnost, je klasifikován stupněm „2“ a stav, který má zásadní vadu (nebo vybavení zcela chybí) a náprava stavu vyžaduje delší čas a stavební práce, např. rekonstrukci domu nebo jeho části, a netýká se krátkodobých oprav, je hodnocen stupněm „3“. Stupeň „3“ je zároveň stav, který není způsoben špatným zacházením či zanedbanou údržbou uživatele bytu.*

### **FOTODOKUMENTACE**

*Dovoluje-li to situace a šetřená domácnost s tím souhlasí, proveďte fotodokumentaci jednotlivých hodnocených částí bytu.*

## CELKOVÝ STAV DOMU A BYTU

**O\_38. Celkový stav domu. Prosím, zhodnoťte celkový stav domu. Údržbou se rozumí pravidelné kontroly, opravy, čištění, tak aby byl dům zachován v dobrém stavu, aby nevznikalo nebezpečí zdraví ohrožujících závad, aby nedocházelo ke znehodnocení domu nebo ohrožení jeho vzhledu a aby se co nejvíce prodloužila užitelnost domu.**

<i>Výborně udržovaný dům</i> – do 5 let od rekonstrukce nebo 10 let od výstavby	1
<i>Dobře udržovaný dům</i> – běžné opotřebení, dobrá bezpečnost, dobrá kvalita	2
<i>Nedostatečně udržovaný dům</i> – mírné zhoršení kvality, existence vad/závad nad úroveň běžného opotřebení	3
<i>Neudržovaný dům</i> – k částečné rekonstrukci: mírné snížení bezpečnosti i zhoršení kvality, existence vad/závad nad úroveň běžného opotřebení	4
<i>Neudržovaný dům</i> – k celkové rekonstrukci: podstatnější snížení bezpečnosti i kvality, ale není bezprostřední ohrožení zdraví i života, existence poruch a závažných vad/závad	5
<i>Neobyvatelný dům</i> – závažné snížení bezpečnosti, bezprostřední ohrožení zdraví a života, existence velmi závažných vad a závad	6

**O\_39. Celkový stav bytu. Prosím, zhodnoťte celkový technický stav bytu. Údržbou se rozumí pravidelné kontroly a opravy, čištění, tak aby byl byt zachován v dobrém stavu, aby nevznikalo nebezpečí zdraví ohrožujících závad, aby nedocházelo ke znehodnocení bytu a aby se co nejvíce prodloužila užitelnost bytu.**

<i>Výborně udržovaný byt</i> – do 5 let od rekonstrukce nebo 10 let od výstavby	1
<i>Dobře udržovaný byt</i> – běžné opotřebení, dobrá bezpečnost, dobrá kvalita	2
<i>Nedostatečně udržovaný dům</i> – mírné zhoršení kvality, existence vad/závad nad úroveň běžného opotřebení	3
<i>Neudržovaný byt</i> – k částečné rekonstrukci: mírné snížení bezpečnosti i zhoršení kvality, existence vad/závad nad úroveň běžného opotřebení	4
<i>Neudržovaný byt</i> – k celkové rekonstrukci: podstatnější snížení bezpečnosti i kvality, ale není bezprostřední ohrožení zdraví i života, existence poruch a závažných vad/závad	5
<i>Neobyvatelný byt</i> – závažné snížení bezpečnosti, bezprostřední ohrožení zdraví a života, existence velmi závažných vad a závad	6

## HLAVNÍ KRITÉRIA KVALITY BYDLENÍ

### ZÁCHOD

#### O\_40. Typ záchodu

Splachovací v bytě vlastní	1
Splachovací v bytě sdílený s jinou domácností	2
Splachovací mimo byt vlastní	3
Splachovací mimo byt sdílený s jinou domácností	4
Bez splachování	5
Bez WC	6

#### O\_41. Funkčnost záchodu

<i>Plná funkčnost záchodu</i>  Funkční alespoň 1 WC, tj. s alespoň 1 záchodovou mísou se splachováním (za funkční záchod se považuje i záchod s vadou, jejíž oprava je možná v krátkém čase a nevyžaduje stavební úpravy)	1
<i>Omezený komfort nebo funkčnost záchodu</i>  Omezená funkčnost záchodu spočívá v jeho celkově špatném stavu způsobeném dlouhodobě neprováděnou údržbou a celkovou výraznou opotřebeností či morálním zastaráním	2
<i>Nefunkční záchod</i>  Byt nemá vně ani uvnitř bytu samostatný či sdílený záchod, event. záchod, který je k dispozici není funkční, tj. má zásadní vadu, jejíž oprava vyžaduje stavební práce např. rekonstrukci domu nebo jeho části a netýká se krátkodobých oprav	3

#### O\_42. Kapacita záchodu

Na jednu záchodovou mísu se splachováním připadá maximálně 5 osob	1
Na jednu záchodovou mísu se splachováním připadá více než 5 osob	2

## KOUPELNA

**O\_43. Typ koupelny. (= prostor vyhrazený pro osobní hygienu obsahující funkční umyvadlo a sprchový kout/vanu s tekoucí vodou)**

V bytě vlastní	1
V bytě sdílená s jinou domácností	2
Mimo byt vlastní	3
Mimo byt sdílená s jinou domácností	4
Bez koupelny	5

**O\_44. Funkčnost koupelny a základního hygienického vybavení**

<i>Plná funkčnost koupelny</i> Byt má vlastní koupelnu uvnitř bytu s tekoucí studenou i teplou vodou, umyvadlem a vanou či sprchou (za funkční koupelnu se považuje i s vadou, jejíž oprava je možná v krátkém čase a nevyžaduje stavební úpravy).	1
<i>Omezená funkčnost koupelny</i> Omezená funkčnost koupelny spočívá v jejím celkově špatném stavu způsobeném dlouhodobě neprováděnou údržbou a celkovou výraznou opotřebeností či morálním zastaráním	2
<i>Nefunkční koupelna</i> Byt nemá k dispozici koupelnu, nebo má koupelnu, která není funkční, tj. má zásadní vadu, jejíž oprava vyžaduje delší čas a stavební práce, např. rekonstrukci domu nebo jeho části, nikoliv pouze opravu či výměnu volně přístupných částí (umyvadlo, sprchový kout, míchací baterie, přístupný sifon atd.)	3

## PROSTOR PRO VAŘENÍ

**O\_45. Typ prostoru pro vaření (= prostor na vaření a mytí nádobí uvnitř bytu s tekoucí vodou, odpadem, elektrickou zásuvkou a možností základního skladování potravin – např. umístění lednice, spíží skříně, spíže atd.)**

V bytě vlastní	1
V bytě sdílená s jinou domácností	2
Mimo byt vlastní	3
Mimo byt sdílená s jinou domácností	4
Bez kuchyně	5

#### O\_46. Funkčnost prostoru na vaření

<i>Plná funkčnost prostoru na vaření</i> Prostor na vaření a mytí nádobí s tekoucí vodou, odpadem, elektrickou zásuvkou a možností základního skladování potravin (např. umístění lednice, spíží skříně, spíže atd.), za funkční prostor na vaření se považuje i s vadou, jejíž oprava je možná v krátkém čase a nevyžaduje stavební úpravy	1
<i>Omezená funkčnost prostoru na vaření</i> Omezená funkčnost prostoru na vaření spočívá v jeho celkově špatném stavu způsobeném dlouhodobě neprováděnou údržbou a celkovou výraznou opotřebeností či morálním zastaráním	2
<i>Nefunkční nebo neexistující prostor na vaření</i> Byt nemá uvnitř ani vně prostor na vaření, nebo má prostor, který není funkční, tj. má zásadní vadu, jejíž oprava vyžaduje delší čas a stavební práce, např. rekonstrukci domu nebo jeho části, nikoliv pouze opravu či výměnu volně přístupných částí (sporák, dřez, míchací baterie, přístupný sifon atd.)	3

#### VODA

#### O\_47. Vodovod s pitnou vodou

V bytě (z veřejné sítě, domácí/soukromý)	1
Mimo byt v domě	2
Bez vodovodu	3

#### O\_48. Teplá voda

**POKYN: Vyzkoušejte, zda teče teplá voda. Pokud teplá voda neteče, zjistěte, zda je byt napojen na teplou vodu, nebo zda je v bytě nějaké zařízení na ohřev vody, případně proč je nefunkční. Zjistěte, zda není problém na straně uživatele bytu, např. nezaplacení elektřiny, plynu.**

S tekoucí teplou vodou v bytě	1
Bez teplé tekoucí vody (bez zavinění uživatele)	2

## VYTÁPĚNÍ

### O\_49. Způsob vytápění

Ústřední	1
Etážové (s kotlem v bytě)	2
Kamna (lokální): elektrická akumulční kamna	3
Kamna (lokální): elektrické přímotopy	4
Kamna (lokální): pevná paliva	5
Kamna (lokální): plyn (WAW)	6
Jiný:	7

### O\_50. Vytápění v obytných místnostech

Všechny obytné místnosti v bytě mají nějaké vytápění	1
Pouze některé obytné místnosti mají nějaké vytápění, tj. alespoň jedna obývaná obytná místnost v bytě nemá žádné vytápění	2
Žádná obytná místnost nemá vytápění	3

## ELEKTROINSTALACE

### O\_51. Připojení bytu k elektrické síti:

Byt je připojen k elektrické síti	1
Elektřina odpojena z důvodu finančního dluhu uživatele	2
Elektřina není v bytě zavedena	3

### O\_52. Má byt funkční umělé osvětlení alespoň v každé obytné místnosti a sociálním zázemí bytu (za funkční osvětlení se považuje i s vadou, jejíž oprava je možná v krátkém čase a nevyžaduje stavební úpravy)?

Ano	1
Ne	2

### O\_53. Má byt alespoň jednu funkční zásuvku v každé obytné místnosti a prostoru pro vaření?

Ano	1
Ne	2

**O\_54. Jsou v bytě zjevné zásadní vady na elektroinstalaci způsobující její nefunkčnost, tj. vady, jejichž oprava vyžaduje delší čas a stavební práce např. rekonstrukci domu nebo jeho části?**

Ano	1
Ne	2

## VEDLEJŠÍ KRITÉRIA

OKNA

**O\_55. Stav oken v bytě**

<i>Plná funkčnost oken</i> Většina oken v obytných místnostech je funkčních, bez zjevných zásadních nedostatků (jsou zasklená průhlednou výplní, dají se otevírat a zavírat, plní izolační funkci, apod.)	1
<i>Omezená funkčnost oken</i> Většina oken v obytných místnostech vykazuje zjevné poškození, které nemá vliv na funkčnost oken nebo s omezenou funkčností (omezenou funkčností se rozumí např. v přiměřeném čase opravitelná vada - typicky např. rozbité sklo, chybějící těsnění oken apod.)	2
<i>Nefunkčnost menší části oken</i> Méně než polovina oken v obytných místnostech vykazuje nedostatky, které významně ovlivňují funkčnost oken (např. okna nejdou otevírat nebo zavírat, neplní izolační funkci) a jejichž oprava vyžaduje delší čas a rozsáhlejší stavební práce	3
<i>Nefunkčnost většiny oken</i> Většina oken v obytných místnostech vykazuje nedostatky, které významně ovlivňují funkčnost oken (např. okna nejdou otevírat nebo zavírat, neplní izolační funkci) a jejichž oprava vyžaduje delší čas a rozsáhlejší stavební práce	4

STAVEBNÍ KONSTRUKCE A STAVEBNÍ POVRCHY V BYTĚ

**O\_56. Stav všech podlah v bytě.**

<i>Plná funkčnost podlah v bytě</i> Bez zjevných zásadních nedostatků nebo s drobnými nedostatky, jejichž oprava je možná v krátkém čase a nevyžaduje stavební úpravy.	1
<i>Omezená funkčnost podlah v bytě</i> S poškozením, které nemá vliv na funkčnost podlah a možnost jejich úklidu (omezená funkčnost spočívá v celkově špatném stavu způsobeném dlouhodobě neprováděnou údržbou a celkovou výraznou opotřebovaností či morálním zastaráním neohrožujícím bezpečnost uživatelů).	2
<i>Nefunkčnost podlah v bytě</i> Vykazuje nedostatky, které významněji ovlivňují funkčnost podlah a bezpečnost uživatelů (pohyb po podlahách je nebezpečný) a vady nelze odstranit v přiměřeném čase, tj. oprava vyžaduje delší čas a stavební práce např. rekonstrukci domu, apod.	3

**O\_57. Stav všech povrchů stěn a stropů v bytě.**

<i>Plná funkčnost</i> Bez zjevných zásadních nedostatků nebo s drobnými nedostatky, jejichž oprava je možná v krátkém čase a nevyžaduje stavební úpravy.	1
<i>Omezená funkčnost</i> S poškozením, které nemá vliv na funkčnost stěn a stropů (omezená funkčnost spočívá v celkově špatném stavu způsobeném dlouhodobě neprováděnou údržbou a celkovou výraznou opotřebovaností či morálním zastaráním neohrožujícím bezpečnost uživatelů).	2
<i>Nefunkčnost</i> Vykazuje nedostatky, které významněji ovlivňují funkčnost stěn a stropů a ohrožují bezpečnost uživatelů a vady nelze odstranit v přiměřeném čase, tj. oprava vyžaduje delší čas a stavební práce např. rekonstrukci domu, apod.	3

**O\_58. Stav ostatních stavebních konstrukcí v bytě (např. trámy, sloupy, překlady, klenby, vnitřní schody apod.)**

<i>Plná funkčnost stavebních konstrukcí v bytě</i> Bez zjevných zásadních nedostatků nebo s drobnými nedostatky, jejichž oprava je možná v krátkém čase a nevyžaduje stavební úpravy.	1
<i>Omezená funkčnost stavebních konstrukcí v bytě</i> S poškozením omezující celkový komfort bydlení, které nemá vliv na funkčnost konstrukcí nebo s omezenou funkcí (omezená funkčnost spočívá v celkově špatném stavu způsobeném dlouhodobě neprováděnou údržbou a celkovou výraznou opotřebovaností či morálním zastaráním neohrožující bezpečnost uživatelů).	2
<i>Nefunkčnost stavebních konstrukcí v bytě</i> Vykazuje nedostatky, které významněji ovlivňují funkčnost stavebních konstrukcí nebo povrchů (tj. bezpečnost ohrožující viditelné konstrukční vady, které nelze odstranit v přiměřeném čase, jejichž oprava vyžaduje delší čas a stavební práce např. rekonstrukci domu, apod.) .	3

**VSTUPNÍ DVEŘE****O\_59. Funkčnost vstupních dveří.**

<i>Plná funkčnost vstupních dveří</i> Vstupní dveře do bytu mají alespoň základní bezpečnostní zámek a lze je bez problémů uzavřít a uzamknout	1
<i>Omezená funkčnost vstupních dveří</i> Vstupní dveře do bytu lze i přes jejich špatný stav a vzhled uzavřít a uzamknout	2
<i>Nefunkční vstupní dveře</i> Vstupní dveře do bytu nelze s ohledem na jejich stav uzavřít a uzamknout	3



## VLHKOST A PLÍSNĚ

**O\_60. Prosakující a vzlínající vlhkost. Jsou v obytných místnostech vlhké zdi například z důvodu poruch střešní konstrukce (zatékání) nebo hydroizolace stavby? Prosím uveďte počet obytných místností, v nichž se zjevné vlhké zdi vyskytují.**

	Počet obytných místností	
Drobný výskyt (například v blízkosti oken a v rozích)		1
Větší souvislé plochy (> 0,5 m <sup>2</sup> )		2
Bez zjevného výskytu		3

**O\_61. Plísně a houby. Vyskytují se v obytných místnostech plísně/houby? Prosím, uveďte také počet místností, v nichž se zjevné plísně nebo houby vyskytují.**

	Počet obytných místností	
Drobný výskyt (Například v blízkosti oken a v rozích)		1
Větší souvislé plochy (> 0,5 m <sup>2</sup> )		2
Bez zjevného výskytu		3

## VĚTRÁNÍ

**O\_62. Větrání obytných místností, záchodu a koupelny je umožněno otevíratelnými okny nebo vzduchotechnicky (např. pomocí větrací mřížky)**

<i>Plná funkčnost větrání</i>		
Funkční větrání bytu je dostatečně zabezpečeno ve všech místnostech bytu (obytné místnosti, koupelna a záchod)		1
<i>Omezená funkčnost větrání</i>		
Větrání je zabezpečeno pouze v obytných místnostech (ostatní místnosti v bytě jsou větrány nepřímo)		2
<i>Nefunkční větrání</i>		
Nefunkční nebo nedostatečné větrání v obytných místnostech (nefunkčností se rozumí pouze zásadní vada, jejíž oprava vyžaduje delší čas a stavební práce např. rekonstrukci domu nebo jeho části, za nedostatečné větrání lze považovat stav, kdy například dochází ke vzniku plísní v obytných místnostech, které by se při možnosti dostatečného větrání netvořily)		3

## BEZPEČNOSTNÍ NEBO ZDRAVOTNÍ RIZIKO

O\_63. Nebezpečí úrazu / infekce. Hrozí osobám žijícím v posuzovaném bytě nebezpečí úrazu / infekce?

Ano	1
Ne	2

O\_64. Pokud ano, prosím, identifikujte hlavní rizika:

	Vysoké riziko (je třeba urgentní náprava, hrozí závažnější úraz)	Nízké riziko (je třeba náprava, hrozí lehčí úraz)	Bez rozpoznání rizika
<b>A. Nebezpečí pádu</b> (V domě/bytě například chybí schodištvé zábradlí. Na schodišti není dostatečné osvětlení. Hrozí pád nějaké části stavební konstrukce na osoby.)	1	2	3
<b>B. Nebezpečí úrazu elektrickým proudem</b> (V bytě se například vyskytují vyhořelé nebo poškozené zásuvky. Rozvody nejsou vedeny ve zdech)	1	2	3
<b>C. Nebezpečí popálenin/opaření</b> (Například nedostatečně zajištěné topné těleso nebo ohřev teplé vody)	1	2	3
<b>D. Nebezpečí udušení</b> (Například nevhodně řešené odvedení spalin nebo únik plynu)	1	2	3
<b>E. Nebezpečí infekce</b> (Například z důvodu nevhodného nakládání s odpady)	1	2	3

## DOPLŇKOVÉ KRITÉRIUM

**O\_65. Domovní vybavení. Lze na vybavení bytu zahrnujícím vlastní domovní schránku a zvonek pozorovat nějaké závady?**

<b>Ano</b> - domovní schránka a/nebo domovní zvonek jsou poškozeny, nefunkční nebo zcela chybí	1
<b>Ne</b> - jak vlastní domovní schránka tak i zvonek fungují bez závad	2

**O\_66. Teplá voda. Je dodávka teplé vody v bytě nějakým způsobem omezena nebo neodpovídá potřebám domácnosti?**

<b>Ano</b> - dodávka tekoucí teplé vody je omezena a nepostačuje potřebám domácnosti (například nedostatečný bojler pro vícečlennou domácnost)	1
<b>Ne</b> - v bytě je neomezená a nepřerušovaná dodávka tekoucí teplé vody	2

**O\_67. Vytápění. Vyskytují se v průběhu topné sezony problémy s vytápěním obytných místností?**

<b>Ano</b> - některé obytné místnosti nelze dostatečně vytopit	1
<b>Ne</b> - v bytě je neomezená a nepřerušovaná dodávka tekoucí teplé vody	2

**O\_68. Výskyt škůdců v domácnosti. Byl v bytě v průběhu posledních 12 měsíců pozorován výskyt biotických škůdců? Pokud ano, prosím specifikujte.**

<b>Ano</b> - v bytě byl pozorován výskyt biotických škůdců – hlodavců (krysy, myši, potkani) nebo švábovitý hmyz či štěnice Specifikujte: ..... .....	1
<b>Ne</b> - bez výskytu škůdců	2

**O\_69. Hluk. Je v některých obytných místnostech trvale vyšší hladina hluku? Pokud ano, uveďte prosím počet obytných místností s vyšší hladinou hluku a určete zdroj hluku.**

<p><b>Ano</b>          - v některých obytných místnostech je trvale vyšší hladina hluku (např. z dopravy či výroby)          Specifikujte:          .....</p>	1
<p><b>Ne</b>          - bez výskytu hluku v obytných místnostech</p>	2

**O\_70. Prosvětlení bytu. Je nutné v některých obytných místnostech během dne používat umělé osvětlení? Pokud ano, prosím uveďte počet nedostatečně přirozeně prosvětlených obytných místností a specifikujte příčiny nízké úrovně prosvětlení.**

<p><b>Ano</b>          - v některých obytných místnostech je nutné i za denního světla používat umělé osvětlení          Specifikujte:          .....</p>	1
<p><b>Ne</b></p>	2

## PROHLÁŠENÍ ŽADATELE

Prohlašuji, že veškeré mnou uvedené údaje v této žádosti (předložené dokumenty, údaje o příjmech a výdajích na bydlení) jsou pravdivé a jsem si vědom/a případných následků, které by pro mne

z nepravdivě uvedených údajů vyplývaly a nutnosti vyřazení z možnosti zařazení do programu pomoci domácnostem postiženým tržním selháním v oblasti bydlení.

Prohlašuji, že mé celkové sociální a majetkové poměry jsou takové, že mi neumožňují překonat nepříznivou situaci v oblasti bydlení vlastními silami.

Podpisem dávám svůj výslovný souhlas k tomu, aby státní orgány a další právnické osoby a fyzické osoby sdělily příslušnému úřadu obce, který rozhoduje o zařazení domácnosti žadatele do programu pro domácnosti postižené tržním selháním v oblasti bydlení,

- výši příjmu,
- údaje o přihlášení se k trvalému pobytu,
- údaje o bydlišti na území České republiky,
- skutečnosti prokazující nezaopatřenost uvedených dětí,
- právní vztah k bytu žadatele,
- výši uhrazených nákladů na bydlení,
- další údaje v rozsahu potřebném pro ověření údajů uvedených v žádosti a v rozsahu nutném pro posouzení bytové situace domácnosti za účelem prokázání tržního selhání v oblasti bydlení.

Podpisem rovněž dávám svůj výslovný souhlas ke zpracování svých citlivých osobních údajů za účelem zařazení domácnosti žadatele do programu pomoci domácnostem postiženým tržním selháním v oblasti bydlení.

Podepsáno v:

Datum podpisu žádosti:

Jméno a příjmení:

Podpis:

## PROHLÁŠENÍ SPOLUŽADATELŮ (osob, které tvoří spolu s žadatelem domácnost - patří do okruhu společně posuzovaných osob)

Podpisem stvrzuje každá z uvedených osob (v případě nezletilých dětí jejich zákonný zástupce) správnost a úplnost uvedených údajů a dává výslovný souhlas k tomu, aby státní orgány a další právnické osoby a fyzické osoby sdělily příslušnému ú obce, který rozhoduje o zařazení domácnosti žadatele do programu pro domácnosti postižené tržním selháním v oblasti bydlení, výši příjmu těchto osob, údaje o přihlášení se k trvalému pobytu a o bydlišti v ČR, a v případě nezaopatřených dětí skutečnosti prokazující jejich nezaopatřenost.

Podpisem každá z uvedených osob (v případě nezletilých dětí jejich zákonný zástupce) rovněž dávám svůj výslovný souhlas ke zpracování svých citlivých osobních údajů za účelem zařazení domácnosti žadatele do programu pro domácnosti postižené tržním selháním v oblasti bydlení.

Jméno a příjmení spolužadatele:

Podepsáno v:

Datum podpisu:

Podpis:

Jméno a příjmení spolužadatele:

Podepsáno v:

Datum podpisu:

Podpis:

Jméno a příjmení spolužadatele:

Podepsáno v:

Datum podpisu:

Podpis:

Jméno a příjmení spolužadatele:

Podepsáno v:

Datum podpisu:

Podpis:

Jméno a příjmení spolužadatele:

Podepsáno v:

Datum podpisu:

Podpis:

Jméno a příjmení spolužadatele:

Podepsáno v:

Datum podpisu:

Podpis:

Jméno a příjmení spolužadatele:

Podepsáno v:

Datum podpisu:

Podpis:

Jméno a příjmení spolužadatele:

Podepsáno v:

Datum podpisu:

Podpis:

Jméno a příjmení spolužadatele:

Podepsáno v:

Datum podpisu:

Podpis:

**INFORMACE O PRŮBĚHU PROVEDENÉHO OVĚŘENÍ BYTOVÉ SITUACE  
DOMÁCNOSTI ZA ÚČELEM PROKÁZÁNÍ TRŽNÍHO SELHÁNÍ (BYTOVÉ NOUZE)**

**Obec:**

**Pověřený pracovník obce, který provedl ověření bytové situace:**

Jméno a příjmení:

Pracovní zařazení:

Datum ověření bytové situace:

Délka trvání ověření bytové situace:

Místo ověření bytové situace:

Poznámky k provedenému ověření bytové situace:

---

---

---

---

**Prohlašuji, že ověření bytové situace bylo provedeno dle dotazníku a instrukcí k ověření bytové situace domácnosti za účelem prokázání tržního selhání (bytové nouze) a zároveň všechny uvedené údaje jsou úplné.**

Ano	1
Ne	2

**Pokud došlo z nějakého důvodu k narušení průběhu ověření bytové situace, nebo některé uvedené údaje jsou neúplné, chybějící, zdají se být nepravdivé, či jsou nezjistitelné apod., prosím uveďte podrobnosti:**

---

---

---

---

**Podpis pověřeného pracovníka, který provedl ověření bytové situace:**





<b>Příjmy z dávek státní sociální podpory, podpory v nezaměstnanosti a při rekvalifikaci vyplacené ÚP v ČR, mzdové nároky vyplacené ÚP v ČR, dávky důchodového pojištění vyplacené od ČSSZ a příspěvku na živobytí.</b>					Ano	Ne
Název	Měsíc	Rok	Příjem v ČR	Příjem v zahraničí	Měna	
<b>Ostatní započitatelné příjmy podle Seznamu ostatních započitatelných příjmů.</b>					Ano	Ne
Kód a název	Měsíc	Rok	Příjem v ČR	Příjem v zahraničí	Měna	

### Seznam ostatních započitatelných příjmů:

**A. Příjmy, při kterých dochází ke zvýšení majetku** a které jsou předmětem daně z příjmu fyzických osob podle zákona o daních z příjmů 1) a nejsou od této daně osvobozeny, a to ve výši po odpočtu výdajů vynaložených na jejich dosažení, zajištění a udržení, po odpočtu daně z příjmu a pojistného na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti a pojistného na všeobecné zdravotní pojištění, pokud nebyly pojistné a příspěvek zahrnuty do těchto výdajů:

Kód	Druh příjmu
a3	Příjmy z kapitálového majetku uvedené v § 8 odst. 1 písm. a) až e) a g) až i) zákona 1), pokud nejde o plnění ze zákonného pojištění
a4	Příjmy z nájmu uvedené v § 9 odst. 1 a 7 zákona <sup>3</sup>
a5	Příjmy z příležitostných činností nebo z příležitostného nájmu movitých věcí, včetně příjmů ze zemědělské výroby a lesního a vodního hospodářství, které nejsou provozovány podnikatelem, a příjmů z provozu výroben elektřiny, ke kterému není vyžadována licence udělovaná Energetickým regulačním úřadem, uvedené v § 10 odst. 1 písm. a) zákona <sup>1</sup>
a6	Příjmy z převodu nemovité věci, cenného papíru a jiné věci uvedené v § 10 odst. 1 písm. b) zákona 1)
a7	Příjmy z převodu účasti na společnosti s ručením omezeným, komanditisty na komanditní společnosti nebo z převodu družstevního podílu uvedené v § 10 odst. 1 písm. c) zákona <sup>1</sup>
a8	Příjmy ze zděděných práv z průmyslového a jiného duševního vlastnictví, včetně práv autorských a práv příbuzných práv autorskému uvedené v § 10 odst. 1 písm. d) zákona <sup>1</sup>
a10	Podíl člena obchodní korporace s výjimkou společníka veřejné obchodní společnosti a komplementáře komanditní společnosti na likvidačním zůstatku, nebo podíl majitele podílového listu z podílu připadajícího na podílový list při zrušení podílového fondu s výjimkou splnutí, nebo sloučení podílového fondu uvedené v § 10 odst. 1 písm. f) zákona <sup>1</sup>

<sup>3</sup> Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů.

a11	Vypořádací podíl při zániku účasti člena v obchodní korporaci, s výjimkou společníka veřejné obchodní společnosti a komplementáře komanditní společnosti, podíl na majetku transformovaného družstva vrácení emisního ážia, příplatku mimo základní kapitál nebo těmto plněním obdobná plnění uvedený v § 10 odst. 1 písm. g) zákona <sup>1</sup>
a12	Výhry z hazardních her uvedené v § 10 odst. 1 písm. h) zákona <sup>1</sup>
a13	Výhry z reklamních soutěží a reklamních slosování, ceny z veřejných soutěží, ze sportovních soutěží a ceny ze soutěží, v nichž je okruh soutěžících omezen podmínkami soutěže, anebo jde o soutěžící vybrané pořadatelem soutěže, uvedené v § 10 odst. 1 písm. ch) zákona <sup>1</sup>
a14	Příjmy, které společník veřejné obchodní společnosti nebo komplementář komanditní společnosti obdrží v souvislosti s ukončením účasti na veřejné obchodní společnosti nebo komanditní společnosti od jiné osoby než od veřejné obchodní společnosti nebo komanditní společnosti, v níž ukončil účast uvedený v § 10 odst. 1 písm. i) zákona <sup>1</sup>
a15	Příjmy z převodu jmění na společníka a příjmy z vypořádání uvedené v § 10 odst. 1 písm. j) zákona <sup>1</sup>
a16	Příjem z jednorázové náhrady práv s povahou opakovaného plnění na základě ujednání mezi poškozeným a pojistitelem uvedený v § 10 odst. 1 písm. k) zákona <sup>1</sup>
a19	Příjem z výměnku uvedený v § 10 odst. 1 písm. l) zákona <sup>1</sup>
a20	Příjem obmyšleného ze svěřeneckého fondu uvedený v § 10 odst. 1 písm. m) zákona <sup>1</sup>
a21	Bezúplatný příjem uvedený v § 10 odst. 1 písm. n) zákona <sup>1</sup>
a22	Příjem z rozpuštění rezervního fondu vytvořeného ze zisku nebo z rozpuštění obdobného fondu uvedený v § 10 odst. 1 písm. o) zákona <sup>1</sup>

**B. Příjmy, které jsou předmětem daně z příjmu fyzických osob a jsou od této daně osvobozeny, a to ve výši po odpočtu výdajů vynaložených na jejich dosažení, zajištění a udržení, které se pro tento účel stanoví obdobně jako takové výdaje pro určení základu daně podle zákona o daních z příjmů 1):**

Kód	Druh příjmu
g1	Příjmy z prodeje nemovitostí a z odstupného za uvolnění bytu s výjimkou příjmů použitých k úhradě nákladů na uspokojení bytové potřeby uvedené v § 4 odst. 1 písm. a), b) a v) zákona <sup>1</sup>
g2	Příjmy z prodeje hmotné movité věci uvedené v § 4 odst. 1 písm. c) zákona <sup>1</sup>
g4	Příjem v podobě ceny z veřejné soutěže, z reklamní soutěže nebo slosování, ceny ze sportovní soutěže a obdobné ceny plynoucí ze zahraničí a příjem v podobě ocenění v oblasti kultury uvedený v § 4 odst. 1 písm. f) zákona <sup>1</sup>
g5	Náhrady přijaté v souvislosti s nápravou některých majetkových křivd, úplaty za prodej věci vydané v souvislosti s nápravou některých majetkových křivd, příplatek nebo příspěvek k důchodu podle jiných právních předpisů a úrok ze státního dluhopisu vydaného v souvislosti s rehabilitačním řízením o nápravách křivd uvedený v § 4 odst. 1 písm. g) zákona <sup>1</sup>
g6	Příjem z penze vyplácené z penzijního připojištění se státním příspěvkem, penze z doplňkového penzijního spoření, penze z penzijního pojištění a důchod z pojištění uvedený v § 4 odst. 1 písm. l) zákona <sup>1</sup>
g7	Plnění poskytovaná ozbrojenými silami, žákům škol, kteří nejsou vojáky v činné službě, vojákům v záloze povoláním k výkonu vojenské činné služby s výjimkou služebního a zvláštního příplatku podle zvláštních právních předpisů uvedený v § 4 odst. 1 písm. m) zákona <sup>1</sup>
g8	Kázeňské odměny poskytované příslušníkům ozbrojených sil a bezpečnostních sborů uvedený v § 4 odst. 1 písm. n) zákona <sup>1</sup>
ac	Výsluhové náležitosti u vojáků z povolání a výsluhové nároky u příslušníků bezpečnostních sborů uvedený v § 4 odst. 1 písm. o) podle zákona <sup>1</sup>
g9b	Přídavek na bydlení u vojáků z povolání uvedený v § 4 odst. 1 písm. o) zákona 1)
g10	Příjem z úplatného převodu podílu v obchodní korporaci s výjimkou příjmu z úplatného převodu cenného papíru, přesahuje-li doba mezi jeho nabytím a úplatným převodem dobu 5 let, uvedený v § 4 odst. 1 písm. s) zákona <sup>1</sup> , a to v rozsahu a za podmínky, za jakých jsou osvobozeny od daně z příjmů podle zákona <sup>1</sup>
g11	Příspěvek fyzickým osobám poskytovaný podle zákona upravujícího stavební spoření a státní podporu stavebního spoření uvedený v § 4 odst. 1 písm. t) zákona <sup>1</sup>
g12	Dotace ze státního rozpočtu, z rozpočtu obce, kraje, státního fondu, Národního fondu, regionální rady regionu soudržnosti, podpora z Vinařského fondu, z přiděleného grantu nebo příspěvek ze státního rozpočtu, který je výdajem státního rozpočtu podle zákona upravujícího rozpočtová pravidla anebo dotace, grant a příspěvek z prostředků Evropské unie, na pořízení hmotného majetku, na jeho technické zhodnocení nebo na odstranění následků živelní pohromy, s výjimkou dotace a příspěvku, které jsou účtovány do příjmů nebo výnosů podle zákona upravujícího účetnictví uvedený v § 4 odst. 1 písm. u) <sup>1</sup>
g13	Příjmy z úplatného převodu cenných papírů a příjmy z podílů připadající na podílový list při zrušení podílového fondu, pokud jejich úhrn u poplatníka nepřesáhne ve zdaňovacím období částku 100000 Kč uvedený v § 4 odst. 1 písm. w) zákona <sup>1</sup>
g14	Příjmy z úplatného převodu cenných papírů uvedený v § 4 odst. 1 písm. x) zákona <sup>1</sup>
g15	Příjmy plynoucí z odpisu dluhů při reorganizaci nebo při oddlužení provedeném podle zákona upravujícího insolvenční řízení uvedený v § 4 odst. 1 písm. y) zákona <sup>1</sup>
g16	Příjmy z úroků z přeplatků zaviněných správcem daně, orgánem sociálního zabezpečení a příjmy z penále z přeplatků pojistného, které příslušná zdravotní pojišťovna vrátila po uplynutí lhůty stanovené pro rozhodnutí o přeplatku pojistného uvedený v § 4 odst. 1 písm. z) zákona <sup>1</sup>
g18	Příjmy nabyvatele jednotky přijaté v souvislosti se vzájemným vypořádáním prostředků z nájemného určených na financování oprav a údržby bytu, domu a jednotky podle zákona upravujícího převod jednotek některých bytových družstev uvedený v § 4 odst. 1 písm. zb) zákona <sup>1</sup>

g19	Příjmy plynoucí ve formě povinného výtisku na základě zvláštního právního předpisu a ve formě autorské rozmnoženiny, v počtu obvyklém, přijaté v souvislosti s užitím předmětu práva autorského nebo práv souvisejících s právem autorským uvedené v § 4 odst. 1 písm. zc) zákona <sup>1</sup>
g20	Příjem plynoucí jako náhrada za služebnost vzniklou ze zákona nebo rozhodnutím státního orgánu podle jiných právních předpisů a příjem plynoucí jako náhrada za vyvlastnění na základě jiných právních předpisů uvedené v § 4 odst. 1 písm. zd) zákona <sup>1</sup>
g21	Kursový zisk při směně peněz z účtu vedeného v cizí měně, nejedná-li se o účet zahrnutý v obchodním majetku, s výjimkou kursového zisku při směně peněz z účtu vedeného v cizí měně na evropském regulovaném trhu nebo na obdobném zahraničním regulovaném trhu, na kterém se obchody s těmito měnami uskutečňují, uvedený v § 4 odst. 1 písm. ze) zákona <sup>1</sup>
g22	Plnění poskytované v souvislosti s výkonem dobrovolnické služby podle zákona upravujícího dobrovolnickou službu uvedené v § 4 odst. 1 písm. q) zákona <sup>1</sup>
g25	Příjem plynoucí z doplatku na dorovnání při přeměně obchodní společnosti nebo výměně podílů obchodní společnosti, na který vznikl společní nárok v souladu se zákonem upravujícím přeměny obchodních společností a družstev uvedený v § 4 odst. 1 písm. zh) zákona <sup>1</sup>
g26	Zvláštní příplatek nebo příplatek za službu v zahraničí poskytovaný podle zvláštních právních předpisů vojákům a příslušníkům bezpečnostních sborů vyslaným v rámci jednotky mnohonárodních sil nebo mezinárodních bezpečnostních sborů mimo území České republiky po dobu působení v zahraničí uvedený v § 6 odst. 9 písm. m) zákona <sup>1</sup>
g27	Odměna, odchodné, starobní důchod, důchod, příspěvek, naturální plnění a náhrada výdajů poskytované z rozpočtu Evropské unie poslanci nebo bývalému poslanci Evropského parlamentu, zvolenému na území České republiky, dále zaopatření a náhrada výdajů poskytované z rozpočtu Evropské unie pozůstalému manželovi nebo manželce a nezaopatřeným dětem v případě úmrtí poslance Evropského parlamentu, zvoleného na území České republiky uvedená v § 4 odst. 1 písm. zk) zákona <sup>1</sup>
g29	Plnění z pojistné smlouvy o pojištění důchodu podle zákona upravujícího důchodové spoření uvedené v § 4 odst. 1 písm. h) zákona <sup>1</sup>
g30	Příjmy za práci žáků a studentů z praktického vyučování a praktické přípravy uvedené v § 6 odst. 9 písm. l) zákona <sup>1</sup>
g31	Příjmy ze závislé činnosti vykonávané na území České republiky, plynoucí poplatníkům daně z příjmů fyzických osob, kteří jsou daňovými nerezidenty, od zaměstnavatelů se sídlem nebo bydlištěm v zahraničí, podle zákona o daních z příjmů uvedené v § 6 odst. 9 písm. f) zákona <sup>1</sup>
g32	Úrokové příjmy daňových nerezidentů, které jim plynou z dluhopisů vydávaných v zahraničí poplatníky se sídlem v České republice nebo Českou republikou uvedené v § 4 odst. 1 písm. za) zákona 1)
g33	Příjem z nabytí vlastnického práva k rodinnému domu nebo jednotce, která zahrnuje družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor, který je garáží, sklepem nebo komorou, a nezahrnuje jiný nebytový prostor, je-li nabyvatelem fyzická osoba, která je členem bytového družstva, který je nájemcem tohoto rodinného domu nebo jednotky ve vlastnictví družstva a který se sám nebo jeho právní předchůdce podílel na jeho pořízení členským vkladem uvedený v § 4 odst. 1 písm. zg) zákona <sup>1</sup>
g34	Náhrada pobytových výloh nebo příspěvek na pobytové výlohy poskytované orgány Evropské unie zaměstnanci nebo národním expertovi vyslanému k působení do instituce Evropské unie uvedené v § 4 odst. 1 písm. zi) zákona
g35	Příjem z nabytí vlastnického práva k věci na základě jeho převodu nebo přechodu podle zákona upravujícího převody vlastnického práva k jednotkám některých bytových družstev, je-li nabyvatelem oprávněný člen družstva uvedený v § 4 odst. 1 písm. zf) zákona <sup>1</sup>
g36	Příjmy uvedené v § 4a zákona

### C. Jiné příjmy:

Kód	Druh příjmu
c	Dávky důchodového pojištění vyplacené jiným subjektem než ČSSZ
d2	Příjmy ze zahraničí obdobné podpoře v nezaměstnanosti a při rekvalifikaci uvedené v § 7 odst. 2 písm. b) zákona <sup>4</sup>
e1	Plnění z pojištění pro případ dožití určitého věku uvedené v § 7 odst. 2 písm. c) zákona <sup>2</sup>
f6	Příjmy ze zahraničí obdobné dávce přídavků na dítě a rodičovský příspěvek uvedené v § 7 odst. 2 písm. e) zákona <sup>2</sup>
f7	Příjmy ze zahraničí obdobné dávce odměna pěstouna a příspěvek na úhradu potřeb dítěte uvedené v § 7 odst. 2 písm. e) zákona <sup>2</sup>
h	Další opakující se nebo pravidelné příjmy dle § 7 odst. 2 písm. m) zákona <sup>2</sup>
i	Příjem za poskytování péče o osobu blízkou nebo jinou pobírající příspěvek na péči
j1	Výživné nezaopatřeného dítěte uvedené v § 7 odst. 2 písm. d) zákona <sup>2</sup>
j2	Další druhy výživného a příspěvek na výživu rozvedeného manžela a neprovdané matce uvedené v § 7 odst. 2 písm. d) zákona <sup>2</sup>
l	Příjmy ze smlouvy o důchodu uvedené v § 10 odst. 1 písm. e) zákona č. 586/1992 Sb. a § 2701 zákona č. 89/2012 Sb.

<sup>4</sup> Zákon č. 110/2006 Sb., o životním a existenčním minimu, ve znění pozdějších předpisů.

## KARTY

### KARTA 1a - Rodinný stav

- |   |   |
|---|---|
| 1 | Ženatý/vdaná  |
| 2 | V nesezdaném soužití s partnerem/partnerkou           |
| 3 | Registrované partnerství <u>osob stejného pohlaví</u> |
| 4 | Rozvedený/rozvedená                                   |
| 5 | Vdovec/vdova  |
| 6 | Svobodný/svobodná – nikdy ženatý/vdaná                |
| 1 | (postgraduální, vědecká výchova)                      |

### KARTA 1b - Ekonomické postavení, hlavní zdroj obživy

- |    |  |
|----|--|
| 1  | Zaměstnanec na plný úvazek                         |
| 2  | Zaměstnanec na částečný úvazek (1/2 a vyšší)       |
| 3  | Zaměstnanec na malý částečný úvazek (méně než 1/2) |
| 4  | OSVČ (soukromník, podnikatel)                      |
| 5  | Svobodné povolání                                  |
| 6  | Pomáhající člen rodiny                             |
| 7  | Nezaměstnaný(á)                                    |
| 8  | Student, učeň, žák                                 |
| 9  | Pracující důchodce                                 |
| 10 | Důchodce invalidní                                 |
| 11 | Důchodce starobní                                  |
| 12 | Trvale v domácnosti                                |
| 13 | Na mateřské (rodičovské) dovolené                  |
| 14 | Ostatní  |

### KARTA 2a - Nezaopatřenost dítěte

Za nezaopatřené dítě (podle § 11 zákona č. 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře, ve znění pozdějších předpisů) se považuje dítě do skončení povinné školní docházky, a poté, nejdéle však do 26. roku věku, jestliže se soustavně připravuje na budoucí povolání, nebo se nemůže soustavně připravovat na budoucí povolání nebo vykonávat výdělečnou činnost pro nemoc nebo úraz, anebo z důvodu dlouhodobě nepříznivého zdravotního stavu je neschopno vykonávat soustavnou výdělečnou činnost. Posuzování zdravotního stavu pro účely tohoto zákona upravuje zákon upravující organizaci a provádění sociálního zabezpečení). Po skončení povinné školní docházky se do 18. roku věku považuje za nezaopatřené dítě také dítě, které je vedeno v evidenci krajské pobočky Úřadu práce jako uchazeč o zaměstnání a nemá nárok na podporu v nezaměstnanosti nebo podporu při rekvalifikaci. Za nezaopatřené dítě nelze však považovat dítě, které je poživitelem invalidního důchodu z důchodového pojištění pro invaliditu třetího stupně.

**Příloha 3: Návod pro vyhodnocení „Dotazníku pro ověření bytové situace domácnosti za účelem prokázání tržního selhání (bytové nouze)“**

**NÁVOD PRO VYHODNOCENÍ „DOTAZNÍKU PRO OVĚŘENÍ  
BYTOVÉ SITUACE DOMÁCNOSTI ZA ÚČELEM PROKÁZÁNÍ  
TRŽNÍHO SELHÁNÍ (BYTOVÉ NOUZE)“ A PRO IDENTIFIKACI  
DOMÁCNOSTÍ POSTIŽENÝCH TRŽNÍM SELHÁNÍM V OBLASTI  
BYDLENÍ (V BYTOVÉ NOUZI)**

**Oddělení Socioekonomie bydlení, Sociologický ústav AV ČR, v. v. i.**

**SOÚ**  
Sociologický ústav AV ČR, v.v.i.



## MAJETKOVÉ POMĚRY DOMÁCNOSTI

Vyhodnocení otázek:

**O\_5. Označte právní důvod užívání bytu (prostoru pro bydlení).**

**O\_24. Vlastní členové domácnosti nějaký nemovitý, který lze využít k trvalému bydlení, či nějaký movitý či nemovitý majetek, který lze využít ke zvýšení příjmu a tudíž k řešení bytové situace vlastními silami?**

**O\_12. Vlastní členové domácnosti nějaký nemovitý či movitý majetek? Pokud ano, prosím uveďte.**

## VYHODNOCENÍ

Domácnosti, které vlastní nemovitý majetek, který lze využít k trvalému bydlení (tj. vlastníci/spoluvlastníci nemovitosti určené k trvalému bydlení) nebo nějaký movitý či nemovitý majetek, který lze využít ke zvýšení příjmu dle zákona č. 111/2006 Sb., o pomoci v hmotné nouzi, jsou vyřazeny z dalšího ověřování bytové situace domácnosti za účelem prokázání tržního selhání.

Odpovědi, které vedou k vyřazení domácností z dalšího ověřování bytové situace:

**O\_5. Označte právní důvod užívání bytu (prostoru pro bydlení).**

Družstevní bydlení (člen domácnosti je členem bytového družstva)	5
Vlastnické bydlení:	
Vlastnictví/spoluvlastnictví rodinného domu	6
Vlastnictví/spoluvlastnictví bytu	7
Vlastnictví/spoluvlastnictví rekreačního objektu využitelného k dlouhodobému bydlení	8

**O\_13. Vlastní členové domácnosti nějaký nemovitý, který lze využít k trvalému bydlení, či nějaký movitý či nemovitý majetek, který lze využít ke zvýšení příjmu a tudíž k řešení bytové situace vlastními silami?**

Ano	1
-----	---

Otázka O\_12 pouze dokládá, že domácnost vlastní/nevlastní majetek, který lze využít k trvalému bydlení, či nějaký movitý či nemovitý majetek, který lze využít ke zvýšení příjmu dle zákona č. 111/2006 Sb., o pomoci v hmotné nouzi.

## REZIDUÁLNÍ PŘÍJEM DOMÁCNOSTI

Vyhodnocení otázek:

**O\_14. Jaká byla výše Vašeho příjmu v posledních třech měsících?**

**O\_19. Jaká je výše nájemného (popřípadě obdobných nákladů při užívání bytu v jiné než nájemní bydlení) a pravidelných úhrad za služby spojené s bydlením za poslední tři měsíce?**

**O\_20. Zvolte způsob vytápění:**

**O\_21. Jaká je skutečná výše nákladů na bydlení, pokud užíváte pouze část bytu:**

**O\_1a. Dospělí (bydlící v současném bydlení):**

**O\_2a. Nezaopatřené děti (dle Zákona o státní sociální podpoře č. 117/1995 Sb. § 11- Karta 2a) – bydlící v současném bydlení**

## VYHODNOCENÍ

Na základě výše uvedených otázek je spočítána:

- výše měsíčního příjmu domácnosti (MP) jako průměrná výše vše příjmu za poslední tři měsíce dle započitatelných příjmů podle zákona o životním a existenčním minimu<sup>1</sup>, a to včetně příspěvku na bydlení;
- výše normativních nákladů na bydlení (NNnB) odpovídající velikosti a bydlení domácnosti<sup>2</sup>;
- výše životního minima (ŽM) odpovídající složení domácnosti<sup>3</sup>;
- výše měsíční (uhrazených a doložitelných) nákladů na bydlení (SNnB).

Konkrétní výpočet je možné provést pomocí elektronické aplikace po zadání v dotazníku zjištěných údajů.

### VYHODNOCENÍ – DOPORUČENÁ HRANICE REZIDUÁLNÍHO PŘÍJMU PRO URČENÍ BYTOVÉ NOUZE

Domácnost splňuje kritérium nízkého reziduálního příjmu, pokud její započitatelný příjem (dle započitatelných příjmů podle zákona o životním a existenčním minimu, a to včetně příspěvku na bydlení), po odečtení odpovídajících normativních nákladů na bydlení nepřesahuje 1,6 násobek životního minima podle zákona o životním a existenčním minimu.

*Vzorec pro výpočet:*

FINANČNÍ NEDOSTUPNOST:  $MP + PnB - NNnB \leq 1,6 * \text{ŽM}$

### DOPORUČENÝ DOPLŇKOVÝ TEST FINANČNÍ DOTUPNOSTI BYDLENÍ

<sup>1</sup> Zákon č. 110/2006 Sb., o životním a existenčním minimu, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>2</sup> Normativní náklady jsou stanoveny dle zákona o státní sociální podpoře (Zákon č. 117/1995 Sb.) a příslušného předpisu (aktuálně č. 449/2016 Sb.) jako průměrné celkové náklady na bydlení podle velikosti obce a počtu členů domácnosti. Zahrnují nájemné, resp. srovnatelné náklady, a ceny služeb a energií. Jsou propočítány na průměrnou spotřebu služeb a energií a přiměřenou velikosti bytů pro daný počet osob v nich trvale bydlících. Aktuální výše nákladů srovnatelných s nájemným, částek, které se započítávají za pevná paliva, a částek normativních nákladů na bydlení pro rok 2017 uvádí nařízení vlády č. 449/2016 Sb.

<sup>3</sup> § 7 zákona č. 110/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů.



Skutečné (hrazené a doložitelné) náklady na bydlení se sice pro doporučený výpočet reziduálního příjmu nevyužívají, ale v rámci ověření tržního selhání na úrovni domácnosti se evidují. Metodika proto doporučuje při posouzení finanční dostupnosti bydlení provést v ojedinělých případech doplňkový test finanční dostupnosti bydlení. Pokud skutečné náklady domácnosti na bydlení převyšují normativní náklady na bydlení a pověřený pracovník obce zjistí, že tento rozdíl není důsledkem nadspotřeby bydlení (tj. domácnost nežije v bytě větším, než je níže touto metodikou stanovený standard, a nežije v bytě/prostoru, který je situován v lokalitě obecně považované za lokalitu s vysokým nájemným), může dát podnět k prošetření, zdali domácnost nehradí nájemné podstatně vyšší, než je v místě obvyklé (tedy nájemné podstatně vyšší než srovnatelné nájemné obvyklé pro daný byt v daném místě dle občanského zákoníku 89/2012 Sb. a NV 453/2013 Sb.), a to formou doporučení, aby obec pro tento výjimečný případ nechala vypracovat znalecký posudek. Bližší určení, zdali se jedná o podstatný či nepodstatný rozdíl mezi aktuální výší nájemného a místně obvyklým nájemným, tato metodika nespécifikuje. Prokáže-li se dle znaleckého posudku, že domácností vynakládané nájemné podstatně převyšuje úroveň srovnatelného nájemného obvyklého pro daný byt v daném místě a domácnost se při započtení skutečných namísto normativních nákladů na bydlení dle výše uvedeného výpočtu reziduálního příjmu potýká s finanční nedostupností bydlení, pak tato metodika doporučuje, aby domácnost byla zahrnuta do další fáze ověření tržního selhání, tj. měla by být vyhodnocena kvalita a přiměřenost bydlení.

Tato metodika dále doporučuje, aby v těchto ojedinělých případech, kdy nedochází k nadspotřebě bydlení a domácnost dle provedeného znaleckého posudku hradí skutečné nájemné podstatně vyšší než srovnatelné nájemné obvyklé pro daný byt, a další fáze ověření tržního selhání ukáže, že domácnost přitom bydlí v kvalitním bytě splňujícím zároveň minimální prostorovou přiměřenost vzhledem k velikosti domácnosti, neplatilo jinak vždy platné pravidlo, že finanční nedostupnost bydlení není dostatečnou podmínkou pro zařazení domácnosti mezi domácnosti postižené tržním selháním. V případě, že takové domácnosti nezbyvá po uhrazení odůvodnitelných nákladů na bydlení při využití sociálních dávek (tj. domácnost uplatnila nárok na dávky státní sociální podpory a dávky hmotné nouze) z příjmů domácnosti ani částka ve výši životního minima pro danou domácnost, pak by měla být na základě této jediné výjimky z výše uvedeného pravidla zařazena mezi domácnosti postižené tržním selháním (v bytové nouzi). Ve všech ostatních případech samotná finanční nedostupnost bydlení není dostatečnou podmínkou pro identifikaci bytové nouze z důvodu tržního selhání a musí být doprovázena i dalším negativním jevem. V ostatních případech musí tak být řešení špatné finanční situace domácnosti hledáno prostřednictvím systému sociálních dávek – například u příspěvku a doplatku na bydlení.

## TYP BYDLENÍ

Vyhodnocení otázek:

O\_4. Označte typ bydlení domácnosti.

O\_5. Označte právní důvod užívání bytu (prostoru pro bydlení).

O\_10. Hrozí Vám (Vaší domácnosti) vystěhování z bytu (prostoru k bydlení)?

O\_11. Uveďte prosím důvody, proč Vám hrozí vystěhování z bytu? Může být uvedeno více důvodů.

## VYHODNOCENÍ

U domácnosti, pro kterou je bydlení finančně nedostupné, je dále zkoumáno, jak bydlí z hlediska právního důvodu užívání bydlení a zda se jedná o bydlení využitelné k dlouhodobému bydlení. **Domácnosti bez bydlení (bez právního titulu na jakékoliv bydlení), domácnosti bydlící v pobytových zařízeních, která neodpovídají formě trvalého bydlení (ubytovny, azylové domy apod.) a domácnosti s jinou formou bydlení mimo byt či v prostorách, které nelze užívat za účelem trvalého bydlení (např. zahradní chatky, garáž apod.) splňují automaticky kritéria bytové nouze, pokud u nich dříve nedošlo k porušení podmínek pomoci během určené minimální doby<sup>4</sup> a dále již proto není zkoumána kvalita ani přiměřenost jejich bydlení.**

*OVĚŘENÍ BYTOVÉ SITUACE DOMÁCNOSTI ZAMĚŘENÉ NA MINIMÁLNÍ STANDARDY KVALITY BYTU A VELIKOSTNÍ PŘIMĚŘENOST BYDLENÍ SE U DOMÁCNOSTI MIMO TRVALOU FORMU BYDLENÍ JIŽ NEPROVÁDÍ!*

Odpovědi, které vedou přímo k prokázání tržního selhání v oblasti bydlení pro danou domácnost:

O\_4. Označte typ bydlení domácnosti.

Pobytové zařízení:	
Ubytovací zařízení (ubytovna)	13
Azylový dům	14
Dům na půl cesty	15
Dům se zvláštním režimem	16
Chráněné bydlení	17
Dům pro osoby se zdravotním postižením	18
Dům pro seniory	19
Jiné pobytové sociální služby (zapište jaké):	20

<sup>4</sup> Domácnost již v minulosti byla zařazena do programu pomoci v oblasti bydlení, avšak z důvodu porušení podmínek byla z programu vyloučena a po určenou minimální dobu nemůže být opět do programu zařazena.

**O\_4. Označte typ bydlení domácnosti (pokračování).**

Osoba, která opouští (v nejbližší době opustí) a nemá žádné jiné výše uvedené bydlení:	
Zařízení pro výkon ústavní výchovy nebo ochranné výchovy	21
Zdravotnické zařízení lůžkové péče	22
Náhradní rodinnou péči	23
Výkon trestu odnětí svobody	24
Jiný prostor nevhodný pro bydlení (zapište jaký): .....	25
Bez přístřeší	26

Bydlí-li domácnost sice v prostoru vhodném k trvalému bydlení, ale je zřejmé, že jde o bydlení provizorní, tj. nelze zde bydlet dlouhodobě a domácnost se musí v nejbližší době vystěhovat (např. chybí platná smlouva i ústní dohoda, smlouva končí a nemůže být obnovena), lze i tuto domácnost považovat za domácnost bez bydlení.

**O\_10. Hrozí Vám (Vaší domácnosti) vystěhování z bytu (prostoru k bydlení)?**

Ano (uvedte termín, kdy se musíte vystěhovat): .....	1
---	---

**O\_11. Uvedte prosím důvody, proč Vám hrozí vystěhování z bytu? Může být uvedeno více důvodů.**

## SPECIFICKÉ POŽADAVKY NA BYDLENÍ Z DŮVODU ZDRAVOTNÍHO OMEZENÍ

Vyhodnocení otázek:

**O\_24.** Máte nějaké speciální požadavky na byt s ohledem na potřeby a zdravotní stav členů domácnosti? (Např. vzhledem k pohybovému postižení člena domácnosti, který používá hole nebo berle, domácnost preferuje byt v přízemí nebo byt v domě s výtahem).

**O\_26.** Jsou mezi členy domácnosti osoby se sníženou schopností pohybu a orientace, kterou můžete prokázat dokladem o přiznání invalidního důchodu, či jiným dokladem o zdravotním postižení?

**O\_27a.** Vyžaduje snížená schopnost pohybu a orientace některého ze členů domácnosti specifické úpravy bytu/domu nebo jejich okolí? Pokud ano, prosím specifikujte jaké.

**O\_27b.** Vyhovuje současný byt potřebám člena domácnosti se sníženou schopností pohybu a orientace domácnosti. Pokud ne, prosím uveďte proč.

## VYHODNOCENÍ

Pověřený pracovník obce monitoruje, zda mezi členy domácnosti jsou osoby s prokazatelným zdravotním postižením a tyto osoby požadují specifické úpravy bytu/domu. V takovém případě tyto potřeby vyžadují individuální posouzení mimo rámec této metodiky. V případě, že domácnost pocítuje problémy i obecně s kvalitou bydlení, či přiměřenou velikostí bydlení, které nejsou odstranitelné případnou pomocí pro zdravotně postižené, pak pokračuje ověření bytové situace domácnosti testem kvality bydlení a přiměřené velikosti bydlení dle metodiky.

Odpovědi, které vedou k identifikaci specifických požadavků na bydlení z důvodu zdravotního omezení:

**O\_26.** Jsou mezi členy domácnosti osoby se sníženou schopností pohybu a orientace, kterou můžete prokázat dokladem o přiznání invalidního důchodu, či jiným dokladem o zdravotním postižení?

Ano (stručně uveďte):

.....

1

**O\_27a. Vyžaduje snížená schopnost pohybu a orientace některého ze členů domácnosti specifické úpravy bytu/domu nebo jejich okolí? Pokud ano, prosím specifikujte jaké.**

Bezbariérový, upravitelný <sup>5</sup> byt (podle Vyhlášky č. 398/2009 Sb.) nebo byt zvláštního určení <sup>6</sup>	1
Bezbariérové řešení bezprostředního okolí a společných prostor domu včetně přístupu do bytu (vzhledem k pohybovému postižení člena domácnosti, který používá hole nebo berle, je například potřeba výtah nebo bezbariérová úprava vstupu do domu)	2
Bezbariérové úpravy částí bytu nebo jeho vybavení (s ohledem na zrakové postižení člena domácnosti je například potřeba přizpůsobit vybavení koupelny či kuchyně)	3
Jiné: .....	4

**O\_27b. Vyhovuje současný byt potřebám člena domácnosti se sníženou schopností pohybu a orientace domácnosti. Pokud ne, prosím uveďte proč.**

Ne (uveďte požadavek a zdravotní omezení): ..... .....	2
--	---

<sup>5</sup> Ve Vyhlášce č. 398/2009 Sb. je upravitelný byt definován jako byt, který bez dalších stavebních úprav může sloužit osobám s omezenou schopností pohybu a orientace, tj. zejména osobám postiženým pohybově, zrakově, sluchově, mentálně, osobám pokročilého věku apod., a splňuje podmínky uvedené v příloze k tomuto nařízení.

<sup>6</sup> Byt zvláštního určení je definován v Občanském zákoníku č. 89/2012 Sb., v §2300, jako byt určený pro ubytování osob se zdravotním postižením nebo byt v domě se zařízením určeným pro tyto osoby nebo byt v domě s pečovatelskou službou.

## KVALITA BYTU

Vyhodnocení otázek:

O\_38. až O\_70.

### VYHODNOCENÍ JEDNOTLIVÝCH KRITÉRIÍ KVALITY BYTU

#### CELKOVÝ STAV DOMU A BYTU

O\_38. Celkový stav domu. Prosím, zhodnoťte celkový stav domu. Údržbou se rozumí pravidelné kontroly, opravy, čištění, tak aby byl dům zachován v dobrém stavu, aby nevznikalo nebezpečí zdraví ohrožujících závad, aby nedocházelo ke znehodnocení domu nebo ohrožení jeho vzhledu a aby se co nejvíce prodloužila užitelnost domu.

<i>Výborně udržovaný dům</i> – do 5 let od rekonstrukce nebo 10 let od výstavby	1
<i>Dobře udržovaný dům</i> – běžné opotřebení, dobrá bezpečnost, dobrá kvalita	2
<i>Nedostatečně udržovaný dům</i> – mírné zhoršení kvality, existence vad/závad nad úroveň běžného opotřebení	3
<i>Neudržovaný dům</i> – k částečné rekonstrukci: mírné snížení bezpečnosti i zhoršení kvality, existence vad/závad nad úroveň běžného opotřebení	4
<i>Neudržovaný dům</i> – k celkové rekonstrukci: podstatnější snížení bezpečnosti i kvality, ale není bezprostřední ohrožení zdraví i života, existence poruch a závažných vad/závad	5
<i>Neobyvatelný dům</i> – závažné snížení bezpečnosti, bezprostřední ohrožení zdraví a života, existence velmi závažných vad a závad	6

#### KRITÉRIUM CELKOVÝ STAV DOMU

STUPEŇ 1 – odpovědi 1 až 4

STUPEŇ 2 – odpovědi 5 („*neudržovaný dům*“)

STUPEŇ 3 – odpovědi 6 („*neobyvatelný dům*“)

**O\_39. Celkový stav bytu. Prosím, zhodnoťte celkový technický stav bytu. Údržbou se rozumí pravidelné kontroly a opravy, čištění, tak aby byl byt zachován v dobrém stavu, aby nevznikalo nebezpečí zdraví ohrožujících závad, aby nedocházelo ke znehodnocení bytu a aby se co nejvíce prodloužila užitelnost bytu.**

<i>Výborně udržovaný byt</i> – do 5 let od rekonstrukce nebo 10 let od výstavby	1
<i>Dobře udržovaný byt</i> – běžné opotřebení, dobrá bezpečnost, dobrá kvalita	2
<i>Nedostatečně udržovaný dům</i> – mírné zhoršení kvality, existence vad/závad nad úroveň běžného opotřebení	3
<i>Neudržovaný byt</i> – k částečné rekonstrukci: mírné snížení bezpečnosti i zhoršení kvality, existence vad/závad nad úroveň běžného opotřebení	4
<i>Neudržovaný byt</i> – k celkové rekonstrukci: podstatnější snížení bezpečnosti i kvality, ale není bezprostřední ohrožení zdraví i života, existence poruch a závažných vad/závad	5
<i>Neobyvatelný byt</i> – závažné snížení bezpečnosti, bezprostřední ohrožení zdraví a života, existence velmi závažných vad a závad	6

#### **KRITÉRIUM CELKOVÝ STAV BYTU**

**STUPEŇ 1 – odpovědi 1 až 4**

**STUPEŇ 2 – odpovědi 5 („neudržovaný byt“)**

**STUPEŇ 3 – odpovědi 6 („neobyvatelný byt“)**

## HLAVNÍ KRITÉRIA KVALITY BYDLENÍ

### ZÁCHOD

#### O\_40. Typ záchodu.

Splachovací v bytě vlastní	1
Splachovací v bytě sdílený s jinou domácností	2
Splachovací mimo byt vlastní	3
Splachovací mimo byt sdílený s jinou domácností	4
Bez splachování	5
Bez WC	6

#### O\_41. Funkčnost záchodu.

<i>Plná funkčnost záchodu</i>  Funkční alespoň 1 WC, tj. s alespoň 1 záchodovou mísou se splachováním (za funkční záchod se považuje i záchod s vadou, jejíž oprava je možná v krátkém čase a nevyžaduje stavební úpravy)	1
<i>Omezený komfort nebo funkčnost záchodu</i>  Omezená funkčnost záchodu spočívá v jeho celkově špatném stavu způsobeném dlouhodobě neprováděnou údržbou a celkovou výraznou opotřebeností či morálním zastaráním	2
<i>Nefunkční záchod</i>  Byt nemá vně ani uvnitř bytu samostatný či sdílený záchod, event. záchod, který je k dispozici není funkční, tj. má zásadní vadu, jejíž oprava vyžaduje stavební práce např. rekonstrukci domu nebo jeho části a netýká se krátkodobých oprav	3

#### O\_42. Kapacita záchodu.

Na jednu záchodovou mísu se splachováním připadá maximálně 5 osob	1
Na jednu záchodovou mísu se splachováním připadá více než 5 osob	2

### KRITÉRIUM ZÁCHOD

**STUPEŇ 1 – plná funkčnost WC samostatného pro danou domácnost v bytě s kapacitou maximálně 5 osob**

**STUPEŇ 2 – sdílené WC s jinou domácností a/nebo WC mimo byt a/nebo kapacita nad 5 osob a/nebo omezená funkčnost**

**STUPEŇ 3 – chybějící WC, WC bez splachování (nejedná se pouze o vadu) nebo nefunkční**



## KOUPELNA

**O\_43. Typ koupelny (= prostor vyhrazený pro osobní hygienu obsahující funkční umyvadlo a sprchový kout/vanu s tekoucí vodou).**

V bytě vlastní	1
V bytě sdílená s jinou domácností	2
Mimo byt vlastní	3
Mimo byt sdílená s jinou domácností	4
Bez koupelny	5

**O\_44. Funkčnost koupelny a základního hygienického vybavení.**

<i>Plná funkčnost koupelny</i> Byt má vlastní koupelnu uvnitř bytu s tekoucí studenou i teplou vodou, umyvadlem a vanou či sprchou (za funkční koupelnu se považuje i s vadou, jejíž oprava je možná v krátkém čase a nevyžaduje stavební úpravy).	1
<i>Omezená funkčnost koupelny</i> Omezená funkčnost koupelny spočívá v jejím celkově špatném stavu způsobeném dlouhodobě neprováděnou údržbou a celkovou výraznou opotřebeností či morálním zastaráním	2
<i>Nefunkční koupelna</i> Byt nemá k dispozici koupelnu, nebo má koupelnu, která není funkční, tj. má zásadní vadu, jejíž oprava vyžaduje delší čas a stavební práce např. rekonstrukci domu nebo jeho části nikoliv pouze opravu či výměnu volně přístupných částí (umyvadlo, sprchový kout, míchací baterie, přístupný sifon atd.)	3

### KRITÉRIUM KOUPELNA

**STUPEŇ 1 – plná funkčnost samostatné koupelny pro danou domácnost v bytě**

**STUPEŇ 2 – sdílená koupelna s jinou domácností nebo koupelna vně bytu**

**STUPEŇ 3 – chybějící koupelna nebo nefunkční**

## PROSTOR PRO VAŘENÍ

**O\_45. Typ prostoru pro vaření (= prostor na vaření a mytí nádobí uvnitř bytu s tekoucí vodou, odpadem, elektrickou zásuvkou a možností základního skladování potravin – např. umístění lednice, spíží skříně, spíže atd.).**

V bytě vlastní	1
V bytě sdílená s jinou domácností	2
Mimo byt vlastní	3
Mimo byt sdílená s jinou domácností	4
Bez kuchyně	5

## O\_46. Funkčnost prostoru na vaření.

<i>Plná funkčnost prostoru na vaření</i>  Prostor na vaření a mytí nádobí s tekoucí vodou, odpadem, elektrickou zásuvkou a možností základního skladování potravin (např. umístění lednice, spíží skříně, spíže atd.), za funkční prostor na vaření se považuje i s vadou, jejíž oprava je možná v krátkém čase a nevyžaduje stavební úpravy	1
<i>Omezená funkčnost prostoru na vaření</i>  Omezená funkčnost prostoru na vaření spočívá v jeho celkově špatném stavu způsobeném dlouhodobě neprováděnou údržbou a celkovou výraznou opotřebeností či morálním zastaráním	2
<i>Nefunkční nebo neexistující prostor na vaření</i>  Byt nemá uvnitř ani vně prostor na vaření, nebo má prostor, který není funkční, tj. má zásadní vadu, jejíž oprava vyžaduje delší čas a stavební práce např. rekonstrukci domu nebo jeho části nikoliv pouze opravu či výměnu volně přístupných částí (sporák, dřez, míchací baterie, přístupný sifon atd.)	3

## KRITÉRIUM PROSTOR PRO VAŘENÍ

**STUPEŇ 1 – plná funkčnost samostatného prostoru pro vaření pro danou domácnost v bytě**

**STUPEŇ 2 – sdílený prostor na vaření s jinou domácností nebo prostor na vaření vně bytu**

**STUPEŇ 3 – chybějící prostor na vaření nebo nefunkční**

## VODA

### O\_47. Vodovod s pitnou vodou.

V bytě (z veřejné sítě, domácí/soukromý)	1
Mimo byt v domě	2
Bez vodovodu	3

### O\_48. Teplá voda.

S tekoucí teplou vodou v bytě	1
Bez teplé tekoucí vody (bez zavinění uživatele)	2

## KRITÉRIUM VODA

**STUPEŇ 1 – s pitnou vodou a tekoucí teplou vodou v bytě**

**STUPEŇ 2 – s pitnou vodou v bytě, ale bez teplé tekoucí vody (bez zavinění uživatele)**

**STUPEŇ 3 – pitná voda mimo byt v domě nebo bez pitné vody**

## VYTÁPĚNÍ

### O\_49. Způsob vytápění.

Ústřední	1
Etážové (s kotlem v bytě)	2
Kamna (lokální): elektrická akumulční kamna	3
Kamna (lokální): elektrické přímotopy	4
Kamna (lokální): pevná paliva	5
Kamna (lokální): plyn (WAW)	6
Jiný:	7

### O\_50. Vytápění v obytných místnostech.

Všechny obytné místnosti v bytě mají nějaké vytápění	1
Pouze některé obytné místnosti mají nějaké vytápění, tj. alespoň jedna obývaná obytná místnost v bytě nemá žádné vytápění	2
Žádná obytná místnost nemá vytápění	3

#### KRITÉRIUM VYTÁPĚNÍ

**STUPEŇ 1 – všechny obytné místnosti v bytě mají ústřední nebo etážové (s kotlem v bytě) vytápění**

**STUPEŇ 2 – všechny obytné místnosti v bytě mají alespoň lokální nebo kombinované vytápění (např. elektrické přímotopy, akumulční kamna, kamna na plyn nebo pevná paliva, apod.)**

**STUPEŇ 3 – alespoň jedna obývaná obytná místnost v bytě nemá žádné vytápění, ostatní mají pouze lokální nebo kombinované vytápění**

## ELEKTROINSTALACE

### O\_51. Připojení bytu k elektrické síti.

Byt je připojen k elektrické síti	1
Elektřina odpojena z důvodu finančního dluhu uživatele	2
Elektřina není v bytě zavedena	3

### O\_52. Má byt funkční umělé osvětlení alespoň v každé obytné místnosti a sociálním zázemí bytu (za funkční osvětlení se považuje i s vadou, jejíž oprava je možná v krátkém čase a nevyžaduje stavební úpravy)?

Ano	1
Ne	2

### O\_53. Má byt alespoň jednu funkční zásuvku v každé obytné místnosti a prostoru pro vaření?

Ano	1
Ne	2

### O\_54. Jsou v bytě zjevné zásadní vady na elektroinstalaci způsobující její nefunkčnost, tj. vady, jejíž oprava vyžaduje delší čas a stavební práce např. rekonstrukci domu nebo jeho části?

Ano	1
Ne	2

## KRITÉRIUM ELEKTROINSTALACE

**STUPEŇ 1** – byt má v každé místnosti funkční umělé osvětlení a v každé obytné místnosti či prostoru na vaření alespoň jednu funkční elektrickou zásuvku

**STUPEŇ 2** – byt má alespoň v každé obytné místnosti a v sociálním zázemí funkční umělé osvětlení, ale celkově nevyhovující počet funkčních elektrických zásuvek

**STUPEŇ 3** – nemá nebo nefunkční elektroinstalace nezpůsobená odpojením přívodu proudu do bytu z důvodu finančního dluhu uživatele

## VEDLEJŠÍ KRITÉRIA

OKNA

### O\_55. Stav oken v bytě.

<i>Plná funkčnost oken</i> Většina oken v obytných místnostech je funkčních, bez zjevných zásadních nedostatků (jsou zasklená průhlednou výplní, dají se otevírat a zavírat, plní izolační funkci, apod.)	1
<i>Omezená funkčnost oken</i> Většina oken v obytných místnostech vykazuje zjevné poškození, které nemá vliv na funkčnost oken nebo s omezenou funkčností (omezenou funkčností se rozumí např. v přiměřeném čase opravitelná vada - typicky např. rozbité sklo, chybějící těsnění oken apod.)	2
<i>Nefunkčnost menší části oken</i> Méně než polovina oken v obytných místnostech vykazuje nedostatky, které významně ovlivňují funkčnost oken (např. okna nejdou otevírat nebo zavírat, neplní izolační funkci) a jejichž oprava vyžaduje delší čas a rozsáhlejší stavební práce	3
<i>Nefunkčnost většiny oken</i> Většina oken v obytných místnostech vykazuje nedostatky, které významně ovlivňují funkčnost oken (např. okna nejdou otevírat nebo zavírat, neplní izolační funkci) a jejichž oprava vyžaduje delší čas a rozsáhlejší stavební práce	4

## KRITÉRIUM OKNA

**STUPEŇ 1 – funkční nebo menší nedostatky – odpověď 1 a 2**

**STUPEŇ 2 – nedostatky u méně než poloviny oken – odpověď 3**

**STUPEŇ 3 – vážné nedostatky u většiny oken – odpověď 4**

STAVEBNÍ KONSTRUKCE A STAVEBNÍ POVRCHY V BYTĚ

### O\_56. Stav všech podlah v bytě

<i>Plná funkčnost podlah v bytě</i> Bez zjevných zásadních nedostatků nebo s drobnými nedostatky, jejichž oprava je možná v krátkém čase a nevyžaduje stavební úpravy.	1
<i>Omezená funkčnost podlah v bytě</i> S poškozením, které nemá vliv na funkčnost podlah a možnost jejich úklidu (omezená funkčnost spočívá v celkově špatném stavu způsobeném dlouhodobě neprováděnou údržbou a celkovou výraznou opotřebovaností či morálním zastaráním neohrožujícím bezpečnost uživatelů).	2
<i>Nefunkčnost podlah v bytě</i> Vykazuje nedostatky, které významněji ovlivňují funkčnost podlah a bezpečnost uživatelů (pohyb po podlahách je nebezpečný) a vady nelze odstranit v přiměřeném čase, tj. oprava vyžaduje delší čas a stavební práce např. rekonstrukci domu, apod.	3

**O\_57. Stav všech povrchů stěn a stropů v bytě.**

<i>Plná funkčnost</i> Bez zjevných zásadních nedostatků nebo s drobnými nedostatky, jejichž oprava je možná v krátkém čase a nevyžaduje stavební úpravy.	1
<i>Omezená funkčnost</i> S poškozením, které nemá vliv na funkčnost stěn a stropů (omezená funkčnost spočívá v celkově špatném stavu způsobeném dlouhodobě neprováděnou údržbou a celkovou výraznou opotřebovaností či morálním zastaráním neohrožujícím bezpečnost uživatelů).	2
<i>Nefunkčnost</i> Vykazuje nedostatky, které významněji ovlivňují funkčnost stěn a stropů a ohrožují bezpečnost uživatelů a vady nelze odstranit v přiměřeném čase, tj. oprava vyžaduje delší čas a stavební práce např. rekonstrukci domu, apod.	3

**O\_58. Stav ostatních stavebních konstrukcí v bytě (např. trámy, sloupy, překlady, klenby, vnitřní schody apod.).**

<i>Plná funkčnost stavebních konstrukcí v bytě</i> Bez zjevných zásadních nedostatků nebo s drobnými nedostatky, jejichž oprava je možná v krátkém čase a nevyžaduje stavební úpravy.	1
<i>Omezená funkčnost stavebních konstrukcí v bytě</i> S poškozením omezující celkový komfort bydlení, které nemá vliv na funkčnost konstrukcí nebo s omezenou funkčností (omezená funkčnost spočívá v celkově špatném stavu způsobeném dlouhodobě neprováděnou údržbou a celkovou výraznou opotřebovaností či morálním zastaráním neohrožující bezpečnost uživatelů).	2
<i>Nefunkčnost stavebních konstrukcí v bytě</i> Vykazuje nedostatky, které významněji ovlivňují funkčnost stavebních konstrukcí nebo povrchů (tj. bezpečnost ohrožující viditelné konstrukční vady, které nelze odstranit v přiměřeném čase, jejichž oprava vyžaduje delší čas a stavební práce např. rekonstrukci domu, apod.) .	3

**KRITÉRIUM STAVEBNÍ KONSTRUKCE A STAVEBNÍ POVRCHY V BYTĚ****STUPEŇ 1 – maximálně dvakrát u otázek (O\_56. až O\_58.) stupeň 2****STUPEŇ 2 – u všech otázek (O\_56. až O\_58.) stupeň 2, nebo u jedné z otázek stupeň 3 a u ostatních stupeň 1****STUPEŇ 3 – alespoň u jedné otázky (z otázek O\_56. až O\_58.) stupeň tři a zároveň u alespoň jedné další otázky stupeň 2**

## VSTUPNÍ DVEŘE

### O\_59. Funkčnost vstupních dveří.

Vstupní dveře do bytu mají alespoň základní bezpečnostní zámek a lze je bez problémů uzavřít a uzamknout	1
Vstupní dveře do bytu lze i přes jejich špatný stav a vzhled uzavřít a uzamknout	2
Vstupní dveře do bytu nelze s ohledem na jejich stav uzavřít a uzamknout	3

#### KRITÉRIUM VSTUPNÍ DVEŘE

**STUPEŇ 1 – vstupní dveře do bytu mají alespoň základní bezpečnostní zámek a lze je bez problémů uzavřít a uzamknout (odpověď 1)**

**STUPEŇ 2 – vstupní dveře do bytu lze i přes jejich stav uzavřít a uzamknout (odpověď 2)**

**STUPEŇ 3 – vstupní dveře do bytu nelze s ohledem na jejich stav uzavřít a uzamknout (odpověď 3)**

#### VLHKOST A PLÍSNĚ

**O\_60. Prosakující a vzlínající vlhkost. Jsou v obytných místnostech vlhké zdi například z důvodu poruch střešní konstrukce (zatékání) nebo hydroizolace stavby? Prosím, uveďte počet obytných místností, v nichž se zjevné vlhké zdi vyskytují.**

	Počet obytných místností
Drobný výskyt ( <i>Například v blízkosti oken a v rozích</i> )	1
Větší souvislé plochy (> 0,5 m <sup>2</sup> )	2
Bez zjevného výskytu	3

**O\_61. Plísně a houby. Vyskytují se v obytných místnostech plísně/houby? Prosím, uveďte také počet místností, v nichž se zjevné plísně nebo houby vyskytují.**

	Počet obytných místností
Drobný výskyt ( <i>Například v blízkosti oken a v rozích</i> )	1
Větší souvislé plochy (> 0,5 m <sup>2</sup> )	2
Bez zjevného výskytu	3

#### KRITÉRIUM VLHKOST A PLÍSNĚ

**STUPEŇ 1 – bez zjevného výskytu nebo drobný výskyt vlhkosti, jakýkoliv výskyt plísně bez výskytu větší souvislé plochy vlhkosti**

**STUPEŇ 2 – větší souvislé plochy vlhkosti bez výskytu rozsáhlejší plísně**

**STUPEŇ 3 – větší souvislé plochy s vlhkostí a plísní**



## VĚTRÁNÍ

**O\_62. Větrání obytných místností, záchodu a koupelny je umožněno otevíratelnými okny nebo vzduchotechnicky (např. pomocí větrací mřížky)**

<i>Plná funkčnost větrání</i> Funkční větrání bytu je dostatečně zabezpečeno ve všech místnostech bytu (obytné místnosti, koupelna a záchod)	1
<i>Omezená funkčnost větrání</i> Větrání je zabezpečeno pouze v obytných místnostech (ostatní místnosti v bytě jsou větrány nepřímo)	2
<i>Nefunkční větrání</i> Nefunkční nebo nedostatečné větrání v obytných místnostech (nefunkčností se rozumí pouze zásadní vada, jejíž oprava vyžaduje delší čas a stavební práce např. rekonstrukci domu nebo jeho části, za nedostatečné větrání lze považovat stav, kdy například dochází ke vzniku plísní v obytných místnostech, které by se při možnosti dostatečného větrání netvořily)	3

### KRITÉRIUM VĚTRÁNÍ

**STUPEŇ 1 – funkční větrání bytu je dostatečně zabezpečeno ve všech místnostech bytu**

**STUPEŇ 2 – větrání je zabezpečeno pouze v obytných místnostech**

**STUPEŇ 3 – nefunkční nebo nedostatečná možnost větrání**

## BEZPEČNOSTNÍ NEBO ZDRAVOTNÍ RIZIKO

O\_63. Nebezpečí úrazu / infekce. Hrozí osobám žijícím v posuzovaném bytě nebezpečí úrazu / infekce?

Ano	1
Ne	2

O\_64. Pokud ano, prosím, identifikujte hlavní rizika:

	Vysoké riziko (je třeba urgentní náprava, hrozí závažnější úraz)	Nízké riziko (je třeba náprava, hrozí lehčí úraz)	Bez rozpoznání rizika
<b>A. Nebezpečí pádu</b> (V domě/bytě například chybí schodišťové zábradlí. Na schodišti není dostatečné osvětlení. Hrozí pád nějaké části stavební konstrukce na osoby.)	1	2	3
<b>B. Nebezpečí úrazu elektrickým proudem</b> (V bytě se například vyskytují vyhořelé nebo poškozené zásuvky. Rozvody nejsou vedeny ve zdech)	1	2	3
<b>C. Nebezpečí popálenin/opaření</b> (Například nedostatečně zajištěné topné těleso nebo ohřev teplé vody)	1	2	3
<b>D. Nebezpečí udušení</b> (Například nevhodně řešené odvedení spalin nebo únik plynu)	1	2	3
<b>E. Nebezpečí infekce</b> (Například z důvodu nevhodného nakládání s odpady)	1	2	3

### KRITÉRIUM BEZPEČNOSTNÍ NEBO ZDRAVOTNÍ RIZIKO

STUPEŇ 1 – žádné vysoké riziko a v méně než polovině položek nízké riziko

STUPEŇ 2 – vysoké riziko nebo ve více než polovině položek nízké riziko

## DOPLŇKOVÉ KRITÉRIUM

**O\_65. Domovní vybavení. Lze na vybavení bytu zahrnujícím vlastní domovní schránku a zvonek pozorovat nějaké závady?**

<b>Ano</b> - domovní schránka a/nebo domovní zvonek jsou poškozeny, nefunkční nebo zcela chybí	1
<b>Ne</b> - jak vlastní domovní schránka tak i zvonek fungují bez závad	2

**O\_66. Teplá voda. Je dodávka teplé vody v bytě nějakým způsobem omezena nebo neodpovídá potřebám domácnosti?**

<b>Ano</b> - dodávka tekoucí teplé vody je omezena a nepostačuje potřebám domácnosti (například nedostatečný bojler pro vícečlennou domácnost)	1
<b>Ne</b> - v bytě je neomezená a nepřerušovaná dodávka tekoucí teplé vody	2

**O\_67. Vytápění. Vyskytují se v průběhu topné sezony problémy s vytápěním obytných místností?**

<b>Ano</b> - některé obytné místnosti nelze dostatečně vytopit	1
<b>Ne</b> - v bytě je neomezená a nepřerušovaná dodávka tekoucí teplé vody	2

**O\_68. Výskyt škůdců v domácnosti. Byl v bytě v průběhu posledních 12 měsíců pozorován výskyt biotických škůdců? Pokud ano, prosím specifikujte.**

<b>Ano</b> - v bytě byl pozorován výskyt biotických škůdců – hlodavců (krysy, myši, potkani) nebo švábovitý hmyz či štěnice Specifikujte: ..... .....	1
<b>Ne</b> - bez výskytu škůdců	2

**O\_69. Hluk. Je v některých obytných místnostech trvale vyšší hladina hluku? Pokud ano, uveďte prosím počet obytných místností s vyšší hladinou hluku a určete zdroj hluku.**

<b>Ano</b> - v některých obytných místnostech je trvale vyšší hladina hluku (např. z dopravy či výroby) Specifikujte: .....	1
<b>Ne</b> - bez výskytu hluku v obytných místnostech	2

**O\_70. Prosvětlení bytu. Je nutné v některých obytných místnostech během dne používat umělé osvětlení? Pokud ano, prosím uveďte počet nedostatečně přirozeně prosvětlených obytných místností a specifikujte příčiny nízké úrovně prosvětlení.**

<b>Ano</b> - v některých obytných místnostech je nutné i za denního světla používat umělé osvětlení Specifikujte: .....	1
<b>Ne</b>	2

#### **DOPLŇKOVÉ KRITÉRIUM**

**STUPEŇ 1 - odpověď ano (indikující nižší kvalitu bytu) se vyskytuje maximálně u 3 z 6 zařazených otázek (O\_65 až O\_70)**

**STUPEŇ 2 – odpověď ano u 4 a více otázek z 6 zařazených otázek (O\_65 až O\_70)**

## CELKOVÉ VYHODNOCENÍ KVALITY BYTU

Posuzovatel/pověřený pracovník obce vyhodnotí dle předchozího návodu tyto kritéria kvality bytu:

- **CELKOVÝ STAV DOMU A BYTU:**
  - celkový stav domu (stupeň 1 až stupeň 3),
  - celkový stav bytu (stupeň 1 až stupeň 3).
- **HLAVNÍ KRITÉRIA KVALITY BYTU:**
  - záchod (stupeň 1 až stupeň 3),
  - koupelna (stupeň 1 až stupeň 3),
  - prostor pro vaření (stupeň 1 až stupeň 3),
  - voda (stupeň 1 až stupeň 3),
  - vytápění (stupeň 1 až stupeň 3),
  - elektroinstalace (stupeň 1 až stupeň 3).
- **VEDLEJŠÍ KRITÉRIA KVALITY BYTU:**
  - okna (stupeň 1 až stupeň 3),
  - stavební konstrukce a stavební povrchy v bytě (stupeň 1 až stupeň 3),
  - vstupní dveře (stupeň 1 až stupeň 3),
  - vlhkost a plísně (stupeň 1 až stupeň 3),
  - větrání (stupeň 1 až stupeň 3),
  - nebezpečí úrazu/infekce (stupeň 1 až stupeň 2).
- **DOPLŇUJÍCÍ KRITÉRIUM:**
  - Doplnkové kritérium (stupeň 1 až stupeň 2).

**Byt nedosahuje minimální kvality, pokud vykazuje:**

- zásadní vadu (stupeň 3) u alespoň jednoho hlavního kritéria (*například byt není vybaven koupelnou a náprava by vyžadovala rozsáhlou rekonstrukci a delší čas*) nebo
- zásadní vadu (stupeň 3) u alespoň jednoho jiného kritéria a zároveň alespoň tři problémy s omezenou funkčností (na úrovni stupně 2) u třech dalších kritérií (*například většina oken v bytě nejde zavírat a oprava vyžaduje větší rekonstrukci a zároveň je v bytě omezená funkčnost koupelny, vstupní dveře lze sice zamknout, ale vykazují značné poškození a nejsou zcela funkční a celkový stav bytu je špatný*) nebo
- problémy s omezenou funkčností (stupeň 2) u více než poloviny kritérií (*například omezená je funkčnost koupelny, kuchyňského koutu, záchodu, elektroinstalace, vstupních dveří, byt se potýká s vlhkostí a plísní a celkově špatným stav bytu i domu*).

**Pokud byt nedosahuje minimální kvality, pak je u domácnosti prokázáno tržní selhání v oblasti bydlení.**

## PŘIMĚŘENÁ VELIKOSTI BYDLENÍ

Vyhodnocení otázek:

**O\_33. Počet osob, které v obytném prostoru, jež má domácnost k dispozici, trvale (obvykle) žijí:**

**O\_35. Počet obytných místností, které domácnost obývá/má k dispozici:**

**O\_36. Plošná výměra bytu, kterou domácnost obývá/má k dispozici:**

### VYHODNOCENÍ

Na základě výše uvedených otázek jsou zjištěny následující údaje, které slouží:

- plošná výměra bytu;
- počet obytných místností,
- počet bydlících osob.

Byt je přelidněný, pokud v bytě příslušné celkové plošné výměry bydlí příliš mnoho osob (viz Tabulka 1 – šedá pole). V případě, že byt odpovídá minimální plošné výměře (růžová pole) dle plochy a počtu osob, je kontrolován počet obytných místností. Pokud je počet obytných místností nedostatečný (šedá pole), je byt definován rovněž jako přelidněný (viz Tabulka 2).

**Pokud je byt přelidněný, je u domácnosti prokázáno tržní selhání v oblasti bydlení.**

**Tabulka 1: Metoda pro výpočet přelidněnosti bytů podle plošné výměry bytu**

Plošná výměra bytů	počet osob v bytě: 1	počet osob v bytě: 2	počet osob v bytě: 3	počet osob v bytě: 4	počet osob v bytě: 5-6	počet osob v bytě: 7-8	počet osob v bytě: 9-12	počet osob v bytě: 13 +
< 37,9 m <sup>2</sup>	standard	minimální standard	minimální standard	přelidněný	přelidněný	přelidněný	přelidněný	přelidněný
38-51,9 m <sup>2</sup>	standard	standard	minimální standard	minimální standard	přelidněný	přelidněný	přelidněný	přelidněný
52-67,9 m <sup>2</sup>	nad-standard	standard	standard	minimální standard	minimální standard	přelidněný	přelidněný	přelidněný
68-81,9 m <sup>2</sup>	nad-standard	nad-standard	standard	standard	minimální standard	minimální standard	přelidněný	přelidněný
82-95,9 m <sup>2</sup>	nad-standard	nad-standard	nad-standard	standard	standard	minimální standard	minimální standard	přelidněný

**Tabulka 2: Metoda pro výpočet přelidněnosti bytů podle počtu obytných místností v bytě v případě minimálního standardu podle plošné výměry bytu**

Počet obytných místností	počet osob v bytě: 1	počet osob v bytě: 2	počet osob v bytě: 3	počet osob v bytě: 4	počet osob v bytě: 5-6	počet osob v bytě: 7-8	počet osob v bytě: 9-12	počet osob v bytě: 13 +
1	standard	standard	minimální standard	přelidněný	přelidněný	přelidněný	přelidněný	přelidněný
2	standard	standard	standard	minimální standard	přelidněný	přelidněný	přelidněný	přelidněný
3	nad-standard	standard	standard	standard	minimální standard	přelidněný	přelidněný	přelidněný
4	nad-standard	nad-standard	nad-standard	standard	standard	minimální standard	přelidněný	přelidněný
5	nad-standard	nad-standard	nad-standard	nad-standard	standard	standard	minimální standard	přelidněný

**Příloha 4: Zpráva z pilotního výzkumu testujícího „dotazník pro ověření bytové situace domácnosti za účelem prokázání tržního selhání (bytové nouze)“**

**ZPRÁVA Z PILOTNÍHO VÝZKUMU TESTUJÍCÍHO  
„DOTAZNÍK PRO OVĚŘENÍ BYTOVÉ SITUACE  
DOMÁCNOSTI ZA ÚČELEM PROKÁZÁNÍ TRŽNÍHO  
SELHÁNÍ (BYTOVÉ NOUZE)“**

**Oddělení Socioekonomie bydlení, Sociologický ústav AV ČR, v. v. i.  
Martina Mikeszová, Irena Boumová**



*Tento zpráva je výsledkem řešení výzkumného projektu č. TD03000050 s názvem „Tržní selhání v kontextu sociálního bydlení jako služby obecného hospodářského zájmu“ programu OMEGA Technologické agentury ČR.*

## OBSAH

Základní informace o výzkumu.....	2
Hodnocení finanční dostupnosti bydlení .....	5
MAJETKOVÉ POMĚRY DOMÁCNOSTI .....	6
MÍRA ZATÍŽENÍ.....	6
REZIDUÁLNÍ PŘÍJEM.....	6
HODNOCENÍ FINANČNÍ DOSTUPNOSTI BYDLENÍ DLE NÁVRHU ZÁKONA O SOCIÁLNÍM BYDLENÍ.....	8
HODNOCENÍ FINANČNÍ DOSTUPNOSTI BYDLENÍ - METODIKOU DOPORUČENÝ POSTUP .....	9
SROVNÁNÍ ČISTÉHO NÁJMU S NÁJMEM NA VOLNÉM TRHU.....	10
Identifikace typu bydlení.....	16
Test kvality bydlení.....	20
TYP BYDLENÍ .....	20
SPECIÁLNÍ POTŘEBY Z DŮVODU SNÍŽENÉ SCHOPNOSTI POHYBU A ORIENTACE.....	20
CELKOVÝ STAV DOMU A BYTU .....	21
HLAVNÍ KRITÉRIA KVALITY BYTU .....	24
VEDLEJŠÍ KRITÉRIA KVALITY BYTU .....	32
DOPLŇKOVÉ KRITÉRIUM .....	37
SOUHRNNÉ VYHODNOCENÍ KVALITY BYTU .....	38
Test přelidněnosti.....	42
VÝPOČET PŘELIDNĚNOSTI .....	42
IDENTIFIKACE PŘELIDNĚNOSTI BYTU – PILOTNÍ VÝZKUM.....	46
IDENTIFIKACE PŘELIDNĚNOSTI BYTU – SLDB 2011.....	47
PŘELIDNĚNOST DLE DEFINICE EUROSTATU .....	50
Sociálně vyloučená lokalita .....	51
Celkové vyhodnocení identifikace tržního selhání na úrovni domácnosti.....	55



V rámci projektu „Tržní selhání v kontextu sociálního bydlení jako služby obecného hospodářského zájmu“ (podpořeného Technologickou agenturou ČR pod číslem TD03000050), jehož cílem bylo vytvoření metodiky pro identifikaci tržního selhání v oblasti bydlení sloužící jako podklad pro přípravu a aplikaci nástrojů sociálního bydlení v ČR, byl proveden pilotní výzkum se 100 domácnostmi potenciálně postiženými tržním selháním v oblasti bydlení v 10 vybraných obcích ČR. **Cílem tohoto výzkumu bylo získat podklady pro vytvoření metodiky a otestovat standardizovaný dotazník, který by vyplněním ze strany cílových domácností pomohl obci ověřit tržní selhání v oblasti bydlení na úrovni domácnosti** a mohl identifikovat oprávněně žadatele o sociální bydlení. Tato zpráva shrnuje hlavní poznatky z provedeného výzkumu.

## Základní informace o výzkumu

Pro realizaci výzkumu byly vybrány obce v různých krajích ČR a zároveň obce různých velikostí dle počtu obyvatel. Byly vybrány tři kraje, kde byla identifikována dle „Rámcové identifikace rizika tržního selhání v oblasti bydlení“ (viz Příloha 1 Metodiky identifikace tržního selhání v oblasti bydlení) nejvyšší míra rizika tržního selhání. Těmito kraji jsou Ústecký kraj, Karlovarský a Moravskoslezský kraj. Z těchto krajů bylo vybráno 8 obcí s vysokou mírou rizika tržního selhání, tak aby byly zastoupeny různé typy obcí podle počtu obyvatel (Most, Chomutov, Lovosice, Sokolov, Oloví, Ostrava, Bohumín, Rýmařov). Na základě konzultace se zástupci MMR ČR byly vybrány také dvě města s vysokou úrovní cen bydlení a nájemného, Plzeň a Kladno. Kladno navíc patří k obcím s nejvyšší mírou rizika tržního selhání. Seznam měst, ve kterých probíhal výzkum, spolu se základními charakteristikami ukazuje tabulka 1.

Tabulka 1: Seznam zkoumaných měst

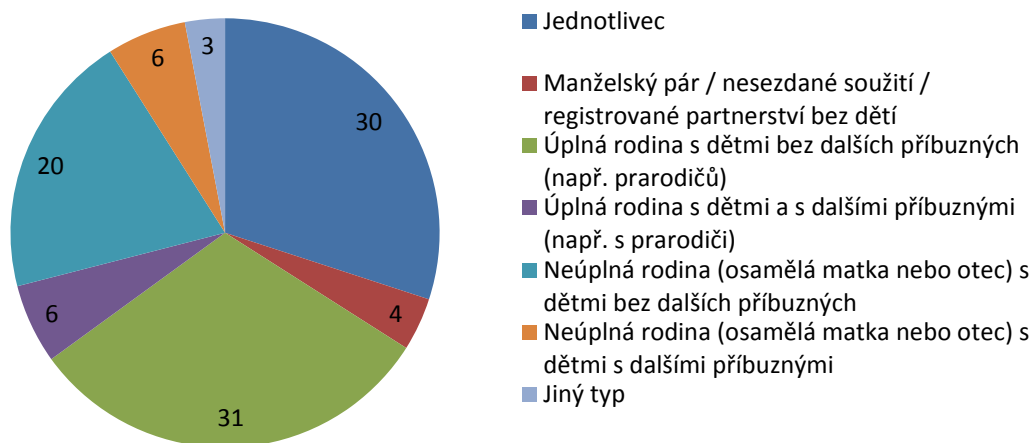
Obec	Okres	Kraj	Počet obyvatel (1. 1. 2016)	Souhrnný indikátor rizika tržního selhání bydlení v oblasti bydlení (2016)
Most	Most	Ústecký kraj	67 002	70
Chomutov	Chomutov	Ústecký kraj	48 710	71
Lovosice	Litoměřice	Ústecký kraj	8 710	60
Ostrava	Ostrava-město	Moravskoslezský kraj	292 681	90
Bohumín	Karviná	Moravskoslezský kraj	21 249	63
Rýmařov	Bruntál	Moravskoslezský kraj	8 369	49
Sokolov	Sokolov	Karlovarský kraj	23 678	58
Oloví	Sokolov	Karlovarský kraj	1 774	46
Kladno	Kladno	Středočeský kraj	68 466	64
Plzeň	Plzeň-město	Plzeňský kraj	169 858	24

Zdroj: ČSÚ – počet obyvatel k 1. 1. 2016, Rámcová identifikace rizika tržního selhání na úrovni obcí – souhrnný indikátor rizika tržního selhání v oblasti bydlení.

V rámci výzkumu bylo šetřeno celkem 100 domácností. Díky spolupráci se pracovníky na úřadech příslušných měst byly v jednotlivých vybraných obcích osloveny domácnosti, které mohou být potenciálně postiženy tržním selháním v oblasti bydlení. Jednalo se o příjemce dávek na bydlení, lidi na ubytovnách, v nevhodném bydlení, příjemce příspěvku na péči atd. Z hlediska složení domácností byly zastoupeny rodiny s dětmi (úplné rodiny i samoživitelé/samoživitelky s dětmi), páry i jednotlivci,

bližší informace o výběrovém vzorku uvádí graf 1. Z celkového počtu 100 domácností byly domácnosti seniorů nad 65 let zastoupeny v 8 % (tedy ve výzkumu bylo 8 domácností seniorů nad 65 let).

**Graf 1: Typ domácnosti**



*Zdroj: Pilotní výzkum testující „dotazník pro ověření bytové situace domácnosti za účelem prokázání tržního selhání (bytové nouze)“ v 10 českých obcích v roce 2016, N = 100.*

Hlavním cílem šetření bylo nalézt nástroj k identifikaci domácnosti, která si nemůže obstarat **velikostně přiměřené, finančně dostupné, kvalitativně standardní mimo sociálně vyloučenou lokalitu za tržních podmínek**. Samotné šetření se tudíž zabývalo situací jednotlivých domácností z pohledu:

- finanční dostupnosti bydlení,
- přiměřené velikosti bydlení,
- kvality bydlení a
- lokality bydlení ve smyslu, zda lokalita vykazuje známky sociálně vyloučené lokality.

Tazatelé byli pracovníky obce uvedeni do domácnosti, provedli s přednostou domácnosti rozhovor dle dotazníku a dle instrukcí provedli ověření bytové situace domácnosti. Výzkum byl anonymní a dotazování byli seznámeni s cílem výzkumu. V případě souhlasu domácnosti a ochotě sociálních pracovníků, dotazník zahrnoval také hodnocení bytové situace domácnosti z pohledu sociálních pracovníků, kteří domácnost dobře znají a spolupracují s ní. Vzhledem k tomu, že primárním cílem výzkumu nebyl sběr dat, ale nalezení optimálního nástroje ověření tržního selhání v oblasti bydlení na úrovni domácnosti (bytovou nouzi), byly v průběhu výzkumu upravovány otázky, zkoušeny různé způsoby dotazování, byla sledována srozumitelnost otázek a roli tazatele (posuzovatele domácnosti) si testovali také pracovníci obce a v jednom případě i neziskové organizace. Poslední verze dotazníku je uvedena v Příloze 2 Metodiky identifikace tržního selhání v oblasti bydlení.

### **Základní poznatky z výzkumu:**

- Při dotazníkovém šetření byly domácnosti poměrně vstřícné a většinou velmi otevřené. Často upřímně přiznaly skutečnou situaci, např. že dluží na nájmu, nebo že o původní obecní byt přišly z důvodu dluhu. Neprojevovalo se také strategické jednání motivované snahou získat nové

bydlení a naopak respondenti měli tendenci hájit kvalitu svého bydlení, která se z pohledu tazatelů i pracovníků obce jevila jako pochybná či příliš nízká. Lze očekávat, že při skutečném ověřování tržního selhání se již domácnosti budou chovat jinak.

- **KVALITA BYDLENÍ.** Největší obtíže z pohledu zjištění skutečného stavu se objevovaly v rámci ověřování kvality bytu. V této části dotazníku bylo potřeba vyjasňovat nejvíce nedorozumění a odlišných pohledů jednotlivých tazatelů a také zejména zde lze očekávat možné strategické jednání. Nastavená kritéria hodnocení minimální kvality bytu (ve spolupráci s FA ČVUT) se ukázala jako poměrně přísná a pouze třetina šetřených bytů se potýkala s velmi nízkou kvalitou bytu. Tuto skutečnost potvrzovali i sociální pracovníci, kteří zaznamenávali častěji dlouhodobě zanedbanou údržbu bytu i domu a chudobu spíše než výrazné nedostatky v samotné kvalitě bydlení. Pro mnoho tazatelů bylo zarážející, že stav bytu z hlediska kvality bydlení neodrážel výši nákladů na bydlení, tj. mnohé byty nízké kvality a zanedbané údržby byly pronajímány za poměrně vysoké nájemné.
- **SOCIÁLNĚ VYLOUČENÁ LOKALITA.** Jako velmi rozporuplné se ukázalo hodnocení sociálně vyloučené lokality. Mapa sociálně vyloučených lokalit (dle studie „Analýza sociálně vyloučených lokalit“ z roku 2015 provedené v na zakázku MPSV ČR) se neukázala jako dostatečně nápomocná pro identifikaci sociálně vyloučených lokalit. V mnohých obcích pracovníci obce výsledky této studie rozporovali a domnívali se, že jsou lokality uvedeny chybně, jsou identifikovány lokality, které nelze považovat za sociálně vyloučené a naopak některé sociálně vyloučené lokality chybí. Někteří sociální pracovníci Mapu sociálně vyloučených lokalit pro jejich obec neměli k dispozici, takže část z nich ani nemohla posoudit, zda lokalita na mapě je, či ne. Nechali jsme sociální pracovníky, ať se sami pokusí vyhodnotit lokalitu, což se ukázalo jako poměrně subjektivní, neboť dva různí pracovníci hodnotili stejnou lokalitu ve stejné obci různě. O hodnocení lokality jsme prosili i oslovené domácnosti a opět se potvrdil různý pohled. Pro jednu domácnost byla lokalita celkem „fajn“ a oceňovala, že tam má sociální vazby, rodinu, přátele, pro jinou to byla vyloučená lokalita a důvod odstěhovat se. Samotný fakt, že domácnost bydlí ve vyloučené lokalitě (ať již dle Mapy sociálně vyloučených lokalit, či podle vyhodnocení lokality sociálním pracovníkem obce), se tudíž jeví jako nedostačující kritérium pro identifikaci tržního selhání na úrovni domácnosti.
- **PŘELIDNĚNOST.** Během šetření nás překvapily poměrně nízké nároky na velikost bytu z pohledu domácností, které byly dány jednak tím, že domácnosti byly zvyklé žít ve stísněném prostoru, a tak i mírné zvětšení velikosti bydlení by pro ně představovalo spokojenost. Dalším důvodem byl fakt, že domácnosti si byly vědomi své finanční situace a z toho důvodu hledaly levnější, tj. menší byt. U početných rodin byl opakovaně zmiňován požadavek mít jeden pokoj pro dospělé (rodiče) a jeden pokoj pro děti (třeba i pro pět dohromady). Pro hodnocení přelidněnosti jsme vycházeli z návrhu FA ČVUT, podle kterého ve výběrovém vzorku bylo 17 přelidněných bytů (z celkem 64 šetřených bytů).
- **OBECNÍ BYDLENÍ.** V rozhovorech s domácnostmi se objevila velká touha po obecním bydlení, které je chápáno jako nejlepší varianta nájemního bydlení. Lze tedy očekávat, že pokud se domácnostem naskytne možnost získat toto bydlení, budou tuto možnost preferovat, a to i v případě, že mají poměrně dobré bydlení v dobré lokalitě za odpovídající nájem a příspěvek na bydlení. Na druhé straně je však třeba mít také na zřeteli, že nemalá část dotazovaných domácností obecní bydlení v minulosti měla a kvůli placení nájmu ho ztratila. Samotní pracovníci

obce také přiznávají, že u některých domácností je platební morálka v obecních bytech výrazně nižší.

- **VYSOKÁ ZADLUŽENOST DOMÁCNOSTÍ.** Ve vzorku domácností byla nemalá část velmi zadlužena a jejich finanční situace se zdála být bezvýchodná.
- **ZÁVISLOST NA SOCIÁLNÍCH DÁVKÁCH.** U většiny šetřených domácností je velmi malá šance, že přestanou být závislé na sociálních dávkách, neboť i pokud se jim podaří získat práci, jejich příjem pravděpodobně nebude stačit na výdeje početné rodiny. Je tedy nutno předpokládat, že domácnosti zůstanou odkázány na pomoc státu.
- **NUTNOST SOCIÁLNÍ PRÁCE.** Z rozhovorů v rámci dotazníkového šetření domácností i s rozhovorů se sociálními pracovníky vyplynula jednoznačná potřeba sociální práce s mnohými domácnostmi zejména v oblasti finanční gramotnosti a řešení problémů spojených se zadlužením a také pomoc s hledáním bydlení.
- **ČASOVÁ NÁROČNOST A PŘÍPRAVA.** Tazatelům i pracovníkům obce, kteří si zkoušeli roli ověřovatelů tržního selhání v oblasti bydlení, trvalo vyplnění dotazníku zhruba hodinu, přičemž k poměrně dlouhým prostojeům docházelo při dohledávání dokumentů (nájemních smluv, dokladů o výši sociálních dávek, dokladů o výdajích na bydlení, dokladů o příjmech apod.). Ukázalo se tedy, že je vhodné, aby si domácnost dopředu připravila potřebné doklady. Během pilotního výzkumu zabralo poměrně dlouhou dobu zjišťování finanční situace domácnosti a snaha odhalit, jak domácnost hospodaří a zda má případně dluhy. Při ověřování bytové situace domácnosti již tyto informace nebudou zjišťovány a je možno předpokládat, že pokud nedojde k prodlevám způsobeným dohledáváním dokumentů, vyplnění dotazníků zabere přibližně 45 minut.

V následující části jsou diskutovány jednotlivé části dotazníku, které zároveň odpovídají jednotlivým fázím ověřování tržního selhání v oblasti bydlení na úrovni domácnosti. V první části je věnována pozornost **finanční dostupnosti bydlení**, tj. příjmům a výdajům na bydlení, další část se zabývá **typem bydlení**, následuje **ověřování kvality bytu** a **test přiměřené velikosti bydlení**. Zpráva se dále doplňkově věnuje problematice bydlení v lokalitě sociálního vyloučení, kterým se pilotní výzkum zabýval, byť bydlení v sociálně vyloučené lokalitě není zařazeno mezi kritéria identifikace tržního selhání v oblasti bydlení na úrovni domácností.

## Hodnocení finanční dostupnosti bydlení

U všech domácností byl sledován příjem a výdaje na bydlení. Mnohé domácnosti byly velmi otevřené a přiznaly i příjmy z různých brigád, práce „na černo“ apod. Na druhé straně ovšem vlivem dobrovolnosti dotazování mnohdy docházelo k nejasnostem a nesrovnalostem, jak v příjmech, tak ve výdajích. Velké problémy představoval nesoulad příjmů, dávek a výdajů, neboť dávky jsou přiznávány na základě předchozích příjmů a respondenti většinou uváděli příjmy i výdaje současné. V dotazníku jsme se také snažili odhalit hospodaření domácností, které ve velké části naráželo na vysokou zadluženost domácností a špatné hospodaření s příjmy. Kromě příjmů domácností a výdajů na bydlení byl sledován také majetek domácností obdobně jako při zjišťování majetkových poměrů pro účely sociálních dávek (např. doplatek na bydlení).

## MAJETKOVÉ POMĚRY DOMÁCNOSTI

U sledovaného vzorku tři domácnosti vlastnily nemovitost určenou k bydlení, a tudíž by při identifikaci tržního selhání v oblasti bydlení na úrovni domácností byly vyřazeny z důvodu vlastnění movitého či nemovitého majetku, který lze využít ke zvýšení příjmu dle zákona č. 111/2006 Sb., o pomoci v hmotné nouzi. Ostatní zkoumané domácnosti nevlastnily žádný movitý či nemovitý majetek využitelný ke zvýšení příjmu dle zákona č. 111/2006 Sb., o pomoci v hmotné nouzi.

Při testování různých variant hranice finanční nedostupnosti bydlení jsme zvolili variantu vyhodnocení finanční nedostupnosti podle míry zatížení i podle reziduálního příjmu. Při analýzách finanční dostupnosti bydlení jsme zohlednili také hranici finanční nedostupnosti bydlení podle v roce 2017 připravovaného zákona o sociálním bydlení (dle návrhu z března 2017). V další části jsou uvedena vyhodnocení různých způsobů testování finanční dostupnosti bydlení.

### MÍRA ZATÍŽENÍ

Finanční dostupnost bydlení je často poměřována tzv. mírou zatížení, která představuje poměr nákladů na bydlení k příjmům domácnosti, tj. udává, jak velkou část svých příjmů musí domácnost vynaložit na bydlení. Abychom eliminovali finanční nedostupnost bydlení způsobenou nadspotřebou bydlení, tj. tím, že domácnost žije v příliš luxusním bytě, náklady na bydlení jsme započítávali maximálně do výše normativních nákladů na bydlení dle podle § 26 odst. 1 písm. a) a b) zákona SSP, resp. aktuálního nařízení vlády o výši normativních nákladů na bydlení. Poměřovali jsme tedy náklady na bydlení, nejvýše však do výše normativních nákladů, k započítatelným příjmům domácnosti dle zákona o životním a existenčním minimu<sup>1</sup> včetně příspěvku na bydlení. Graf 2 zobrazuje míru zatížení u jednotlivých typů domácností dle právního důvodu užívání. Téměř 80 % domácností (78 domácností) vydává za bydlení více než 40 % svých příjmů.

Pro srovnání jsme hodnotili také finanční dostupnost bydlení, pokud náklady na bydlení snížíme o příspěvek na bydlení, který domácnost pobírá. Míra zatížení pak představuje poměr nákladů na bydlení (maximálně normativních nákladů na bydlení) snížených o příspěvek na bydlení k započítatelným příjmům domácnosti. V takovém případě již mnohem menší část domácností vynakládá na bydlení více než 40 % svých příjmů (graf 3), celkem se jednalo o 57 domácností a většinu domácností v bytech.

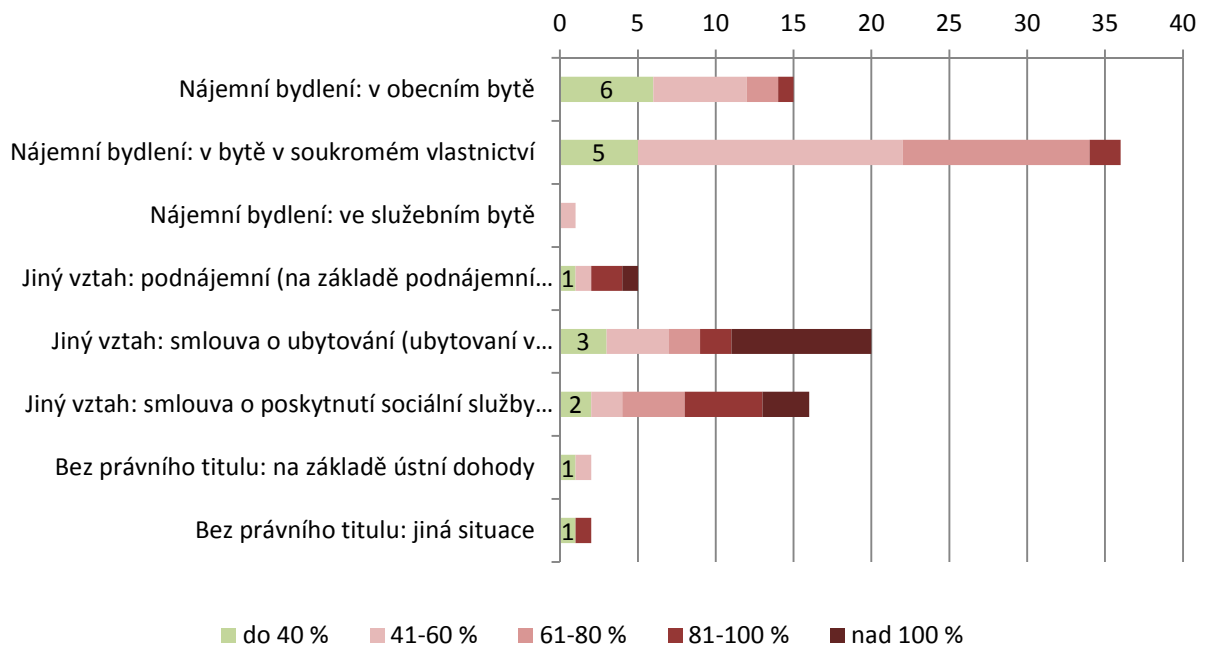
### REZIDUÁLNÍ PŘÍJEM

Jiným způsobem hodnocení finanční dostupnosti bydlení je sledování, kolik finančních prostředků zbyde domácnosti po úhradě nákladů na bydlení, tj. jaký je její reziduální příjem. Graf 4 ukazuje, kolik zkoumaných domácností mělo příjem nižší než životní minimum a kolika domácnostem zbývá více než 1,6 násobek životního minima pro příslušnou domácnost (podle zákona o životním a existenčním minimu<sup>2</sup>). V našem výzkumu většině domácností (přesně 87 domácnostem) nezbývalo po úhradě nákladů na bydlení (maximálně však normativních nákladů na bydlení) ani 1,6násobek životního minima odpovídající složení domácnosti. Ve většině se jednalo o domácnosti, které pobíraly doplatek na bydlení, a tak se jejich reziduální příjem pohyboval okolo životního minima.

<sup>1</sup> Zákon č. 110/2006 Sb., o životním a existenčním minimu, ve znění pozdějších předpisů.

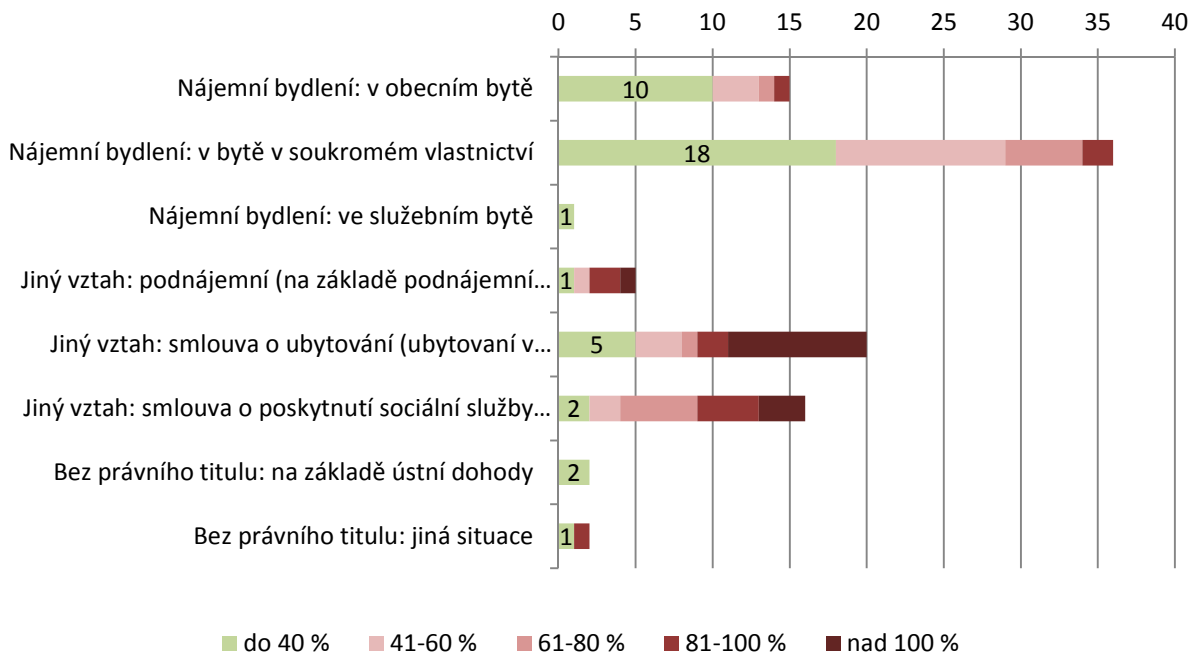
<sup>2</sup> § 7 zákona č. 110/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

**Graf 2: Poměr nákladů na bydlení k příjmům domácnosti**



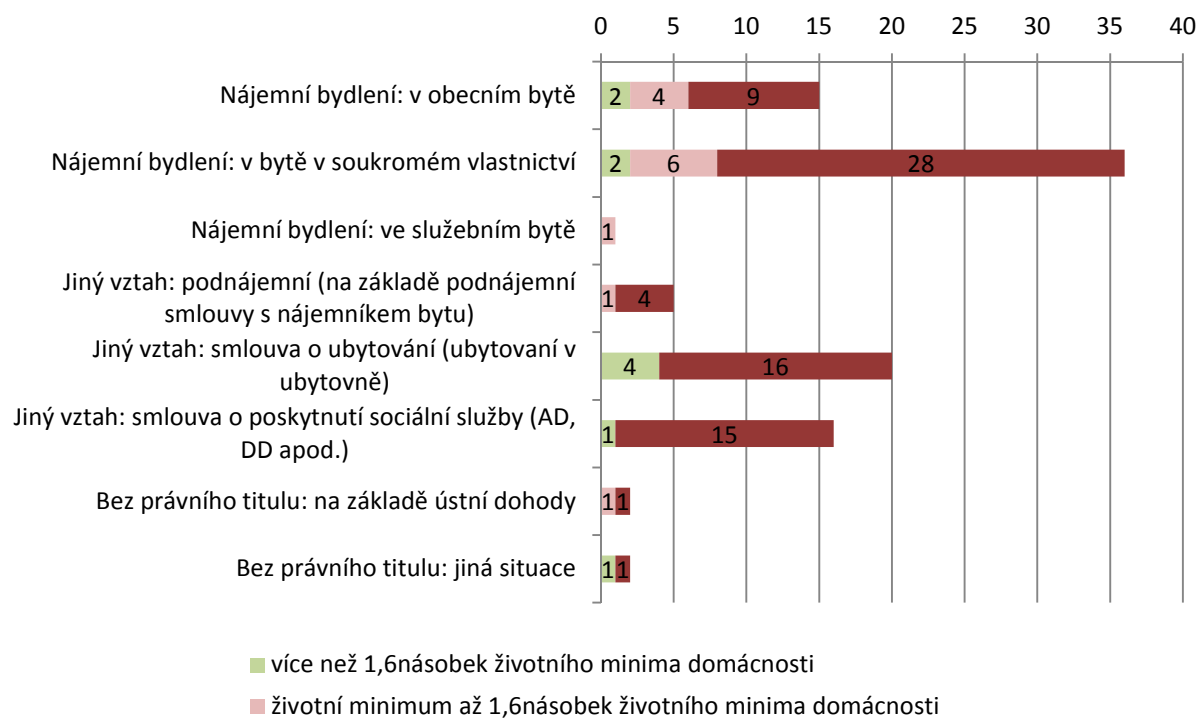
Zdroj: Pilotní výzkum testující „dotazník pro ověření bytové situace domácnosti za účelem prokázání tržního selhání (bytové nouze)“ v 10 českých obcích v roce 2016, N = 97. Vyřazeny byly domácnosti, které vlastní nemovitost využitelnou pro trvalé bydlení.

**Graf 3: Poměr nákladů na bydlení snížený o příspěvek na bydlení k příjmům domácnosti**



Zdroj: Pilotní výzkum testující „dotazník pro ověření bytové situace domácnosti za účelem prokázání tržního selhání (bytové nouze)“ v 10 českých obcích v roce 2016, N = 97. Vyřazeny byly domácnosti, které vlastní nemovitost využitelnou pro trvalé bydlení.

**Graf 4: Reziduální příjem – příjem domácnosti po zaplacení nákladů na bydlení**

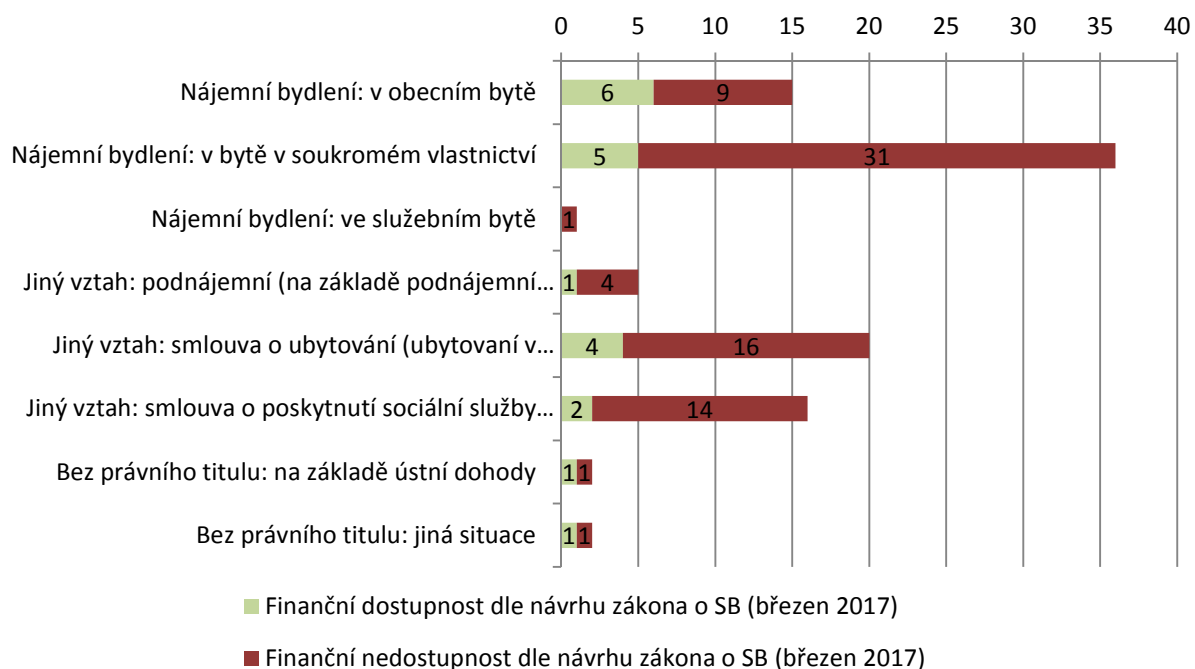


Zdroj: Pilotní výzkum testující „dotazník pro ověření bytové situace domácnosti za účelem prokázání tržního selhání (bytové nouze)“ v 10 českých obcích v roce 2016, N = 97. Vyřazeny byly domácnosti, které vlastní nemovitost využitelnou pro trvalé bydlení.

## HODNOCENÍ FINANČNÍ DOSTUPNOSTI BYDLENÍ DLE NÁVRHU ZÁKONA O SOCIÁLNÍM BYDLENÍ

V průběhu výzkumu byl připravován zákon o sociálním bydlení, proto byla také v rámci pilotního výzkumu vyhodnocena finanční (ne)dostupnost bydlení dle kritérií uvedených v návrhu zákona o sociálním bydlení (březen 2017), tj. domácnost vynakládá na bydlení více než 40 % započitatelných příjmů (podle zákona o životním a existenčním minimu včetně příspěvku na bydlení), pokud zároveň těchto 40 % nepřekračuje výši normativních nákladů na bydlení, a zároveň její příjem nepřesahuje 1,6 násobku životního minima (podle zákona o životním a existenčním minimu) po odečtení nákladů na bydlení, pak většina zkoumaných domácností splňuje nárok na sociální bydlení (graf 6), a to i domácností v obecních bytech. 77 % (47 ze 61) domácností v bytech splňuje kritérium finanční nedostupnosti bydlení.

**Graf 5: Domácnosti vynakládající na bydlení více než 40 % započitatelných příjmů (max. do výše normativních nákladů na bydlení) a zároveň jejich příjem po odečtení nákladů na bydlení nepřesahuje 1,6 násobku životního minima**



*Zdroj: Pilotní výzkum testující „dotazník pro ověření bytové situace domácnosti za účelem prokázání tržního selhání (bytové nouze)“ v 10 českých obcích v roce 2016, N = 97. Vyřazeny byly domácnosti, které vlastní nemovitost využitelnou pro trvalé bydlení.*

## HODNOCENÍ FINANČNÍ DOSTUPNOSTI BYDLENÍ - METODIKOU DOPORUČENÝ POSTUP

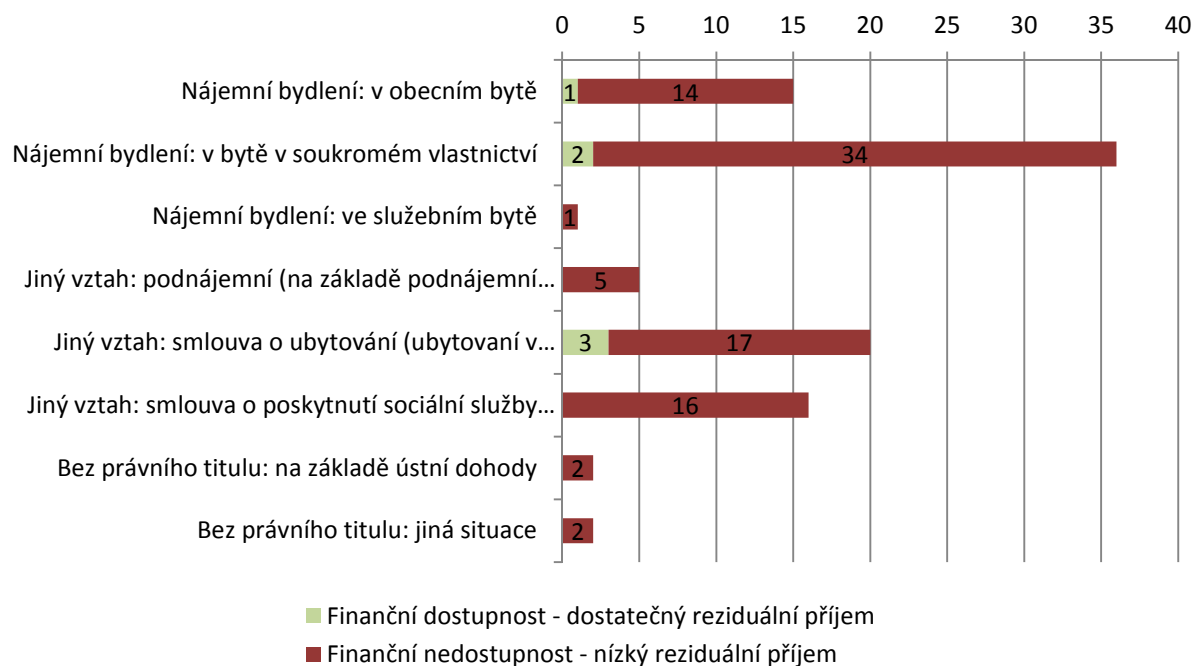
Jak při sledování míry zatížení, tak při sledování reziduálního příjmu bylo počítáno se skutečnými náklady na bydlení pouze do výše normativních nákladů, cílem tohoto omezení bylo, aby mezi domácnosti, které se potýkají s finanční nedostupností bydlení, nebyly zahrnuty domácnosti, které mají zvýšené náklady bydlení z důvodu nadspotřeby bydlení (např. luxusní bydlení z hlediska kvality či lokality nebo nadměrně veliké bydlení vzhledem k velikosti domácnosti). Nevýhodou tohoto přístupu je, že skutečné náklady jsou sice omezeny maximem, ale nikoliv minimem, tj. u domácnosti, která vydává na bydlení velmi málo (např. neboť bydlí ve velmi nekvalitním bydlení či dokonce za bydlení nevydává nic z důvodu nebydlení), pak může být bydlení této domácnosti hodnoceno jako finančně dostupné. Pro domácnost je však bydlení finančně dostupné jen proto, že se jedná o nestandardní bydlení, standardní bydlení pro ni ale zůstává finančně nedostupné, by naopak protože je pro ni standardní bydlení obtížně dostupné z důvodu příjmu, tak se jí toto bydlení nedostává. Vzhledem k tomu, že hodnocení finanční dostupnosti bydlení je primární hledisko při prokazování tržního selhání v oblasti bydlení na úrovni domácnosti, pak byl zvolen jiný způsob hodnocení finanční dostupnosti bydlení.

V metodice je doporučeno hodnocení pomocí reziduálního příjmu, které ovšem nepočítá se skutečnými náklady na bydlení, nýbrž s normativními náklady na bydlení. Domácnost splňuje kritérium nízkého reziduálního příjmu, pokud její započitatelný příjem (dle započitatelných příjmů



podle zákona o životním a existenčním minimu<sup>3</sup>, a to včetně příspěvku na bydlení), po odečtení odpovídajících normativních nákladů na bydlení<sup>4</sup> nepřesahuje 1,6 násobek životního minima podle zákona o životním a existenčním minimu.<sup>5</sup> Graf 6 zobrazuje vyhodnocení takto definované hranice finanční dostupnosti bydlení v pilotním výzkumu. Téměř všechny zkoumané domácnosti (91 %) se vyznačovaly nedostatečným reziduálním příjmem.

**Graf 6: Domácnosti, jejichž příjem po odečtení odpovídající normativních nákladů na bydlení nepřesahuje 1,6 násobek jejich životního minima**



*Zdroj: Pilotní výzkum testující „dotazník pro ověření bytové situace domácnosti za účelem prokázání tržního selhání (bytové nouze)“ v 10 českých obcích v roce 2016, N = 97. Vyřazeny byly domácnosti, které vlastní nemovitost využitelnou pro trvalé bydlení.*

### SROVNÁNÍ ČISTÉHO NÁJMU S NÁJMEM NA VOLNÉM TRHU

Finanční nedostupnost bydlení není dle Metodiky tržního selhání v oblasti bydlení sama o sobě dostatečnou podmínkou pro zařazení domácnosti mezi domácnosti postižené tržním selháním, nicméně mohou existovat případy, kdy se domácnost potýká s diskriminací na trhu s bydlením a v jejím důsledku je nucena hradit vyšší náklady na bydlení. Ve výzkumu byly tudíž testovány způsoby ohodnocení výše placeného nájmu. Dalším možným způsobem hodnocení je srovnání čistého nájmu s nájmem na volném trhu, přičemž předpokladem je, že pokud domácnost platí vysoký nájem neodpovídající situaci na trhu, z nějakého důvodu je na trhu diskriminována. Graf 8 ukazuje srovnání výše čistého nájemného s obvyklou výší nájmu v obci. Obvyklá výše nájmu v obci byla stanovena

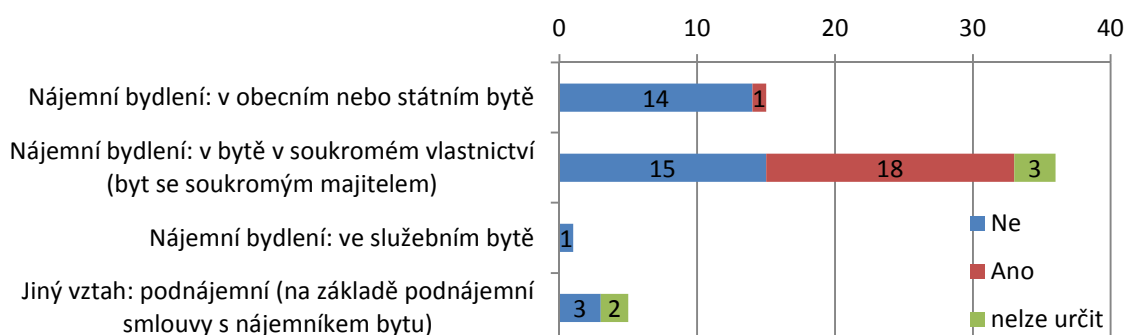
<sup>3</sup> Zákon č. 110/2006 Sb., o životním a existenčním minimu, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>4</sup> Normativní náklady jsou stanoveny dle zákona o státní sociální podpoře (Zákon č. 117/1995 Sb.) a příslušného předpisu (aktuálně č. 449/2016 Sb.) jako průměrné celkové náklady na bydlení podle velikosti obce a počtu členů domácnosti. Zahrnují nájemné, resp. srovnatelné náklady a ceny služeb a energií. Jsou propočítány na průměrnou spotřebu služeb a energií a přiměřenou velikosti bytů pro daný počet osob v nich trvale bydlících. Aktuální výše nákladů srovnatelných s nájemným, částek, které se započítávají za pevná paliva, a částek normativních nákladů na bydlení pro rok 2017 uvádí nařízení vlády č. 449/2016 Sb.

<sup>5</sup> § 7 zákona č. 110/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

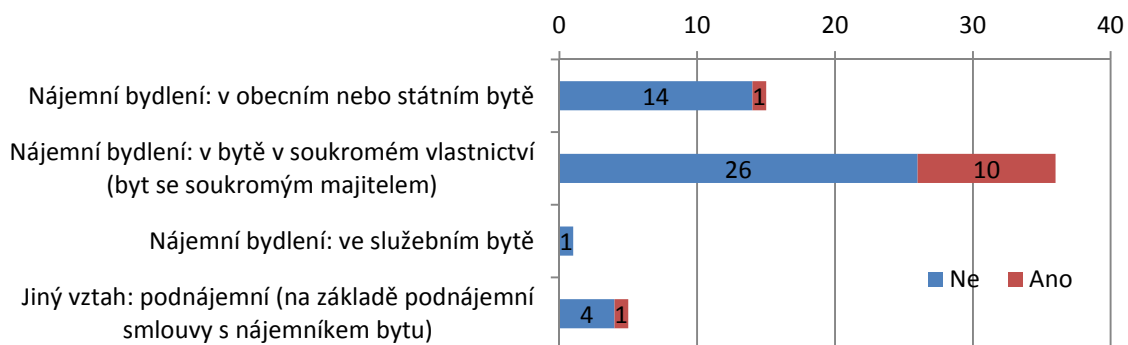
prostřednictvím dotazování pracovníků obce a průzkumem inzerátů v dané obci (na základě těchto informací bylo stanoveno nejvyšší obvyklé nájemné za byt přiměřené kvality a velikosti). Při zjišťování se ovšem ukázalo, že mnozí pracovníci obce velmi obtížně stanovili obvyklou výši nájemného, informace byly velmi nepřesné, v některých obcích docházelo k poměrně velkým odchylkám a mnohdy se nedal odlišit čistý nájem od nájmu s ostatními platbami spojenými s bydlením. Graf 9 pak zobrazuje, zda celkový nájem převyšuje normativní náklady na bydlení. Celkově jde říct, že skutečné náklady na bydlení výrazně nepřekračovaly úroveň normativních nákladů na bydlení či zjištěné obvyklé úrovně výše nájemného v obci.

**Graf 7: Srovnání čistého nájmu s obvyklou výší nájmu v obci (dle sociálních pracovníků a nabídkových cen) – čistý nájem převyšuje obvyklou výši nájmu**



Zdroj: Pilotní výzkum testující „dotazník pro ověření bytové situace domácnosti za účelem prokázání tržního selhání (bytové nouze)“ v 10 českých obcích v roce 2016, N =57. Zahrnuty jsou pouze domácnosti v bytech se podnájemní či nájemní smlouvou.

**Graf 8: Srovnání výše celkových nákladů na bydlení s výší normativních nákladů na bydlení v obci – celkové náklady převyšují normativní náklady na bydlení**



Zdroj: Pilotní výzkum testující „dotazník pro ověření bytové situace domácnosti za účelem prokázání tržního selhání (bytové nouze)“ v 10 českých obcích v roce 2016, N =57. Zahrnuty jsou pouze domácnosti v bytech se podnájemní či nájemní smlouvou.

Podrobná situace domácností z hlediska nákladů na bydlení a zjištěných příjmů je uvedena v tabulkách 2.

Tabulka 2: Náklady na bydlení a zjištěné příjmy u jednotlivých domácností

Název obce	Typ bydlení (2 kat)	Velikostní typ bytu	Počet osob	Právní důvod užívání bytu (prostoru pro bydlení)	Náklady na bydlení - čistý nájem	Přibližná výše nájemného na volném trhu	Celkové náklady na bydlení	Normativní náklady na bydlení	Započítatelné příjmy	Dávky na bydlení (zjištěné) - celkem	Příspěvek na bydlení (zjišt.)	Životní minimum	Míra zatížení	Reziduální příjem	Finanční dostupnost/nedostupnost
Kladno	Byt	2+1	1	Vlastnické bydlení	3533	10000	4233	5858	10800	385	385	3410	do 40 %	více než 1,6*ŽM	nedostup.
Ostrava	Byt	2+1	1	Vlastnické bydlení	0	6000	3524	6146	8757	1840	1840	3410	do 40 %	více než 1,6*ŽM	nedostup.
Ostrava	Byt	3+1	1	Vlastnické bydlení	0	8000	4054	6146	16400	600	600	3410	do 40 %	více než 1,6*ŽM	dostup.
Kladno		1+0	1	Ubytovna	5000	7500	5000	5858	4540	3800	3800	3410	41-60 %	méně než ŽM	nedostup.
Kladno		1+kk	1	Ubytovna	6700	7500	6700	5858	14200	0	0	3410	41-60 %	více než 1,6*ŽM	dostup.
Sokolov		1+kk	1	Ubytovna	5200	4000	5200	4996	3410	4280	0	3410	nad 100 %	méně než ŽM	nedostup.
Bohumín		2 pokoje	7	Ubytovna	14300	5000	15400	13046	23820	13800	0	15470	41-60 %	méně než ŽM	nedostup.
Ostrava		2+1	4	Ubytovna	10800	4500	10800	15526	10620	10467	0	10250	nad 100 %	méně než ŽM	nedostup.
Sokolov		2+1	1	Ubytovna	5200	4000	5200	4996	6500	2900	0	3410	61-80 %	méně než ŽM	nedostup.
Sokolov		2+1	1	Ubytovna	5200	4000	5200	4996	3410	4280	0	3410	nad 100 %	méně než ŽM	nedostup.
Sokolov		2+1	1	Ubytovna	5200	4000	5200	4996	3410	4280	0	3410	nad 100 %	méně než ŽM	nedostup.
Pizeň		3+1	1	Ubytovna	3300	10000	3300	6146	14303	0	0	3410	do 40 %	více než 1,6*ŽM	dostup.
Chomutov		2 pokoje	6	Ubytovna	14000	6000	14000	13046	15640	8600	0	13040	81-100 %	méně než ŽM	nedostup.
Lovosice		3 pokoje	10	Ubytovna	21700	6000	22240	12648	29240	7000	0	22910	41-60 %	méně než ŽM	nedostup.
Bohumín		pokoj	1	Ubytovna	3450	5000	3730	4996	10565	0	0	3410	do 40 %	více než 1,6*ŽM	dostup.
Chomutov		pokoj	2	Ubytovna	7200	6000	7200	7372	5410	6420	0	5280	nad 100 %	méně než ŽM	nedostup.
Chomutov		pokoj	1	Ubytovna	3950	6000	3950	4996	3410	3318	0	3410	nad 100 %	méně než ŽM	nedostup.
Chomutov		pokoj	3	Ubytovna	9200	6000	9200	10220	7818	8800	0	7420	nad 100 %	méně než ŽM	nedostup.
Kladno		pokoj	1	Ubytovna	3848	7500	4500	5858	3410	3848	3848	3410	61-80 %	méně než ŽM	nedostup.
Kladno		pokoj	2	Ubytovna	5400	7500	5500	8551	18100	0	0	5970	do 40 %	více než 1,6*ŽM	nedostup.
Lovosice		pokoj	2	Ubytovna	4500	6000	4500	7119	5410	4500	0	5280	81-100 %	méně než ŽM	nedostup.
Lovosice		pokoj	4	Ubytovna	12000	6000	13140	12648	8400	9000	0	10870	nad 100 %	méně než ŽM	nedostup.
Ostrava		pokoj	1	Ubytovna	4590	4500	4890	6146	3410	4000	0	3410	nad 100 %	méně než ŽM	nedostup.

Název obce	Typ bydlení	Velikostní typ bytu	Počet osob	Právní důvod užívání bytu (prostoru pro bydlení)	Náklady na bydlení - čistý nájem	Přibližná výše nájemného na volném trhu	Celkové náklady na bydlení	Normativní náklady na bydlení	Započítatelné příjmy	Dávky na bydlení (zjištěné) - celkem	Příspěvek na bydlení (zjištěné)	Životní minimum	Míra zatížení	Reziduální příjem	Finanční dostupnost/nedostupnost
Bohumín	Byt	1+1	6	Podnájem	12000	5000	12000	13046	30695	5000	0	13330	do 40 %	méně než 1,6*ŽM	nedostup.
Ostrava	Byt	2+kk	5	Podnájem	5500	6000	12560	15526	14410	10800	0	12300	81-100 %	méně než ŽM	nedostup.
Bohumín	Byt	3+1	4	Podnájem	15300	8000	15300	13046	15700	12300	0	11250	81-100 %	méně než ŽM	nedostup.
Ostrava	Byt	3+1	8	Podnájem	5276	8000	12487	15526	20830	7255	0	15870	41-60 %	méně než ŽM	nedostup.
Chomutov	Byt	1+1	5	Nájem: soukr. majitel	3400	6000	7000	13046	10800	6063	6063	12300	41-60 %	méně než ŽM	nedostup.
Oloví	Byt	1+1	5	Nájem: soukr. majitel	3140	4000	11185	12648	16700	4500	4500	13370	41-60 %	méně než ŽM	nedostup.
Bohumín	Byt	2+1	4	Nájem: soukr. majitel	8000	7000	12390	13046	9820	9600	8300	9160	61-80 %	méně než ŽM	nedostup.
Bohumín	Byt	2+1	6	Nájem: soukr. majitel	5549	7000	13549	13046	21620	0	0	13730	61-80 %	méně než ŽM	nedostup.
Chomutov	Byt	2+1	6	Nájem: soukr. majitel	10200	6000	11500	13046	16320	9900	5900	15220	41-60 %	méně než ŽM	nedostup.
Chomutov	Byt	2+1	3	Nájem: soukr. majitel	6000	7000	7800	10220	6600	7000	7000	8110	41-60 %	méně než ŽM	nedostup.
Most	Byt	2+1	5	Nájem: soukr. majitel	10500	6500	14500	14905	22400	7300	5300	12320	41-60 %	méně než 1,6*ŽM	nedostup.
Most	Byt	2+1	10	Nájem: soukr. majitel	14000	6500	15500	14905	32800	11600	8400	22600	do 40 %	méně než 1,6*ŽM	nedostup.
Most	Byt	2+1	8	Nájem: soukr. majitel	9600	6500	11000	14905	20420	6100	6100	17210	41-60 %	méně než ŽM	nedostup.
Most	Byt	2+1	6	Nájem: soukr. majitel	10000	6500	11600	14905	24700	8700	5800	15820	do 40 %	méně než 1,6*ŽM	nedostup.
Oloví	Byt	2+1	2	Nájem: soukr. majitel	3500	5000	7000	7119	5970	6391	4600	5970	61-80 %	méně než ŽM	nedostup.
Oloví	Byt	2+1	6	Nájem: soukr. majitel	8000	5000	9400	12648	15520	7600	3500	13730	41-60 %	méně než ŽM	nedostup.
Ostrava	Byt	2+1	3	Nájem: soukr. majitel	5500	6000	10500	12277	10610	5000	4000	8110	61-80 %	méně než ŽM	nedostup.
Ostrava	Byt	2+1	6	Nájem: soukr. majitel	9020	6000	13220	15526	17559	8600	8600	14840	41-60 %	méně než ŽM	nedostup.
Rýmařov	Byt	2+1	5	Nájem: soukr. majitel	7900	6000	11600	12648	12900	8300	5800	11190	61-80 %	méně než ŽM	nedostup.
Rýmařov	Byt	2+1	2	Nájem: soukr. majitel	9000	6000	10120	7119	6820	6000	1000	5970	81-100 %	méně než ŽM	nedostup.
Sokolov	Byt	2+1	3	Nájem: soukr. majitel	8500	6000	10500	10220	9000	7900	7900	7710	61-80 %	méně než ŽM	nedostup.
Kladno	Byt	2+kk	4	Nájem: soukr. majitel	9800	10000	9800	14905	10250	8760	8760	10250	41-60 %	méně než ŽM	nedostup.
Most	Byt	2+kk	4	Nájem: soukr. majitel	8600	6500	11635	14905	15200	0	0	10490	61-80 %	méně než ŽM	nedostup.
Most	Byt	2+kk	8	Nájem: soukr. majitel	5500	6500	13700	14905	32495	10100	0	18810	41-60 %	méně než ŽM	nedostup.
Rýmařov	Byt	2+kk	4	Nájem: soukr. majitel	6500	6000	10000	12648	9630	6000	6000	9560	61-80 %	méně než ŽM	nedostup.

Název obce	Typ bydlení	Velikostní typ bytu	Počet osob	Právní důvod užívání bytu (prostoru pro bydlení)	Náklady na bydlení - čistý nájem	Přibližná výše nájemného na volném trhu	Celkové náklady na bydlení	Normativní náklady na bydlení	Započítatelné příjmy	Dávky na bydlení (zjišť. celkem)	Příspěvek na bydlení (zjišť.)	Životní minimum	Míra zatížení	Reziduální příjem	Finanční dostupnost/nedostupnost
Plzeň	Byt	3+1	1	Nájem: soukr. majitel	7000	10000	9590	6146	15200	2900	2900	3410	do 40 %	více než 1,6*ŽM	dostup.
Bohumín	Byt	3+1	5	Nájem: soukr. majitel	8304	8000	17906	13046	16686	7631	0	12390	61-80 %	méně než ŽM	nedostup.
Chomutov	Byt	3+1	9	Nájem: soukr. majitel	4800	9000	13200	13046	22740	10900	5000	20460	41-60 %	méně než ŽM	nedostup.
Oloví	Byt	3+1	3	Nájem: soukr. majitel	3500	6000	11700	9890	8110	7300	5100	8110	61-80 %	méně než ŽM	nedostup.
Ostrava	Byt	3+1	5	Nájem: soukr. majitel	10600	8000	10600	15526	12702	9868	8500	11700	41-60 %	méně než ŽM	nedostup.
Plzeň	Byt	3+1	5	Nájem: soukr. majitel	6800	10000	11000	15526	24303	8300	0	12700	41-60 %	méně než 1,6*ŽM	nedostup.
Plzeň	Byt	3+1	4	Nájem: soukr. majitel	11000	10000	11000	15526	13100	0	0	10250	81-100 %	méně než ŽM	nedostup.
Rýmařov	Byt	3+1	5	Nájem: soukr. majitel	10000	8000	11300	12648	15500	10000	6500	11990	41-60 %	méně než ŽM	nedostup.
Most	Byt	3+kk	7	Nájem: soukr. majitel	10500	8000	12000	14905	16040	5859	4418	16270	41-60 %	méně než ŽM	nedostup.
Plzeň	Byt	3+kk	4	Nájem: soukr. majitel	8800	10000	10600	15526	15000	6300	6300	9850	41-60 %	méně než 1,6*ŽM	nedostup.
Chomutov	Byt	4+1	4	Nájem: soukr. majitel	10240	9000	11240	13046	13800	9400	9400	9450	41-60 %	méně než 1,6*ŽM	nedostup.
Oloví	Byt	4+1	8	Nájem: soukr. majitel	6276	6000	11076	12648	25662	6000	3000	18010	do 40 %	méně než ŽM	nedostup.
Oloví	Byt	4+1	6	Nájem: soukr. majitel	nezjišť.	6000	10000	12648	15055	0	0	13330	61-80 %	méně než ŽM	nedostup.
Rýmařov	Byt	4+kk	3	Nájem: soukr. majitel	7000	8000	14200	9890	7120	10900	7000	8110	61-80 %	méně než ŽM	nedostup.
Lovosice	Byt	2+1	1	Nájem: služební	2980	8000	4383	4811	7200	2000	2000	3410	41-60 %	méně než 1,6*ŽM	nedostup.
Bohumín	Byt	1+1	3	Nájem: obec	2108	5000	2108	10220	13981	0	0	8800	do 40 %	méně než 1,6*ŽM	nedostup.
Most	Byt	1+1	8	Nájem: obec	2670	5000	4670	14905	25707	100	100	19500	do 40 %	méně než 1,6*ŽM	nedostup.
Most	Byt	1+1	1	Nájem: obec	2632	5000	2632	5858	3410	2632	0	3410	61-80 %	méně než ŽM	nedostup.
Rýmařov	Byt	1+kk	1	Nájem: obec	949	5000	3059	4811	3410	3000	0	3410	81-100 %	méně než ŽM	nedostup.
Chomutov	Byt	2+1	4	Nájem: obec	2810	7000	6743	13046	10373	3779	2579	8760	41-60 %	méně než ŽM	nedostup.
Kladno	Byt	2+1	3	Nájem: obec	3602	10000	5297	11762	22110	200	200	7730	do 40 %	více než 1,6*ŽM	nedostup.
Rýmařov	Byt	2+1	5	Nájem: obec	3741	6000	5946	12648	14140	3400	0	12010	41-60 %	méně než ŽM	nedostup.
Rýmařov	Byt	2+1	3	Nájem: obec	4500	6000	5700	9890	8720	4600	4600	7420	41-60 %	méně než 1,6*ŽM	nedostup.
Rýmařov	Byt	2+1	1	Nájem: obec	3865	6000	5135	4811	3410	4100	3700	3410	61-80 %	méně než ŽM	nedostup.
Kladno	Byt	3+1	3	Nájem: obec	5923	12000	9623	11762	20500	6900	6900	7420	do 40 %	více než 1,6*ŽM	dostup.
Most	Byt	3+1	11	Nájem: obec	7490	8000	8990	14905	25257	5800	0	24650	do 40 %	méně než ŽM	nedostup.

Název obce	Typ bydlení	Velikostní typ bytu	Počet osob	Právní důvod užívání bytu (prostoru pro bydlení)	Náklady na bydlení - čistý nájem	Přibližná výše nájemného na volném trhu	Celkové náklady na bydlení	Normativní náklady na bydlení	Započítatelné příjmy	Dávky na bydlení (zjištěné) - celkem	Příspěvek na bydlení (zjišť.)	Životní minimum	Míra zatížení	Reziduální příjem	Finanční dostupnost/nedostupnost
Oloví	Byt	3+1	6	Nájem: obec	2112	6000	10300	12648	12810	4500	4500	14440	41-60 %	méně než ŽM	nedostup.
Oloví	Byt	3+1	5	Nájem: obec	2100	6000	7550	12648	13040	4800	4800	12700	41-60 %	méně než ŽM	nedostup.
Rýmařov	Byt	3+1	3	Nájem: obec	3900	8000	5100	9890	13320	2400	0	7710	do 40 %	méně než 1,6*ŽM	nedostup.
Sokolov	Byt	3+1	3	Nájem: obec	7210	7000	8652	10220	8123	8259	6333	7730	41-60 %	méně než ŽM	nedostup.
Kladno	Byt	1+kk	1	Bez právního titulu	4000	7500	4000	5858	4200	0	0	3410	81-100 %	méně než ŽM	nedostup.
Plzeň	Byt	2+1	6	Bez právního titulu	6600	9000	10100	15526	28300	0	0	13730	do 40 %	méně než 1,6*ŽM	nedostup.
Sokolov	Byt	2+1	4	Bez právního titulu	6500	6000	8500	13046	11610	4100	4100	8760	41-60 %	méně než ŽM	nedostup.
Plzeň	Byt	4+1	1	Bez právního titulu	4000	10000	4000	6146	10172	0	0	3410	do 40 %	více než 1,6*ŽM	nedostup.
Plzeň		pokoj	5	Azylový dům	3543	7000	5543	15526	11520	5500	0	11990	41-60 %	méně než ŽM	nedostup.
Plzeň		1+0	1	Azylový dům	2800	7000	2800	6146	4600	1700	0	3410	61-80 %	méně než ŽM	nedostup.
Sokolov		3+kk	6	Azylový dům	6200	4000	6200	13046	8400	0	0	13440	61-80 %	méně než ŽM	nedostup.
Kladno		pokoj	7	Azylový dům	16120	7500	16120	14905	17585	14500	0	15580	81-100 %	méně než ŽM	nedostup.
Lovosice		pokoj	2	Azylový dům	5160	6000	5160	7119	6210	5160	0	5280	81-100 %	méně než ŽM	nedostup.
Lovosice		pokoj	8	Azylový dům	9300	6000	9300	12648	5200	7000	0	8760	nad 100 %	méně než ŽM	nedostup.
Lovosice		pokoj	2	Azylový dům	4500	6000	4500	7119	6170	3000	0	4880	61-80 %	méně než ŽM	nedostup.
Lovosice		pokoj	1	Azylový dům	3900	6000	3900	4811	2200	3380	0	3410	nad 100 %	méně než ŽM	nedostup.
Lovosice		pokoj	1	Azylový dům	3000	6000	3000	4811	3410	3000	0	3410	81-100 %	méně než ŽM	nedostup.
Lovosice		pokoj	1	Azylový dům	620	6000	620	4811	3410	620	0	3410	do 40 %	méně než ŽM	nedostup.
Oloví		pokoj	1	Azylový dům	3700	4000	3700	4811	9400	0	0	3410	do 40 %	více než 1,6*ŽM	nedostup.
Oloví		pokoj	2	Azylový dům	7400	4000	7400	7119	3000	5000	5000	5970	81-100 %	méně než ŽM	nedostup.
Ostrava		pokoj	4	Azylový dům	7200	4500	7200	15526	12010	4017	0	8760	41-60 %	méně než ŽM	nedostup.
Plzeň		pokoj	1	Azylový dům	3100	7000	3100	6146	3410	3100	0	3410	81-100 %	méně než ŽM	nedostup.
Sokolov		pokoj	3	Azylový dům	6600	4000	6600	10220	5610	6600	0	7710	nad 100 %	méně než ŽM	nedostup.
Sokolov		pokoj	1	Azylový dům	3100	4000	3100	4996	4683	0	0	3410	61-80 %	méně než ŽM	nedostup.

## Identifikace typu bydlení

Určení typu bydlení je z hlediska posouzení bytové situace klíčové. V první řadě bylo vyhodnocováno, zda se jedná o klasický byt, o ubytování v pobytových zařízeních (ubytovny, azylové domy apod.) nebo o zcela jinou formu bydlení. V provedeném výzkumu jsme zkoumali domácnosti v bytech, ale také v ubytovnách a azylových domech a v jednom případě na noclehárně a jednou v chráněném bydlení. Zřetel byl brán také na právní důvod užívání, platnost smlouvy, hrozbu vystěhování, či sdílení bydlení s jinou domácností.

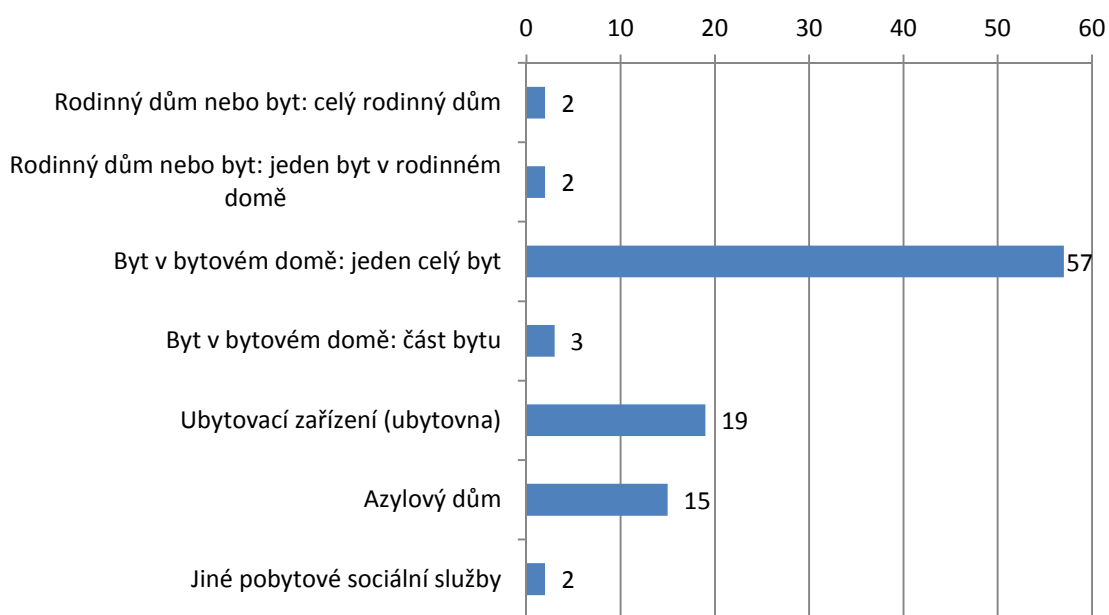
Otázky na typ bydlení a právní důvod užívání se zdály být pro tazatele jasné, nicméně po nahrání dat jsme narazili na možné různé chápání sdílení bytu, tj. zda domácnost užívá celý byt, nebo jen část bytu. V bytě se totiž někdy vyskytovaly osoby, které zde byly pouze přechodně, zpravidla se nijak nepodílely na úhradě nákladů na bydlení, nebyly nahlášený apod., a v takovém případě byl zaškrťován jako typ bydlení celý byt. Není ovšem vyloučeno, že by jiným posuzovatel nemohlo být toto bydlení bráno jako obývání pouze části bytu. Navíc v případě skutečného ověřování bytové situace domácností může docházet ke strategickému předstírání sdílení bytu apod. Z toho důvodu samotné sdílení bytu není bráno jako indikátor tržního selhání v oblasti bydlení (bytové nouze) a při hodnocení přelidněnosti je sledován počet nahlášených osob (počet osob, za které jsou placeny poplatky) a byt či část bytu uvedena ve smlouvě.

Z výzkumu jasně vyplynulo, že nejvhodnější při posuzování typu bydlení je projít s domácností smlouvu k bydlení. Navíc by šetření bytu mělo zahrnovat zkontrolování smluv a počtu nahlášených osob.

Následující grafy (graf 9 a 10) ukazují zastoupení jednotlivých typů bydlení ve výběrovém vzorku. Většina domácností (64) bydlela ve standardních bytech, přičemž 3 domácnosti sdílely byt s jinou domácností. 36 domácností bydlelo v pobytových zařízeních, které lze považovat za formu přechodného bydlení, tedy bydlení, které nespĺňuje požadavky standardního dlouhodobého bydlení. Nicméně u některých domácností mělo ubytování v rámci pobytového zařízení podobu samostatného bytu, který nesdílely s jinou domácností.

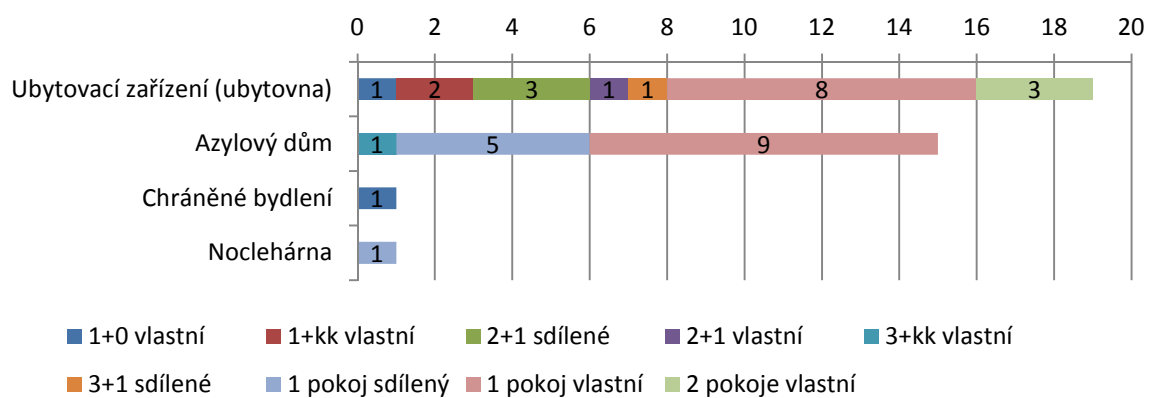
Z hlediska právního důvodu užívání bytu či prostoru k bydlení (graf 4) byla nejčastěji zastoupeno nájemní bydlení v bytě soukromého vlastníka (36 domácností). Zcela bez právního titulu žily 4 domácnosti, přičemž problematická situace bez řádné ústní dohody byla u dvou domácností (jeden respondent bydlel prozatímně v „azylovém pokoji“ v domově důchodců a jiný v podnájmu bez řádné smlouvy), nicméně pouze respondent v podnájmu uvedl, že mu hrozí vystěhování. Pomineme-li dočasné formy bydlení, pak hrozba vystěhování byla zaznamenána u šesti šetřených domácností, ovšem ve dvou případech respondenti přiznali vinu na své straně v podobě dluhu a ve dvou případech šlo spíše o domněnku z důvodu záměru majitele bytu byt prodat. Samotná hrozba vystěhování z bytu by tedy neměla být důvodem kvalifikace nedostatečnosti bydlení a měla by být dále prozkoumána. Zejména je nutné vyloučit vystěhování z důvodu dluhu, neboť neplacení nájmu by nemělo znamenat otevření cesty k sociálnímu bydlení, pak by asi ochota platit nájem byla velmi nízká.

**Graf 9: Typ bydlení domácností**



Zdroj: Pilotní výzkum testující „Dotazník pro ověření bytové situace domácnosti za účelem prokázání tržního selhání (bytové nouze)“ v 10 českých obcích v roce 2016, N = 100.

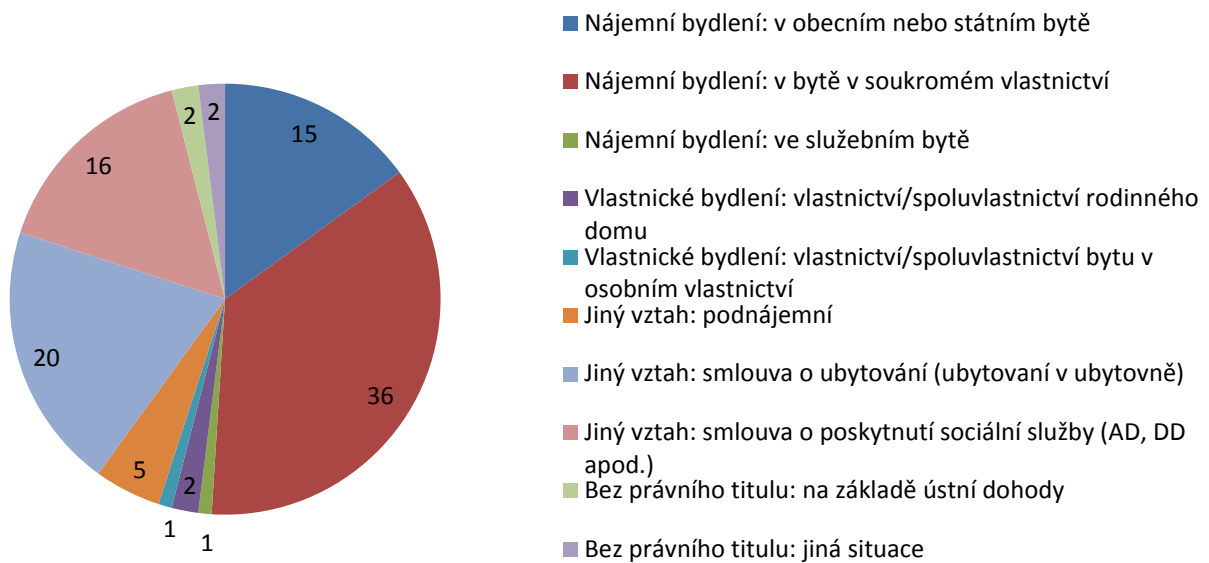
**Graf 10: Velikost prostoru k bydlení v ubytovnách, azylových domech a jiných pobytových zařízeních**



Zdroj: Pilotní výzkum testující „Dotazník pro ověření bytové situace domácnosti za účelem prokázání tržního selhání (bytové nouze)“ v 10 českých obcích v roce 2016, N = 36.

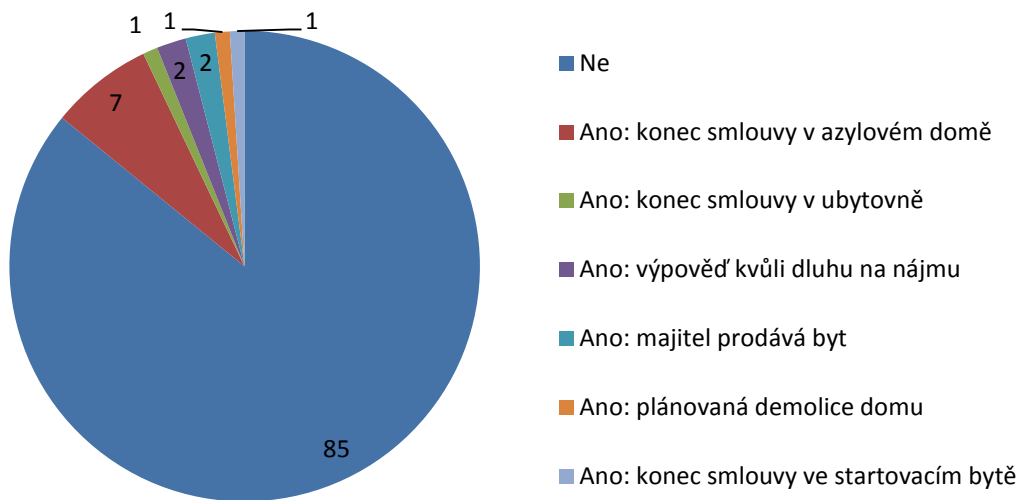


**Graf 11: Právní důvod užívání bytu (prostoru k bydlení)**



Zdroj: Pilotní výzkum testující „Dotazník pro ověření bytové situace domácnosti za účelem prokázání tržního selhání (bytové nouze)“ v 10 českých obcích v roce 2016, N = 100.

**Graf 12: Hrozba vystěhování**



Zdroj: Pilotní výzkum testující „Dotazník pro ověření bytové situace domácnosti za účelem prokázání tržního selhání (bytové nouze)“ v 10 českých obcích v roce 2016, N = 100.

Tabulka 3 shrnuje vyhodnocení typu bydlení; tři domácnosti, které mají vlastní bydlení, byly vyřazeny stejně jako 36 domácností v krátkodobých formách bydlení a dvě domácnosti bez smlouvy i ústní dohody.

**Tabulka 3: Souhrnné vyhodnocení typu bydlení**

Typ bydlení	Právní důvod užívání	Typ bydlení	Hrozba vystěhování	Počet dom.
Byt	Vlastnické bydlení			3
	Nájemní bydlení: v obecním nebo státním bytě	Byt v bytovém domě: jeden celý byt	ne	13
			ano	2
	Nájemní bydlení: v bytě v soukromém vlastnictví (byt se soukromým majitelem)	Rodinný dům: celý rodinný dům	ano (dluh)	1
		Rodinný dům: jeden byt	ne	1
		Byt v bytovém domě: jeden celý byt	ne	32
			ano	1
		Byt v bytovém domě: část bytu	ne	1
	Nájemní bydlení: ve služebním bytě	Byt v bytovém domě: jeden celý byt	ne	1
	Jiný vztah: podnájemní (na základě podnájemní smlouvy s nájemníkem bytu)	Byt v bytovém domě: jeden celý byt	ne	4
			ano (dluh)	1
	Bez právního titulu: na základě ústní dohody	Byt v bytovém domě: část bytu	ne	1
		Byt v bytovém domě: jeden celý byt	ne	1
Bez právního titulu:	Dočasně bydlí v "azylovém pokoji" v domově pro seniory	ne	1	
	Byt v bytovém domě: část bytu	ano	1	
Pobytové zařízení				36

*Zdroj: Pilotní výzkum testující „Dotazník pro ověření bytové situace domácnosti za účelem prokázání tržního selhání (bytové nouze)“ v 10 českých obcích v roce 2016, N = 100.*

## Test kvality bydlení

Vyhodnocení bytové situace domácnosti z hlediska jeho kvality bylo rozčleněno do několika bloků:

- typ bydlení,
- celkový stav domu a bytu,
- hlavní kritéria kvality bytu,
- vedlejší kritéria kvality bytu,
- doplňující kritérium kvality,
- speciální potřeby z důvodu snížené schopností pohybu a orientace.

### TYP BYDLENÍ

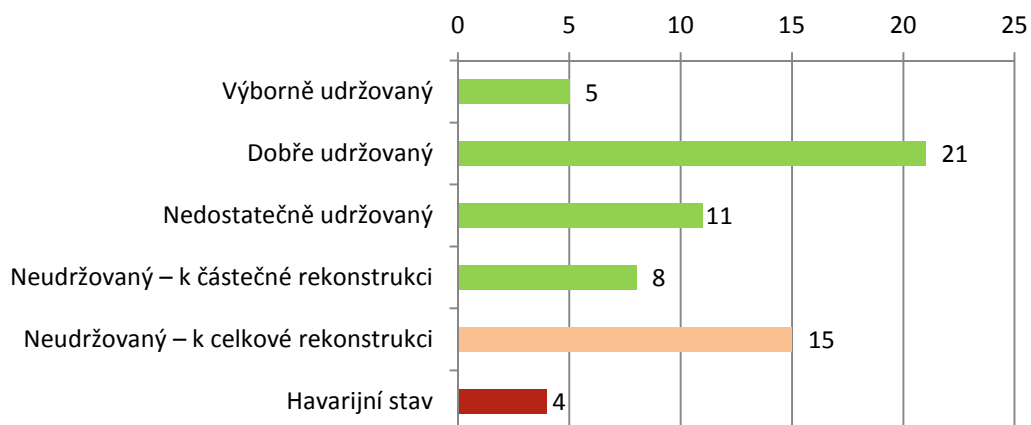
V první řadě je potřeba vyhodnotit typ bydlení, tj. zda se jedná o klasický byt, o ubytování v pobytových zařízeních (ubytovny, azylové domy apod.) nebo o zcela jinou formu bydlení. V provedeném výzkumu byly šetřeny domácnosti v bytech, ale také v ubytovnách a azylových domech, v jednom případě na noclehárně a jednou v chráněném bydlení. Tazatelé vždy provedli celou inspekci kvality, ale je nutno říct, že pokud domácnost měla pouze pokoj na ubytovně či v jiném zařízení, docházelo u otázek ke zmatkům, nepochopením a tazatelé, byť byli instruováni jednotně, přistupovali různě k tomu, co je v otázkách myšleno bytem. S tím souviselo i různé chápání vstupních dveří, schránek, zda je kuchyň uvnitř nebo vně bytu apod. Instrukce pro tazatele zněla: brát byt jako prostor k bydlení dané domácnosti (mají-li smlouvu na pokoj, tak pokoj), ale i tak někteří tazatelé brali byt jako například jedno patro ubytovny, kde bylo více pokojů obývaných jinými domácnostmi, nebo někteří i jako byt brali celou ubytovnu. Nebylo výjimkou, že se pojetí bytu měnilo v rámci jednoho dotazníku. Otázky se tedy ukázaly jako nevhodné pro hodnocení pobytových zařízení. Pokud by ubytovny měly být také zahrnuty do celkové inspekce, musely by se otázky upravit. Vzhledem k tomu, že bydlení v krátkodobé formě bydlení spolu s finanční nedostupností bydlení již je projevem tržního selhání v oblasti bydlení, pak se test kvality bydlení soustředí pouze na domácnosti bydlící v bytě či jiném prostoru vhodném pro dlouhodobé bydlení.

### SPECIÁLNÍ POTŘEBY Z DŮVODU SNÍŽENÉ SCHOPNOSTI POHYBU A ORIENTACE

Jedná se o potřeby domácností s osobami s prokazatelným zdravotním postižením či jiným zdravotním omezením vyžadujícím specifické úpravy bytu/domu nebo jejich okolí. Otázky z této oblasti byly v dotazníkovém šetření, ovšem domácnosti s postiženými členy zahrnoval vzorek domácností minimálně. Vzhledem k možné různorodosti potřeb je nutné tyto potřeby posuzovat individuálně. Cílem otázek v dotazníku tak je pouze identifikace těchto speciálních potřeb a z toho důvodu nutnost individuálního posouzení specifických potřeb v oblasti bydlení.

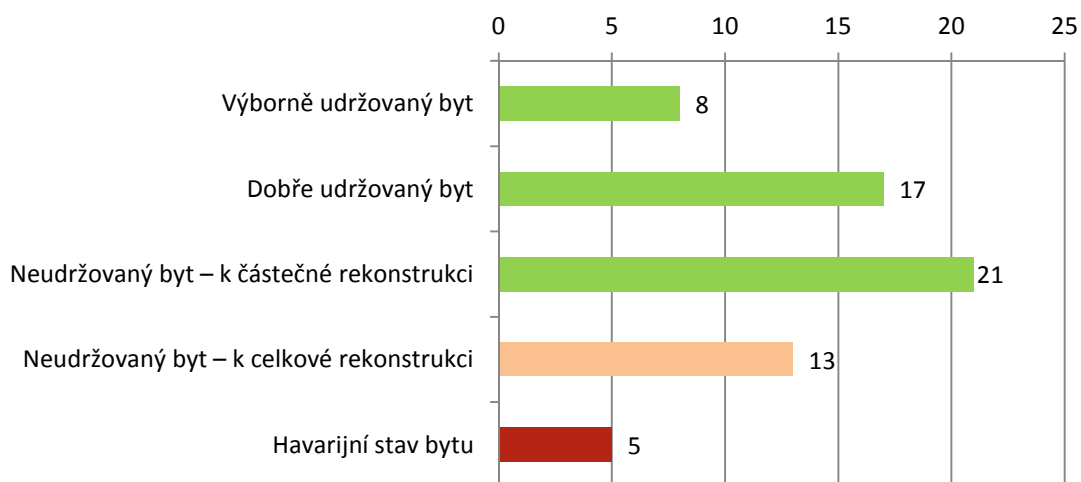
## CELKOVÝ STAV DOMU A BYTU

Graf 13: Celkový stav domu – domácnosti v bytech



Zdroj: Pilotní výzkum testující „Dotazník pro ověření bytové situace domácnosti za účelem prokázání tržního selhání (bytové nouze)“ v 10 českých obcích v roce 2016, N = 64.

Graf 14: Celkový stav bytu – domácnosti v bytech



Zdroj: Pilotní výzkum testující „Dotazník pro ověření bytové situace domácnosti za účelem prokázání tržního selhání (bytové nouze)“ v 10 českých obcích v roce 2016, N = 64.

**POZNATKY Z PRŮBĚHU VÝZKUMU:**

Otázka na celkový stav bytu a domu se běžně používá mezi odhadci k rychlému vyhodnocení stavu domu. Nicméně při vyplňování pracovníky obce se vyskytly nesrovnalosti z důvodu různého chápání údržby domu. Údržbou pracovníci obce a tazatelé rozuměli spíše úklid a zachování funkčnosti věcí, ale již ne pravidelné opravy a rekonstrukce, čímž vznikal rozpor – dobře udržovaný zachovalý dům, ale potřeboval by zrekonstruovat. Na druhé straně otázka velmi dobře označila domy, které jsou opravdu neobyvatelné, tj. v „havarijním stavu“, což je našim cílem. Posuzovatel bytu se musí seznámit s předpisy vysvětlujícími, co je chápáno údržbou domu. Při vyplňování pracovníky obce a tazateli jsme narazili na různé chápání údržby bytu. Údržbou někteří tazatelé rozuměli spíše úklid, ale již ne pravidelné opravy, takže jim vznikal rozpor. Byt označovali jako dobře udržovaný a zachovalý, ale potřeboval by v koupelně vyměnit starou vanu či baterii apod. Někdy měli tazatelé problém s vyhodnocením, pokud se části bytu lišili – koupelna ve velmi dobrém stavu, okna plastová, ale dlažba na zemi otlučená, starý koberec, nevymalováno. Stejně jako u otázky na celkový stav domu i otázka k celkovému stavu bytu velmi dobře označila byty, které jsou opravdu neobyvatelné, tj. v „havarijním stavu“.

**PŮVODNÍ OTÁZKY:**

Celkový stav domu. Prosím zhodnoťte celkový stav domu.

- výborně udržovaný: do 5 let od rekonstrukce nebo 10 let od výstavby
- dobře udržovaný: běžné opotřebení, dobrá bezpečnost, dobrá kvalita
- nedostatečně udržovaný: mírné zhoršení kvality, existence vad/závad nad úroveň běžného opotřebení
- neudržovaný – k částečné rekonstrukci: mírné snížení bezpečnosti i zhoršení kvality, existence vad/závad nad úroveň běžného opotřebení
- neudržovaný – k celkové rekonstrukci: podstatnější snížení bezpečnosti i kvality, ale není bezprostřední ohrožení zdraví i života, existence poruch a závažných vad/závad
- havarijní stav: závažné snížení bezpečnosti, bezprostřední ohrožení zdraví a života, existence velmi závažných vad a závad

Celkový stav bytu. Prosím zhodnoťte celkový technický stav bytu.

- výborně udržovaný byt: do 5 let od rekonstrukce nebo 10 let od výstavby
- dobře udržovaný byt: běžné opotřebení, dobrá bezpečnost, dobrá kvalita
- neudržovaný byt – k částečné rekonstrukci: mírné snížení bezpečnosti i zhoršení kvality, existence vad/závad nad úroveň běžného opotřebení
- neudržovaný byt – k celkové rekonstrukci: podstatnější snížení bezpečnosti i kvality, ale není bezprostřední ohrožení zdraví i života, existence poruch a závažných vad/závad
- havarijní stav bytu: závažné snížení bezpečnosti, bezprostřední ohrožení zdraví a života, existence velmi závažných vad a závad

## UPRAVENÉ OTÁZKA A VYHODNOCENÍ:

O\_38. Celkový stav domu. Prosím, zhodnoťte celkový stav domu. Údržbou se rozumí pravidelné kontroly, opravy, čištění, tak aby byl dům zachován v dobrém stavu, aby nevznikalo nebezpečí zdraví ohrožujících závad, aby nedocházelo ke znehodnocení domu nebo ohrožení jeho vzhledu a aby se co nejvíce prodloužila užitelnost domu.

<i>Výborně udržovaný dům</i> – do 5 let od rekonstrukce nebo 10 let od výstavby	1
<i>Dobře udržovaný dům</i> – běžné opotřebení, dobrá bezpečnost, dobrá kvalita	2
<i>Nedostatečně udržovaný dům</i> – mírné zhoršení kvality, existence vad/závad nad úroveň běžného opotřebení	3
<i>Neudržovaný dům</i> – k částečné rekonstrukci: mírné snížení bezpečnosti i zhoršení kvality, existence vad/závad nad úroveň běžného opotřebení	4
<i>Neudržovaný dům</i> – k celkové rekonstrukci: podstatnější snížení bezpečnosti i kvality, ale není bezprostřední ohrožení zdraví i života, existence poruch a závažných vad/závad	5
<i>Neobyvatelný dům</i> – závažné snížení bezpečnosti, bezprostřední ohrožení zdraví a života, existence velmi závažných vad a závad	6

O\_39. Celkový stav bytu. Prosím, zhodnoťte celkový technický stav bytu. Údržbou se rozumí pravidelné kontroly a opravy, čištění, tak aby byl byt zachován v dobrém stavu, aby nevznikalo nebezpečí zdraví ohrožujících závad, aby nedocházelo ke znehodnocení bytu a aby se co nejvíce prodloužila užitelnost bytu.

<i>Výborně udržovaný byt</i> – do 5 let od rekonstrukce nebo 10 let od výstavby	1
<i>Dobře udržovaný byt</i> – běžné opotřebení, dobrá bezpečnost, dobrá kvalita	2
<i>Nedostatečně udržovaný dům</i> – mírné zhoršení kvality, existence vad/závad nad úroveň běžného opotřebení	3
<i>Neudržovaný byt</i> – k částečné rekonstrukci: mírné snížení bezpečnosti i zhoršení kvality, existence vad/závad nad úroveň běžného opotřebení	4
<i>Neudržovaný byt</i> – k celkové rekonstrukci: podstatnější snížení bezpečnosti i kvality, ale není bezprostřední ohrožení zdraví i života, existence poruch a závažných vad/závad	5
<i>Neobyvatelný byt</i> – závažné snížení bezpečnosti, bezprostřední ohrožení zdraví a života, existence velmi závažných vad a závad	6

#### KRITÉRIUM CELKOVÝ STAV DOMU

STUPEŇ 1 – odpovědi 1 až 4

STUPEŇ 2 – odpovědi 5 („neudržovaný dům“)

STUPEŇ 3 – odpovědi 6 („neobyvatelný dům“)

#### KRITÉRIUM CELKOVÝ STAV BYTU

STUPEŇ 1 – odpovědi 1 až 4

STUPEŇ 2 – odpovědi 5 („neudržovaný byt“)

STUPEŇ 3 – odpovědi 6 („neobyvatelný byt“)

### HLAVNÍ KRITÉRIA KVALITY BYTU

Celkem 6 oblastí hodnocení kvality představuje základní kritéria pro určení, zda byt splňuje či nespĺňuje minimální kvalitativní standardy bytu. Těmito oblastmi jsou:

- záchod,
- koupelna,
- prostor pro vaření,
- voda,
- vytápění,
- elektroinstalace.

V každé oblasti je **stav bez zjevných problémů** hodnocen stupněm „1“, stav se zjevnými problémy, ovšem stále ještě funkční, tzv. **omezená funkčnost**, je klasifikován stupněm „2“, a stav, který má **zásadní vadu** (nebo vybavení zcela chybí) a náprava stavu vyžaduje **delší čas a stavební práce**, např. rekonstrukci domu nebo jeho části, je hodnocen stupněm „3“. Stupeň „3“ se netýká závad, které lze odstranit krátkodobou opravou, nebo které lze opravit v rámci běžné údržby bytu či jsou dány zanedbanou údržbou vinou uživatele bytu.

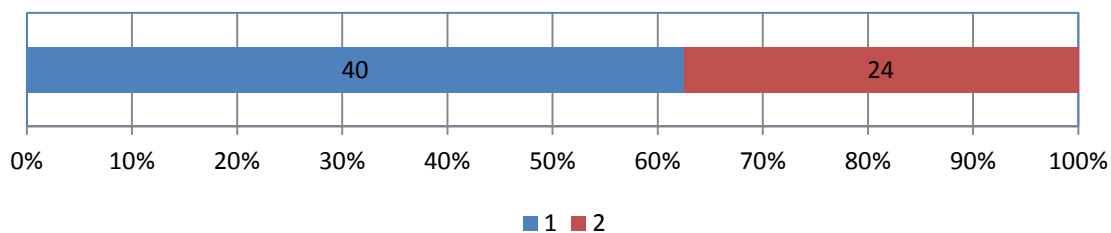
#### POZNATKY Z PRŮBĚHU VÝZKUMU:

*Při průběhu výzkumu se ukázalo, že otázky by měly být co nejjednodušší a vždy zahrnovat pouze jednu dimenzi, např. nemíchat omezenou funkčnost WC se sdílením a ještě s maximálním počet osob na jedno WC. Posuzovatelé jsou většinou v neúplně pohodové a přehledné situaci a při inspekci bytu velmi často přehlíželi znění otázek, pokud byl text příliš dlouhý a zahrnoval několik dimenzí. Bylo tedy nutné dimenze rozčlenit a následně spojit až při hodnocení. Vzhledem k tomu, že se u mnohých otázek používá termín obytná místnost. Bylo nutné definovat, co je považováno za obytnou místnost, a tento termín shodně používat s definicí pro přelidněnost, aby to posuzovatele příliš nemátlo.*

V následující části jsou uvedeny grafy zastoupení pro jednotlivá hodnocení hlavních kritérií kvality a případné doplňující poznatky z průběhu výzkumu. Konečné znění otázek je k nalezení v Příloze č. 2.

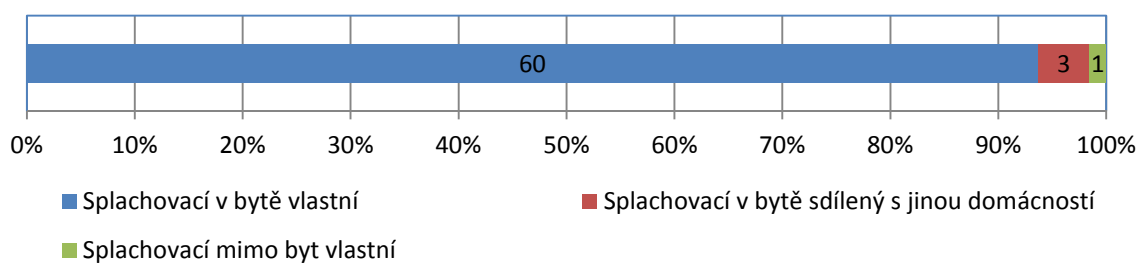
## ZÁCHOD

Graf 15: Celkové hodnocení – záchod



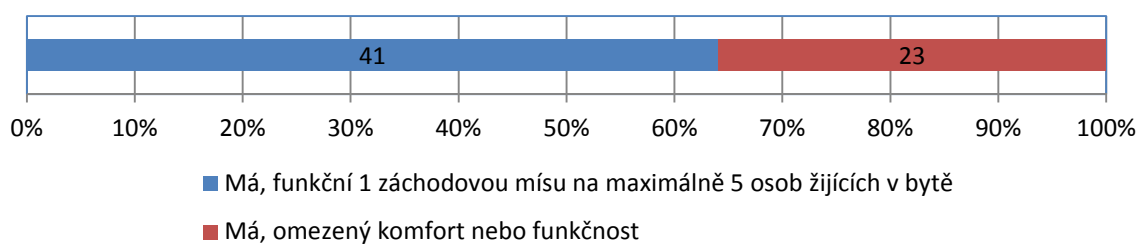
Zdroj: Pilotní výzkum testující „Dotazník pro ověření bytové situace domácnosti za účelem prokázání tržního selhání (bytové nouze)“ v 10 českých obcích v roce 2016, N = 64.

Graf 16: Typ záchodu



Zdroj: Pilotní výzkum testující „Dotazník pro ověření bytové situace domácnosti za účelem prokázání tržního selhání (bytové nouze)“ v 10 českých obcích v roce 2016, N = 64.

Graf 17: Funkčnost záchodu

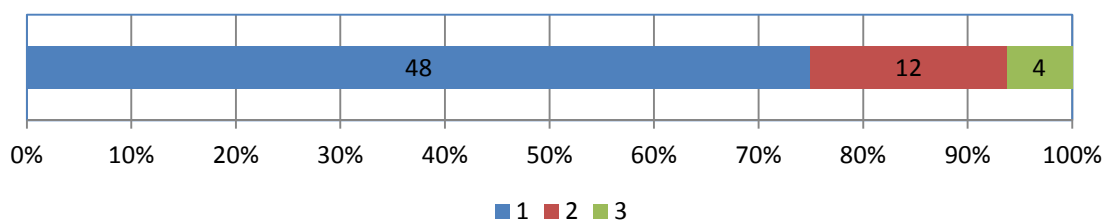


Zdroj: Pilotní výzkum testující „Dotazník pro ověření bytové situace domácnosti za účelem prokázání tržního selhání (bytové nouze)“ v 10 českých obcích v roce 2016, N = 64.



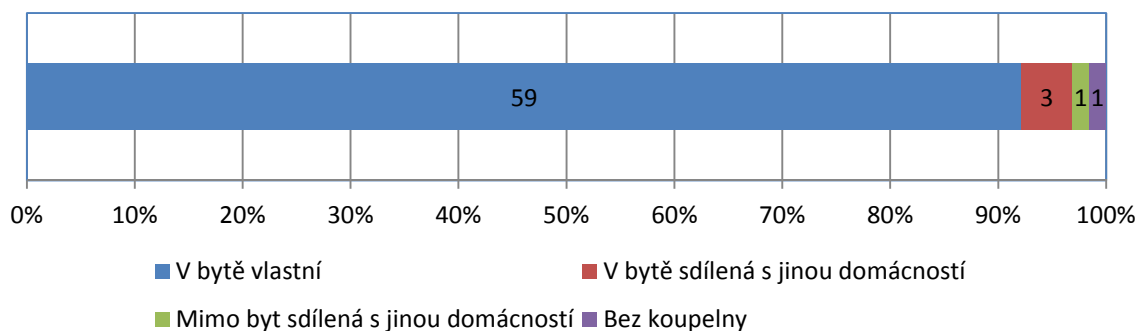
## KOUPELNA

Graf 18: Celkové hodnocení – koupelna



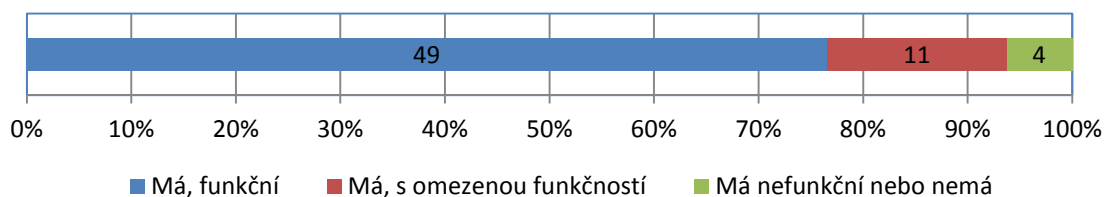
Zdroj: Pilotní výzkum testující „Dotazník pro ověření bytové situace domácnosti za účelem prokázání tržního selhání (bytové nouze)“ v 10 českých obcích v roce 2016, N = 64.

Graf 19: Typ koupelny



Zdroj: Pilotní výzkum testující „Dotazník pro ověření bytové situace domácnosti za účelem prokázání tržního selhání (bytové nouze)“ v 10 českých obcích v roce 2016, N = 64.

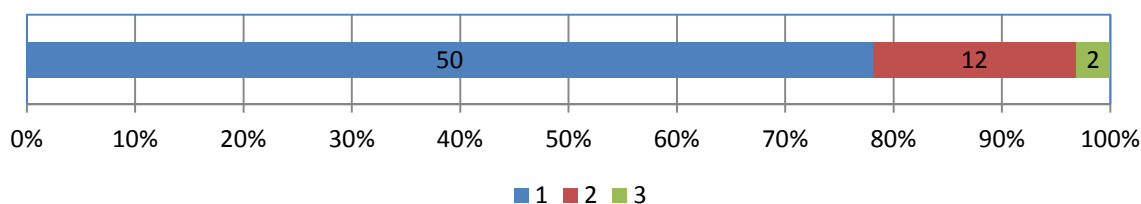
Graf 20: Funkčnost koupelny



Zdroj: Pilotní výzkum testující „Dotazník pro ověření bytové situace domácnosti za účelem prokázání tržního selhání (bytové nouze)“ v 10 českých obcích v roce 2016, N = 64.

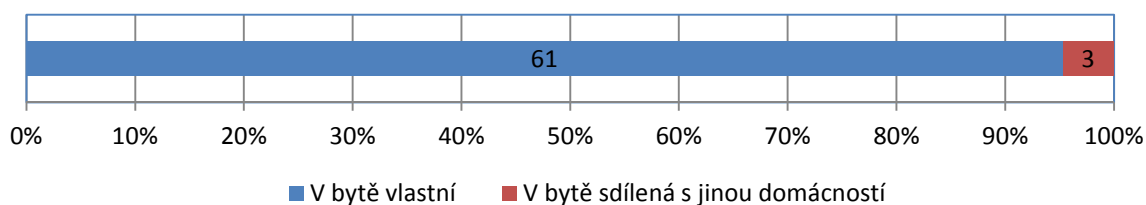
## PROSTOR NA VAŘENÍ

Graf 21: Celkové hodnocení – prostor pro vaření



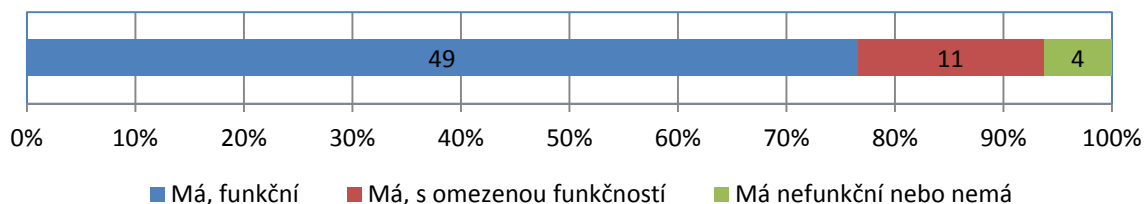
Zdroj: Pilotní výzkum testující „Dotazník pro ověření bytové situace domácnosti za účelem prokázání tržního selhání (bytové nouze)“ v 10 českých obcích v roce 2016, N = 64.

Graf 22: Typ prostoru pro vaření



Zdroj: Pilotní výzkum testující „Dotazník pro ověření bytové situace domácnosti za účelem prokázání tržního selhání (bytové nouze)“ v 10 českých obcích v roce 2016, N = 64.

Graf 23: Funkčnost prostoru pro vaření



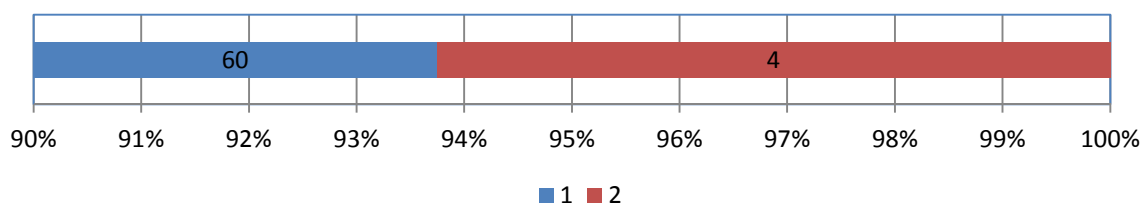
Zdroj: Pilotní výzkum testující „Dotazník pro ověření bytové situace domácnosti za účelem prokázání tržního selhání (bytové nouze)“ v 10 českých obcích v roce 2016, N = 64.

### POZNATKY Z PRŮBĚHU VÝZKUMU:

Bylo nutné vyjasnit, jak je chápán prostor pro vaření, jaké má charakteristiky (viz Příloha 2: Dotazník).

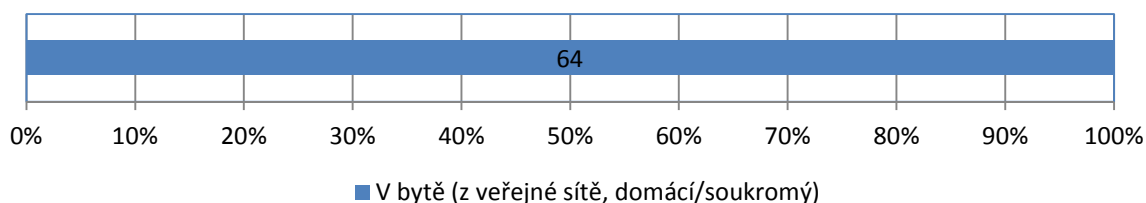
## VODA

Graf 24: Celkové hodnocení – voda



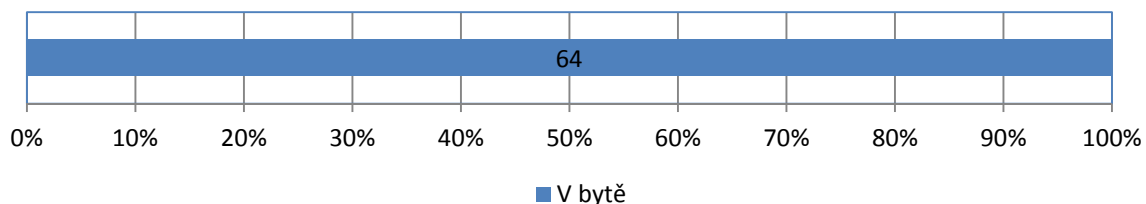
Zdroj: Pilotní výzkum testující „Dotazník pro ověření bytové situace domácnosti za účelem prokázání tržního selhání (bytové nouze)“ v 10 českých obcích v roce 2016, N = 64.

Graf 25: Vodovod



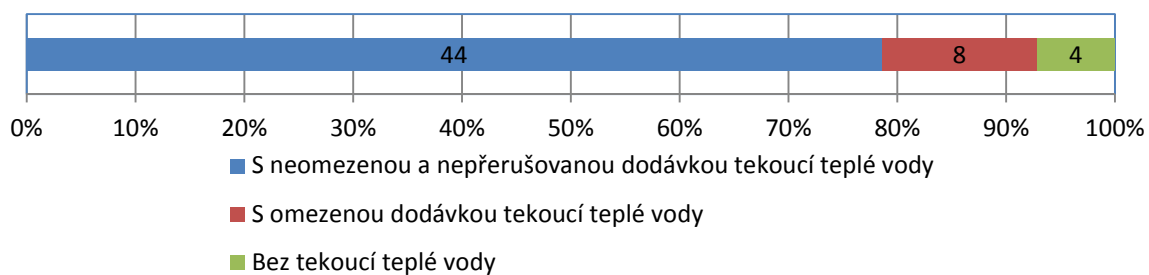
Zdroj: Pilotní výzkum testující „Dotazník pro ověření bytové situace domácnosti za účelem prokázání tržního selhání (bytové nouze)“ v 10 českých obcích v roce 2016, N = 64.

Graf 26: Pitná voda



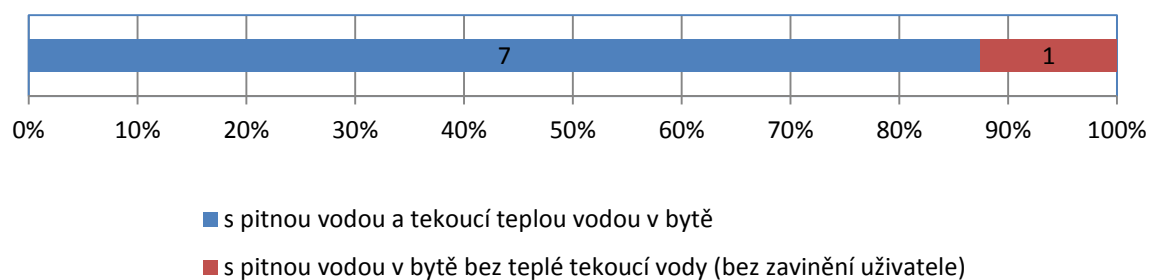
Zdroj: Pilotní výzkum testující „Dotazník pro ověření bytové situace domácnosti za účelem prokázání tržního selhání (bytové nouze)“ v 10 českých obcích v roce 2016, N = 64.

Graf 27: Dodávka teplé vody – bez města Oloví



Zdroj: Pilotní výzkum, pouze 9 českých obcí, 2016, N = 56.

Graf 28: Teplá voda – město Oloví



Zdroj: Pilotní výzkum, pouze město Oloví, vlastní výzkum, 2016, N = 8.

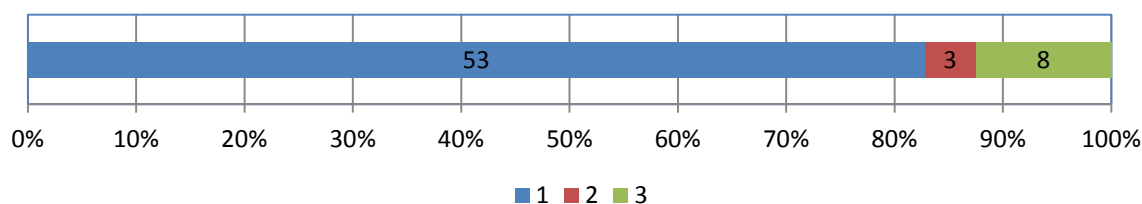
Pozn. Ve městě Oloví již byla pokládána otázka v odlišném znění.

**POZNATKY Z PRŮBĚHU VÝZKUMU:**

Tazatel se musí spoléhat na hodnocení respondentů. Není v silách posuzovatele zhodnotit výkon kotle a velikost bojleru vzhledem k velikosti domácnosti. Respondenti obecně měli tendenci svoje bydlení obhajovat, což bylo dáno tím, že v rámci anonymního výzkumu neměli potřebu účelově své bydlení kritizovat, a možná i proto minimálně hovořili o omezeném množství teplé vody. Spolehlivě lze tedy zhodnotit pouze, zda domácnost má možnost mít teplou vodu. Problém také nastal v případě, že domácnost má dluh na elektřině nebo na plynu a má z toho důvodu odpojenou elektřinu (plyn). Nemá sice v současnosti teplou vodu, ale důvodem je právě odpojení kvůli dluhu. Z těchto důvodů bylo nutné upravit otázky.

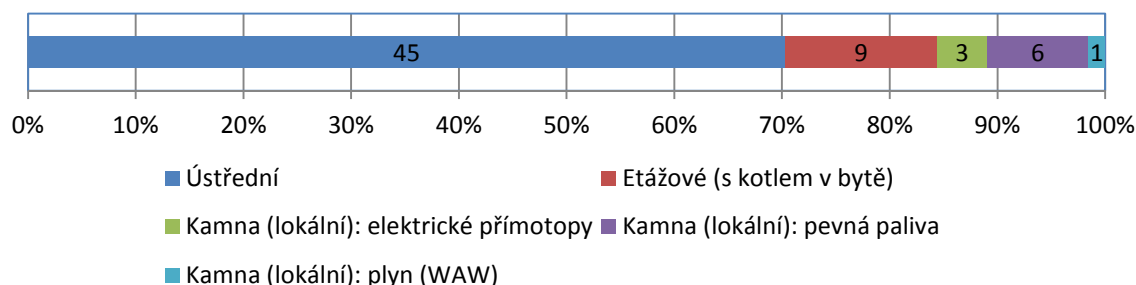
## VYTÁPĚNÍ

Graf 29: Celkové hodnocení – vytápění



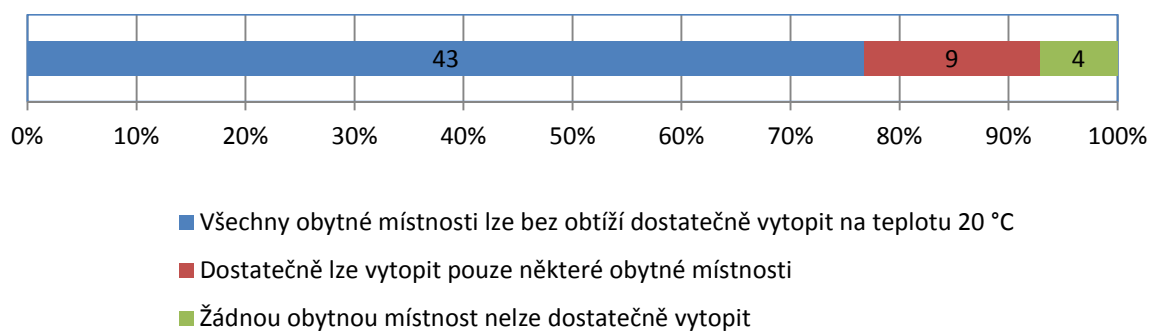
Zdroj: Pilotní výzkum testující „Dotazník pro ověření bytové situace domácnosti za účelem prokázání tržního selhání (bytové nouze)“ v 10 českých obcích v roce 2016, N = 64.

Graf 30: Způsob vytápění



Zdroj: Pilotní výzkum testující „Dotazník pro ověření bytové situace domácnosti za účelem prokázání tržního selhání (bytové nouze)“ v 10 českých obcích v roce 2016, N = 64.

Graf 31: Vytápění obytných místností – bez města Oloví



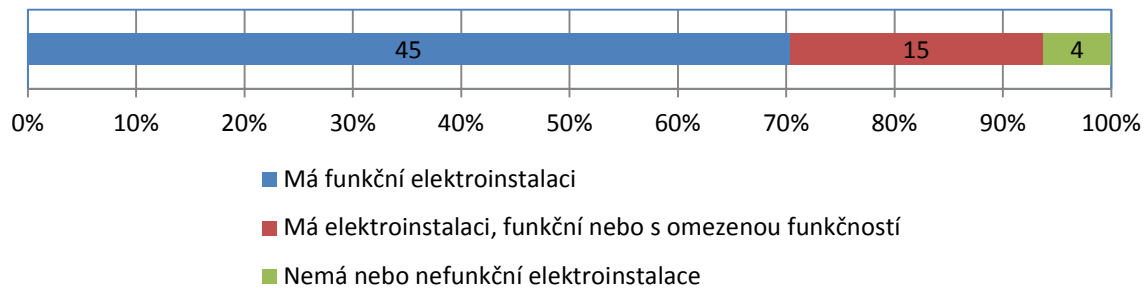
Zdroj: Pilotní výzkum, pouze 9 českých obcí, 2016, N = 56.

### POZNATKY Z PRŮBĚHU VÝZKUMU:

Otázka dostatečné teploty opět byla pro posuzovatele obtížně zodpověditelná, zvláště probíhala-li šetření mimo topnou sezónu. Bylo nutné spoléhat se na výpověď respondenta, navíc některé domácnosti v bytě nebydlely dost dlouho na to, aby mohly topení vyhodnotit. Tato otázka musela být modifikována do podoby, zda obytná místnost má možnost být vytopena. Ústřední topení může být předpokladem fungujícího vytápění, ale u tohoto typu topení si domácnosti stěžovaly na schopnost vytápění. Objevily se případy, kdy nefunkční ústřední topení domácnosti nahrazovali přímotopy, což však vedlo ke zvýšeným nákladům na bydlení.

## ELEKTROINSTALACE

Graf 32: Elektroinstalace v bytě



Zdroj: Pilotní výzkum testující „Dotazník pro ověření bytové situace domácnosti za účelem prokázání tržního selhání (bytové nouze)“ v 10 českých obcích v roce 2016, N = 64.

### POZNATKY Z PRŮBĚHU VÝZKUMU:

Funkčnost elektrických rozvodů se tazatelů velmi obtížně hodnotila, při kontrolních otázkách, jak tazatelé chápali tuto otázku, zda počítali zásuvky, kontrolovali světla, bylo zjištěno, že tazatelé mnohdy vůbec netušili, co v otázce je. Problém nastal opět u bytů odpojených od elektřiny z důvodu dluhu. Z těchto důvodů byla otázka rozčleněna do několika podotázek.

## VEDLEJŠÍ KRITÉRIA KVALITY BYTU

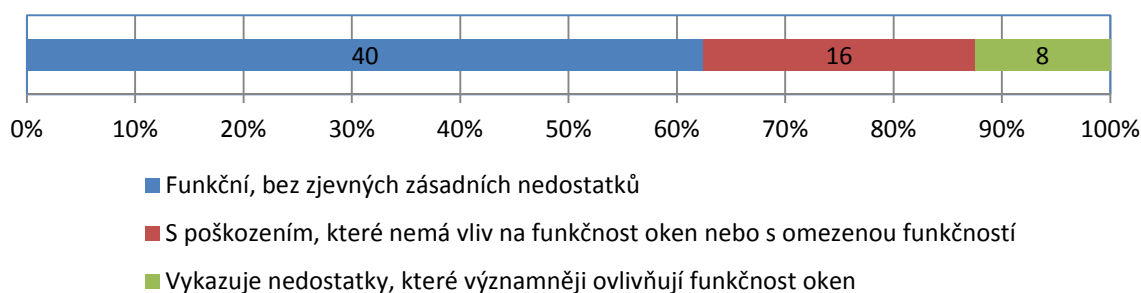
Vedlejší kritéria bytu představují tyto oblast:

- o okna,
- o stavební konstrukce a stavební povrchy v bytě,
- o vstupní dveře,
- o vlhkost a plísně,
- o větrání,
- o nebezpečí úrazu/infekce.

Obdobně jako u předchozí skupiny je uplatňováno vyhodnocení dle maximálně tříступňové škály.

### STAV OKEN V BYTĚ

Graf 33: Stav oken v bytě



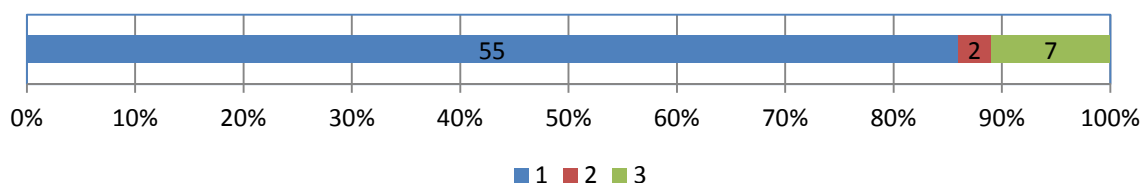
Zdroj: Pilotní výzkum testující „Dotazník pro ověření bytové situace domácnosti za účelem prokázání tržního selhání (bytové nouze)“ v 10 českých obcích v roce 2016, N = 64.

#### POZNATKY Z PRŮBĚHU VÝZKUMU:

Okna byla kontrolována pouze pohledem. Byť by teoreticky šlo kontrolovat, zda se dobře otevírají, prakticky to nelze v přiměřeném čase vyzkoušet. Šlo rozlišit stará/nová, původní/plastová, rozbité sklo, či chybějící část okna a zeptat se jestli mají s okny nějaký problém. Domácností nahlášený problém jako nedovírání či evidentní špatné těsnění, které většinou řešily dekou či jinou textilií, šlo dobře ověřit. Vzhledem k tomu, že špatné těsnění oken hlásily domácnosti velmi často, bylo žádoucí ujasnit, že nedrobné profukování okna, které není posuzovatelem pozorovatelné, nelze považovat za funkční vadu.

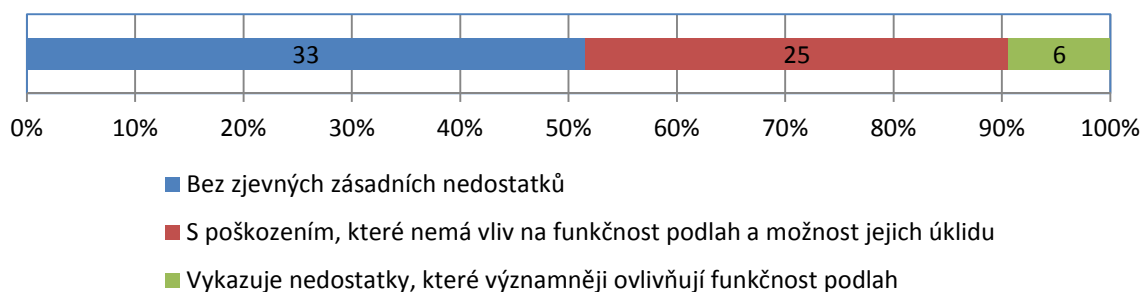
## STAVEBNÍ KONSTRUKCE A STAVEBNÍ POVRCHY V BYTĚ

Graf 34: Celkové hodnocení – stavební konstrukce a povrchy



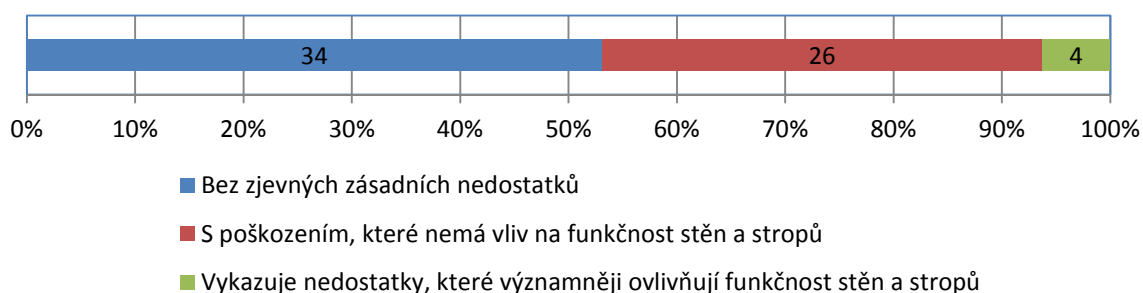
Zdroj: Pilotní výzkum testující „Dotazník pro ověření bytové situace domácnosti za účelem prokázání tržního selhání (bytové nouze)“ v 10 českých obcích v roce 2016, N = 64.

Graf 35: Stav všech podlah v bytě



Zdroj: Pilotní výzkum testující „Dotazník pro ověření bytové situace domácnosti za účelem prokázání tržního selhání (bytové nouze)“ v 10 českých obcích v roce 2016, N = 64.

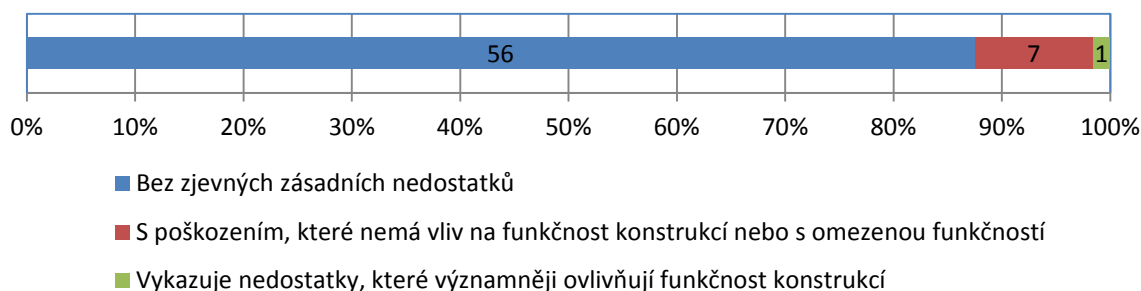
Graf 36: Stav všech povrchů stěn a stropů v bytě



Zdroj: Pilotní výzkum testující „Dotazník pro ověření bytové situace domácnosti za účelem prokázání tržního selhání (bytové nouze)“ v 10 českých obcích v roce 2016, N = 64.



**Graf 37: Stav ostatních stavebních konstrukcí v bytě**



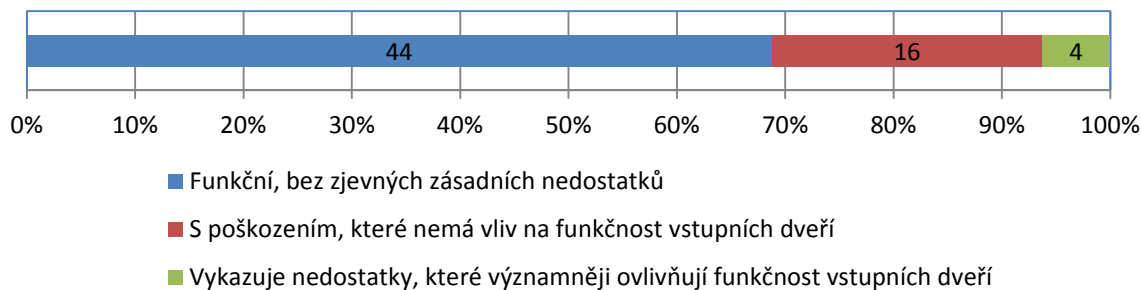
Zdroj: Pilotní výzkum testující „Dotazník pro ověření bytové situace domácnosti za účelem prokázání tržního selhání (bytové nouze)“ v 10 českých obcích v roce 2016, N = 64.

**POZNATKY Z PRŮBĚHU VÝZKUMU:**

Podlahy, stěny a stavební konstrukce byly posuzovateli hodnoceny mnohdy odlišně. Někteří posuzovatelé se obávali, že stavební konstrukce nedokáží dostatečně odborně posoudit. Naopak kategorie s omezenou funkčností byla u podlah a stěn poměrně častá a navíc se zde odrážela respondentova péče o byt. Pokud má domácnost silnou snahu si byt zútulnit, nedostatky podlah nejsou znatelné – přikryté linem, kobercem. Naopak zanedbaný úklid a poškozování podlah nevhodným užíváním bytu, tyto nedostatky ještě zvýrazní. Obdobně je tomu u stěn. Z těchto důvodů byly stavební povrchy hodnoceny dohromady a tvoří jeden společný ukazatel.

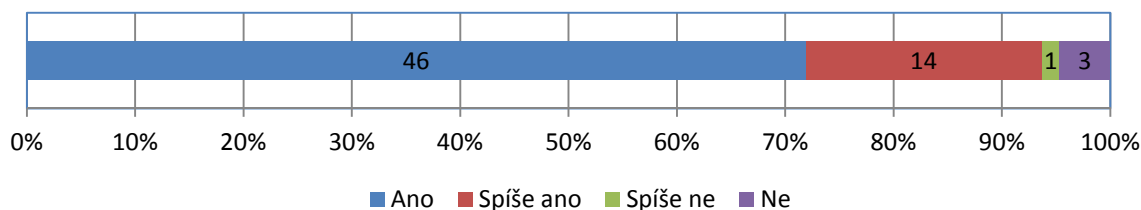
**VSTUPNÍ DVEŘE DO BYTU**

**Graf 38: Funkčnost vstupních dveří**



Zdroj: Pilotní výzkum testující „Dotazník pro ověření bytové situace domácnosti za účelem prokázání tržního selhání (bytové nouze)“ v 10 českých obcích v roce 2016, N = 64.

**Graf 39: Bezpečnost vstupních dveří (Lze vstupní dveře do bytu bez problémů uzavřít a uzamknout?)**



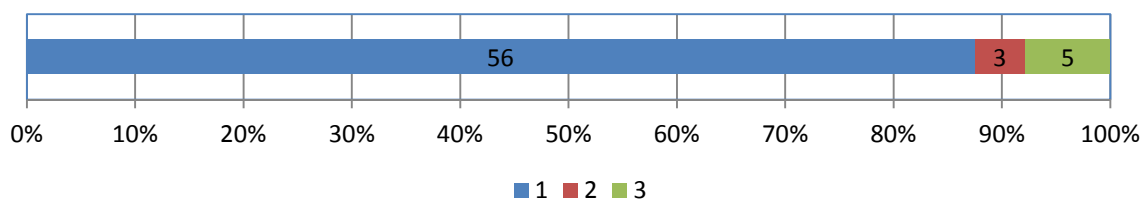
Zdroj: Pilotní výzkum testující „Dotazník pro ověření bytové situace domácnosti za účelem prokázání tržního selhání (bytové nouze)“ v 10 českých obcích v roce 2016, N = 64.

**POZNATKY Z PRŮBĚHU VÝZKUMU:**

Většina posuzovaných bytů se nacházela v panelových domech nebo v cihlové poválečné výstavbě. Vstupní dveře byly často původní, až na výjimky poškrábané s vyměněným zámkem. Opět zde platí, že péče o byt se silně projevuje i na podobě dveří – staré opečovávané dveře versus zdevastované možná i novější dveře. Hodnotit míru „poškrábanosti“ dveří je celkem obtížné a posuzovatelé se k tomu staví různě. Z toho důvody byly otázky zjednodušeny a byl kladen důraz zejména na fakt, zda dveře jde uzamknout a zda plní alespoň základní bezpečnostní funkci.

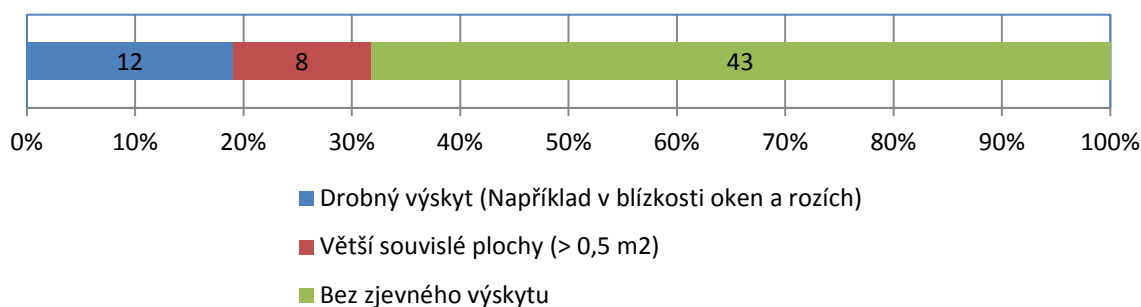
## VLHKOST A PLÍSNĚ

**Graf 40: Celkové hodnocení – vlhkost a plísně**



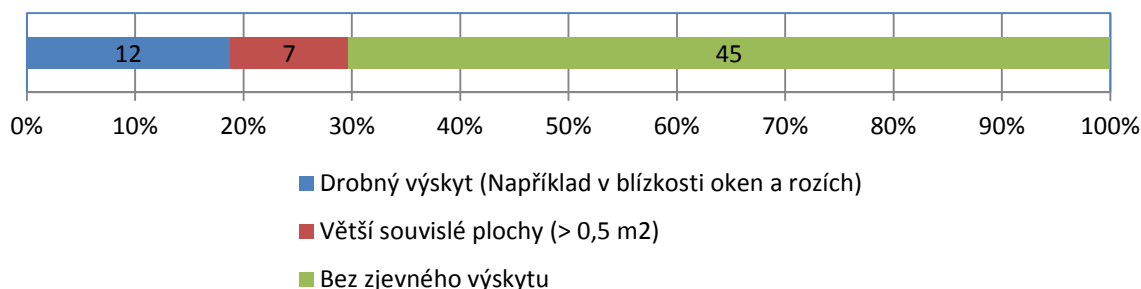
Zdroj: Pilotní výzkum testující „Dotazník pro ověření bytové situace domácnosti za účelem prokázání tržního selhání (bytové nouze)“ v 10 českých obcích v roce 2016, N = 64.

**Graf 41: Prosakující a vzlínající vlhkost**



Zdroj: Pilotní výzkum testující „Dotazník pro ověření bytové situace domácnosti za účelem prokázání tržního selhání (bytové nouze)“ v 10 českých obcích v roce 2016, N = 64.

**Graf 42: Plísně a houby**



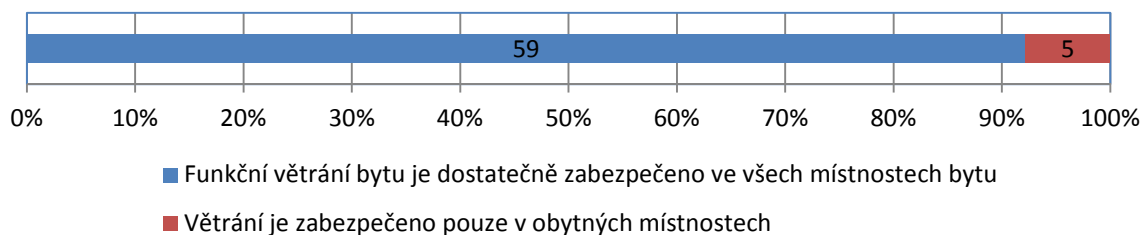
Zdroj: Pilotní výzkum testující „Dotazník pro ověření bytové situace domácnosti za účelem prokázání tržního selhání (bytové nouze)“ v 10 českých obcích v roce 2016, N = 64.

**POZNATKY Z PRŮBĚHU VÝZKUMU:**

*Pokud by výskyt plísní nebyl spojen s vlhkostí, pak se pravděpodobně jedná o důsledek špatného větrání. Pokud jsou v místnostech okna a možnost větrání je tudíž zajištěna, jde o důsledek špatného užívání bytu. V rámci výzkumu byl zaznamenán případ přelidněného bytu, kde topili přímotopy a aby nedocházelo k úniku tepla, vůbec nevětrali, důsledkem pak byla plíseň v části obytné místnosti. Plísně jsou proto hodnoceny pouze v souvislosti s vlhkostí.*

## VĚTRÁNÍ

**Graf 43: Větrání obytných místností, záchodu a koupelny**



*Zdroj: Pilotní výzkum testující „Dotazník pro ověření bytové situace domácnosti za účelem prokázání tržního selhání (bytové nouze)“ v 10 českých obcích v roce 2016, N = 64.*

**POZNATKY Z PRŮBĚHU VÝZKUMU:**

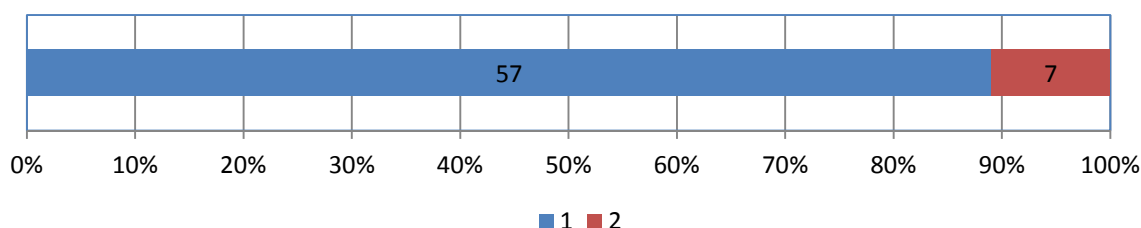
*Tazatelům bylo vyjasněno, co se myslí funkčním větráním, tj. pokud v bytě byla okna, která šla otevřít, a v koupelně okno či větrací mřížka, bylo větrání chápáno jako funkční.*

## BEZPEČNOSTNÍ NEBO ZDRAVOTNÍ RIZIKO

**POZNATKY Z PRŮBĚHU VÝZKUMU:**

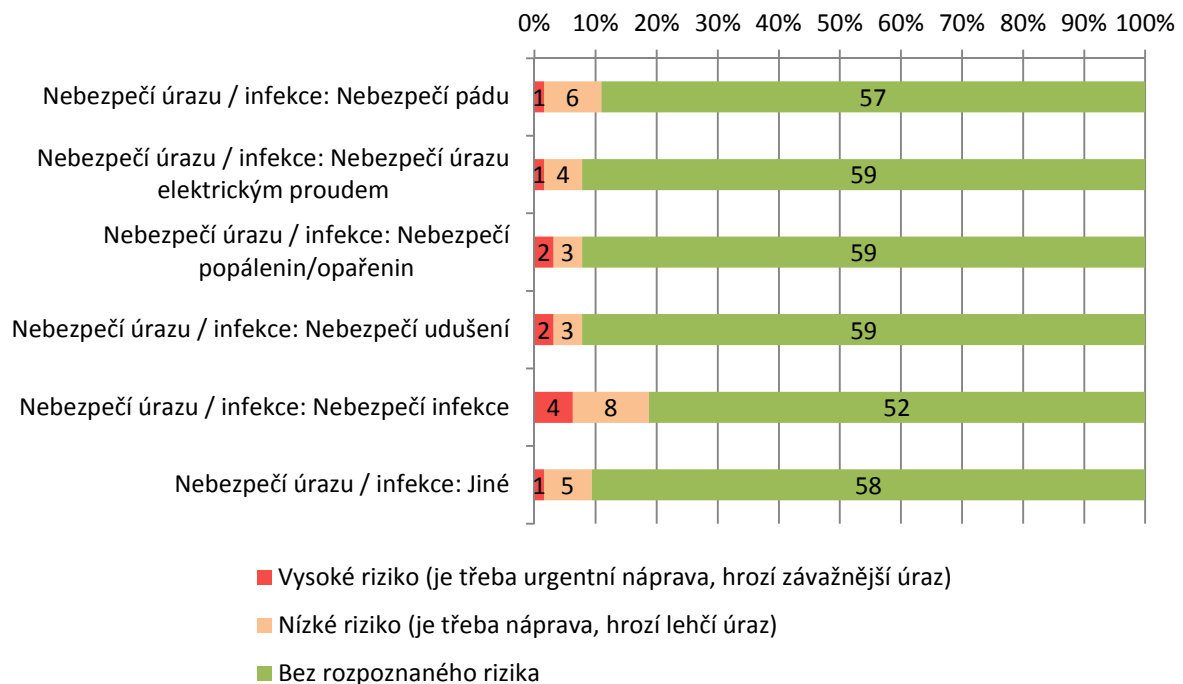
*Otázka neodhalila příliš rizik, což ale odpovídá tomu, že sledované byty byly sice často neudržované, zdevastované, či zastaralé, ale pouze jen pár bytů vykazovalo vážná rizika ohrožující zdraví. Navíc ve výzkumu zjištěná rizika nevyžadovala rozsáhlou opravu, nýbrž pouze drobnější oprava by vedla k nápravě. Z toho důvodu jsou rizika hodnocena souhrnně a pouze na škále od 1 do 2.*

**Graf 44: Celkové hodnocení – nebezpečí úrazu/infekce**



*Zdroj: Pilotní výzkum testující „Dotazník pro ověření bytové situace domácnosti za účelem prokázání tržního selhání (bytové nouze)“ v 10 českých obcích v roce 2016, N = 64.*

**Graf 45: Nebezpečí úrazu / infekce**



Zdroj: Pilotní výzkum testující „Dotazník pro ověření bytové situace domácnosti za účelem prokázání tržního selhání (bytové nouze)“ v 10 českých obcích v roce 2016, N = 64.

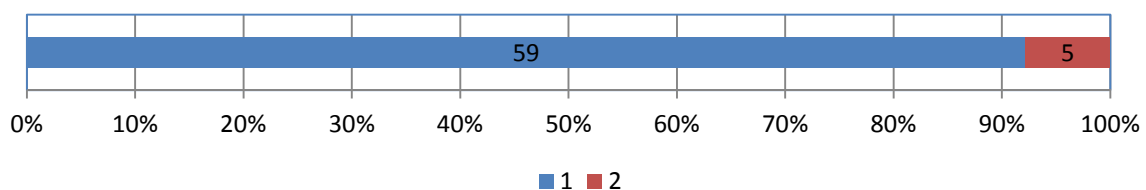
### DOPLŇKOVÉ KRITÉRIUM

Do dotazníku byl zařazen soubor otázek, které mohou narážet na subjektivitu odpovědí, ale do hodnocení kvality bydlení neodmyslitelně patří (např. omezená dodávka teplé vody, nedostatečné vytápění, chybějící domovní zvonek apod.). Celý soubor otázek je vyhodnocován jako jedno doplňkové kritérium dle třístupňové škály maximálně ve stupni „2“.

Seznam otázek tvořících doplňková kritéria (otázky typu ano/ne):

- domovní vybavení: vlastní uzamykatelné domovní schránky, vlastní domovní zvonek;
- teplá voda;
- vytápění;
- výskyt škůdců v domácnosti;
- hluk;
- prosvětlení bytu.

**Graf 46: Celkové hodnocení – doplňkové kritérium**



Zdroj: Pilotní výzkum testující „Dotazník pro ověření bytové situace domácnosti za účelem prokázání tržního selhání (bytové nouze)“ v 10 českých obcích v roce 2016, N = 64.

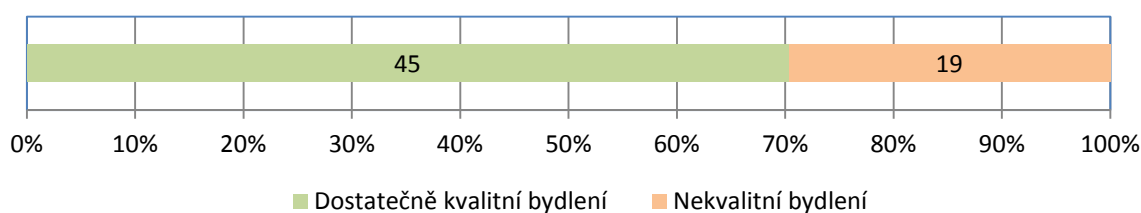
## SOUHRNNÉ VYHODNOCENÍ KVALITY BYTU

Při testování vyhodnocení kvality bytu byly testovány různé varianty vyhodnocení kvality bytu a toto hodnocení bylo také konzultováno s tazateli. Tabulka 4 zobrazuje vyhodnocení všech domácností bydlících v bytech z hlediska kvality. Za nekvalitní byt je považován byt, ve kterém byla zaznamenána buď zásadní obtížně opravitelnou vada v hlavním kritériu, nebo bylo shledáno nahromadění většího množství méně závažných problémů.

Byt nedosahuje minimální kvality, pokud vykazuje:

- zásadní vadu (stupeň 3) u alespoň jednoho hlavního kritéria (například byt není vybaven koupelnou a náprava by vyžadovala rozsáhlou rekonstrukci a delší čas) nebo
- zásadní vadu (stupeň 3) u alespoň jednoho jiného kritéria a zároveň alespoň tři problémy s omezenou funkčností (na úrovni stupně 2) u třech dalších kritérií (například většina oken v bytě nejde zavírat a oprava vyžaduje větší rekonstrukci a zároveň je v bytě omezená funkčnost koupelny, vstupní dveře lze sice zamknout, ale vykazují značné poškození a nejsou zcela funkční a celkový stav bytu je špatný) nebo
- problémy s omezenou funkčností (stupeň 2) u více než poloviny kritérií (například omezená je funkčnost koupelny, kuchyňského koutu, záchodu, elektroinstalace, vstupních dveří, byt se potýká s vlhkostí a plísní a celkově špatným stav bytu i domu).

**Graf 47: Domácnosti v bytech, které nedosahují minimální kvality**



Zdroj: Pilotní výzkum testující „Dotazník pro ověření bytové situace domácnosti za účelem prokázání tržního selhání (bytové nouze)“ v 10 českých obcích v roce 2016, N = 64.

Tabulka 4: Celkové hodnocení kvality bytu

ID	Město	RD/Byt/sdílený byt	Dostatečná kvalita/ nekvální byt	Celkový stav		Hlavní kritéria kvality						Vedlejší kritéria kvality						Doplňující kritérium
				domu	bytu	záchod	koupelna	prostor pro vaření	voda	vytápění	elektroinstalace	okna	stavební konstrukce a povrchy v bytě	vstupní dveře	vlhkost a plísně	větrání	nebezpečí úrazu/infekce	
607	Oloví	RD	ne	3	3	2	3	2	2	3	3	2	3	3	2	1	2	2
1010	Sokolov	Byt	ne	3	3	1	2	2	2	3	2	3	2	3	3	1	2	2
108	Bohumín	Byt	ne	3	3	2	3	3	2	3	1	2	3	2	1	1	2	1
510	Most	Byt	ne	3	3	1	3	3	2	1	3	3	3	2	1	1	1	2
901	Rýmařov	Byt	ne	2	2	2	2	2	1	3	3	2	3	2	1	1	2	2
508	Most	Byt	ne	1	3	2	3	2	2	3	2	1	3	2	1	1	1	2
601	Oloví	Byt	ne	2	2	2	2	1	1	3	2	3	3	1	1	2	1	1
705	Ostrava	Byt	ne	2	2	2	2	2	1	1	2	2	2	2	3	1	1	1
101	Bohumín	Byt	ne	2	2	2	2	2	1	1	1	2	3	3	1	1	1	1
102	Bohumín	Byt	ne	2	2	2	2	2	1	1	2	2	1	2	1	1	1	1
503	Most	Byt	ne	1	2	2	1	1	1	1	1	2	1	3	1	1	1	1
904	Rýmařov	Byt	ne	1	1	1	2	1	1	3	1	3	1	1	1	1	1	1
409	Lovosice	Byt	ne	1	1	1	1	1	1	3	1	3	1	1	1	1	1	1
610	Oloví	Byt	ne	1	2	1	1	1	1	1	3	1	1	1	1	1	1	1
307	Kladno	Sdílený byt	ano	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1
105	Bohumín	Byt	ano	2	2	2	2	2	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1
110	Bohumín	Byt	ano	1	1	2	1	1	1	1	2	1	1	2	2	1	2	1
201	Chomutov	Byt	ano	1	2	2	1	2	1	1	2	2	1	1	1	1	1	1

ID	Město	RD/Byt/sdílený byt	Dostatečná kvalitní/ nekvální byt	Celkový stav		Hlavní kritéria kvality						Vedlejší kritéria kvality					Doplňující kritérium	
				domu	bytu	záchod	koupelna	prostor pro vaření	voda	vytápění	elektroinstalace	okna	stavební konstrukce a povrchy v bytě	vstupní dveře	vlhkost a plísně	větrání		nebezpečí úrazu/infekce
502	Most	Byt	ano	1	2	2	1	1	1	1	2	1	1	2	1	1	2	1
602	Oloví	Byt	ano	2	1	1	1	1	1	1	1	3	1	1	1	2	1	1
903	Rýmařov	Byt	ano	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	3	1	1	1
509	Most	Byt	ano	2	1	2	1	1	1	1	1	3	1	1	1	1	1	1
603	Oloví	Byt	ano	2	1	2	2	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1
806	Plzeň	Byt	ano	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	2	1
710	Ostrava	Byt	ano	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	3	1	1	1
202	Chomutov	Byt	ano	1	1	2	1	1	1	1	1	3	1	1	1	1	1	1
506	Most	Byt	ano	1	1	1	2	1	1	1	2	1	1	2	1	1	1	1
507	Most	Byt	ano	1	1	2	1	1	1	1	2	1	1	2	1	1	1	1
605	Oloví	Byt	ano	2	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	2	1	1
807	Plzeň	Byt	ano	1	1	2	1	1	1	1	2	2	1	1	1	1	1	1
908	Rýmařov	Byt	ano	2	2	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
902	Rýmařov	Byt	ano	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	3	1	1	1
905	Rýmařov	Byt	ano	1	1	1	1	1	1	2	2	2	1	1	1	1	1	1
706	Ostrava	Byt	ano	1	1	2	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
103	Bohumín	Byt	ano	1	1	1	1	1	1	2	1	2	1	1	1	1	1	1
501	Most	Byt	ano	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	2	1	1	1	1
505	Most	Byt	ano	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1
608	Oloví	Byt	ano	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1
1009	Sokolov	Byt	ano	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	2	1	1	1
208	Chomutov	Byt	ano	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1
809	Plzeň	Sdílený byt	ano	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1

ID	Město	RD/Byt/sdílený byt	Dostatečná kvalitní/ ne kvalitní byt	Celkový stav		Hlavní kritéria kvality						Vedlejší kritéria kvality					Doplňující kritériu	
				domu	bytu	záchod	koupelna	prostor pro vaření	voda	vytápění	elektrinstalace	okna	stavební konstrukce a povrchy v bytě	vstupní dveře	vlhkost a plísně	větrání		nebezpečí úrazu/infekce
709	Ostrava	RD	ano	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
106	Bohumín	Byt	ano	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
206	Chomutov	Byt	ano	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
504	Most	Byt	ano	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
804	Plzeň	Byt	ano	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1
805	Plzeň	Byt	ano	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1
604	Oloví	Byt	ano	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1
906	Rýmařov	Byt	ano	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1
907	Rýmařov	Byt	ano	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1008	Sokolov	Byt	ano	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
308	Kladno	Byt	ano	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
707	Ostrava	RD	ano	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
104	Bohumín	Byt	ano	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
205	Chomutov	Byt	ano	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
207	Chomutov	Byt	ano	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
306	Kladno	Byt	ano	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
702	Ostrava	Byt	ano	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
708	Ostrava	Byt	ano	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
802	Plzeň	Byt	ano	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
909	Rýmařov	Byt	ano	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
910	Rýmařov	RD	ano	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
302	Kladno	Byt	ano	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
304	Kladno	Byt	ano	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1



## Test přelidněnosti

V rámci výzkumu bylo analyzováno 100 domácností, z nichž 64 bydlelo ve standardních bytových jednotkách umístěných v rodinných nebo v bytových domech. Výzkum v testovaných obcích ukázal, že prostory pro bydlení v ubytovnách, azylových domech nebo v chráněném bydlení mohou mít značně rozdílný charakter, může se například jednat pouze o sdílenou obytnou místnost se sdíleným příslušenstvím ve společných prostorech domu, nebo o obytnou místnost s částečným příslušenstvím, případně o plně vybavenou samostatnou bytovou jednotku. Vzhledem k rozdílnému charakteru prostorů pro bydlení v ubytovnách, azylových domech a v chráněném bydlení nebyl tento typ bydlení do výpočtu přelidněnosti zahrnut.

Tabulka 5: Počet bytových jednotek ve standardním bydlení

Typ bydlení	
Standardní bydlení (byt/rodinný dům)	64
Ubytovací zařízení (ubytovna)	19
Azylový dům	15
Jiné pobytové sociální služby (zapište jaké):	2
	<b>100</b>

Zdroj: Pilotní výzkum testující „Dotazník pro ověření bytové situace domácnosti za účelem prokázání tržního selhání (bytové nouze)“ v 10 českých obcích v roce 2016, N = 64.

## VÝPOČET PŘELIDNĚNOSTI

Pro identifikaci přelidněnosti byla testována kritéria definovaná Fakultou architektury (tabulka 6), která kombinuje při výpočtu plošnou výměru a velikostní kategorii bytu.

### POZNATKY Z PRŮBĚHU VÝZKUMU:

Pro hodnocení přelidněnosti bytových jednotek bylo v další fázi výzkumu nutné upřesnit co do celkové plochy bytu zahrnout a co nikoli. V dotazníku byla celková plocha bytu/domu definována včetně veškerého příslušenství, jako jsou sklepy, garáže, balkóny, terasy. Část údajů o celkové ploše byla v rámci dotazování převzata z nájemních smluv, avšak u většiny navštívených bytů byly plochy odhadovány tazateli. Tazatelé zpravidla do plochy nezahrnovali balkony a terasy, a až na výjimky ani sklepy, které navíc nebyly v mnoha případech domácnostmi využívány. Problematické se ukázalo také i stanovení počtu obytných místností, mezi které někteří tazatelé zahrnovali kuchyni a jiní nikoli. Přesná, laicky srozumitelná definice, která je v souladu s částí dotazníku testující kvalitu bydlení, je nutností.

Tabulka 6: Metoda pro výpočet přelidněnosti bytů (Fakulta architektury) – verze A

Plošná výměra bytů	počet osob v bytě	počet osob v bytě	počet osob v bytě	počet osob v bytě	počet osob v bytě	počet osob v bytě	počet osob v bytě
23-37,9 m <sup>2</sup> (např. 1+kk)	1	2	3	přelidněný	přelidněný	přelidněný	přelidněný
38-51,9 m <sup>2</sup> (např. 2+kk)	nadstandard	2	3	4	přelidněný	přelidněný	přelidněný
52-67,9 m <sup>2</sup> (např. 3+kk)	nadstandard	nadstandard	nadstandard	4	5-6	přelidněný	přelidněný
68-81,9 m <sup>2</sup> (např. 4+kk)	nadstandard	nadstandard	nadstandard	nadstandard	nadstandard	7-9	přelidněný
82- 95,9 m <sup>2</sup> (např. 5+kk)	nadstandard	nadstandard	nadstandard	nadstandard	nadstandard	nadstandard	9-12

Kromě ploch jsou v tabulce 6 (dle původního návrhu FA ČVÚT) pro výpočet přelidněnosti zároveň uvedeny i velikostní kategorie bytů (1+kk, 2+kk, 3+kk atd.). Většina analyzovaných bytových jednotek se ale nacházela ve starších objektech, kde převažovaly bytové jednotky s oddělenou kuchyní. Vzhledem k tomu, že se nejčastěji jednalo o byty v panelových domech, byly nejvíce zastoupeny byty 2+1 a 3+1, přičemž u starších objektů se v bytech nacházely tzv. „pracovní kuchyně“ s menší plošnou výměrou bez stolování, u mladších panelových bytů byly plošně větší tzv. „kuchyně se stolováním“. V tabulce 7 je porovnáno zastoupení jednotlivých velikostních kategorií bytových jednotek. Tabulka 8 pak ukazuje zjednodušenou kategorizaci na základě počtu obytných místností, kdy byly kuchyně zahrnuty mezi obytné místnosti.

**Tabulka 7: Zastoupení velikostních kategorií**

<b>Velikostní kategorie bytu</b>	<b>n</b>	<b>%</b>
1+kk	2	3
1+1	7	11
2+kk	5	8
2+1	25	39
3+kk	2	3
3+1	18	28
4+kk	1	2
4+1	4	6
	<b>64</b>	<b>100</b>

*Zdroj: Pilotní výzkum testující „Dotazník pro ověření bytové situace domácnosti za účelem prokázání tržního selhání (bytové nouze)“ v 10 českých obcích v roce 2016, N = 64.*

**Tabulka 8: Kategorie bytů ve standardním bydlení podle počtu obytných místností**

<b>Počet obytných místností</b>	<b>n</b>	<b>%</b>
1	2	3
2	12	19
3	27	42
4	19	30
5	4	6
	<b>64</b>	<b>100</b>

*Zdroj: Pilotní výzkum testující „Dotazník pro ověření bytové situace domácnosti za účelem prokázání tržního selhání (bytové nouze)“ v 10 českých obcích v roce 2016, N = 64.*

Tabulky 6 pro výpočet přelidněnosti neobsahuje doporučený počet osob pro byty menší než 23 m<sup>2</sup> a není tedy jasný způsob, jak u těchto bytů stanovit přelidněnost. V rámci výzkumu byly analyzovány 3 takovéto bytové jednotky (viz tabulka 9) a při výpočtu přelidněnosti v těchto případech byla jako standard uvažována 1 osoba. Tabulka 10 a graf 48 porovnávají předdefinované intervaly plošných výměr a velikostní kategorie analyzovaných bytů. Byty s oddělenou kuchyní (1+1, 2+1, 3+1 atd.) byly přiřazeny do příslušného intervalu na základě celkového počtu obytných místností včetně kuchyně. Například byt 2+1 byl tedy zařazen, stejně jako byt 3+kk, do kategorie se 3 obytnými místnostmi a doporučenou plošnou výměrou 52–67,9 m<sup>2</sup>. Z tabulky je zřejmé, že nadpoloviční většina analyzovaných bytů se by pak nacházela mimo příslušný interval plošné výměry.

Tabulka 9: Plošné kategorie bytů ve standardním bydlení

Plošné výměry bytů	n	%
méně než 22,9 m <sup>2</sup>	3	5
23-37,9 m <sup>2</sup>	4	6
38-51,9 m <sup>2</sup>	10	16
52-67,9 m <sup>2</sup>	24	38
68-81,9	12	19
82-95,9	6	9
96 a více m <sup>2</sup>	5	8
	<b>64</b>	<b>100</b>

Zdroj: Pilotní výzkum testující „Dotazník pro ověření bytové situace domácnosti za účelem prokázání tržního selhání (bytové nouze)“ v 10 českých obcích v roce 2016, N = 64.

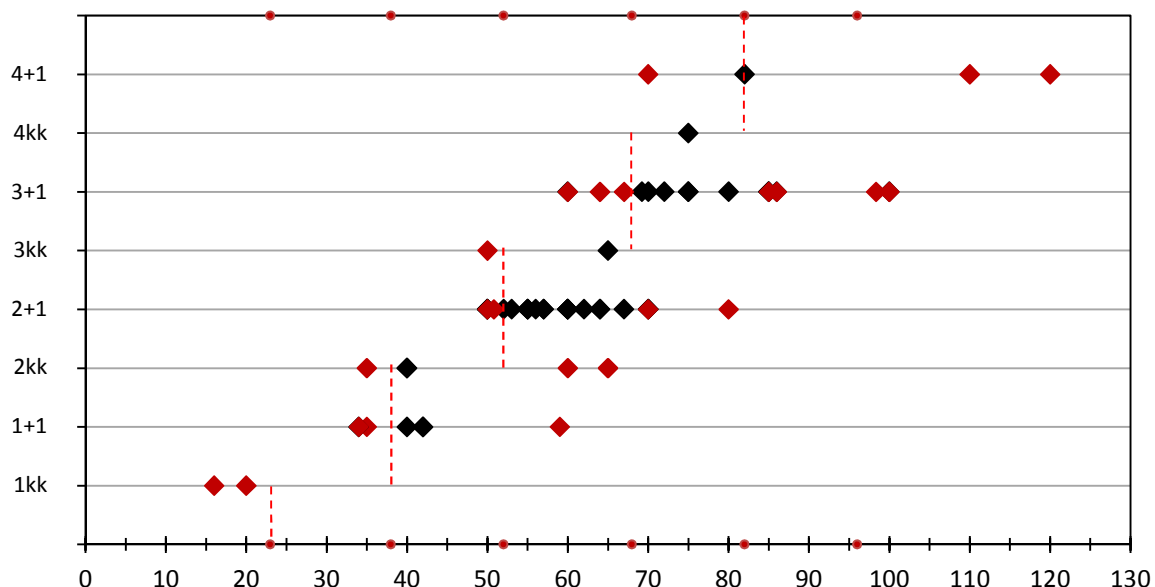
Tabulka 10: Porovnání definovaných plošných kategorií a velikostních typů bytů

	Kategorie plocha bytu (m <sup>2</sup> )							
	< 22,9	23-37,9	38-51,9	52-67,9	68-81,9	82-95,9	> 96	
1+kk	2	0	0	0	0	0	0	
1+1	0	3	3	1	0	0	0	
2+kk	0	1	2	2	0	0	0	
2+1	1	0	4	16	4	0	0	
3+kk	0	0	1	1	0	0	0	
3+1	0	0	0	4	6	5	3	
4+kk	0	0	0	0	1	0	0	
4+1	0	0	0	0	1	1	2	
5+kk	0	0	0	0	0	0	0	
v kategorii	0	0	5	17	7	1	0	<b>30</b>
mimo kategorii	3	3	5	7	6	5	5	<b>34</b>

Zdroj: Pilotní výzkum testující „Dotazník pro ověření bytové situace domácnosti za účelem prokázání tržního selhání (bytové nouze)“ v 10 českých obcích v roce 2016, N = 64.

V grafu 48 jsou červeně vyznačeny bytové jednotky ležící mimo příslušnou plošnou výměru a černě byty, jejichž plocha odpovídá plošným standardům definovaným v tabulce 6 pro výpočet přelidněnosti. Odchylka od definovaného plošného standardu může být zčásti důsledkem špatného odhadu tazatelů, ale pravděpodobně i četným zastoupením starších bytů s oddělenou kuchyní. Rozptyl hodnot je u všech plošných kategorií v obou směrech, ve vzorku se tedy nacházely byty pod i nad definovaným plošným standardem, přičemž největší rozptyl hodnot byl u větších bytů se 4 a 5 obytnými místnostmi. Z tohoto důvodu byl níže provedený výpočet přelidněnosti proveden jak na základě předdefinovaných plošných kategorií, tak i na základě počtu obytných místností.

Graf 48: Porovnání definovaných plošných kategorií a velikostních typů bytů



Zdroj: Pilotní výzkum testující „Dotazník pro ověření bytové situace domácnosti za účelem prokázání tržního selhání (bytové nouze)“ v 10 českých obcích v roce 2016, N = 64.

Z důvodu těchto nesrovnalostí bylo nutné upravit stanovení výpočtu přelidněnosti tak, aby lépe reflektoval realitu, zejména stávající starší bytový fond.

Hodnocení přelidněnosti se provádí prostřednictvím posouzení plošné výměry bytu na počet bydlících osob (přihlášených v bytě) a následně podle počtu obytných místností na počet bydlících osob (přihlášených v bytě). Byt je přelidněný, pokud v bytě příslušné celkové plošné výměry bydlí příliš mnoho osob (viz tabulka 11 – šedá pole). V případě, že byt odpovídá minimální plošné výměře (růžová pole) dle plochy a počtu osob, je kontrolován počet obytných místností. Pokud je počet obytných místností nedostatečný (šedá pole), je byt definován rovněž jako přelidněný (viz tabulka 12). Byla-li zjištěna přelidněnost, tj. obývaný byt je příliš malý vzhledem k velikosti domácnosti, je domácnost identifikována jako domácnost postižená tržním selháním (v bytové nouzi).

Tabulka 11: Metoda pro výpočet přelidněnosti bytů podle plošné výměry bytu

Plošná výměra bytů	počet osob v bytě: 1	počet osob v bytě: 2	počet osob v bytě: 3	počet osob v bytě: 4	počet osob v bytě: 5-6	počet osob v bytě: 7-8	počet osob v bytě: 9-12	počet osob v bytě: 13 +
< 37,9 m <sup>2</sup>	standard	minimální standard	minimální standard	přelidněný	přelidněný	přelidněný	přelidněný	přelidněný
38-51,9 m <sup>2</sup>	standard	standard	minimální standard	minimální standard	přelidněný	přelidněný	přelidněný	přelidněný
52-67,9 m <sup>2</sup>	nad-standard	standard	standard	minimální standard	minimální standard	přelidněný	přelidněný	přelidněný
68-81,9 m <sup>2</sup>	nad-standard	nad-standard	standard	standard	minimální standard	minimální standard	přelidněný	přelidněný
82-95,9 m <sup>2</sup>	nad-standard	nad-standard	nad-standard	standard	standard	minimální standard	minimální standard	přelidněný

**Tabulka 12: Metoda pro výpočet přelidněnosti bytů podle počtu obytných místností v bytě v případě minimálního standardu podle plošné výměry bytu**

Počet obytných místností	počet osob v bytě: 1	počet osob v bytě: 2	počet osob v bytě: 3	počet osob v bytě: 4	počet osob v bytě: 5-6	počet osob v bytě: 7-8	počet osob v bytě: 9-12	počet osob v bytě: 13 +
1	standard	standard	minimální standard	přelidněný	přelidněný	přelidněný	přelidněný	přelidněný
2	standard	standard	standard	minimální standard	přelidněný	přelidněný	přelidněný	přelidněný
3	nad-standard	standard	standard	standard	minimální standard	přelidněný	přelidněný	přelidněný
4	nad-standard	nad-standard	nad-standard	standard	standard	minimální standard	přelidněný	přelidněný
5	nad-standard	nad-standard	nad-standard	nad-standard	standard	standard	minimální standard	přelidněný

V následující části jsou srovnány výpočty přelidněnosti dle kritérií předkládané metodiky (kritéria stanovena FA ČVUT) a podle kritérií definovaných Eurostatem, tzv. míra přelidněnosti.

#### IDENTIFIKACE PŘELIDNĚNOSTI BYTU – PILOTNÍ VÝZKUM

V rámci pilotního výzkumu bylo identifikováno celkem 14 bytů přelidněných dle kritéria přelidněnosti definovaného v Metodice identifikace tržního selhání v oblasti bydlení.

**Tabulka 13: Přelidněnost bytů podle plošné výměry bytu**

Plošná výměra bytů	počet osob v bytě: 1	počet osob v bytě: 2	počet osob v bytě: 3	počet osob v bytě: 4	počet osob v bytě: 5-6	počet osob v bytě: 7-8	počet osob v bytě: 9-12	počet osob v bytě: 13 +
< 37,9 m <sup>2</sup>	3	0	1	1	1	0	0	0
38-51,9 m <sup>2</sup>	2	0	0	2	2	4	1	0
52-67,9 m <sup>2</sup>	3	2	5	4	8	0	1	1
68-81,9 m <sup>2</sup>	2	0	3	0	7	0	0	0
82-95,9 m <sup>2</sup>	0	1	1	0	2	1	1	0

Zdroj: Pilotní výzkum testující „Dotazník pro ověření bytové situace domácnosti za účelem prokázání tržního selhání (bytové nouze)“ v 10 českých obcích v roce 2016, N = 64.

**Tabulka 14: Přelidněnost bytů podle počtu obytných místností v bytě v případě minimálního standardu podle plošné výměry bytu**

Počet obytných místností	počet osob v bytě: 1	počet osob v bytě: 2	počet osob v bytě: 3	počet osob v bytě: 4	počet osob v bytě: 5-6	počet osob v bytě: 7-8	počet osob v bytě: 9-12	počet osob v bytě: 13 +
1	0	0	0	0	0	0	0	0
2	0	0	1	2	2	0	0	0
3	0	0	0	4	7	0	0	0
4	0	0	0	0	5	1	1	0
5	0	0	0	0	1	0	0	0

Zdroj: Pilotní výzkum testující „Dotazník pro ověření bytové situace domácnosti za účelem prokázání tržního selhání (bytové nouze)“ v 10 českých obcích v roce 2016, N = 64.

## IDENTIFIKACE PŘELIDNĚNOSTI BYTU – SLDB 2011

Na základě dat ze Sčítání lidu, domu a bytů z roku 2011 bylo identifikováno podle metodiky 1,54 % obydlených bytů v České republice.

**Tabulka 15: Celkový počet přelidněných bytů - bytové jednotky s úplným příslušenstvím v rodinných a bytových domech**

	Počet bytů	Podíl ke všem bytům (%)
Přelidněné byty podle celkové plochy	37 445	1,02%
Byty s minimálním standardem podle plochy a přelidněné podle počtu obytných místností	19 212	0,52%
Celková přelidněnost	56 657	1,54%

*Zdroj dat: SLBD 2011 (Mikrodata).*

Tabulka 16: Bytové jednotky s úplným příslušenstvím\* v rodinných a bytových domech podle plošných výměr a počtu osob

Plošná výměra bytů	počet osob v bytě: 1	počet osob v bytě: 2	počet osob v bytě: 3	počet osob v bytě: 4	počet osob v bytě: 5-6	počet osob v bytě: 7-8	počet osob v bytě: 9-12	počet osob v bytě: 13 +	přelidněné byty	byty celkem
< 37,9 m2	standard	standard	minimální standard	přelidněný	přelidněný	přelidněný	přelidněný	přelidněný		
počet BJ (n)	152 077	62 496	23 935	13 755	6 596	1 047	307	77	21 782	260 290
(%)	58,43%	24,01%	9,20%	5,28%	2,53%	0,40%	0,12%	0,03%	8,37%	100,0%
38-51,9 m2	standard	standard	standard	minimální standard	přelidněný	přelidněný	přelidněný	přelidněný		
počet BJ (n)	178 384	123 868	49 331	28 537	9 420	1 170	385	72	11 047	391 167
(%)	45,60%	31,67%	12,61%	7,30%	2,41%	0,30%	0,10%	0,02%	2,82%	100%
52-67,9 m2	nadstandard	standard	standard	standard	minimální standard	přelidněný	přelidněný	přelidněný		
počet BJ (n)	225 587	246 882	122 008	83 652	24 286	2 642	736	98	3 476	705 891
(%)	31,96%	34,97%	17,28%	11,85%	3,44%	0,37%	0,10%	0,01%	0,49%	100%
68-81,9 m2	nadstandard	nadstandard	standard	standard	standard	minimální standard	přelidněný	přelidněný		
počet BJ (n)	152 997	221 112	136 892	110 023	32 958	3 425	910	123	1 033	658 440
(%)	23,24%	33,58%	20,79%	16,71%	5,01%	0,52%	0,14%	0,02%	0,16%	100%
82- 95,9 m2	nadstandard	nadstandard	nadstandard	standard	standard	standard	minimální standard	přelidněný		
počet BJ (n)	87 435	130 968	85 236	74 310	27 557	3 052	702	107	107	409 367
(%)	21,36%	31,99%	20,82%	18,15%	6,73%	0,75%	0,17%	0,03%	0,03%	100%
> 96 m2	nadstandard	nadstandard	nadstandard	standard	standard	standard	standard	minimální standard		
počet BJ (n)	216 387	324 433	268 646	283 621	145 280	19 938	4 386	778		1 263 469
(%)	17,13%	25,68%	21,26%	22,45%	11,50%	1,58%	0,35%	0,06%		100%
CELKEM: počet BJ	1 012 867	1 109 759	686 048	593 898	246 097	31 274	7 426	1 255	37 445	3 688 624
(%)	27,46%	30,09%	18,60%	16,10%	6,67%	0,85%	0,20%	0,03%	1,02%	100%

Zdroj dat: SLBD 2011 (Mikrodata). \*Byt s úplným příslušenstvím obsahuje koupelnu a toaletu; 1 067 948 bytů neobydlených, s neúplným příslušenstvím, či nezjištěnými údaji.

Tabulka 17: Bytové jednotky s úplným příslušenstvím v rodinných a bytových domech v "minimálním standardu podle počné výměry a počtu osob" tříděné podle počtu obytných místností\*\* a počtu osob

Počet obytných místností	počet osob v bytě: 1	počet osob v bytě: 2	počet osob v bytě: 3	počet osob v bytě: 4	počet osob v bytě: 5-6	počet osob v bytě: 7-8	počet osob v bytě: 9-12	počet osob v bytě: 13 +	přelidněné byty	byty celkem
<b>1</b>	standard	standard	minimální standard	přelidněný	přelidněný	přelidněný	přelidněný	přelidněný		
počet BJ (n)	0	29 779	14 581	4 376	917	77	69	15	5 454	49 814
(%)	0,00%	59,78%	29,27%	8,78%	1,84%	0,15%	0,14%	0,03%	10,95%	100,0%
<b>2</b>	standard	standard	standard	minimální standard	přelidněný	přelidněný	přelidněný	přelidněný		
počet BJ (n)	0	23 018	38 821	38 889	8 513	385	194	34	9 126	109 854
(%)	0,00%	20,95%	35,34%	35,40%	7,75%	0,35%	0,18%	0,03%	8,31%	100%
<b>3</b>	nadstandard	standard	standard	standard	minimální standard	přelidněný	přelidněný	přelidněný		
počet BJ (n)	0	4 532	14 012	53 928	28 324	2 477	652	96	3 225	104 021
(%)	0,00%	4,36%	13,47%	51,84%	27,23%	2,38%	0,63%	0,09%	3,10%	100%
<b>4</b>	nadstandard	nadstandard	standard	standard	standard	minimální standard	přelidněný	přelidněný		
počet BJ (n)	0	2 671	3 317	12 898	15 923	2 458	1 113	166	1 279	38 546
(%)	0,00%	6,93%	8,61%	33,46%	41,31%	6,38%	2,89%	0,43%	3,32%	100%
<b>5</b>	nadstandard	nadstandard	nadstandard	standard	standard	standard	minimální standard	přelidněný		
počet BJ (n)	0	1 170	1 374	1 420	2 863	858	978	128	128	8 791
(%)	0,00%	13,31%	15,63%	16,15%	32,57%	9,76%	11,13%	1,46%	1,46%	100%
<b>&gt; 6</b>	nadstandard	nadstandard	nadstandard	standard	standard	standard	standard	minimální standard		
počet BJ (n)	0	731	754	429	577	208	1 821	279		4 799
(%)	0,00%	15,23%	15,71%	8,94%	12,02%	4,33%	37,95%	5,81%		100%
<b>CELKEM:</b>										
počet BJ (n)	0	61 901	72 859	111 940	57 117	6 463	4 827	718	19 212	315 825
(%)	0,00%	19,60%	23,07%	35,44%	18,09%	2,05%	1,53%	0,23%	6,08%	100%

Zdroj dat: SLBD 2011 (Mikrodta). \*\* počet obytných místností větších než 8 m<sup>2</sup> a kuchyní nad 12m<sup>2</sup>; 1713 bytů nemohlo být hodnoceno z důvodu chybějícího počtu obytných místností.



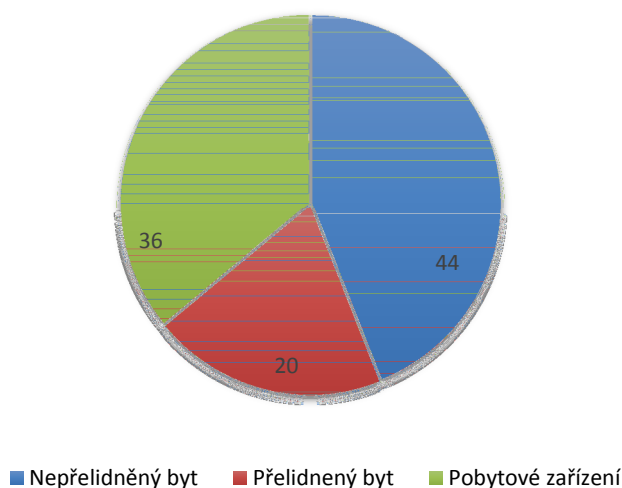
## PŘELIDNĚNOST DLE DEFINICE EUROSTATU

Následující graf 49 ukazuje počet přelidněných bytů, podle metodiky Eurostatu. Byt lze považovat za přelidněný, když není splněna alespoň jedna z podmínek uvedených níže:

- jedna místnost pro pár
- jedna místnost pro pár každého single dospělého nad 18 let
- jedna místnost pro pár lidí stejného pohlaví 12-17 let
- jedna místnost pro každého jednotlivce 12-17 let neuvedeného v kategorii výše
- jedna místnost pro každý pár dětí mladší než 12 let

Na základě definovaných proměnných pro každý byt bylo identifikováno 20 přelidněných bytů, 44 bytů splňuje podmínky „nepřelidnění“, 36 domácností se nachází v pobytovém zařízení, kterých se výpočet přelidněnosti netýká.

Graf 49: Přelidněnost dle metodiky Eurostatu

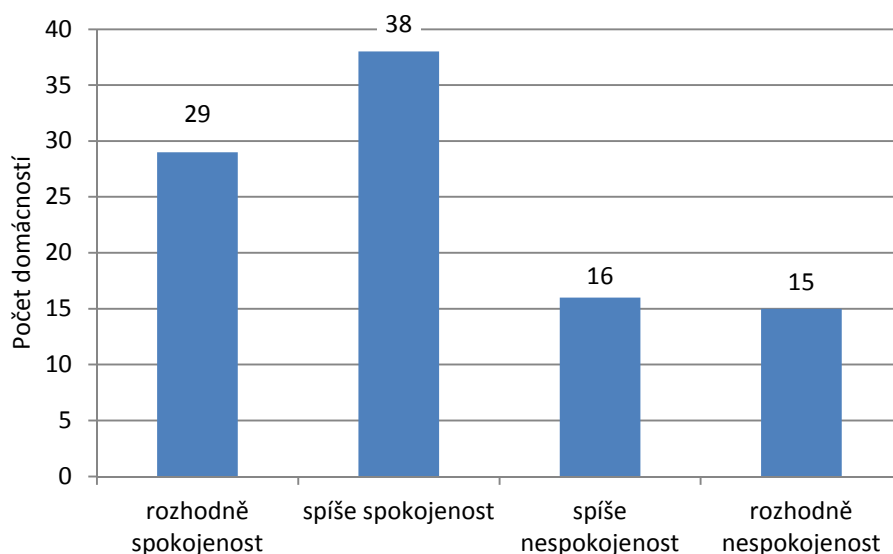


Zdroj: Pilotní výzkum testující „Dotazník pro ověření bytové situace domácnosti za účelem prokázání tržního selhání (bytové nouze)“ v 10 českých obcích v roce 2016, N = 64.

## Sociálně vyloučená lokalita

V rámci dotazníku sociálně vyloučená lokalita zkoumána několika způsoby. Na jedné straně byl sledován pohled na lokalitu svého bydliště z perspektivy domácnosti a na druhé straně jsme se zajímali, jak lokalitu hodnotí pracovníci obce. Kromě toho byli pracovníci dotazováni, zda se lokalita nachází na Mapě sociálně vyloučených lokalit (dle MPSV – Čada ed. 2015) a také byla lokalita ověřována dle znaků sociálně vyloučené lokality (Čada 2015). Přibližně dvě třetiny dotazovaných domácností (67 %) byly spokojeny nebo spíše spokojeny s lokalitou svého bydliště (viz graf 50).

Graf 50: Spokojenost s lokalitou bydliště



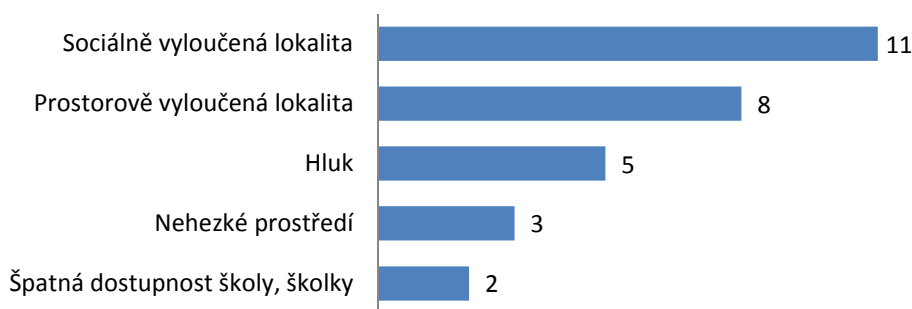
*Otázka: Jak jste spokojeni s lokalitou Vašeho bydliště?*

*Zdroj: Pilotní výzkum testující „Dotazník pro ověření bytové situace domácnosti za účelem prokázání tržního selhání (bytové nouze)“ v 10 českých obcích v roce 2016, N = 98, 2 domácnosti neodpověděly.*

V případě, že byly domácnosti nespokojeny nebo spíše nespokojeny s lokalitou svého bydliště, byly nejčastějšími uvedenými důvody sociální nebo prostorové vyloučení místa bydliště (viz graf 51). Kategorizace do skupin byla provedena tazateli na základě spontánních odpovědí dotazovaných, sociálně vyloučené lokality byly respondenty popisovány jako „špatné“, „nevhodné pro děti“, důvodem nespokojenosti byl například „nepořádek“ nebo „obyvatelé lokality“. V případě prostorového vyloučení si domácnosti stěžovaly na špatnou dopravní obslužnost a chybějící občanské vybavení.

Nadpoloviční většina respondentů se domnívá, že místo jejich bydliště není ostatními lidmi vnímáno jako problémové místo se špatnou pověstí (viz graf 3). Domácnosti, které se domnívaly, že místo jejich bydliště není ostatními lidmi vnímáno negativně, byly s lokalitou celkově spokojeny více než domácnosti, které byly přesvědčeny, že lokalita je považována za problémové místo se špatnou pověstí (viz graf 4).

**Graf 51: Důvody nespokojenosti s lokalitou bydliště**

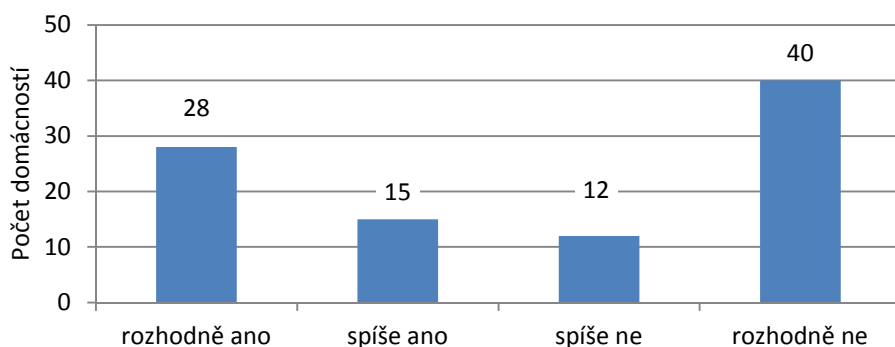


■ Důvody nevhodnosti (četnost odpovědí)

*Otázka: Jaké jsou důvody Vaší nespokojenosti?*

*Zdroj: Pilotní výzkum testující „Dotazník pro ověření bytové situace domácnosti za účelem prokázání tržního selhání (bytové nouze)“ v 10 českých obcích v roce 2016, N = 31, odpovídali pouze nespokojeni.*

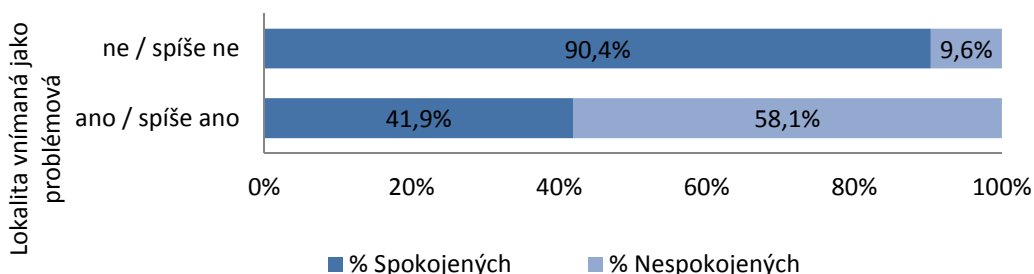
**Graf 52: Lokalita vnímána ostatními lidmi jako problémové místo**



*Otázka: Bydlíte podle Vás v lokalitě, která je ostatními lidmi vnímána jako problémové místo se špatnou pověstí?*

*Zdroj: Pilotní výzkum testující „Dotazník pro ověření bytové situace domácnosti za účelem prokázání tržního selhání (bytové nouze)“ v 10 českých obcích v roce 2016, N = 95, 5 bez odpovědi.*

**Graf 53: Spokojenost v lokalitách vnímaných ostatními lidmi jako problémové místo**



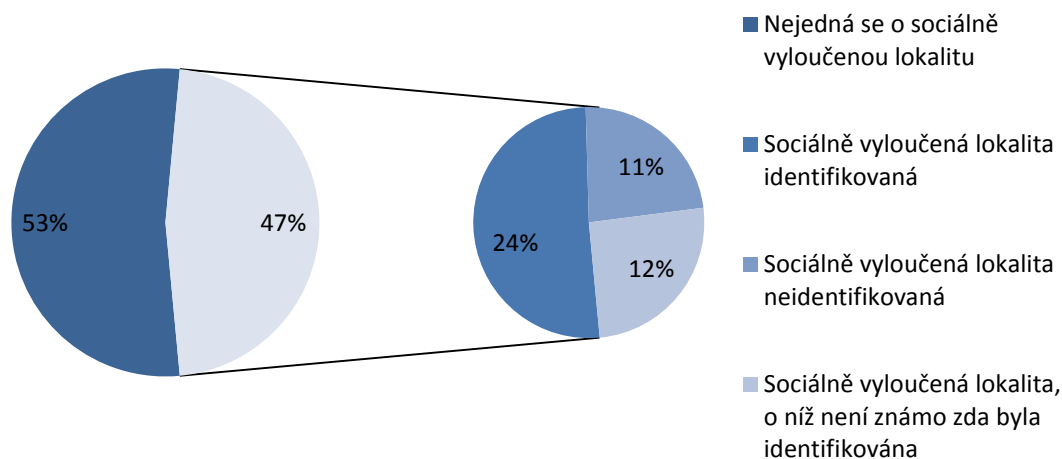
*Otázky: Jak jste spokojeni s lokalitou Vašeho bydliště? Bydlíte podle Vás v lokalitě, která je ostatními lidmi vnímána jako problémové místo se špatnou pověstí?*

*Zdroj: Pilotní výzkum testující „Dotazník pro ověření bytové situace domácnosti za účelem prokázání tržního selhání (bytové nouze)“ v 10 českých obcích v roce 2016, N = 95, 5 bez odpovědi.*

Konflikty se sousedy a okolím mělo podle svých slov 26 % dotazovaných domácností, přičemž pouze v 5 % šlo o vážnější konflikty, u 21 % vztahy se sousedy a okolím vykazoval drobné konflikty. Mezi vážné konflikty respondenti zařadili například častou přítomnost policie, výtržnosti a užívání drog v lokalitě. Za drobné konflikty respondenti označovali nejčastěji spory kvůli hluku, porušování nočního klidu a nedostatečnému úklidu.

Podle hodnocení sociálních pracovníků bydlelo celkem 47 šetřených domácností v sociálně vyloučených lokalitách, z čehož 24 domácností žilo v lokalitách identifikovaných v rámci „Analýzy sociálně vyloučených lokalit“, která byla provedena v roce 2015 na zakázku MPSV ČR (graf 54). V případě 12 domácností nebylo známo, zda byly lokality výše zmíněnou analýzou identifikovány a místo bydliště zbývajících 11 domácností se pravděpodobně na „Mapě sociálně vyloučených lokalit“ publikované v analýze nenachází.

**Graf 54: Sociálně vyloučené lokality podle hodnocení sociálních pracovníků**



*Otázky: Nachází se bydlení šetřené domácnosti v lokalitě, kterou lze identifikovat jako sociálně vyloučenou?; N = 100. Jde o lokalitu, která byla identifikována jako sociálně vyloučená lokalita v rámci „Analýzy sociálně vyloučených lokalit“ (provedené v roce 2015 na zakázku MPSV ČR) a nachází se tak na „Mapě sociálně vyloučených lokalit“?; N = 100.*

*Zdroj: Pilotní výzkum testující „Dotazník pro ověření bytové situace domácnosti za účelem prokázání tržního selhání (bytové nouze)“ v 10 českých obcích v roce 2016.*

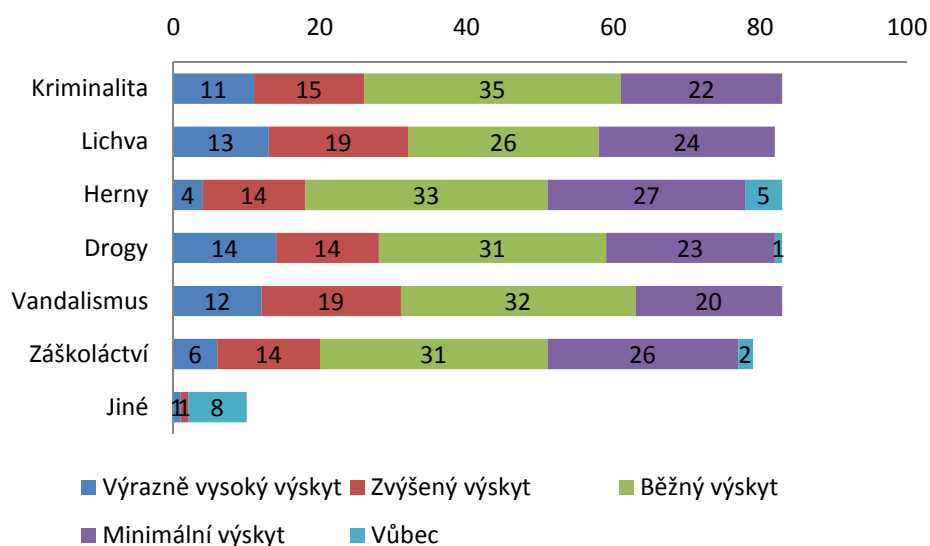
Navštívené sociálně vyloučené lokality se významně lišily odhadovaným počtem osob, nejmenší navštívenou lokalitou byl azylový dům na Kladně s 32 obyvateli, naopak v sociálně vyloučené lokalitě „Sídliště Písečná“ v Chomutově žilo dle odhadu 3 000 osob. Sociálně vyloučené lokality byly dále popsány pomocí charakteristik udávajících podíl nezaměstnaných osob, podíl osob se základním vzděláním a podíl osob s vysokou mírou zadluženosti. Porovnání charakteristik ukázalo, že 35 (74 %) domácností žilo v sociálně vyloučených lokalitách, které měly vyšší hodnoty u všech sledovaných charakteristik, tj. v lokalitách v nichž byla minimálně větší část ekonomicky aktivních obyvatel ekonomicky neaktivní a zároveň větší část dospělých měla nejvýše základní vzdělání a zároveň byla

větší část lokality zadlužená. Dalších 5 (11 %) domácností žilo v lokalitách, v nichž se vyšší podíly vyskytovaly u 2 z 3 sledovaných charakteristik. U zbývajících 7 (15 %) domácností žijících v sociálně vyloučených lokalitách se charakteristiky lokalit nepodařilo stanovit.

Většina zkoumaných domácností (71 %) bydlela v lokalitách, které nebyly prostorově vyloučené (odpovědi rozhodně či spíše ne). Podle hodnocení sociálních pracovníků byla četnost domácností rozhodně či spíše znevýhodněných špatnou dostupností služeb a objektů občanské vybavenosti vyšší v zejména sociálně vyloučených lokalitách, kde dosahovala 41 %, zatímco v sociálně nevyloučených lokalitách se jednalo o 18 %.

Graf 55 ukazuje četnosti zastoupení sociálně patologických jevů v místě bydliště jednotlivých domácností. Nejvyšší četnosti výrazně vysokého zvýšeného výskytu lze pozorovat u lichvy, vandalismu, kriminality a výskytu drogově závislých osob drog.

**Graf 55: Četnost výskytu sociálně patologických jevů**



*Otázka: Vyskytují se v lokalitě některé sociálně patologické jevy? N = 10 / 79 / 83 / 83 / 83 / 82 / 83*

*Zdroj: Pilotní výzkum testující „Dotazník pro ověření bytové situace domácnosti za účelem prokázání tržního selhání (bytové nouze)“ v 10 českých obcích v roce 2016.*

Tabulka 18 porovnává spokojenost respondentů s lokalitou s jejím zařazením mezi sociálně vyloučené/nevyloučené lokality, které bylo provedeno sociálními pracovníky. Domácnosti žijící v sociálně vyloučených lokalitách byly s místem bydliště výrazně méně spokojeny než obyvatelé standardních lokalit. Rozhodně spokojených bylo v sociálně vyloučených lokalitách jen 15 % domácností, což byla téměř polovina v porovnání s respondenty z nevyloučených lokalit.

Vzhledem ke značně rozpornému hodnocení sociálně vyloučených lokalit, bylo hodnocení sociálně vyloučené lokality z dotazníku vyřazeno.

**Tabulka 18: Spokojenost s lokalitou v sociálně vyloučených/nevyloučených lokalitách**

		Sociálně vyloučená lokalita		
		Ano	Ne	Celkem
Spokojenost s lokalitou	rozhodně spokojenost	7	22	29
	spíše spokojenost	20	18	38
	spíše nespokojenost	10	6	16
	rozhodně nespokojenost	9	6	15
Celkem		46	52	98

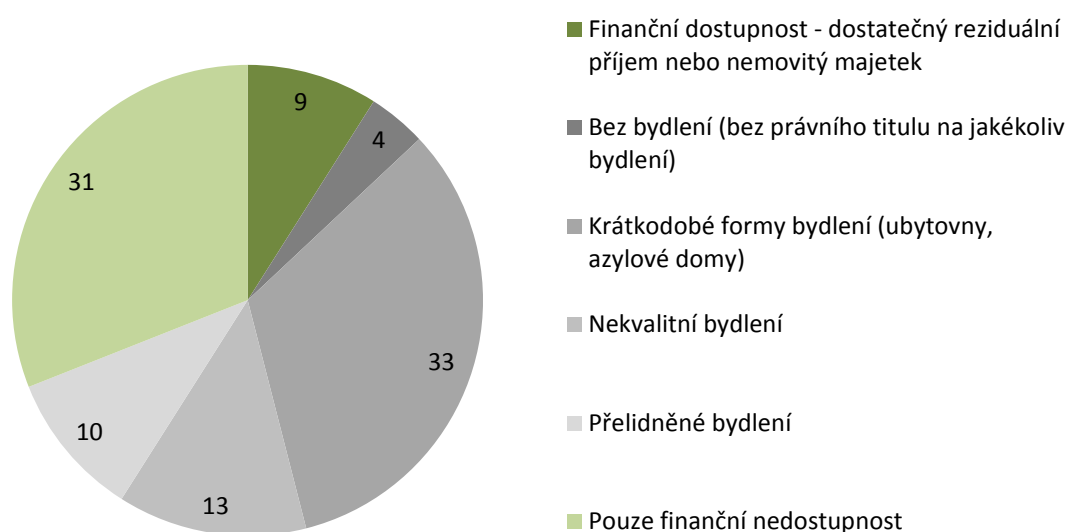
*Otázky: Nachází se bydlení šetřené domácnosti v lokalitě, kterou lze identifikovat jako sociálně vyloučenou?; N = 100. Jak jste spokojeni s lokalitou Vašeho bydliště?; N = 100, 2 chybějící odpovědi.*

*Zdroj: Pilotní výzkum testující „Dotazník pro ověření bytové situace domácnosti za účelem prokázání tržního selhání (bytové nouze)“ v 10 českých obcích v roce 2016.*

## Celkové vyhodnocení identifikace tržního selhání na úrovni domácnosti

Pokud bychom realizovali identifikaci domácností postižených tržními selháními v oblasti bydlení (v bytové nouzi) dle předkládané metodiky na 100 šetřených domácnostech, kteří se zúčastnili pilotního výzkumu v deseti obcích ČR, pak bychom pouze u 60 domácností prokázali tržní selhání. Vzhledem k tomu, že do výzkumu byly zařazeny pouze domácnosti, které by mohly být podle názoru spolupracujících pracovníků obce potenciálními uživateli sociálního bydlení, je zřejmé, že kritéria identifikace tržního selhání v oblasti bydlení na úrovni domácností jsou poměrně přísná. Graf 56 ukazuje hlavní důvody pro identifikaci tržního selhání na základě provedeného pilotního testování „Dotazníku pro ověření bytové situace domácnosti za účelem prokázání tržního selhání (bytové nouze)“. Největší část domácností postižených tržním selháním v oblasti bydlení (v grafu šedá pole) představují domácnosti žijící v krátkodobých formách bydlení.

**Graf 56: Identifikace domácností postižených tržním selháním v oblasti bydlení na vzorku 100 domácností v 10 obcích ČR**



*Zdroj: Pilotní výzkum testující „Dotazník pro ověření bytové situace domácnosti za účelem prokázání tržního selhání (bytové nouze)“ v 10 českých obcích v roce 2016, N = 100.*