

**UNIVERZITA TOMÁŠE BATI VE ZLÍNĚ**  
**FAKULTA HUMANITNÍCH STUDIÍ**  
**Institut mezioborových studií Brno**

**DIPLOMOVÁ PRÁCE**

**Brno 2009**

**Bc. Vlastimila Musilová**

**UNIVERZITA TOMÁŠE BATI VE ZLÍNĚ**  
**FAKULTA HUMANITNÍCH STUDIÍ**  
**Institut mezioborových studií Brno**

**Neplacení nájemného – sociální problém**

**DIPLOMOVÁ PRÁCE**

**Vedoucí diplomové práce:**  
**doc. Ing. Antonín Řehoř, CSc.**

**Vypracoval:**  
**Bc. Vlastimila Musilová**

**Brno 2009**

## **Prohlášení**

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma „Neplacení nájemného - sociální problém“ zpracovala samostatně a použila jen literaturu uvedenou v seznamu literatury.

Brno 15. 3. 2009

.....  
Bc. Vlastimila Musilová

## **Poděkování**

Děkuji panu doc. Ing. Antonínu Řehořovi, Csc. za velmi užitečnou metodickou pomoc, kterou mi poskytl při zpracování mé diplomové práce.

Také bych chtěla poděkovat své rodině za morální podporu a pomoc, kterou mi poskytla při zpracování mé diplomové práce, a které si nesmírně vážím.

Bc. Vlastimila Musilová

# OBSAH

<b>Úvod</b>	<b>2</b>
<b>I. Teoretická část</b>	
<b>1. Vymezení problému, který nastává v důsledku neplacení nájemného</b>	<b>4</b>
1.1 Bezdomovectví	5
1.2 Nezaměstnanost	6
1.3 Význam práce pro člověka	8
1.4 Chudoba mění životní úroveň	9
1.5 Nebezpečí nárůstu kriminality	10
1.6 Právní vědomí	11
1.7 Dílčí závěr	12
<b>2. Zánik nájmu bytu výpovědí z důvodu neplacení nájemného</b>	<b>13</b>
2.1 Předcházející právní úprava	13
2.2 Současná právní úprava	15
2.3 Výhody současné právní úpravy	16
2.4 Aplikace práva obce jako pronajimatele	18
2.5 Dílčí závěr	19
<b>II. Praktická část</b>	
<b>3. Metodika a realizace výzkumu</b>	<b>20</b>
3.1 Výzkumná metoda a strategie	20
3.2 Metoda sběru dat	21
3.3 Charakteristika výběrového souboru a realizace výzkumu	23
3.4 Popis jednotlivých případů respondentů	24
3.5 Interpretace zjištěných poznatků u vybraného vzorku respondentů	55
3.6 Shrnutí	56
<b>Závěr</b>	<b>58</b>
<b>Resumé</b>	<b>60</b>
<b>Anotace</b>	<b>61</b>
<b>Seznam použité literatury</b>	<b>62</b>
<b>Seznam příloh</b>	<b>64</b>

# Ú v o d

Sociální výzkum odhaluje sociální problémy. Ty vznikají ve chvíli, kdy se společenská realita vzdaluje tomu, co je v souladu s normami dané společnosti. Odhalení sociálního problému tedy předpokládá, že jsou vymezeny určité normativní standardy a ukazuje se, že v daném případě tyto standardy nejsou nebo nebudou splněny.

Tématem mé diplomové práce je hledání příčin neplacení nájemného v obecních bytech, v jehož důsledku vzniká sociální problém bezdomovectví (lidí bez domova), z něj plynoucí nezaměstnanost, deprivace a riziko kriminality. Toto téma jsem si zvolila proto, že se jím zabývám přímo ve své profesi ve veřejné správě, a protože mě jako studentku oboru sociální pedagogiky zajímá, co vede člověka k tomu, že přestane hradit nájemné za užívání svého bytu. Zda je příčinou nedostatek finančních prostředků nebo se jedná o pouhou absenci odpovědnosti a občanské morálky.

*Cílem mé práce je zjistit jaké faktory mají největší vliv na neplacení nájemného v jedné z městských částí města Brna, určit mechanismy, v důsledku jejichž působení vzniká, kterých sociálních skupin se nejvíce týká, zda souvisí se vzděláním respondentů, nezaměstnaností, chudobou, nebo jde o sociálně patologický jev. Analýza jednotlivých případů by měla prověřit souvislost fenoménu neplatičů nájemného s určitými sociálními jevy.*

Diplomová práce je za tímto účelem rozdělena do dvou částí - teoretické a praktické.

V první části nejprve vymezuji problém, který nastává v důsledku neplacení nájemného, zabývám se pojmy bezdomovectví, nezaměstnanost a chudoba, deprivace, sociální izolace, právní vědomí a seznamuji s legislativou nájmu bytu předcházející a současnou, srovnávám, co se změnilo novou úpravou občanského zákoníku.

V praktické části práce věnuji pozornost jednotlivým případům neplacení nájemného v jedné z městských částí statutárního města Brna. Účelem mého výzkumu je zjistit, zda příčinou neplacení je neúmyslné jednání zaviněné např. chudobou, nebo jde spíše o patologický jev.

V rámci této části práce jsem si položila základní výzkumné otázky:

1. Je důvodem neplacení nájmu nezaměstnanost či chudoba?
2. Týká se fenomén neplacení více neúplných rodin?
3. Má neplacení nájmu souvislost se vzděláním?
4. Jak odůvodňují neplatiči své chování?

K zodpovězení takto definovaných otázek jsem realizovala výzkum kvalitativního charakteru, směřující k zachycení možných intervenujících činitelů. Co se týče metodologického přístupu, použila jsem obsahovou analýzu dostupných materiálů. V praktické části jsem použila techniku kauzistického charakteru. U vybraného vzorku respondentů, za využití výzkumné metody obsahové analýzy dokumentů a rozhovoru, se zaměřuji na sledování jednoho jevu, kterým je důvod a příčina neplacení nájemného, v různých rodinných prostředích.

## **I. Teoretická část**



# 1. Vymezení problému, který nastává důsledkem neplacení nájemného

Dluhy na nájemném, službách nebo vyúčtování jsou mnohem závažnější, než jakékoli jiné dluhy - vždyť člověk může přijít o bydlení, které je jednou ze základních lidských potřeb. Dluh na nájmu se navíc každým dnem zvyšuje o poplatky z prodlení a pro dluhy na zálohách nebo vyúčtování hrozí odpojení elektřiny a plynu.

Neplacení nájemného v obecních bytech se pro značnou část nájemníků stává téměř samozřejmostí. S problematikou pohledávek na nájemném se potýkají obce celé naší republiky a chybějící finanční částka způsobuje značné deficity v jejich rozpočtech. Tato skutečnost nedovoluje provádět opravy a rozvoj bytového fondu v takovém rozsahu, jak by bylo potřeba, a úroveň bydlení klesá. Rovněž vymáhání dlužného nájemného vyžaduje nemalé pracovní úsilí na úřadech a v mnoha případech bývá bezvýsledné. Dlužník často neplatí dál, dlužná částka nabývá stále větších rozměrů až se situace stává neřešitelnou. Případný soudní spor může skončit až exekucí a vystěhováním. Tzv. holobyty pro neplatiče chybí, a tak se bývalý nájemník stane bezdomovcem. Pokud jde o dlužníka s nezletilými dětmi, dochází k dezintegraci rodiny, neboť orgánu péče o dítě nezbyvá než rodině, která je kvůli dluhům na nájemném vystěhována z bytu na ulici, odebrat děti a umístit je do ústavní péče.

Rodina je pro dítě nepostradatelnou a těžko nahraditelnou institucí. Funguje jako nejvýznamnější socializační činitel na počátku rozvoje osobnosti a má možnost ho v rozhodující fázi ovlivňovat. Zásadní a nezastupitelná je emocionální funkce rodiny. Žádná jiná instituce nedokáže vytvořit podobné a tak potřebné citové zázemí, a proto může rozpad rodiny jako důsledek ztráty bydlení, způsobit citovou deprivaci dětí. Tyto děti však neobviní své rodiče, ale lidskou společnost, která tuto jejich křivdu dopustila, a jejich vzdor se může později odrazit v jejich postoji a budoucím chování vůči ní. Tak banální věc jako neplacení nájemného zdánlivě neohrožující společnost může vyústit v sociální problém, jako je bezdomovectví, nezaměstnanost a chudoba, nebo kriminalita.

## 1.1 Bezdomovectví

V českém právním systému vyjadřuje pojem bezdomovec skutečnost, že jde o osobu bez státního občanství (zák. č. 40/1993 Sb., o nabývání a pozbývání státního občanství České republiky ze dne 29. 12. 1992). Česká veřejnost jej používá ve významu „bez domova“. Jde o pojem, který s sebou nese výraz extrémní chudoby a sociálního vyloučení. Jde většinou ruku v ruce s nezaměstnaností. Nezaměstnanost může být na jedné straně příčinou vzniku bezdomovectví, na straně druhé se může stát jeho důsledkem. Stigmatizace bezdomovců je jednou z největších překážek pro jejich uplatnění na otevřeném pracovním trhu. Jsou jednou z nejvíce znevýhodněných sociálních skupin při hledání zaměstnání.

Otázka faktických důvodů bezdomovectví se týká zejména ztráty bytu a práce, finančních problémů provázaných často se zadlužeností. Příčinou ztráty domova a rodiny může být nízký příjem nebo důchod, manželské partnerské problémy, rozpad vztahů rodiče-děti-sourozenci, závislost na alkoholu či návykových látkách. Ztráta domova bývá často důsledkem neplacení nájemného. (Sekot, 2002, s. 115)

Bezdomovectví také výrazně ovlivňuje zdravotní stav. Důsledkem přežívání v nepříznivých podmínkách na ulicích či v nevyhovujících prostorách, nedostatečné hygieny, špatné stravy a nevhodného ošacení je oslabené zdraví a zvýšená náchylnost k nemocem a infekci. Některé infekční nemoci představují přímé ohrožení veřejnosti, např. tuberkulóza, HIV a hepatitida. Bezdomovectví také ovlivňuje případná závislost na návykových látkách, především alkoholu, které mohou být stejně tak příčinou jako důsledkem vzniku bezdomovectví. Jelikož se nejedná jen o případy lidí bydlících na ulici, ale i o ty, kteří žijí v nejistých a nevyhovujících podmínkách, je odhad jejich počtu značně obtížný.

Pozitivní změny ve vztahu k bezdomovcům přinesl i zákon č. 108/2006 Sb., o *sociálních službách*, který zavedl v § 3e) pojem osoby ohrožené sociálním vyloučením místo osoby společensky nepřizpůsobivé. Zákon obecně znamená krok kupředu (například požadavek na vzdělání sociálních pracovníků), nicméně úzké vymezení jednotlivých kategorií může přinést problémy některým organizacím, které tak, jak byly dosud nastaveny, nebudou spadat do žádné z nich.

Řešení by mohlo spočívat v upravení poměru sociálních dávek a minimální mzdy a zvýšení tlaku na aktivizaci lidí pobírajících sociální dávky. Posun v důrazu na aktivizaci přinesl zákon č. 111/2006 Sb., *o pomoci v hmotné nouzi*. Osoby, které aktivně hledají práci, budou zvýhodněné poskytnutím vyšší částky příspěvku na živobytí. Při dlouhodobějším pobírání příspěvku (déle jak 6 měsíců) je uložena povinnost vypracovat aktivizační plán. Dochází v něm také ke zmírnění vazby na institut trvalého bydliště.

## 1.2 Nezaměstnanost

Nezaměstnanost je složitý sociální jev. Jako latentní hrozba se stala nezaměstnanost součástí každodenního života společnosti.

Ne každý, kdo nepracuje, je nezaměstnaný. Zaměstnání se vztahuje k práci na smluvním základě, zahrnujícím i materiální odměnu za její výkon. Toto zpřesnění dovoluje eliminovat za našich úvah o nezaměstnanosti domácí práce, sebezaměstnávání, vzájemnou výpomoc, dobrovolnou práci pro dobročinné účely a další práce nevykonávané pro ekonomické cíle (např. zájmová činnost). Jejich ztráta nemá za následek nezaměstnanost. Ta je nikoliv protikladem práce ale zaměstnanosti. Nejde o to „nemít práci“, ale „nemít placené zaměstnání“ a tedy „nemít ani příjem ze zaměstnání“. Nemít příjem z trhu práce ovšem neznamená nutně nemít na tento trh přístup. Stejně tak být nezaměstnaný neznamená být mimo trh práce, ale nemoci se na něm prosadit a zůstat tedy v konkrétním okamžiku na straně nerealizované nabídky.

Jaká kritéria máme vlastně pro zařazení osob mezi nezaměstnané? Někteří autoři konstatují, že nezaměstnanost je arbitrární a subjektivní pojem, který lze jen obtížně a přesně měřit. Přes mnohé rozdíly lze však při různém vymezování nezaměstnanosti přece jen najít obecnou shodu alespoň v tom, že jde o aproximaci aktuálního počtu osob současně:

- schopných práce - věkem, zdravotním stavem, ale i osobní situací,
- chtějících zaměstnání - často se ještě specifikuje nyní, aktuálně, ale,

- jsoucích přes tuto snahu v daný okamžik bez zaměstnání - tedy i přes svou snahu, která je různě vymezována jako přiměřená, nenalézajících přiměřené zaměstnání.

Definice nezaměstnanosti je tedy založena nejen na tom, že osoba schopná práce je z možnosti pracovat v placeném zaměstnání vyřazena, ale i na tom, že se svým vyřazením nespokojuje a hledá nové placené zaměstnání. Byť i jen na částečný úvazek. (srov. Mareš 1994, s. 16)

Samuelson uvádí, že při členění obyvatelstva vzhledem k zaměstnanosti se vláda řídí následujícím pravidlem: „*Lidé, kteří mají práci, jsou zaměstnaní; lidé bez práce, kteří však práci hledají, jsou nezaměstnaní; lidé, kteří práci nemají, ale kteří ji ani aktivně nehledají, nejsou ekonomicky aktivní*“ (Samuelson, 1995, s. 287). Ne všichni, kteří jsou nezaměstnanými, si hledají práci. Přijmout práci i eventuálně odmítají a spíše se snaží vyčerpat v plném rozsahu nárok na podporu v nezaměstnanosti. Někteří se jen registrují jako nezaměstnaní, čerpají podporu v nezaměstnanosti a současně nelegálně pracují.

Vyjádření míry nezaměstnanosti se však může lišit od té skutečné, neboť existují faktory, které ji podhodnocují a naopak nadhodnocují. Mezi ty, které ji podhodnocují, řadíme to, že do jejího výpočtu nezahrnujeme:

- pracovníky, kteří pracují na zkrácený pracovní úvazek,
- nezaměstnané, kteří se na úřad práce ani nepřihlásí,
- uchazeče o zaměstnání vyřazené z evidence,
- ty, co ztratili naději, že práci najdou a už ji ani nehledají. (Brožová, 2003, s. 79)

Naopak lidé, kteří se na úřady práce hlásí jen z důvodu přiznání podpory v nezaměstnanosti a ve skutečnosti však práci vůbec nehledají, míru nezaměstnanosti nadhodnocují.

Důsledky nezaměstnanosti můžeme rozdělit do tří skupin:

- ekonomické,
- sociální,
- psychické.

Rostoucí nezaměstnanost, jak uvádí Šimek (2007, s. 23), přináší zvýšené nároky na státní rozpočet jak ze strany výdajů na státní podporu v nezaměstnanosti, tak na straně příjmů z hlediska nedostatečných daňových příjmů. V důsledku nezaměstnanosti jsou důchody domácností natolik nízké, že s sebou přinášejí zhoršování fyzického a psychického zdraví lidí. Jejich negativní emoce tak ovlivňují jejich rodinný život, a v horším případě mohou vést až k toxikománii či sebevraždě.

### 1.3 Význam práce pro člověka

Postoj člověka, který necítí potřebu pracovat, nebo se snaží práci přímo vyhýbat, už vyjadřuje abnormalitu, která může vyústit až v sociálně patologické chování.

Zaměstnání a práce přímo uspokojují základní potřeby člověka, nebo je jejich uspokojování s nimi úzce spojeno. Cíle, status, sociální kontakty, struktura našeho života i jednotlivých dnů jsou primárně odvozovány z našeho zaměstnání. Naše vzdělání je chápáno jako příprava na zaměstnání a náš volný čas jako regenerace pro další práci v zaměstnání. Ostatně ani nezaměstnanost není vymezena pozitivními atributy, ale negativně jako ztráta zaměstnání. Bez zaměstnání jsou v naší kultuře lidé sráženi do nestrukturované sociální a morální prázdnoty.

Křesťanská tradice je ve vztahu k práci poněkud rozporná, práce je však v ní tak jako tak významným prvkem. Na jedné straně je práce důsledkem dědičného hříchu, jež byl potrestán ztrátou volného času. Na druhé straně se stává povinností a je chápána jako příležitost podílet se na božím stvoření světa. Práce měla chránit před zahálkou, jako nepřítel duše. Ve středověku práce ovšem *sloužila k udržení živobytí a nikoliv k expanzi potřeb*. Je třeba si uvědomit, že do 19. století nebyla rozšířena touha usilovat o výdělek nad určitou hranici. Spotřeba byla omezena a typ spotřeby byl určen statusem a vzory spotřeby byly odlišné od naší konzumní společnosti. Myšlenka stálého růstu příjmu byla v té době lidem cizí, před růstem příjmu *dávali přednost růstu volného času*. Volný čas byl ostatně ještě regulován církevním kalendářem a podle něj připadala téměř třetina roku na různé svátky. Osudová změna v tomhle ohledu přišla podle Mareše (1994, s. 56) až se vzbuzením nových hodnot a potřeb koncem 19. a ve 20. století.

Vyloučení ze zaměstnání znamená deprivaci tj. strádání v základních potřebách, které zaměstnání a práce přímo uspokojují. Ztrátou zaměstnání se lidem často současně hroutí i sebevědomí a sebeúcta a spolu s tím i celý systém sociálních a rodinných vztahů. Ve společenském měřítku pak mohou procházet krizí nejen jednotlivé rodiny, ale i rodina jako sociální instituce. Je to dáno přetrvávající centrální úlohou placené práce v současné společnosti a prioritou příjmu získávaného na trhu práce v placeném zaměstnání mezi ostatními možnými zdroji příjmu. Proto se většina nezaměstnaných chce stále vrátit zpět do zaměstnání, i když u části z nich se tato snaha při dlouhodobé neúspěšnosti mění v rituál bez víry na úspěch. (srov. Mareš, 1994, s. 13)

Deprivace nezaměstnaných je spojena s jejich vyloučením ze sociálních vztahů a s vyloučením z konzumu jako centrální aktivity moderní společnosti. Deprivace spojená s neschopností získat a vlastnit určité množství zboží může mít charakter deprivace absolutní či relativní. Absolutní deprivace je chápána především jako existenční ohrožení, relativní deprivace jako psychické strádání, jež nezaměstnanost provází. (Mareš, 1994, s.64)

Jestliže je dnes, díky sociálnímu státu, hrozba absolutní deprivace zatlačena do pozadí, o relativní deprivaci to neplatí. Ta je dnes silnější než dříve. Masmédia a reklama prezentují veřejnosti určitou úroveň konzumu zboží a služeb a vzbuzují pocit potřeby mít toto zboží i tam, kde k jeho dosažení chybí prostředky. Právě rozpor mezi vzbuzovanými touhami a možnostmi je uspokojit patří k tíživé formě relativní deprivace. Ta je zesilována tlakem sociálního okolí na udržení určité úrovně spotřeby a snahou rodiny tuto úroveň navenek projevovat. Ztráta zaměstnání je jak ztrátou samotného statusu, tak i ztrátou možnosti manifestovat ho. Hloubka relativní deprivace závisí též na postoji společnosti k nezaměstnanosti.

#### **1.4 Chudoba mění životní úroveň**

Ztráta zaměstnání většinou dovede jak nezaměstnaného, tak i členy jeho rodiny, kteří jsou na příjmu z tohoto zaměstnání závislí, do stavu chudoby. Zaručenou vstupenkou do světa chudoby a nouze je nezaměstnanost dlouhodobá.

Finanční potíže osob žijících jen z podpor v nezaměstnanosti jsou téměř vždy značné. Tento příjem stěží pokrývá základní potřeby rodin, které se tak dostávají

do dluhů. Čím déle zůstává člověk nezaměstnaný, tím je jeho finanční situace a existenční situace jeho rodiny horší. Mnoho nezaměstnaných ale podporu v nezaměstnanosti nedostává, buď proto, že pro její poskytování nesplňují podmínky, nebo proto, že již vyčerpali dobu, po kterou je podpora přiznávána. Pokud požádají na sociálním odboru obecního úřadu, pobírají podstatně nižší sociální dávku, která vychází z výše životního minima. Systém dávek sociální pomoci obvykle jedince nebo rodiny podrží nad hranicí sociálního minima, nezbaví je však chudoby. Zatím chudí nejsou, ale mohou se jimi v krátké době stát, jakmile ztratí nárok na sociální podporu, a to například tím, jestliže nezaplatí nájemné.

Chudoba existuje také ve skryté podobě, a to ta, která není zahrnuta v oficiálních statistikách společnosti. Jedná se o chudé, kteří neuplatňují svůj nárok na dávky sociální pomoci ani sociální služby v důsledku neznalosti vlastních práv, ale i z jejich hrdosti či nezájmu o pomoc majoritní populace.

Chudoba se vyskytuje ve všech společenských vrstvách jako relativní chudoba. Není dána jen nedostatkem peněz. Každý jedinec se porovnává se standardem těch ve společnosti úspěšnějších. Proto i kdyby se odstranila absolutní chudoba, bude se mnoho lidí cítit chudými.

## **1.5 Nebezpečí nárůstu kriminality**

### ***Sociální izolace***

Ztráta zaměstnání vede k sociální izolaci v dvojím smyslu slova. Zaměstnání je zdrojem sociálních kontaktů. V průběhu nezaměstnanosti dochází ke snížení frekvence sociálních styků jak ve vztahu k širšímu okolí, tak i uvnitř rodin. Motivem omezení sociálních kontaktů je pocit vlastní stigmatizace ztrátou zaměstnání.

Sociální izolaci nezaměstnaných je však třeba podle Mareše (1994, s. 70) chápat především jako jejich izolaci od majoritní populace. Mladí se po ztrátě svého zaměstnání neocitají zdaleka v takové sociální izolaci jako nezaměstnaní staršího věku. U mladých a svobodných je častěji opačná tendence k životu v širších sociálních sítích vrstevníků, který může nabývat různých forem, včetně vzájemné solidarity při kriminálních činnostech a vandalství.

### ***Přetíženost bytů***

Někteří dlužníci řeší ztrátu bydlení tím, že se i s dětmi nastěhují ke svým příbuzným, kteří je nedokáží odmítnout. Těmto se přistěhováním další rodiny do bytu podstatně zvýší spotřeba u služeb, přitom si nenačtyřmá měsíční zálohy, a při vyúčtování se dostávají rovněž do platební neschopnosti. Časem se stanou i oni neplatiči a potenciálními bezdomovci. Také tím, že neoznámí změny v počtu osob, které s ním žijí v bytě, může přijít sám nájemce o byt. Neboť nesplnění této povinnosti je dle zákona považováno za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu bytu a je důvodem k výpovědi.

Byty, kde se dlouhodobě zdržuje vysoký počet osob, jsou nadměrně zatěžovány a vzniká v nich ideální prostředí pro rozšiřování patologických jevů.

## **1.6 Právní vědomí**

Právní vědomí můžeme charakterizovat jako subjektivní vztah jedince, společenských skupin i společnosti jako celku k právu a právnímu řádu, ale nejen k normativním právním aktům, nýbrž i k procesu tvorby práva a jeho realizaci, k aplikaci práva státními orgány a k právně negativním jevům - tedy k celkové právní realitě. Je výsledkem promítání této právní reality do vědomí sociálních subjektů. Představuje zprostředkující článek mezi právem jako systémem právních norem a faktickým právním chováním subjektů.

Dodržování právních norem a efektivita práva není jen výsledkem zastrašení hrozbou státního donucení, což má svůj vliv, není to však vliv jediný ani rozhodující. Důležitým zprostředkovacím článkem mezi právem a právním chováním jedinců je právní vědomí, které může být ve vztahu k právu:

- a) konzistentní - to znamená, že se člověk podle práva chová,
- b) kontradiktorní - člověk právo nerespektuje.

Strukturu právního vědomí tvoří jednota dvou složek:

- a) intelektuální - zahrnuje znalost práva, kde můžeme rozlišit povědomí o právu tj. zda si je subjekt vědom toho, které druhy chování jsou právem regulovány, a právní informovanost tj. faktické seznámení s právem,
- b) emociální - vyjadřuje vztah k právu, mínění o právu.



Emociální složku právního vědomí tvoří hodnotící soudy a představy o právu, a postoj člověka k právu samotnému. (srov. Kejdová - Vaňková, 2004, s. 35)

## **1.7 Dílčí závěr**

Je zřejmé, že ztráta bydlení s sebou nese velmi mnoho problémů, které nejsou pro společnost žádoucí. Neplacení nájmu je proto třeba řešit včas a preventivně, snažit se odstranit důvody pro výpověď z nájmu bytu. Proto nemůže být správným postupem obce, pokud zjistí dluhy na nájmem, aby bez dalšího tuto záležitost řešila tím nejdramatičtější způsobem – vystěhováním z bytu. Takové řešení neplatičství by bezpochyby mělo být až postupem „ultima ratio“, posledním možným řešením. A to zejména tehdy, pokud mají být tímto postupem závažně postiženy zájmy nezletilých dětí, jimž při vystěhování hrozí odebrání rodičům a ústavní výchova.

## **2. Zánik nájmu bytu výpovědí z důvodu neplacení nájemného**

Uspokojování bytové potřeby patří mezi základní priority občanů. Může k němu dojít na základě různých právních důvodů. Nájem bytu je jedním z nejrozšířenějších právních důvodů bydlení.

Nájem bytu (založený novelou zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník; zákonem č. 509/1991 Sb. s účinností od 1. ledna 1992) je podle současné právní úpravy občanskoprávním vztahem mezi pronajimatelem a nájemcem. Citovaná novela zrušila dřívější institut práva osobního užívání bytu a administrativní zasahování do vztahu mezi pronajimateli a nájemci bytů, které vyplývalo ze zákona č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty. Užívání bytu se tak změnilo na nájem bytu, přičemž právo bydlet zůstalo zachováno. Podobně jako v jiných vyspělých zemích v návaznosti na sociální práva je nájem bytu chráněn zákonem. (srov. Taraba, 2008, s. 13)

V našem právním řádu je zvláštní ustanovení o nájmu bytu uvedeno ve čtvrtém oddílu hlavy sedmé zákona č. 40/1964 Sb., *občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů* (dále jen „občanský zákoník“).

Zánikem nájmu bytu rozumíme situaci, kdy právní vztah nájmu zaniká absolutně. Důvody zániku nájmu bytu jsou upraveny občanským zákoníkem především v ustanovení § 710. Jednou z právních skutečností působících zánik nájemního vztahu k bytu je písemná výpověď. Výpověď z nájmu bytu je jednostranným právním úkonem a lze ji podat pouze z důvodů uvedených v zákoně. Neplacení nájemného jako důvod výpovědi upravuje ustanovení § 711 odst. 2b občanského zákoníku.

### **2.1 Předcházející právní úprava**

Právní rámce této úpravy tvoří především úprava zařazená do občanského zákoníku včetně poslední novely občanského zákoníku, provedené zákonem č. 267/1994 Sb. Vychází z právního stavu platného k 1. 3. 1995.

Již zde byl nájem bytu koncipován jako nájem chráněný. Tato koncepce byla projevem specifického charakteru nájemních vztahů, které měly sloužit k zabezpečení

jedné ze základních lidských potřeb – potřeby bydlení. Výrazný sociální aspekt těchto vztahů musela proto i naše právní úprava respektovat.

Koncepce nájmu bytu jako nájmu chráněného se projevila zejména v úpravě jeho zániku jednostranným právním úkonem – výpovědí pronajimatele. Pronajimatel byl ve svém právu dát nájemci výpověď omezen zákonnými výpovědními důvody a potřeboval k výpovědi přivolení soudu. Zákonem byl upraven nárok nájemce na bytovou náhradu pro případ zániku práva nájmu bytu. Ustanovení upravující nájem bytu měla převážně kogentní povahu.

Obdobně jako nájem obecně, byl i nájem bytu vztahem dočasným a úplatným. Bylo možno jej tedy sjednat, na rozdíl od dřívější úpravy institutu osobního užívání bytu, i na dobu určitou. Platilo, že užíval-li nájemce byt i po skončení nájmu a pronajimatel proti tomu nepodal návrh na vyklizení u soudu do 30 dnů, *obnovovala se nájemní smlouva* za týchž podmínek, za jakých byla sjednána původně. Nájem sjednaný na dobu delší než rok, se obnovoval vždy na rok, nájem sjednaný na dobu kratší se obnovil na tuto dobu. Nebyla-li doba nájmu dohodnuta, mělo se za to, že je smlouva o nájmu bytu uzavřena na dobu neurčitou. I takový nájem nebyl pojmově vztahem trvalým. Projevem dočasnosti byla možnost jeho ukončení jednostranným právním úkonem – výpovědí některé ze stran nájemního vztahu. (srov. Fiala - Korecká, 1995, s. 66)

Zákonným důvodem k výpovědi byla skutečnost, když nájemce hrubě porušil své povinnosti vyplývající z nájmu bytu, zejména tím, že nezaplatil nájemné nebo úhradu za plnění spojená s užíváním bytu, a to *za dobu delší než tři měsíce*. K podání výpovědi bylo potřeba *přivolení soudu*. Soud mohl přihlédnout, při rozhodování zda žalobě na přivolení k výpovědi vyhová, i k důvodům, pro něž nájemce svou povinnost neplnil, například k jeho sociálním a rodinným poměrům.

Výslovně byl upraven i nárok nájemce na bytovou náhradu pro případ zániku práva bytu především výpovědí pronajimatele, přičemž diferencoval obsah tohoto nároku v závislosti na výpovědním důvodu, z něhož soud k výpovědi přivolil. Stanovil kdy náhradní byt a kdy nepřisluší ani náhradní ubytování. U výpovědi z důvodu neplacení nájemného stačilo nájemci při vyklizení poskytnout pouze přístřeší. Pokud však šlo o rodinu s nezletilými dětmi, mohl soud, shledal-li pro to důvody zvláštního

zřetele hodné, rozhodnout, že nájemce má právo na náhradní ubytování, popřípadě na náhradní byt.

## 2.2 Současná právní úprava

Občanský zákoník byl mnohokrát novelizován. Významné změny přinesla novela občanského zákoníku provedená zákonem č. 107/2006 Sb. Tato právní úprava je účinná od 31. března 2006.

Nejdůležitější změnou je změna § 711 občanského zákoníku, pokud jde o výpovědní důvody. U výpovědních důvodů podle § 711 odst. 2 může pronajimatel dát výpověď *bez přivolení soudu*. Jedním z těchto důvodů je, jestliže nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu, zejména tím, že nezaplatil nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve výši odpovídající *trojnásobku měsíčního nájemného* a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu nebo nedoplnil peněžní prostředky na účtu. Co se týče bytové náhrady, uvádí se, že skončí-li nájemní poměr výpovědí pronajimatele z výše uvedeného důvodu, stačí při vyklizení poskytnout přístřeší.

Velmi důležitá změna spočívá také v tom, že nájemce je povinen oznámit pronajimateli všechny změny v počtu osob, které žijí s nájemcem, a to do 15 dnů ode dne, kdy ke změně došlo. Nesplnění této povinnosti je hrubým porušením nájemce podle § 711 odst. 2 písm. b).

Nově je stanoveno právo pronajimatele požadovat při uzavírání nové nájemní smlouvy složení kauce, neboli prostředků k zajištění nájemného, a jiných závazků souvisejících s nájmem. Výše této kauce nesmí přesáhnout (pronajimatel více nesmí požadovat) trojnásobek měsíčního nájemného a záloh na služby. Tyto prostředky je pronajimatel oprávněn použít k úhradě závazků nájemce jen pokud byly přiznány vykonatelným rozhodnutím soudu, vykonatelným rozhodčím nálezem, nebo byly nájemcem písemně uznané. Pokud došlo k oprávněnému čerpání kauce ze strany pronajimatele z důvodů uznaných zákonem, je nájemce povinen tyto prostředky do původní výše doplnit, a to do jednoho měsíce. Nedoplnění kauce je považováno

za hrubé porušení povinnosti nájemce a je důvodem k výpovědi podle § 711 odst. 2 písm. b).

Nadále není možné, aby pokud skončí nájem, který byl sjednán na dobu určitou, a pronajimatel do 30 dnů nepodal u soudu žalobu na vyklizení, se nájem prodlužoval, jak to dosud umožňoval § 676 odst. 2 občanského zákoníku. Toto ustanovení se nyní již na nájem bytu nevztahuje. (Taraba, 2008, s. 11)

Nedochází sice k automatickému obnovení nájemního vztahu, pokud však nájemce byt užívá i po skončení doby nájmu, je pronajimatel nucen podat žalobu o vyklizení bytu, pokud se chce vyklizení a předání bytu domoci. Není mu tak sice stanovena lhůta 30 dnů od skončení sjednané doby nájmu, žalobu však přesto musí podat, a to ve vlastním zájmu, co nejdříve. Nájemce pak má tedy fakticky možnost byt po skončení nájmu ještě delší dobu (až do exekuce) užívat. Jedinou sankcí pro nájemce, který nerespektuje dohodnutou dobu nájmu, je povinnost k úhradě nákladů řízení o vyklizení bytu a dále pak fakt, že za dobu, kdy nájemce byt užíval po skončení sjednané doby nájmu, může po něm pronajimatel požadovat namísto původně sjednaného nájemného vydání bezdůvodného obohacení ve výši obvyklého nájemného. Toto může být v daném místě a čase vyšší než nájemné uvedené v původní nájemní smlouvě.

### **2.3 Výhody současné právní úpravy**

Pokud jde o výpovědní důvod spočívající v tom, že nájemce nezaplatil nájemné, je nově upravena formulace dlužné částky tak, že musí být „ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu“, oproti předcházející úpravě za dobu delší než tři měsíce. Pokud nájemce nedlužil souvisle 3 měsíce po sobě, nebylo mu možno dát výpověď. Nyní je možno dát výpověď, i když nejde o dlužné nájemné za měsíce po sobě jdoucí. Tímto se podstatně zkracuje doba pro možnost podání výpovědi. Velkou část neplatičů přiměje teprve výpověď k aktivitě a snaze řešit svou situaci. Po obdržení výpovědi, kdy činí dluh zatím jen trojnásobek nájemného, ve většině případů dlužník dluh buď uhradí, nebo pokud je v tíživé sociální situaci, sjedná si jeho úhradu ve splátkách.

Umožněním podání výpovědi bez přivolení soudu se podstatně zkrátila doba řešení sporu. Pokud nájemce nepodá žalobu na neplatnost výpovědi do šedesáti dnů od jejího obdržení k soudu, může pronajimatel podat přímo návrh na zahájení řízení o vyklizení bytu a poté na exekuci. Předcházející úprava s sebou nesla zdlouhavá soudní jednání, což způsobovalo, že dlužná částka mezitím narostla někdy až do astronomické výše, kterou už pronajimatel nebyl schopen vymoci ani pomocí exekuce. K ochraně pronajimatele také napomáhá právo na složení kauce.

Dle předcházející právní úpravy výpovědi z nájmu bytu soud většinou v případech daných zákonem ukládal zajistit náhradní ubytování nebo náhradní byt. Pokud pronajimatel náhradní byt k dispozici neměl a tuto podmínku nemohl splnit, dlužník v bytě nadále bydlel a jeho dluh rostl. Výhodou současné právní úpravy je, že v případě výpovědi z důvodu neplacení nájemného, již není potřeba přivolení soudu, a pronajimatel je povinen zajistit pouze přístřeší.

Přístřeším se rozumí provizorium do doby, než si nájemce opatří řádné ubytování a prostor k uskladnění jeho bytového zařízení a ostatních věcí domácí a osobní potřeby. Poskytnutí přístřeší podle § 712 odst. 5 nelze považovat za bytovou náhradu. Vylučuje to § 712 odst. 1, který říká, že bytovou náhradou je pouze poskytnutí náhradního bytu nebo náhradního ubytování. (srov. Plecítý, Kocourek, 2007, s. 585)

Zatímco realizace náhradního ubytování nečiní v naprosté většině případů obtíže (nabídka nejrůznějších typů ubytoven alespoň ve větších městech převažuje nad poptávkou), je poskytování přístřeší spojeno s celou řadou problémů. Problém s výkladem nepůsobí jeho druhá část, totiž „prostor pro uskladnění bytového zařízení a ostatních věcí domácí a osobní potřeby“ ale spíše jeho první část – „provizorium do doby, než si nájemce opatří řádné ubytování“. Zde není zcela zřejmé, co měl zákonodárce na mysli, především pokud jde o termín „provizorium“. Sotva si totiž lze představit něco jiného než to, co je totožné s náhradním ubytováním, totiž ubytování na ubytovně apod. Nemuselo by se snad v případě přístřeší jednat o „místnost nebo pokoj“, jako je tomu u náhradního ubytování, ale např. jen o lůžko ve společné ubytovací místnosti. (Křeček, 2008, s. 217)

Hrozba realizace vystěhování s poskytnutím pouze přístřeší, kterou s sebou nová právní úprava přinesla, přiměje pasivního dlužníka alespoň částečně k aktivitě.

## 2.4 Aplikace práva obce jako pronajimatele

Obec je pronajímatelem se specifickým postavením. Má stejná práva a povinnosti jako ostatní pronajímatelé, ale vůči osobám bydlícím na jejím území i další povinnosti, které jsou stanoveny právními předpisy, zejména normami veřejného práva. Nejde zde o porušení principu rovnosti subjektů práva v tom smyslu, že by obec měla mít nelegitimně nerovné postavení vůči jiným pronajímatelům.

Podle § 35 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, obec v samostatné působnosti ve svém územním obvodu

- pečuje v souladu s místními předpoklady a s místními zvyklostmi o vytváření podmínek pro rozvoj sociální péče a pro uspokojování potřeb svých občanů. Mezi potřebami, které zákon uvádí, je potřeba bydlení uvedena na prvním místě.

Na druhé straně § 38 o hospodaření obce stanoví, že obec je povinna

- chránit svůj majetek před neoprávněnými zásahy a včas uplatňovat právo na náhradu škody a právo na vydání bezdůvodného obohacení.
- trvale sledovat, zda dlužníci včas a řádně plní své závazky, a zabezpečit, aby nedošlo k promlčení nebo zániku z nich vyplývajících práv.

Jak by asi v tomto případě aplikoval právo římský politik a právník Cicero, který říkal: „*suum cuique*“ – každému co jeho jest?

Podle Křečka (2008) v současné době náš právní řád neobsahuje žádné ustanovení, které by se týkalo sociálního bydlení tak, jak je tento pojem běžně chápán, tedy systém zajišťování bydlení pro příjmově slabší skupiny obyvatel. Termín sociálních bytů je používán pouze v souvislosti se zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, kde do kategorie tzv. sociálních bytů byly zařazeny všechny nájemní byty o určité velikosti, a to bez ohledu na sociální postavení nájemců, kteří je užívají. Považuje to za hrubé zneužití tohoto pojmu. Je bezpochyby povinností státu, který je vázán celou řadou úmluv a dohod, zajistit bydlení, na které existuje sociální právo,

i osobám, které nejen v režimu regulovaného nájemného, natož pak nájemného ve výši určeném na volném trhu, nejsou schopni si bydlení zajistit. Dosud se tak děje pomocí zákona o hmotné nouzi, systémem nejrůznějších, stále pozměňovaných sociálních dávek.

Dále uvádí, že je to jeden z nejvážnějších problémů, jehož řešení stojí před velkou většinou evropských států, Českou republiku nevyjímaje. Obtížnost tohoto řešení spočívá ve střetu dvou sotva smiřitelných postojů. Na straně jedné jsou postoje pronajimatelů, kteří deklarují své právo na odpovídající nájemné a péči o sociálně slabé nájemce přenechávají státu, a na druhé straně stojí snaha státu omezit na nejnížší možnou míru vyplacení sociálních dávek, ač růst nákladů na bydlení je realitou. (srov. Křeček, 2008, s. 226)

## **2.5 Dílčí závěr**

Domnívám se, že novelou občanského zákoníku došlo k částečnému oslabení postavení neplatících nájemníků. Soud v případě žaloby o vyklizení bytu by měl již pouze zkoumat, zda podaná výpověď z nájmu bytu je platná a zda již uplynula výpovědní doba, nezabývá se bytovou náhradou. Podstatně se tak zkrátila doba realizace vystěhování neplatícího nájemníka z bytu a pronajimatel nyní může lépe zabezpečit plnění závazků z nájemních smluv, protože se dluh na nájemném dále nezvyšuje. Je však těžké toto ustanovení zákona plnit, když nájemní bydlení má v sobě i nepřehlédnutelný sociální aspekt. Je jistě správné a nezbytné postihnout nájemce, který svévolně neplatí nájemné, je však stejně nezbytné zohlednit sociální a životní situaci těch nájemců, kteří jen dočasně, neplatí nájemné proto, že se dostali do obtížné životní situace a mají snahu ji řešit.

V praxi je velmi důležité, jak uvádí Nedoma (2004, s. 7), aby sociální pracovník byl schopen adekvátně zhodnotit sociální situaci klienta, zvláště pokud pochází z odlišného kulturního prostředí. K tomu je třeba nejen určité zkušenosti a zralosti sociálního pracovníka, ale důležitou úlohu hraje i to, jaké preferuje základní hodnoty a filozofický názor, tedy jeho osobní pojetí co je v sociálním smyslu dobré a co špatné.



## **II. Praktická část**

### **3. Metodika a realizace výzkumu**

V humanitním výzkumu je třeba velmi zdůraznit etiku zkoumání. Na rozdíl od přírodních věd, kde prioritním předmětem zkoumání není osobnost člověka, se humanitní výzkum týká lidí, kteří jsou často v roli respondentů, a proto má své etické limity. Jedním ze základních problémů je forma sdělování výsledků výzkumných šetření. Přednost by mělo mít vždy konstatování obecnějšího charakteru, které neuvádí adresné osobní údaje, což by se mohlo někoho citlivě dotknout. (Kraus, 2008, s. 91)

Ve své práci se pokusím porozumět lidskému chování a zjistit příčiny, které vedou nájemníky bytových domů v městské části k porušování základní povinnosti vyplývající z užívání bytu.

Významné je, že v okamžiku, kdy člověk do určité míry porozumí situaci a je schopen ji vyhodnotit, učiní adekvátnější rozhodnutí pro její řešení. Jeho volba mezi různými možnostmi může být kompetentnější. (Kraus – Poláčková 2001, s. 19)

Mým hlavním cílem je zjistit důvod neplacení nájemného. Nejprve je třeba zvolit metodu výzkumného projektu a metodu sběru dat. Po provedení výběru výzkumného vzorku, budou prezentovány jednotlivé kauzistiky respondentů, vytvořené ze zjištěných dat. Při hledání příčin neplacení nájemného se zaměřím zejména na nájemníky, kterým hrozí vystěhování, se kterými nejvíce pracujeme a snažíme se tomuto krajnímu řešení předejít.

#### **3.1 Výzkumná metoda a strategie**

Na základě formulace výzkumných otázek jsem zvolila jako výzkumnou metodu metodu porozumění. Důvodem tohoto výběru byla potřeba porozumět lidskému chování směřujícímu k neplacení nájemného a sledováním tohoto jevu v různých rodinných prostředích.

Za účelem získání odpovědí na položené otázky jsem se rozhodla pro kvalitativní analýzu, neboť vyhovuje nejlépe mým záměrům. Jednou z předností kvalitativní strategie je také to, že mi umožňuje se s respondentem osobně setkat, mohu se ptát na to, co mě zajímá, v případě nejasností mohu požádat o vysvětlení jeho

odpovědi. Stejně tak lze na základě respondentových odpovědí položit doplňující otázky, které mě v průběhu rozhovoru napadnou.

### ***Kvalitativní výzkum***

Hlavním cílem kvalitativního výzkumu je přispět k pochopení celkového kontextu a emočních a psychosociálních aspektů určitého typu lidského jednání, které se promítá do jevů celospolečenských. Spíše než hledáním kolikrát se daný jev vyskytuje, se zabývá otázkami proč a jak se snahou pochopit podstatu sociální struktury daného fenoménu.

V kvalitativním výzkumu obvykle pracujeme s menším počtem respondentů, ale každý případ sledujeme do hloubky. Takový výzkum má také více charakter intimní, informace přitom získáváme přirozenějším způsobem. Kvalitativní výzkum vždy směřuje k zachycení celé řady možných intervenujících činitelů. Má výhodu v relativně nízké náročnosti technologické i finanční a bezprostřední využitelnosti. Nevýhodou je nebezpečí předpojatosti a problém velikosti zkoumaného souboru. Neexistují zde jasná pravidla. (Kraus, 2007, s. 11)

## **3.2 Metoda sběru dat**

Od zvolené strategie výzkumu se odvíjí výběr metod sběru dat. K základním metodám v kvalitativním typu výzkumu patří pozorování, dotazování, studium dokumentů. Tyto metody mohou být využívány samostatně nebo mohou být kombinovány.

Pro tento výzkum jsem zvolila dvě metody sběru dat: dotazování a studium dokumentů. K výhodám kvalitativního dotazování patří možnost respondenta úplně projevit své subjektivní pohledy a názory, lze zkoumat, zda respondent porozuměl dobře otázkám. Za nejvhodnější techniku dotazování pro tuto práci považuji rozhovor. Výhoda rozhovoru ve vztahu k dotazníku spočívá zejména v tom, že umožňuje tazateli větší pružnost, nevýhodou naopak je možnost ovlivnění respondentových odpovědí přítomností tazatele.

## ***Rozhovor***

Metoda rozhovoru je nejužívanější metodou při získávání informací od poznávaných osob. Při rozhovoru se dotazujeme na informace, které nám mohou pomoci hlouběji poznat jejich osobnost. Rozhovor používáme jako metodu k získávání informací o poznávaném člověku všude tam, kde chceme poznat ty stránky osobnosti, které jsou nedostupné přímému pozorování nebo jiným metodám. Jde především o vnitřní prožitky osoby a vnitřní podmínky její činnosti. Odpovědi dotazovaného člověka mají však subjektivní povahu, tzn. že podléhají subjektivnímu zkreslení. Má to ale své výhody v tom, že tak můžeme poznat jeho názory, motivy, hodnotovou orientaci, vědomosti, průběh dosavadního života stanoviska, postoje a jeho subjektivní vidění světa. (srov. Vízdal, 2005, s. 30)

Rozlišujeme více typů rozhovoru např. standardizovaný, polostandardizovaný, neformální konverzační rozhovor. Standardizovaný rozhovor je charakteristický předem připravenou doslovnou formulací otázek, které jsou respondentovi předkládány ve stejném znění a pořadí. Při použití techniky polostandardizovaného rozhovoru jsou otázky předem jen definovány a v průběhu rozhovorů kladeny ve stejném pořadí. Největší pružnost umožňuje neformální rozhovor, ve kterém má tazatel pouze představu o námětu rozhovoru a otázky jsou formulovány až v průběhu rozhovoru.

Pro účely tohoto výzkumu jsem zvolila techniku polostandardizovaného rozhovoru, neboť na jedné straně umožňuje určitou pružnost při procesu získávání informací, na druhé straně skutečnost, že všichni respondenti odpovídají na tytéž otázky, umožňuje lepší srovnatelnost jejich odpovědí a ulehčuje organizaci získaných informací. Takto získám informace, které považuji za důležité a zároveň má respondent možnost vyjádřit se ke skutečnostem, které považuje za významné on.

## ***Studium dokumentů***

Dokumenty se rozumí data, která vznikla v minulosti, byla pořízena někým jiným než výzkumníkem a pro jiný účel, než má aktuální výzkum. Analýza dokumentů vychází z porozumění jim. Dokumenty analyzované v této práci jsou ty, které obsahují odpovědi na výzkumné otázky. Při výběru dokumentů bude brána v úvahu také jejich kvalita. Klíčovými dokumenty v tomto výzkumu je dokumentace vybraného vzorku respondentů z neplatících nájemníků a obecně závazné právní předpisy.

### 3.3 Charakteristika výběrového souboru a realizace výzkumu

Pro výběr datových jednotek existují dvě metody: náhodná, jejímž cílem je zobecnění, a záměrná. V této práci jsem využila záměrnou výběrovou metodu. Jako techniku záměrného výzkumu jsem zvolila techniku výběru dle určitých kritérií. Hlavním kritériem bylo, aby byly zastoupeny různé varianty neplacení nájemného, ale především rodiny s nezletilými dětmi, protože v případě vystěhování z bytu musí sociální odbor zajistit bydlení dětí.

Výzkumný proces probíhal v průběhu roku 2008 převážně na území úřadu městské části v Brně. Byl rozdělen do několika fází. Nejprve jsem zmapovala pomocí techniky studia dokumentaci všech neplatících nájemníků v městské části. V rámci analýzy dokumentů byly zdrojem spisy jednotlivých dlužníků pořízené pracovníky sociálního a bytového odboru. Při analýze dokumentů jsem si zaznamenávala získané poznatky.

Poté jsem vytipovala vhodné respondenty pro rozhovor, jež splňovali kritéria mého záměru. Prvotní kontakt s nimi byl navázán především prostřednictvím sociálního odboru. Po domluvě termínu jsem realizovala průzkum pomocí techniky polostandardizovaného rozhovoru. Rozhovor s vybranými respondenty byl veden v rámci sociální práce s nimi, takže nebyli seznámeni s tím, že jsou objektem průzkumu a co je cílem mé práce.

Při rozhovorech jsem vycházela z předem připravených otázek: jaké mají rodinné poměry ekonomické i vztahové, zda mají stále zaměstnání, jaké je jejich vzdělání pro možné uplatnění na pracovním trhu, co je příčinou jejich vzniklého dluhu, zda jsou obeznámeni se zákonem. Zda jsou si vědomi právních důsledků neplacení nájemného a jak by bylo zabezpečeno bydlení jejich nezletilých dětí v případě, že by přišli o byt.

Během kontaktu s respondenty bylo maximálně dbáno na dodržení hlavních zásad vedení rozhovoru: klást otevřené, jasně formulované otázky, pozorně naslouchat, vyhýbat se otázkám naznačujícím odpověď, zachovávat si neutrální postoj k obsahu sdělovaných dat, vytvářet vztah důvěry, vstřícnosti, a projevovat zájem a empatii.

Závěrečná fáze patří interpretaci a analýze získaných dat. Analýza je metodou poznávání daných skutečností (věcí, jevů, vlastností, procesů, vztahů apod.), jejíž podstatou je členění zkoumaných celků na dílčí části a jejich postupný výzkum. Cílem analýzy je všestranné poznání skutečností nebo některých jejich stránek ve vývoji nebo statickém stavu. K všestrannému poznání skutečnosti je nezbytné při analýze používat i syntézu, která umožňuje na základě poznáných dílčích částí vysvětlovat (jejich postupným slučováním) různé stránky zkoumané skutečnosti. Jestliže hlavním nástrojem analýzy je abstrakce (abstrakce myšlení), jejím produktem je popis skutečnosti, pak syntéza podává její vysvětlení. (Řehoř, 2004, s. 58)

Pro mou práci jsem využila analýzu kauzální, která objevuje a hledá příčinu problému ve zkoumaných skutečnostech. Vychází z předpokladu, že každý následek má i svou příčinu.

### **3.4 Popis jednotlivých případů respondentů**

Z celkem 160 případů nájemníků, kteří dlužili nebo stále ještě dluží na nájemném v bytových domech městské části, jsem pro tuto práci zvolila 23 respondentů tak, aby ve vybraném vzorku byli zastoupeni chroničtí neplatiči, dále ti, kteří neplatí pravidelně, a některé složitější případy, kdy je dluh vymáhán soudní cestou nebo případně hrozí i exekuční vystěhování, ale převážně rodiny s nezletilými dětmi. Při poskytování informací byli někteří klienti sdílnější, jiní zdrženlivější. Proto jsou některé kauzy stručnější a některé případy respondentů více obsáhlé. V rámci humanistického přístupu bude zachována anonymita všech respondentů.

#### ***Respondent č. 1***

##### **Žena 39 let, rozvedená, 3 děti**

Vzdělání: základní

Zaměstnání: pracovala jako prodavačka občerstvení, nyní pečuje o syna

Kontakt: mobil

Byt: 2+1, nájemné + služby 6 049 Kč

#### **Další osoby žijící společně v bytě:**

Dcera 20 let – nezaměstnaná

Syn 16 let - ZŠ

Syn 1 rok – v péči matky

Druh 33 let – otec pouze nejmladšího syna, ženatý, doposud není v rozvodovém řízení, zaměstnán u komunálních služeb

**Dávky státní sociální podpory:** 13 588 Kč

Přídavky na děti, sociální příspěvek, rodičovský příspěvek, příspěvek na bydlení

**Dávky pomoci v hmotné nouzi:** nepobírá

**Jiné příjmy:**

Výživné na staršího syna ve výši 500 Kč

Druh přispívá na domácnost 3 000 Kč (jeho příjem nezná)

**Měsíční příjem celkem:** 17 088 Kč

### **Zahájení řízení**

V roce 2007 vznikl dluh na nájmu 19 532 Kč. Na dlužnou částku byl vydán platební rozkaz. Teprve potom se dostavila a uzavřela dohodu o splácení dluhu. Dluh uhradila před termínem splacení stanoveným dohodou. Po uhrazení dluhu požádala o prominutí poplatků z prodlení 15 794 Kč. Poplatky jí byly následně prominuty, až na částku 3 000 Kč, s podmínkou uznání dluhu a řádného placení měsíčního nájemného a služeb po dobu dvou let.

### **Odůvodnění vzniku dluhu respondentem**

Nájemné přestala platit, když koupila synovi počítač, aby mohl hrát hry. Protože už počítač měli všichni jeho kamarádi, jenom on ne, musela mu ho koupit taky. A potom již neměla další peníze na nájem. Na úřad nepřišla jednat hned, protože se bála, že přijde o sociální dávky. Nevěděla, že by mohla přijít také o byt.

### ***Respondent č. 2***

**Žena 47 let, rozvedená, 4 děti**

Vzdělání: středoškolské

Zaměstnání: plný invalidní důchod, není zaměstnaná

Kontakt: mobil

Byt: 4+1, nájemné + služby 6 531 Kč

**Další osoby žijící v bytě:**

Syn 8 let - ZŠ

Dcera 17 - SŠ

Dcera 18 let - gymnázium

Syn 27 let - na ÚP jako nezaměstnaný

**Dávky státní sociální podpory: 5 200 Kč**

Příspěvek na bydlení, přídavky na děti, sociální příplatek

**Dávky pomoci v hmotné nouzi:**

Nepobírá, doposud nežádala

**Jiné příjmy:**

Plný invalidní důchod 7 282 Kč

Výživné na 3 děti 9 000 Kč

**Měsíční příjem celkem: 21 482 Kč**

**Zahájení řízení:**

Dluh 18 939 Kč z roku 2007 - již uhradila, poplatky z prodlení jí byly prominuty pod podmínkou dvou let řádného placení nájmu a splátek dluhu. Opět dluží.

**Odůvodnění vzniku dluhu respondentem**

V roce 2007 se od rodiny odstěhoval manžel a zůstala sama s dětmi. Do tíživé finanční situace se dostala, neboť musela z důvodu péče o těžce nemocnou matku opustit zaměstnání. Současně se i její zdravotní stav zhoršil natolik, že jí byl přiznán od ledna 2008 plný invalidní důchod. Nový dluh 6 599 Kč jí vznikl neuhrazením ročního vyúčtování služeb, na které neměla peníze. Hodlá uzavřít novou dohodu o splácení. V případě vystěhování by šla bydlet k rodičům, děti by do zařízení nedala. O byt by snad neplacením neměla přijít, doufá, že v její zdravotní situaci se to nemůže stát.

***Respondent č. 3*****Muž, 40 let, ženatý, 4 děti**

Vzdělání: vyučený automechanik

Zaměstnání: OSVČ – začíná podnikat

Kontakt: pevná linka

Byt: 4+1, nájemné a služby 7 170 Kč



**Další osoby žijící v bytě:**

Manželka, 39 let, nezaměstnaná, v evidenci ÚP

Syn 19 let - student obchodní akademie

Syn 18 let - student obchodní akademie

Syn 18 let - student SPŠ automobilová

Syn 18 let - student SPŠ automobilová

**Dávky státní sociální podpory: 7 177 Kč**

Přídavky na děti, příspěvek na bydlení (doklady nemá, manželka to prý vyhazuje)

**Dávky pomoci v hmotné nouzi: nepobírá****Jiné příjmy:**

10 000 Kč z pracovního procesu OSVČ, začíná podnikat, předpokládá vyšší příjem.

**Měsíční příjem celkem : 17 177 Kč**

**Zahájení řízení:**

První platební rozkaz na částku 12 022 Kč byl řádně zaplacen včetně poplatků z prodlení. Druhý na částku 12 036 Kč byl zaplacen, poplatky byly předány k exekuci.

Třetí platební rozkaz byl vydán na částku 15 588 Kč, dosud neuhrazen.

**Odůvodnění vzniku dluhu respondentem**

Svůj dluh odůvodnil tím, že začal podnikat, měl vysoké náklady, dostal se do finančních problémů a nezbylo mu na nájem. Na dlužnou částku si přijde sjednat dohodu a bude splácet. Byl seznámen s tím, že pokud dojde k neplacení dlužné částky a neplacení řádného nájemného, může přijít o byt. Věří však, že rodinu s dětmi nevystěhují. Bude žádat o dávky pomoci v hmotné nouzi.

***Respondent č. 4*****Muž 47 let, ženatý, 2 děti**

Vzdělání: středoškolské

Zaměstnání: pracuje jako zdravotník v nemocnici

Kontakt: pevná tel. linka

Byt: 2+1, nájemné + služby 4 504 Kč

**Další osoby žijící v bytě:**

Manželka 41 let - v plném invalidním důchodu, má 2 francouzské hole, pohybuje se s pomocí elektrického vozíku

Dcera 17 let - studentka sociálně správně činnost

Syn 15 let - ZŠ

**Dávky státní sociální podpory:** 1 307 Kč

Přídavky na děti

**Dávky pomoci v hmotné nouzi:** nepobírá

**Jiné příjmy:**

Mzda 20 500 Kč

Invalidní důchod manželky 7 193 Kč

Příspěvek na péči 4 000 Kč

**Měsíční příjem celkem:** 33 000 Kč

**Zahájení řízení:**

Na dluh na nájmu byl vydán platební rozkaz na částku 35 436 Kč, který již uhradil.

Má uzavřený splátkový kalendář na poplatky z prodlení, které splácí.

**Odůvodnění vzniku dluhu respondentem**

Neměli peníze. Nakupovali nové zařízení bytu, měli velké výdaje a na nájemné jim nezbylo. Domnívá se, že dle zákona důvod k vystěhování není, protože dluh splácí.

***Respondent č. 5*****Žena 40 let, svobodná, 2 děti**

Vzdělání: vyučená prodavačka

Zaměstnání: nezaměstnaná, v evidenci ÚP od 2007

Kontakt: mobil

byt: 2+KK, nájem + služby 5 559 Kč

**Další osoby žijící v bytě:**

Druh 39 let, 1969, vyučený pokrývač, na ÚP od března 2007, je otcem obou dětí,

Syn 7 let - MŠ

Dcera 5 let - MŠ

**Dávky státní sociální podpory:** nevedla výši, údajně si nepamatuje kolik

Bere sociální příspěvek, přídavky na děti

Příspěvek na bydlení nebere, neplatila nájem - není nárok

**Dávky pomoci v hmotné nouzi:**

Nebere, protože nemá příspěvek na bydlení a proto nemá nárok na dávky v hmotné nouzi. Ihned jak vyřídí zaplacení nájmu, podá novou žádost.

**Jiné příjmy:** nemá

**Zahájení řízení**

Dluh na nájmném 20 588 Kč. Dostavila se až na základě vydaného platebního rozkazu po obdržení výpovědi.

**Odůvodnění vzniku dluhu respondentem**

Uvedla, že dluh na nájmu vznikl za období od ledna do dubna 2008. V daných měsících měla nízké příjmy a nebyla schopna vyjít s penězi. Potom byli s dětmi ze zdravotních důvodů na dovolené v Chorvatsku, a zase neměla dost peněz na doplacení dlužného nájmného. Nevěděla, že neplacením nájmu, může dojít k výpovědi a k vystěhování z bytu. V takovém případě by neměli kam jít.

**Další vývoj situace**

Na dlužnou částku uzavřela dohodu o splácení dluhu, kterou dodržuje. Smlouva o nájmu bytu byla dohodou změněna na dobu určitou 1 rok. V případě řádného placení nájmu a splácení dluhu bude prodloužena. Základní dluh a soudní poplatky byly zaplacený v září 2008, zbývají ještě poplatky z prodlení.

***Respondent č. 6***

**Muž 37 let, rozvedený, 1 dítě**

Vzdělání: základní

Zaměstnání: slévač ve strojárnách,

Kontakt: mobil

Byt: 1+1, nájem + služby 1 300 Kč

**Další osoby žijící v bytě:**

Dcera 17 let - v současné době do žádné školy nechodí, má podanou přihlášku do učňovské školy na učební obor kuchařka

**Dávky státní sociální podpory:** 700 Kč

**Dávky pomoci v hmotné nouzi:** nepobírá

**Jiné příjmy:**

Mzda 15 000 Kč

**Měsíční příjem celkem:** 15 700

### **Zahájení řízení**

Dlužná částka 3 717 Kč je za asi za 3 nezaplacené nájmy v roce 2007. Do ledna 2008 dále nehradil řádné nájemné ani neuhradil žádnou částku na splacení dluhu a základní Dluh se zvýšil na 7 500 Kč.

### **Odůvodnění vzniku dluhu respondentem**

Údajně měl zablokovaný účet, a nemohl z něj vybírat peníze. Měl neshody se svou bývalou družkou, a proto se dostal do problémů s placením. Tyto by měly být již vyřešeny, protože má zřízený jiný účet, na který posílá zaměstnavatel peníze. Dlužnou částku přislíbil uhradit ve dvou splátkách. Byl upozorněn, že v případě nesplácení dluhu a neplacení řádného nájemného mu nebude dále prodloužena nájemní smlouva. Bylo na něm znát, že svou situaci příliš nechápe.

### **Další vývoj situace**

Jednu splátku uhradil, další ne. Potom přestal spolupracovat a nehradil ani další řádné nájemné. Dluh byl zažalován a byla mu zaslána výzva k vyklizení bytu. Nekomunikoval a odstěhoval se, údajně k příbuzným, byt předal správci v říjnu 2008.

### ***Respondent č. 7***

#### **Žena 38 let, 2x rozvedená, 3 děti**

Vzdělání: středoškolské

Zaměstnání: úřednice, nyní v invalidním důchodu

Kontakt: mobil

Byt: 2+KK, nájem + služby 4 423 Kč

#### **Další osoby žijící v bytě:**

Dcera 13 let z 1. manželství - ZŠ

Dcera 11 let z 2. manželství - ZŠ

Syn 1 rok - v péči matky

Přítel 29 let - otec nejmladšího dítěte, pomocný dělník, nezaměstnaný, sankčně vyřazen z evidence ÚP

**Dávky státní sociální podpory: 11 505 Kč**

Rodičovský příspěvek, přídavky na děti, sociální příplatek:

Příspěvek na bydlení nepobírá, protože neměla uhrazený nájem (vyřizuje si)

**Dávky pomoci v hmotné nouzi:**

Nepobírá, protože neměla uhrazený nájem

**Jiné příjmy:**

Plný invalidní důchod 8 096 Kč

Výživné dcera 1 000 Kč

Výživné dcera 1 500 Kč (střídavá péče)

**Měsíční příjem celkem: 22 101 Kč**

**Zahájení řízení**

Vydány tři platební rozkazy. První na částku 9 652 Kč, druhý na částku 22 228 Kč, třetí na částku 4 071 Kč. Uzavřela splátkový kalendář, který nedodržovala. Protože byla těhotná, i když platnost nájemní smlouvy končila, bylo jí další bydlení umožněno prodloužením smlouvy s notářským zápisem. Nájemní smlouva s doložkou vykonatelnosti je uzavřena do 31. 3. 2009. Splátkový kalendář přesto opětovně porušila. Hrozí, že smlouva nebude prodloužena.

(Dluh na nájmu měla již v roce 2007. Uzavřela splátkový kalendář a uvedla, že v této době nehradila nájemné, protože po rozvodu neměla dostatek finančních prostředků.)

**Odůvodnění vzniku dluhu respondentem**

Nemohla platit, protože po rozvodu neměla peníze. Potom zase její přítel, který s ní žije byl bez práce. Slíbil jí, že jakmile si najde práci, vezmou se. A potom prý na tom bude mnohem lépe a všechny dluhy zaplatí. Byl ale v zaměstnání 1 měsíc, a protože to bylo jen jako brigáda, už tam nepracuje. Chce si vzít půjčku, aby se zaplatily dluhy na nájmu a do měsíce si vyřídí zvláštního příjemce dávky na odboru státní sociální podpory. Je srozuměna s tím, že může dojít k vystěhování z bytu, ale má přece malé děti, tak si myslí, že jí se to nestane. V případě vystěhování z bytu by nezletilé děti mohli bydlet u jejích rodičů.

### **Další vývoj situace rodiny**

Své problémy začala řešit alkoholem a neshody s partnerem musela projednávat přestupková komise. Její partner se odstěhoval a požádal o svěřeni syna do své péče. Výchovu dětí řeší sociální pracovnice - orgán péče o děti. Dluh již převýšil částku 100 tis. Kč. Bylo rozhodnuto, že nájemní smlouva bude prodloužena pouze v případě, že bude celý dluh uhrazen před uplynutím doby, na kterou byla sjednána. Protože žena přestala spolupracovat, byl vyhledán její otec, aby se vyřešila otázka umístění dětí. Ten si vzal půjčku a celý dluh urychleně uhradil. Nadále dceři pomáhá, spolupracuje s úřadem a pravidelně kontroluje placení nájemného. Oznámil, že dcera již zvládá problém s alkoholem.

### ***Respondent č. 8***

#### **Žena 36 let, rozvedená, 4 děti**

Vzdělání: základní (nedokončila SOU)

Zaměstnání: nezaměstnaná

Kontakt: mobil

Byt: 4+1, nájem 7 019 Kč

#### **Osoby žijící v bytě:**

Dcera 18 let, studentka (sociální práce)

Dcera 17 let, SOU zahradnické

Dcera 14 let, ZŠ

Dcera 9 let, ZŠ

Bývalý manžel 38 let, v současné době je ve vyšetřovací vazbě, jinak v bytě bydlí a vrátí se do něj (dle oznámení)

**Dávky státní sociální podpory:** 10 995 Kč + přídavky na děti

Sociální příplatek, příspěvek na bydlení

Přídavky na děti – bere, neuvvedla výši

**Dávky pomoci v hmotné nouzi:** 7 443 Kč

Příspěvek na živobytí, doplatek na bydlení

**Jiné příjmy:** nemá

**Měsíční příjem celkem:** 18 848 Kč + přídavky na děti

### **Zahájení řízení**

Dluh na nájmu 13 579 Kč vznikl nezaplacením 2 nájmu a to v červenci a srpnu 2007. V září byl nájem uhrazen, v říjnu již opět ne. Uzavřela splátkový kalendář v říjnu 2007 - uhradila pouze jednu splátku. Dlužné nájemné dosáhlo výše 31 073 Kč. Na předvolání nereagovala. Dostala výpověď z nájmu bytu.

### **Odůvodnění vzniku dluhu respondentem**

Dostavila se až na základě podané výpovědi a uvedla, že neplatila nájem, protože se po rozvodu dostala do finanční tísně. Bývalý manžel jí přispíval nepravidelně, a když ho vzali do vazby, nemá již od něj příjem žádný. Sama je nezaměstnaná, hledá si práci a doufá, že dluh splatí až bude mít práci. Předpokládala, že když má čtyři děti, nemohou ji podle zákona vystěhovat. Věc řešila se svou matkou. V případě, že dojde k vystěhování z bytu, budou všechny její děti umístěny u ní, která s tímto souhlasí. Byla by to však pro ni složitá situace, protože se stará o nemocného manžela.

### **Další vývoj situace rodiny**

Ve sklepě příslušném k jejímu bytu byla nalezena varna na drogy. Skončila proto ve vazební věznicí, stejně jako její bývalý manžel. V bytě s výpovědí pro dluhy zůstaly 4 děti, o které se starala babička. Střídavě docházela za nimi a za svým nemocným manželem. Rodina zůstala bez příjmu. Babička se snažila hradit měsíční nájemné, ale neměla dostatek finančních prostředků. Nemohla požádat o příspěvek na bydlení, protože v bytě neměla trvalé bydliště. Jedinou možností jak vyřešit, aby rodina nepřišla o byt a měla nárok na sociální dávky, bylo vyřídit přechod nájmu bytu z matky na nejstarší dceru, která již dosáhla zletilosti.

Byt byl dne 10.9.2008 přidělen nejstarší dceři, která s babičkou nájemné řádně platí. Platební rozkaz na dlužnou částku 31 073 Kč s příslušenstvím, byl vydán a bude soudně vymáhán po její matce. Sociální pracovnice úřadu pomohla vyřídit příspěvek na bydlení. Současně byl zřízen zvláštní příjemce dávky a příspěvek na nájemné za prosinec 2008 ve výši 7 000 Kč byl již převeden na účet městské části.

### ***Respondent č. 9***

#### **Žena 33 let, vdaná, 2 děti**

Vzdělání: základní

Zaměstnání: skladnice

Kontakt: mobil

Byt: 4+1, nájemné + služby 9170 Kč

**Další osoby žijící v bytě:**

Dcera 16 let - SOU – kadeřnice

Dcera 10 let. - ZŠ

Manžel 35 let (otec pouze starší dcery), dělník - staví stánky

**Dávky státní sociální podpory:**

Nepobírají – naposledy žádali v roce 2007, nebylo přiznáno

**Dávky pomoci v hmotné nouzi:** nepobírají

**Jiné příjmy:**

Mzda 12 000 Kč

Výživné 1 250 Kč

Příjmy manžela neuvedla

**Zahájení řízení**

Dluh na nájmu je do konce června 2008 celkem 27 090 Kč. Byl vydán platební rozkaz a zaslána výpověď z nájmu bytu.

**Odůvodnění vzniku dluhu respondentem**

Dostavila se na pozvání a uvedla, že byt je psaný na manžela a ten se v současné době nezdržuje v Brně, je pracovně v Německu. Staví stánky pro veletrhy a výstavy, a jakmile skončí práci, což je asi v polovině srpna, dostaví se na úřad k vyřešení dluhu na nájmu. V Německu je od července 2008 a práci má tak na 14 dní, je tam brigádně a takto brigádně pracuje soustavně. Nájem za červenec již uhradila, doklad předkládá. Dluh vznikl v době, kdy byla v nemocnici na gynekologické operaci a byla v pracovní neschopnosti, mzda byla menší a neměla peníze na nájem. Má zájem uhradit celý dluh do konce srpna 2008. V zákonech se nevyzná, ale v případě vystěhování z bytu by obě nezletilé dcery ly k její matce, která žije sama v garsonce, ale doufá, že k tomu nedojde.

**Další vývoj situace rodiny**

Dne 27. 8. 2008 se její manžel zavázal, že dlužnou částku, zaplatí nejpozději do konce září 2008. Dluh za nájemné uhradil začátkem října 2008. Výpověď z nájmu bytu byla



stažena. Zbývají ještě k úhradě poplatky z prodlení, na které byla uzavřena dohoda o splácení. Opět neuhradili řádné nájemné.

### ***Respondent č. 10***

#### **Žena 48 let, rozvedená, 1 dítě**

Vzdělání: středoškolské

Zaměstnání: v invalidním důchodu

Kontakt: mobil

Byt: 2+KK, nájemné + služby 4 423 Kč

#### **Další osoby žijící v bytě:**

Syn 25 let, svobodný – vyučený prodavač, dlouhodobě nezaměstnaný

**Příspěvek na bydlení:** v současné době nepobírá

**Dávky pomoci v hmotné nouzi :** nepobírá

#### **Jiné příjmy:**

Plný invalidní důchod 9 139 Kč

Příspěvek na péči v současné době je v řízení, žádost o zvýšení příspěvku. 2 000 Kč

Příspěvek 9 900 Kč ročně na provoz motorového vozidla

ZTP/P od ledna 2005 do ledna 2010 přiznány mimořádné výhody III. stupně.

**Měsíční příjem celkem : 11 370 Kč**

#### **Zahájení řízení**

Pro dluh na nájemném jí byla dána v roce 2007 výpověď z nájmu bytu. Žena je od roku 2001 v evidenci žadatelů o byt zvláštního určení Magistrátu města Brna. V roce 2004 jí byl nabídnut bezbariérový byt v jiné městské části, v roce 2005 a 2007 další bezbariérový byt. Žádnou z nabídek však nepřijala.

#### **Historie případu**

Její spis byl na sociálním odboru založen již koncem roku 1999 v souvislosti s přiznáním příspěvku ve výši 200 Kč na zvýšené životní náklady při trvalém používání ortopedických pomůcek, 2 francouzských holí. Tento pobírala až do prosince 2007 (byl odejmut z důvodu nabytí účinnosti zákona č. 261/2007 Sb.). Dále pobírala částečný invalidní důchod 3 665 Kč měsíčně.

V prosinci 2004 požádala o jednorázový finanční příspěvek, který jí byl přiznán ve výši 1 000 Kč na molitanovou matraci. Předložila důchodový výměr se stanovenou výší plného invalidního důchodu s částečnou bezmocností - 7 618 Kč měsíčně.

V květnu 2005 se dostavila na sociální odbor a předložila Rozhodnutí Magistrátu města Brna o přiznání mimořádných výhod III. stupně. Požádala o jednorázový finanční příspěvek na lůžkoviny ve výši 1 200 Kč, který obdržela. Její plný invalidní důchod s částečnou bezmocností byl 8 024 Kč měsíčně a pobírala příspěvek na bydlení ve výši 882 Kč měsíčně.

V lednu 2006 přinesla do spisu potvrzení odborného lékaře o nutnosti nákladného dietního stravování. V červnu požádala na sociálním odboru úřadu o jednorázový finanční příspěvek 8 000 Kč na komunální odpad, zdravotní pomůcky, polštář, madla, drobné rehabilitační pomůcky, léky, vitamíny, vozík, vyúčtování elektrické energie a služeb za rok 2005, na Univerzitu třetího věku, pořízení PC a vybavení domácnosti.

Její žádost byla po konzultaci s Ministerstvem práce a sociálních věcí zamítnuta, protože nebyla uznána sociálně potřebnou. Proto ztropila na úřadě velký povyk a musela být vyvedena městskou policií. Proti rozhodnutí měla právo podat odvolání, kterého však nevyužila. V té době byl jejím příjmem stále plný invalidní důchod zvýšený o částečnou bezmocnost 8 357 Kč a příspěvek na bydlení ve výši 869 Kč měsíčně, celkem 9 226 Kč.

(Od roku 2006 má mechanický invalidní vozík k dispozici, mimo byt jej nepoužívá.)

### **Odůvodnění vzniku dluhu respondentem**

Dostavila se až na několikáté pozvání. Jednala autoritativně, se zvýšeným hlasem, nepřipouštěla žádnou komunikaci. Výpověď z bytu je podle ní neplatná, a proto nic neřeší. Nájemné a služby za užívání bytu hradí se synem každý z jedné poloviny. Dluh vznikl v době, kdy byl nezaměstnaný a ona zdravotně postižená neměla dostatek sociálních dávek na úhradu nájemného. Domnívá se, že by jí měl být podle zákona prominut celý dluh, protože kromě nájemného platí ještě každý měsíc zálohu na elektřinu 1 100 Kč. Dále musí hradit cca 1 500 Kč měsíčně na léky, 650 Kč měsíčně za internet + TV, a průměrně 700 Kč měsíčně za telefon. Slevu od operátora T-mobil nemá, v nejbližší době má v úmyslu přejít k jinému operátorovi, kde jí slevu na telefon přiznají. Na závěr předložila smlouvu o poskytnutí pečovatelské služby ze dne 20. 10. 2008. Zde má sjednané služby pomoci při základní péči o vlasy a nehty,

pedikúru, běžný úklid domácnosti, dovoz obědů a doprovod k lékaři. Prohlásila, že ji nikdo z bytu nedostane, zavolá televizi a novináře, ať všichni vidí, jak jedná úřad s postiženou osobou.

### **Další vývoj situace**

Na dlužnou částku byl vydán platební rozkaz, proti kterému podala jako žalovaná odpor. Ale potom dluh 22 630 Kč bez poplatků zaplatila. Poplatky z prodlení ve výši 30 663 Kč jí byly zastupitelstvem městské části prominuty za podmínky zaplacení zbývajících 3 000 Kč. Dále jí byla poskytnuta možnost uzavřít novou nájemní smlouvu na dobu určitou jeden rok. Neprominutou část poplatků neuhradila a smlouvu odmítla podepsat s tím, že jednu už má a nebude jí měnit. Následně podala k soudu žalobu na určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu (až po uplynutí zákonné lhůty 60 dnů pro podání žaloby) a na městskou část žádost o výměnu bytu za větší.

Na základě změny petitu žaloby městské části vydal soud usnesení - zastavení řízení co do částky 22 630 Kč, pokračuje se v řízení co do poplatků z prodlení. Dne 22. 12. 2008 bylo doručeno odvolání žalované do rozhodnutí o zastavení řízení.

Ještě v předcházejícím roce podala na městskou část žalobu o povinnost uzavřít s ní nájemní smlouvu na větší bezbariérový byt. Soud nyní přerušil toto řízení až do vydání rozhodnutí ve věci určení neplatnosti výpovědi.

Žaloba na neplatnost výpovědi byla následně soudem zamítnuta. Proti tomuto rozsudku soudu se ihned odvolala a ještě k tomu podala návrh na vyloučení soudce pro podjatost. Dne 23. 1. 2009 bylo doručeno usnesení Krajského soudu o návrhu ve věci podjatosti soudce – není vyloučen z projednávání.

### ***Respondent č. 11***

#### **Žena 35 let, v rozvodovém řízení, 4 děti**

Vzdělání: vyučená prodavačka

Zaměstnání: v současné době pečuje o nezletilé děti

Kontakt: mobil

Byt: 1+KK, nájemné + služby 4 431 Kč

#### **Další osoby žijící v bytě:**

Syn 7 let - MŠ

Syn 5 let - MŠ

Dcera 3 roky - v péči matky

Syn 2 roky - v péči matky

Její čtvrté dítě bylo po narození předběžným opatřením Městského soudu v Brně umístěno rok v kojeneckém ústavu. Z finančních důvodů zvažovala adopci. Nakonec však od ní ustoupila s obavami, co by řekli sousedé.

#### **Dávky státní sociální podpory: 12 959 Kč**

Sociální příplatek, rodičovský příspěvek, přídavky na děti  
(příspěvek na bydlení 1200 nepobírá, vyřizuje si)

#### **Dávky pomoci v hmotné nouzi:**

Nepobírá, neměla na ně nárok jak z důvodu výše dávek SSP, tak i z důvodu, že nemá žádnou nájemní smlouvu.

#### **Jiné příjmy:**

Nemá. Výživné otec neplatí. (Výživné na všechny 4 děti bylo stanoveno a má je platit biologický otec dvou nejstarších dětí, neboť je - jako dosavadní manžel - uveden v rodném listě dětí. V současné době probíhá rozvodové řízení, po jeho ukončení je teprve možno požádat o změnu otcovství.) Biologický otec dvou nejmladších dětí nepřispívá ani dobrovolně.

#### **Měsíční příjem celkem: 12 959 Kč**

#### **Zahájení řízení**

Stálé finanční problémy. V té době žila s nezaměstnaným druhem, který ji nikterak nepřispíval na domácnost. Bylo jí doporučeno, aby ho neživila a ze svých dávek platila nájem. Opustil ji, když jí hrozilo vystěhování. V té době jí končila nájemní smlouva na dobu určitou a měla dluh 34 918 Kč. Zavázala se splácet a nájemní smlouva jí byla podmíněně prodloužena. Splácela sice starý dluh, ale přitom přestala platit řádné měsíční nájemné, takže dluh narostl cca na 50 tis. Kč a nájemní smlouva již znovu prodloužena nebyla. V bytě bydlela bez právního důvodu.

#### **Odůvodnění vzniku dluhu respondentem**

Svůj dluh odůvodňuje nízkými sociálními dávkami. Další důvod je, že nemá nájemní smlouvu. Nedostává příspěvek na bydlení, který jí chybí. Kdyby měla novou smlouvu, měla by na dávku zase nárok a mohla by nájem platit. Ještě k tomu splácí starý dluh, a aby jí zůstalo více peněz, bude žádat o snížení splátky dluhu z 1500 na 1 000 Kč. Byla sice seznámena s tím, že může být vystěhována z bytu, ale nemá kam se svými dětmi jít.

O děti se řádně stará, a proto je přesvědčena, že se tak nestane. Nemá nikoho, kdo by jí v její situaci pomohl.

### **Další vývoj situace rodiny**

Protože se svými dětmi žije dlouhodobě v nepříznivých finančních podmínkách a pouze ze sociálních dávek, doporučil sociální odbor zastupitelstvu její žádost o snížení splátek schválit. Při vyšší částce je pravděpodobné, že tuto nebude schopna splácet. Snížení splátek jí bylo schváleno, nájemní smlouva prodloužena do konce června 2008 s podmínkou, že bude zřízen institut zvláštního příjemce dávky u příspěvku na bydlení. S pomocí odboru byla věc vyřízena a nájemné tak bylo hrazeno v plné výši přímo orgánem, který vyplácí dávky, a růst dluhu se zastavil. Ale v květnu nebyl nájem opět uhrazen a bylo zjištěno, že institut zvláštního příjemce zrušila. Když byla předvolána k vysvětlení proč tak učinila, obhajovala se tím, že potřebovala tyto peníze na jiné výdaje v domácnosti. Bylo jí sociální pracovníci sděleno, že zvláštního příjemce dávky musí opět obnovit, jinak jí nebude nájemní smlouva znovu prodloužena. Toto přislíbila, ale neučinila tak. V červnu nájem opět nezaplatila. Uvedla jen, že neměla z čeho.

Proto bylo urychleně zahájeno jednání a věc byla řešena na vedení úřadu. Při tomto jednání vyšla najevo nová skutečnost, že žena má rodiče, se kterými udržuje stálý kontakt, a ti žijí v třípokojovém bytě. Při hledání rezerv, kde by se dalo ušetřit na rodinných výdajích, bylo zjištěno, že platí za dvě děti ve vybrané mateřské škole mimo své bydliště 1000 Kč měsíčně a navíc platí denně jízdné. Na dotaz proč umístila děti do MŠ s příplatkem a nevyužila některou z mateřských škol naší městské části odpověděla, že tam by své děti nikdy nedala, že se jí pro ně nezdají dost dobré.

Závěrem podepsala předloženou nájemní smlouvu s platností do 30. 4. 2009 a bylo jí sděleno, že nájemní smlouva je uzavřena pouze z toho důvodu, aby nezůstala bez peněz a měla nárok na dávky pomoci v hmotné nouzi, jinak by jí nájemní smlouva již prodloužena nebyla. Bylo jí uloženo obnovit za osobní asistence sociální pracovnice úřadu zvláštního příjemce sociální dávky, kterou bude hrazeno nájemné, aby dluh dále nenarůstal. Současně za pomoci úřadu jí budou vyřízeny dávky pomoci v hmotné nouzi. I přes všechno úsilí opět nezaplatila dvě splátky dluhu, který se tak stal splatným. Celkem je evidován dluh 140 tis. Kč a hrozí, že smlouva nebude prodloužena. Z inkasního lístku se zjistilo, že začala platit ještě 730 Kč měsíčně za internet. Jeho

potřebu nedokázala odůvodnit. (Před budovou hlídal děti její mladý přítel, se kterým se už údajně nestýká).

### ***Respondent č. 12***

#### **Žena 28 let, vdaná, 3 děti**

Vzdělání: vyučena provozní chemička

Zaměstnání: nezaměstnaná od 06/ 2008, v evidenci ÚP

Kontakt: mobil

Byt: 3+1, nájemné + služby 6 460 Kč

#### **Osoby žijící v bytě:**

Manžel 41 let - částečný invalidní důchod, nezaměstnaný, na ÚP hlášený není

Syn 20 let - nezaměstnaný, evidován na ÚP (má družku a 3letou dceru, nebydlí spolu, nemají bydlení)

Dcera 16 let - ZŠ

Dcera 6 let - MŠ pro děti s vadami sluchu

#### **Dávky státní sociální podpory:**

Příspěvek na bydlení, sociální příplatek, příspěvek na péči 5 037 Kč

Přídavky na 2 děti a rodičovský příspěvek do 07/2008 – neudala výši

**Dávky pomoci v hmotné nouzi:** nepobírají

#### **Jiné příjmy:**

Částečný invalidní důchod manžela - 4 351 Kč

#### **Zahájení řízení**

Opakované neplacení nájemného.

#### **Odůvodnění vzniku dluhu respondentem**

Na pozvání se dostavila a uvedla, že neměla peníze. Finanční problémy rodiny začaly již v roce 2005, kdy byl manžel často nemocný a ona pobírala pouze rodičovský příspěvek a dávky státní sociální podpory. Po rodičovské dovolené byla nezaměstnaná. Od března 2006 nastoupila do zaměstnání, pracovala v čistírně, většinou přesčas, a dluh 73 416 Kč do konce roku 2007 uhradila. K úhradě zbývaly ještě poplatky z prodlení. Další dluh vznikl za vyúčtování vody 13 000 Kč. Soustavně dluh splácí a hradila pravidelně i řádné nájemné.

Potom byla u jejich dcery zjištěna vada sluchu, měli vyšší výdaje, museli koupit na vlastní náklady naslouchadla za 35 tisíc Kč - 10 000 Kč byl příspěvek Nadace Olgy Havlové a zbylých 25 000 Kč museli zaplatit sami. Přišlo jim vyúčtování elektřiny 7 356 Kč za předcházející rok V té době opět nebyli schopni platit nájem. V květnu 2008 uhradila pouze sjednanou splátku dluhu. Potom uzavřeli další dohodu o splácení dluhu na částku 149 887 Kč. Protože jim končila doba pronájmu bytu a dlužili, byla s nimi uzavřena nová nájemní smlouva na dobu určitou pouze do konce března 2009 s notářským zápisem (doložka přímé vykonatelnosti). Hrozí jim, že pokud nebude platit nájemné a splátky dluhu, smlouva již nebude prodloužena. Snaží se proto vyměnit byt za byt horší kategorie s někým, kdo by za ně uhradil dluh. Oznamila, že v případě vystěhování by nezletilé děti umístila u své matky, která je vdova, vlastní čtyřpokojevý byt a bydlí u ní její syn s manželkou a dvěma dětmi.

### **Další vývoj situace rodiny**

Do srpna 2008 zaplatila část dluhu ve výši 88 661 Kč. Dohodu o splácení však porušila. Dle podmínek dohody se tak dohoda stala neplatnou a zůstatek 58 226 Kč splatným. Znovu požádala, aby nebyl dluh předán na exekuci, ale byla jí dána další možnost splácet. Nová dohoda o splácení zůstatku dluhu byla schválena v září 2008 a zatím je dodržována.

### ***Respondent č. 13***

#### **Žena 35 let, rozvedená, 2 děti**

Vzdělání: základní

Zaměstnání: nezaměstnaná, z evidence na ÚP sankčně vyřazena

Kontakt: mobil

Byt: 3+1, nájemné a služby 5 763 Kč

#### **Osoby žijící v bytě:**

Dcera 14 let - ZŠ

Syn 11 let - ZŠ

#### **Dávky státní sociální podpory: 7 767 Kč**

Přídavky na děti. sociální příspěvek, příspěvek na bydlení

**Dávky pomoci v hmotné nouzi:**

Nejsou vypláceny, nebylo o ně požádáno.

**Jiné příjmy:**

Výživné na děti otec neplatí.

**Měsíční příjem celkem: 7 767 Kč**

**Zahájení řízení:**

Od roku 2005 dlužila na nájemném a službách částku 115 576 Kč. Byl vydán platební rozkaz, dluh uhradila bez poplatků z prodlení 187 738 Kč a požádala o jejich prominutí. Mezitím znovu dlužila 24 368 Kč, byl vydán další platební rozkaz. Třetí platební rozkaz byl vydán na poplatky z prodlení ve výši 187 738 Kč. Proti němu podala odpor. Jednání doposud nenařízeno. Výpověď z nájmu bytu jí byla doručena v březnu 2008. Podala žalobu na její neplatnost. Její žaloba byla soudem zamítnuta. Podala odvolání ke Krajskému soudu. S odborem sociální péče nespolupracuje. V říjnu 2008 byl vydán platební rozkaz na další dlužnou částku 5.763 Kč s příslušenstvím. Při místním šetření bylo zjištěno, že její byt je velmi nadstandardně vybaven. Když se dostavila až na základě výzvy na úřad, bylo i na jejím vzhledu na první pohled znatelné, že nouzí rozhodně netrpí. Řekla, že zákon nezná, ale že umí číst.

**Odůvodnění vzniku dluhu respondentem**

Dluh zdůvodňuje nedostatkem peněz. Svou tíživou finanční situaci dokladuje dávkami státní sociální podpory a nepřiznanou podporou v nezaměstnanosti. Otec dětí dlouhodobě výživné neplatil, proto podala trestní oznámení na policii. Jednorázově zaplatil dlužné výživné cca 60 000 Kč asi před 4 měsíci. Od té doby opětovně výživné na děti neplatí. Potřeby její a jejích nezaopatřených dětí zajišťují její rodiče. Případné vystěhování z bytu bude řešit bydlení formou podnájmu.

***Respondent č. 14*****Žena 45 let, rozvedená, 2 děti**

Vzdělání: středoškolské

Zaměstnání: referentka cenového odd.

Kontakt: mobil

Byt: 4+1, nájemné a služby 6 533 Kč



**Osoby žijící v bytě:**

Dcera 21 let - učitelka ZŠ v současné době na mateřské dovolené

Dcera 14 let - ZŠ

Vnučka 1 rok - v péči matky

**Dávky státní sociální podpory:**

Nepobírá - byla upozorněna, že si má jít vyřídit odhlášení manžela, který se odstěhoval a následně podat žádost o příspěvek na bydlení.

Rodičovský příspěvek dcery 7 600 Kč

Přídavek na dítě nemá dcera vyřízený - doposud nebylo svěřeno do výchovy žádnému z rodičů, není proto možné přiznat přídavky na děti

**Dávky pomoci v hmotné nouzi:** nepobírá

**Jiné příjmy:**

Mzda - 11 500 Kč

Výživné na dceru 3 000,- Kč měsíčně (platí za otce jeho matka, neboť otec dítěte se delší dobu zdržuje na Ukrajině a výživné neplatí).

**Měsíční příjem celkem:** 22 100 Kč

**Zahájení řízení :**

V roce 2007 vznikl dluh na nájmu 43 118 Kč, tento již uhrazen. V roce 2008 další dluh ve výši 3 měsíčního nájemného. Výpověď zatím nepodána.

**Odůvodnění vzniku dluhu respondentem**

Dostavila se na pozvání a uvedla, že nájemné bylo hrazeno trvalým příkazem z účtu bývalého manžela, který se z bytu odstěhoval a nájemné platit přestal. Protože si to neuvědomila a nájemné sama neplatila, došlo k dluhu. Když se to dozvěděla, dluh zaplatila. Následně pak neměla peníze na řádné nájemné, proto vznikl nový dluh za tři měsíce. Byla srozuměna s tím, že může dostat výpověď z bytu. Nemá kam jít, úhradu dluhu bude řešit.

**Další vývoj situace rodiny**

Nájemné hradí, na dluh uzavřela dohodu o splácení, kterou zpočátku dodržovala. Ke konci roku 2008 však dohodu porušila, zůstatek dluhu se stal splatným, a byl předán k soudnímu vymáhání.

### ***Respondent č. 15***

#### **Žena 36 let, rozvedená (od 29. 7. 2008), 3 děti**

Vzdělání: vyučena elektromechanička

Zaměstnání: nezaměstnaná, 6 měsíců v evidenci ÚP

Kontakt: mobil

Byt: 4+1, nájemné a služby 6 392 Kč

#### **Osoby žijící v bytě:**

Dcera 18 let - studuje Střední zdravotní školu

Dcera 13 let - ZŠ

Dcera 5 let - MŠ

#### **Dávky státní sociální podpory: 17 279 Kč**

Přídavky na děti, sociální příplatek

Příspěvek na bydlení – nepobírá, protože nebyl uhrazen nájem, v řízení

#### **Dávky pomoci v hmotné nouzi:**

Příspěvek na živobytí – 1 644 Kč

Doplatek na bydlení – (1 021 Kč - do 6/2008 vyplacen) červenec v řízení

**Jiné příjmy:** výživné na děti 5000 Kč

**Měsíční příjem celkem:** 24 944 Kč

#### **Zahájení řízení:**

Smlouvu o nájmu bytu má na dobu určitou do 28. 2. 2009. Dluží za 3 měsíce nájem.

#### **Odůvodnění vzniku dluhu respondentem**

Na pozvání se dostavila a uvedla, že v červnu 2008 neuhradila nájem, protože neměla peníze. Do problémů s placením se dostala již v dubnu, kdy jí došla upomínka na nějaké penále, které musela doplatit. Je si vědoma toho, že smlouva je pouze na dobu určitou a v případě dluhu na nájmemném nebude prodloužena. Proto si bude podávat žádost o umožnění splácení dluhu. V případě, že jí nebude nadále prodloužena nájemní smlouva, půjde bydlet i s dětmi ke své rozvedené matce do dvoupokojového bytu.

#### **Další vývoj situace rodiny**

Byla uzavřena dohoda o splácení dluhu, kterou dodržuje. Přitom se zavázala, že pokud bude znovu dlužit, stává se celý dluh splatným. Její matka na podzim 2008 zemřela,

takže by neměla kam jít. Má nový dluh 920 Kč, který vznikl tím, že neuhradila nájem v předepsané výši.

### ***Respondent č. 16***

#### **Žena 30 let, rozvedená, 2 děti**

Vzdělání: základní

Zaměstnání: pečuje o nezletilé dítě – pobírá rodičovský příspěvek

Kontakt: telefon nemá

Byt: 1+1, nájemné a služby 2 507 Kč

#### **Osoby žijící v bytě:**

Syn 10 let - ZŠ

Syn 1,5 roku - v péči matky

Druh 31 let - otec mladšího syna, nezaměstnaný, v evidenci ÚP od roku 2007

#### **Dávky státní sociální podpory: 10 543 Kč**

Přídavky na děti, rodičovský příspěvek, sociální příplatek

Příspěvek na bydlení: nepobírá, protože neplatí nájem

**Dávky pomoci v hmotné nouzi:** nepobírá – není v evidenci

**Jiné příjmy:** nemá

#### **Zahájení řízení**

Neplatí řádně nájem od roku 2007, na předvolání úřadu nereagovala. Nájemní smlouva bytu na dobu určitou skončila v prosinci 2007. Protože se nedostavila ani na pozvánku sociálního odboru k projednání přestupku nezletilého syna, bylo provedeno šetření v bytě. Sociální pracovnice nebyla vpuštěna do bytu, a pouze na chodbě mezi dveřmi sdělila klientce, že rodině hrozí vystěhování z bytu kvůli neplacení nájemného. Byla vyzvána ke spolupráci a pozvána na úřad k písemnému vyjádření a sepsání protokolu. Nedostavila se a dále dlužila. Doba pronájmu jí skončila a ani nepožádala o prodloužení. Na úřad se dostavila na začátku roku 2008 až na základě výzvy k vyklizení bytu.

#### **Odůvodnění vzniku dluhu respondentem**

Své jednání odůvodňovala nedostatkem peněz, protože její nový manžel je dlouhodobě nezaměstnaný a rodina žije jen ze sociálních dávek. Dále uvedla, že je v tíživé finanční

situaci také proto, že otec staršího syna neplatí výživné a dluží již asi 50 000 Kč. Nájemné bude schopna splácet až poté, kdy jí splatí dluh. Byt nevyklidí, protože nemá kam jít. Když odcházela, křičela, že to by se na to podívala, aby někdo vystěhoval matku s malými dětmi na ulici, a bouchla přitom dveřmi.

### **Další vývoj situace rodiny**

Přestala komunikovat, byt nevyklidila a dluh včetně smluvní pokuty za nevyklizení narostl na cca 200 tis. Kč. Krátce před exekucním vystěhováním, vyřešila svou situaci výměnou bytu za byt horší kategorie údajně prostřednictvím realitní kanceláře. Dlužná částka za ni byla uhrazena. Přestěhování proběhlo urychleně, bez schválení vlastníků bytů. Místní šetření však ukázalo, že bývalá dlužnice ve směněném bytě nebydlí a v jejím bytě je jiný nájemce, než který měnil byt. Případ byl oznámen a je v řešení policie pro podezření spáchání podvodu.

### ***Respondent č. 17***

#### **Žena 38 let, vdaná, 2 děti**

Vzdělání: vyučená servírka

Zaměstnání: pracovala jako číšnice, asi 3 měsíce je nezaměstnaná

Kontakt: mobil

Byt: 4+1, nájemné + služby 6 534 Kč

#### **Další osoby žijící společně v bytě:**

Manžel 39 let, vyučený, zaměstnán MHD jako kontrolor

Dcera 17 let - SOU

Dcera 15 let - ZŠ

#### **Dávky státní sociální podpory:**

Nepobírají – uvádí, že byly odejmuty z důvodu nějakého dluhu

**Dávky pomoci v hmotné nouzi:** nepobírá

**Jiné příjmy:** žádné příjmy neuvedla, doklady nedoložila

#### **Zahájení řízení:**

Dluh na nájemném, výpověď z bytu. Zpočátku nespolupracovala a na předvolání úřadu nereagovala. V roce 2007 byly uhrazeny jen některé nájemy, uzavřela splátkový

kalendář. Po nějakou dobu byl splácen, později už ne. Byly vydány dva platební rozkazy na částku 51 688 Kč a částku 97 738 Kč. Když byl podán návrh na vyklizení bytu, vzala si půjčku 150 000 Kč a částky zaplatila, avšak bez poplatků z prodlení, které činily 172 953 Kč. Poplatky jim byly zastupitelstvem z poloviny prominuty za podmínky, že budou řádně splácet druhou polovinu, na kterou uzavřeli dohodu o splátkách. Před stažením návrhu na vyklizení bytu od soudu s nimi byl sepsán notářský zápis s doložkou vykonatelnosti a nájemní smlouva byla uzavřena na dobu určitou do 31. 12. 2008.

Dohodu o splácení poloviny poplatků z prodlení nedodrželi. Požádali o prominutí svého pochybení a bylo jim umožněno pokračovat ve splátkách dluhu. Splátky ale opět nehradí. Proto byly poplatky v plné výši předány k exekučnímu vymáhání. Nájemní smlouva nebude prodloužena.

### **Odůvodnění vzniku dluhu respondentem**

Neplacení nájemného zdůvodňuje tím, že si v roce 2005 vzali vysoké půjčky na nové zařízení bytu, které potom nebyli schopni splácet. Došlo na exekuci z manželova účtu. Strhávají mu dodnes 11 tisíc Kč měsíčně. V té době byla zaměstnaná, žili pouze z její mzdy a nájem nebyli schopni platit. Dohodnuté splátky na poplatky z prodlení nehradili, protože měl manžel pracovní úraz a byl v pracovní neschopnosti. Dále nesplácí, protože nemá zaměstnání. Pokusí se dohodnout na výměně bytu za menší, s tím, že by za ně byl uhrazen dluh, což vidí jako jediné východisko. Oznámila, že v případě vystěhování by obě dcery šly bydlet k prarodičům z matčiny strany. Rodiče o jejich problémech neví, ale je si jistá, že by vnučky přijali.

### **Další vývoj situace**

Vyměnili byt za menší 2+1, který je v osobním vlastnictví pronajimatele. Směnitel bytu za ně uhradil veškeré jejich dluhy.

### ***Respondent č. 18***

#### **Muž 43 let, ženatý, 2 děti**

Vzdělání: vyučený elektromechanik

Zaměstnání: řidič nákladní dopravy

Kontakt: mobil

Byt: 3+1, nájemné a služby 5 927 Kč

**Osoby žijící v bytě:**

Manželka 35 let - pracuje jako prodavačka

Syn 14 let - ZŠ

(Dcera 22 let z 1. manželství, v bytě nebydlí)

**Dávky státní sociální podpory:** nepobírají

**Dávky pomoci v hmotné nouzi:** nepobírají

**Jiné příjmy:**

Mzda 15 000 Kč

Mzda manželky 8 500 Kč

**Měsíční příjem celkem:** 23 500 Kč

**Zahájení řízení**

Neplacení nájemného, nereagovali na upomínku, dána výpověď z bytu. Na základě doručení výpovědi z bytu se dostavili oba manželé k jednání. Dluží 70 000 Kč.

**Odůvodnění vzniku dluhu respondentem**

Dluh započal již v loňském roce, kdy manželovi bývalý zaměstnavatel nevyplácel mzdu a přislíbil, že místo toho bude hradit jejich nájem. Domnívali se, že tomu tak je, a nájem neplatili. Když zjistili, že nájem není hrazen, byl již dluh vysoký, že ho nebyli schopni zvládnout. Nájemné již řádně platí, ale na dluh si musí dohodnout splátky. Budou usilovat o to, aby k vystěhování nedošlo, protože nemají jinou možnost k bydlení.

***Respondent č. 19*****Žena 38 let, svobodná, 2 děti**

Vzdělání: vyučená prodavačka

Zaměstnání: nezaměstnaná, v evidenci ÚP (střídavě)

Kontakt: mobil

Byt: 2+KK, nájemné a služby 4 474 Kč

**Osoby žijící v bytě:**

Syn 16 let - ZŠ, v současné době ve výchovném zařízení

Dcera 10 let - ZŠ

**Evidence uchazečů o zaměstnání ÚP Brno-město:**

Vzata do evidence v říjnu 1991, v témže měsíci sankčně vyřazena.

Další evidence od června 1992 do sankčního vyřazení v květnu 1993.

Evidence od prosince 1996 do sankčního vyřazení v srpnu 1997.

(Mateřská dovolená od března 1998 do března 2002).

Evidence od března 2002 do sankčního vyřazení v březnu 2006.

Evidence od října 2006 do sankčního vyřazení do června 2007.

Evidence od ledna 2008.

**Dávky státní sociální podpory: 8 031 Kč**

Přídavky na děti, sociální příplatek, příspěvek na bydlení

**Dávky pomoci v hmotné nouzi:**

Příspěvek na živobytí 2 090 Kč

Doplatek na bydlení 2 912 Kč

**Jiné příjmy:** nemá

**Měsíční příjem celkem:** 13 033 Kč (proměnlivý, pokud platí nájemné)

**Zahájení řízení**

Spis byl na odboru sociální péče (dále jen OSP) založen v roce 2002 v souvislosti s výchovnými problémy nezletilého syna, což se průběžně řeší dosud (jen v roce 2007 proběhlo 10 soudních jednání). V letošním roce se matka nedostavila na většinu jednání u Městského soudu v Brně a na Policii ČR. Spolupráce se školou, Probační a mediační službou a OSP je z její strany nedostatečná, nerespektuje rozsudky a usnesení Městského soudu Brno. Rodina byla z podnětu úřadu zařazena do projektu Fakulty sociálních studií MU Brno „asistent do rodiny“, ale programu se neúčastnila. Městským soudem v Brně bylo vydáno usnesení o výchovném opatření, které matka nerespektuje. Syn byl umístěn do výchovného zařízení mimo místo bydliště.

Žena od svých 21 let nepracuje (tj. již 17 let), je svobodná, má dvě nezletilé děti. Městská část s ní uzavřela postupně 3 smlouvy o nájmu bytu. První na dobu od 31. 10. 2005 do 31. 03. 2006, druhou od 01. 04. 2006 do 30. 06. 2006. Třetí smlouva od 8. 1. 2008 do 31. 12. 2008. Po dobu trvání nájemního vztahu:

- neuhradila řádně a včas žádnou splátku nájemného
- uzavřela 3 splátkové kalendáře celkem na 88 663 Kč

- byly proti ní úspěšně podány 2 návrhy na vydání platebních rozkazů, jeden na částku 17 309, druhý na částku 19 053 Kč
- úspěšně podán návrh na vyklizení bytu.

Hradit začala teprve až od listopadu 2007. Úhrada dluhu vždy následovala až po upozornění na vyklizení bytu, po nabytí právní moci a vykonatelnosti platebního rozkazu nebo po vydání rozsudku o vyklizení bytu. Protože opět porušila dohodu o splácení dluhu, byl dne 4. 8. 2008 zbývající dluh předán k exekučnímu vymáhání a hrozí, že nájemní smlouva nebude prodloužena.

### **Odůvodnění vzniku dluhu respondentem**

V říjnu 2008 se na pozvání dostavila k řešení ukončení nájmu bytu. Své jednání zdůvodňovala nedostatečnou výší sociálních dávek. Žádný zákon ji nezajímá a tvrdí, že ji nemohou vystěhovat, když od září už zase vše platí. Má v úmyslu požádat o prodloužení nájemní smlouvy. V bytě je nyní jen s nezletilou dcerou, ale v této chvíli neví, kam by šla bydlet. Přece nikdo nesmí vyhodit matku s dítětem na ulici. Je přesvědčena, že její syn byl umístěn ve výchovném zařízení jen proto, aby ji potom mohli lépe vyhodit z bytu. Nemohla přece platit, protože neměla z čeho. Stěžovala si, že se z tak nízkých sociálních dávek nedá žít. Často nemá peníze ani na jídlo a musí se stravovat u své matky nebo sestry. Na dotaz proč nejde pracovat odpověděla, že její dcera by psychicky nezvládla, kdyby nebyla doma, protože je na ní příliš závislá. Bude se snažit bytovou situaci řešit. Dceru do kolektivního zařízení rozhodně nepředá. (Na sociálním odboru sdělila, že půjde bydlet ke své matce, a na bytovém odboru, že rozhodně nemá kam jít).

### ***Respondent č. 20***

#### **Žena 23 let, svobodná, 1 dítě**

Vzdělání: základní, zahájila studium obchodní akademie

Zaměstnání: zaměstnaná od 10. 9. 2008

Kontakt: mobil

Byt: 1+1, nájemné a služby 3 485 Kč

#### **Osoby žijící v bytě:**

Syn 3 roky - MŠ

Druh 35 let - je hlášen na služby, nemá trvalý pobyt, živnostník – tesař



**Dávky státní sociální podpory:** 10 600 Kč

Rodičovský příspěvek, příspěvek na dítě, příspěvek na bydlení

**Dávky pomoci v hmotné nouzi:** nepobírá

**Jiné příjmy:**

Mzda - 6 900 Kč

Druh mzda - 20 000 Kč

**Měsíční příjem celkem : 37 500 Kč**

**Zahájení řízení**

Dluh na nájemném neuhradila, vydán platební rozkaz na dlužnou částku 6 970 Kč.

**Odůvodnění příčiny dluhu respondentem**

Dostavila se na pozvání a nezaplacení nájmu zdůvodnila tím, že měla větší finanční výdaje a nezbyly jí peníze. Potom, když dostala upomínku, zapoměla dluh zaplatit. Slíbila, že do konce roku vše zaplatí. Zákony moc nezná, ale pokud by přišla o byt, půjde ke své matce a její druh se synem zase ke své matce. Nemá s ničím problémy, chystají se stavět rodinný dům. Vezmou si na to hypotéku.

***Respondent č. 21***

**Muž 23 let, svobodný, 1 dítě**

Vzdělání: vyučený elektromechanik

Zaměstnání: nezaměstnaný, v evidenci na ÚP není, chce se jít zaregistrovat

Kontakt: mobil

Byt: 3+1, nájemné a služby 6 700 Kč

**Osoby žijící v bytě:**

Družka 21 let - zdravotní sestra, nyní na mateřské

Syn, 1 rok - v péči matky

**Dávky státní sociální podpory:** 8 100 Kč

Rodičovský příspěvek, přídavek na dítě

**Dávky pomoci v hmotné nouzi:** nepobírají

**Jiné příjmy:** nemá

### **Zahájení řízení**

Dluh na nájmu je cca 30 000 Kč bez poplatků z prodlení. Již byl vydán platební rozkaz.

Dluh na nájmu vznikl od září 2007.

### **Odůvodnění vzniku dluhu respondentem**

Dluh odůvodňuje tím, že v srpnu loňského roku končil pracovní neschopnost a od září mu zase byl ve zkušební době zrušen pracovní poměr. Byl v evidenci ÚP do ledna 2008, a poté, když mu bylo přislíbeno zaměstnání, se nechal vyřadit. Přislíbené zaměstnání však nevyšlo ze zdravotních důvodů. Protože nájemní smlouva je na dobu určitou, je si vědom, že pokud nebude hradit nájemné nebo bude mít dluh, nebude mu prodloužena. Oznámil, že dlužné nájemné uhradí z výplaty pojištění z ušlé mzdy (po autonehodě měl úraz), kterou by měl obdržet během 60 dní.

### **Další vývoj situace**

I když budil dojem, že nemluví pravdu, dluh uhradil. Krátce na to po dva měsíce opět neuhradil nájemné.

### **Respondent č. 22**

#### **Žena, 83 let, vdova, dcera (zemřela)**

Vzdělání: středoškolské

Byt: 3+1, nájemné a služby 4 774 Kč

Žije sama, má jen těžce zdravotně postiženého vnuka, který je trvale umístěn v ústavu.

Jiné příbuzné nemá.

#### **Jediný příjem:**

starobní důchod a vdovský důchod 12 015 Kč

Z toho srážky (pravděpodobně nějaká exekuce) 4 107 Kč

**Měsíční příjem celkem: 7 908,- Kč**

### **Zahájení řízení**

Na dluh vydány tři platební rozkazy. První na částku 13 120 Kč, přes exekutora vyřešen. Druhý na částku 24 126 Kč a třetí na 41 568 Kč je na exekuci. Byla doručena výpověď. Rozsudek o vyklizení bytu nabyt právní moci v únoru 2008.

V třípokojovém bytě žije sama. Manžel jí zemřel již před několika lety. Protože nereagovala na výzvu ani na upomínku, bylo provedeno šetření v bytě. Klientka byla

značně dezorientovaná. Uváděla, že ve vedlejším pokoji spí prezident a předseda vlády, že musíme mluvit potichu. Protože se nepodařilo zjistit žádné příbuzné, požádal odbor sociální péče o posouzení jejího zdravotního stavu. Na základě psychiatrického vyšetření bylo sděleno, že pacientka je zmatená a nehradí nájem, neskýtá však žádné nebezpečí pro společnost.

Při opakovaném šetření v bytě bylo shledáno, že klientka je doposud z větší části schopna zabezpečit péči o sebe a úklid v bytě. Není však schopna hospodařit s penězi, řádně platit nájem, elektřinu a plyn.

### **Odůvodnění vzniku dluhu respondentem**

Na dotaz proč neplatí tvrdí, že má vše uhrazeno. Nemá žádné dluhy a vůbec netuší, že má nějakou exekuci na důchod. Na návrh, že ji objednáme na návštěvu k lékaři, reaguje tak, že nepotřebuje chodit, protože je zdravá.

### **Další vývoj situace**

Výpověď sice nabyla účinnosti. Nelze však postupovat stejně jako u zdravého člověka. Přestože lékařská zpráva nic neřeší, je nutno ženu umístit do nějakého sociálního zařízení. Sama odmítla podat žádost, proto byl dne 14. 7. 2008 podán návrh k soudu na omezení způsobilosti k právním úkolům. Po vyřízení bude možno jednat za ni. Prozatím ve spolupráci s Českou poštou je jí přímo při výběru důchodu předložena složenka, kterou bez jakýchkoliv pochybností zaplatí. Dluh s tímto opatřením dál nenarůstá. Návštěvy sociální pracovnice v bytě jsou pravidelné, s dohledem pomáhají také sousedi. Proto bylo ihned na počátku zjištěno, že se do bytu přistěhovala cizí žena s dětmi, která klientku oslovuje tetičko. Tato byla předvolána na úřad. Jednalo se o rozvedenou matku pěti dětí, která nemá svůj byt, je nezaměstnaná a žije pouze ze sociálních dávek. Oznámila, že se o ženu, která je její známá, stará, protože ji požádala o pomoc. Chtěla by se proto do bytu přihlásit i se svým přítelem, aby na pomoc nebyla sama. Když zjistila, že neexistuje nájemní smlouva, přestala mít zájem pomáhat. Při následném šetření v bytě, bylo zjištěno, že klientka postrádá občanský průkaz a peněženku. Na výzvu sociální pracovnice se starostlivá „podnájemkyně“ (pod pohrůzkou oznámení na policii) dostavila, předala průkaz i částku 8 020 Kč s tím, že si to u ní žena jenom schovala. Byla upozorněna, že není žádoucí, aby klientku kdykoliv v budoucnu navštěvovala.

Dne 26. 9. 2008 bylo úřadu oznámeno, že klientka je hospitalizována na oddělení Psychiatrické léčebny v Brně. Byla nalezena v centru města a neznala cestu domů. Odbor sociální péče má nyní možnost zajistit její umístění v domově se zvláštním režimem, kam by mohla jít po propuštění z léčebny.

### ***Respondent č. 23***

#### **Muž 70 let, vdovec, udává, že bezdětný**

(bylo zjištěno, že má 2 dcery, které opustil když byly ve věku 4 a 5 let)

Vzdělání: vyučený elektromontér

Zaměstnání: starobní důchodce

Kontakt: neuvedl

Byt: 1+KK, nájemné a služby 2 800 Kč

#### **Osoby žijící v bytě:**

Po smrti manželky žije sám.

**Příjem:** 10 500 Kč – z důchodu nemá žádné srážky

#### **Zahájení řízen:**

Dluh na nájmu je 42 802 Kč bez poplatků z prodlení. Již byl vydán platební rozkaz a podána výpověď z nájmu. Má i vypnutou elektřinu. Neplatí nájem, půjčuje si peníze od jiných lidí, včetně seniorů z nedalekého penzionu a peníze nevrací.

#### **Odůvodnění vzniku dluhu respondentem**

Dluh odůvodňuje tím, že nemá peníze. Manželka mu prý zanechala asi 200 tisíc dluhu, což nemůže doložit, protože všechno vyhazuje. Měla dvě děti, které finančně podporovala a tím se zadlužila. On teď musí splácet její dluhy, které mu údajně strhávají. Byt platit nebude ani nic řešit. Nemáme se o něj starat, je mu jedno, jestli bude vystěhován.

### **3.5 Interpretace zjištěných poznatků u vybraného vzorku respondentů**

V následující kapitole se pokusím interpretovat výsledky, ke kterým jsem dospěla na základě rozhovorů s vybranými respondenty, v tomto případě s neplatícími nájemníky. Pro jednodušší přehled jsem sestavila tabulku souhrn údajů respondentů (příloha č. 1).

#### ***Sociálně ekonomické poměry***

Téměř tři čtvrtiny z respondentů jsou buď rozvedení, svobodní nebo vdovci. Většina z nich žije v neúplné rodině bez partnera. V některých případech nový partner rodině nepomáhá, jen parazituje na jejích sociálních dávkách.

Jako důvod neplacení nájemného je shodně uváděn nedostatek peněz a nízké sociální dávky (až na výjimku, vlastní všichni respondenti mobilní telefon). Přitom jsou vždy prvořadě finančně pokryty ostatní potřeby rodiny a úhrada za bydlení je ponechávána až jako poslední.

Ve velké míře se na nedostatku financí podílí nezaměstnanost nájemců a zdrojem jejich příjmů jsou převážně sociální dávky. Často jsou tyto dávky ještě sankčně sníženy o příspěvek na bydlení, když neplatí nájemné.

#### ***Vzdělání***

U respondentů převažuje základní vzdělání nebo případně vyučení v méně žádaném oboru. Mají proto horší šanci najít zaměstnání se stálým příjmem. Nebo jde o takový příjem, který svou výší pouze nahradí sociální dávky, a tím potlačuje motivaci k práci. U některých případů bylo zřetelné, že nemají žádnou snahu práci si najít.

#### ***Právní vědomí respondentů***

Ani jeden z respondentů neznal ustanovení zákona, které se vztahuje k výpovědi z nájmu bytu. To, že již tři dlužné nájmy jsou důvodem k výpovědi, zjistili až při obdržení výpovědi. Mylně se domnívají, že pokud jde o rodinu s dětmi, nelze ji vystěhovat z bytu.

### ***Morální aspekt***

Nemají peníze, tak prostě neplatí. Nepřicházejí jednat sami předem, ani když obdrží upomínku, donutí je k tomu až radikální řešení. Aby nepřišli o byt, ochotně uzavírají dohodu o splácení dluhu, kterou vzápětí porušují, často opakovaně. Mnohým z dlužících nájemníků chybí odpovědnost nejen vůči společnosti, ale především vůči jejich dětem. Odvolávají se na nízké příjmy, a děti berou jako záštitu proti vystěhování.

### **3.6 Shrnutí**

I když provedený průzkum ukázal, že mezi neplatiči nejsou jen sociálně slabí nájemníci, z uváděného odůvodnění respondentů je patrná skutečnost, že neplacení nájemného souvisí vždy s nedostatkem finančních prostředků. Z tohoto tvrzení však analogicky nevyplývá, že souvisí vždy s chudobou. Pokud je upřednostněn nákup spotřebního zboží a jiných méně potřebných výdajů před úhradou nájemného, na které pak nezbyvají peníze, nelze vzniklou situaci hodnotit jako chudobu, ale jako snížený pocit odpovědnosti. V důsledku bývalého společenského systému má řada lidí tendenci přenechávat odpovědnost za svůj život na společnosti a jejích institucích. Právo samo není schopno udržet člověka v mezích zákona bez pomoci mimoprávních etických norem. Člověk musí mít v sobě pro svou řádnou existenci jakýsi souhrn morálních předpokladů.

Neúplnost rodiny nese jistě na fenoménu neplacení nájmu velký podíl. Pokud potřeby rodiny zajišťuje pouze jeden z rodičů, a někdy ani nedostává výživné, je její finanční situace obtížná. Rovněž vzdělání s neplacením nájemného v jistém smyslu souvisí. Protože je ekonomika stále více závislá na informacích, roste i význam vzdělání. Nízké vzdělání omezuje možnost získat uspokojivé zaměstnání, protože poptávka na trhu je dnes zaměřena převážně na kvalifikovanou pracovní sílu. (Jaká byla míra nezaměstnanosti v městě Brně v roce 2008 je vidět v příloze č. 2).

K neplacení nájemného dochází jednak v případech sociálně slabých občanů, kteří se přechodně, např. z důvodů nemoci nebo ztráty zaměstnání, dostanou do tíživé finanční situace, ovšem mnohem početnější skupinu tvoří lidé, kteří jsou si vědomi obtížné vymahatelnosti práva.

Pro první skupinu lidí existuje několik forem sociální pomoci – sociální příspěvek, snížení poplatku z prodlení, jeho prominutí, či odklad splátek. Nezbytnou podmínkou pro úspěšné překlenutí této situace je aktivní účast samotného dlužníka.

Mnohem problematičtější skupinu tvoří neplatiči, co své finanční závazky neplní záměrně. Neplatí, nereagují na upomínky a jsou přesvědčeni o tom, že jim to projde. Jiní se zase domnívají, že když mají děti, nikdo s nimi nehne.

Nejvyšší dluhy mají ti, kteří nejsou schopni hospodařit, rozpoznat priority, které platby je nutno hradit ze záchovných důvodů. Utrácí za drahé věci a nešetří ani na výdajích za energie a za vodu. S tímto přístupem dlouhodobě hospodaří na hranici přežití. Pokud nezaplatí nájemné, přestane se jim vyplácet příspěvek na bydlení a další sociální dávky. Příjem rodiny klesne pod životní minimum. Tady musí pomáhat sociální odbor obecního úřadu.

### ***Preventivní opatření na městské části***

Jakkoli uvedený výčet svědčí o vině na straně nájemníků, je zřejmé, že město jako správce obecního bytového by mohlo přispět svým jednáním k zamezení nárůstu dluhů na nájemném. Účinné je sledovat prvotní důvod vzniku dluhu. Situaci je třeba začít řešit již při prvním nezaplacení nájemného, nečekat až je dluh na nájemném vysoký a sociálně slabí nájemníci již mají mizivou šanci obstarat si finanční prostředky na jeho úhradu.

Do roku 2006 předával správce bytového fondu městské části seznam dlužníků až po doručení dvou upomínek a jejich nezaplacení ve sjednané lhůtě. Z tohoto důvodu mohla být dříve práce s dlužníky započata až po dvou a půl měsících od vzniku dluhu. Bylo nutno zpracovat postup vymáhání pohledávek, strategii, jejímž cílem nebylo vystěhovat nájemníky na ulici, ale naučit je platit nájemné a docílit markantního snížení dluhu. Novým postupem při vymáhání dluhu (příloha č. 3) byla doba před započítáním práce s dlužníky zkrácena na jeden měsíc. Při úhradě nájemného na základě upomínky se již vymáhají i poplatky z prodlení, což se v minulosti nedělo, a nájemce se seznámil s vyšší poplatků až při doručení platebního rozkazu. Práce s dlužníky je tak zahájena již po prvním neuhrazení nájmu. Ve velké míře se do procesu práce s dlužníky zapojuje kromě bytového odboru i odbor sociální péče. Novým postupem se podařilo zamezit vystěhování a přitom docílit i snižování dluhu (příloha č. 4).

## Závěr

Má práce se zabývala fenoménem neplacení nájemného v bytových domech. Cílem diplomové práce bylo odpovědět na hlavní otázku, kterou jsem si zformulovala již na začátku, a to, co vede člověka k tomu, že přestane hradit nájemné za užívání bytu. Jaké faktory mají největší vliv na neplacení nájemného, kterých sociálních skupin se nejvíce týká, zda souvisí se vzděláním respondentů, nezaměstnaností, chudobou, zda jde o neúmyslné jednání nebo se jedná o patologický jev.

Nejprve jsem se zabývala teoretickými koncepty, které byly podle mě nezbytné pro vysvětlení základních pojmů, které jsou obsaženy ve výzkumných otázkách. Dále jsem považovala za důležité seznámení s legislativou nájmu bytu, především co se týče výpovědi z důvodu neplacení nájemného a rozdílu mezi předcházející právní úpravou a současnou. Z teorie vzešly dílčí výzkumné otázky, které umožnily naplňovat cíl práce.

V praktické části práce jsem popsala metodiku výzkumného šetření, pro které jsem zvolila kvalitativní strategii, protože mým cílem bylo reflektovat subjektivní vnímání problému neplacení nájemného samotným dlužníkem. Pro můj záměr jsem si vybrala vzorek respondentů ze všech neplatících nájemníků městské části. Získaná data jsem podrobila interpretaci a analýze. Analýza jednotlivých případů měla prověřit možnou souvislost neplacení nájemného s určitými sociálními jevy.

Cílem práce bylo zjistit faktory, které mají největší vliv na neplacení nájemného. Domnívám se, že nelze striktně tyto faktory vyjmenovat. Každý případ je individuální, každá rodina je jedinečná, proto se jednotlivé případy mohou vždy vyvíjet jinak. Je však zřejmé, že podstatnou roli zde hraje rozvodovost a neúplná rodina, především v případech, kdy matka pečuje o malé děti a nelze zajistit příjem rodiny jejím nástupem do zaměstnání a je proto závislá na sociálních dávkách. Neplacení nájemného souvisí také s nízkým vzděláním, které způsobuje obtížnější uplatnění na trhu práce a umožňuje jen nekvalifikovanou méně hodnocenou práci. Mzda za takovou práci bývá srovnatelná s vyšší sociálních dávek, a proto je zvolena spíše nezaměstnanost než málo placené zaměstnání. A zde přichází v potaz i další okolnost, kterou je, zda mají vůbec snahu vzniklou situaci řešit.



Dle mého názoru je hlavní příčinou neplacení nájemného především nedostatek odpovědnosti a špatná morálka nájemníků. Neplacení je pro ně samozřejmostí - nejsou peníze, tak se neuhradí nájem. Názor rodičů a jejich postoj k právu podvědomě přejímají i děti žijící v rodinách neplatičů. Tímto jsou ohroženy a v budoucnu mohou být i ony potenciálními dlužníky a bezdomovci. Přitom stačí přijít na úřad a jednat. Obec má prostředky k tomu, aby situaci řešila. Prostřednictvím sociálních pracovníků může nájemci nabídnout odbornou pomoc, dohodnout splátkový kalendář nebo může pomoci například při plánování finančních záležitostí rodiny. Pokud je člověk aktivní a snaží se svůj dluh řešit, nemůže skončit na ulici.

Tato práce se věnovala zjištění rozhodujících faktorů u neplacení nájemného. Ráda bych zde ale formulovala doporučení i pro další výzkum, který by se zabýval tím, jak lépe pracovat s takovými lidmi, kteří nemají dostatek odpovědnosti a morálky, aby změnilí své chování, aby se sami rozhodli platit nájemné, nebo přišli včas aktivně řešit svou tíživou životní situaci. Vzhledem k cíli mé práce jsem se tímto tématem zabývala jen ze subjektivního hlediska, ale myslím si, že by bylo dobré do budoucna jít do hloubky problému neplatičství a zjistit i stanoviska odborníků z jiných oborů.

## **Resumé**

Diplomová práce se věnuje problematice neplacení nájemného, zejména hledání příčin neplacení nájemného v obecních bytech. Jádrem diplomové práce je postihnout faktory, které mají největší vliv na vznik neplatičství. Práce je rozčleněna do dvou hlavních částí.

Teoretická část se zabývá vymezením problémů, které vznikají v důsledku neplacení nájemného - bezdomovectví, nezaměstnanost, chudoba a riziko kriminality, a seznámením s předcházející a současnou legislativou zániku nájmu bytu související s neplacením nájmu.

V praktické části je popsána metodika výzkumného šetření a jeho realizace pomocí techniky kauzistického charakteru. Analýza jednotlivých případů vybraného vzorku respondentů prověřuje souvislost fenoménu neplacení nájemného s určitými sociálními jevy. Na základě těchto zjištění je v závěru zodpovězena hlavní otázka.

## **Anotace**

Diplomová práce se zabývá hledáním příčin neplacení nájemného v obecních bytech, v jehož důsledku vzniká sociální problém bezdomovectví, z něj plynoucí nezaměstnanost, deprivace a riziko kriminality. Cílem je zjistit jaké faktory mají největší vliv na neplacení nájemného, kterých sociálních skupin se nejvíce týká, zda souvisí se vzděláním respondentů, nezaměstnaností, chudobou, nebo jde převážně o sociálně patologický jev.

## **Klíčová slova**

Nájemné, neplacení, bezdomovectví, nezaměstnanost, chudoba, deprivace, sociální izolace, kriminalita, právní vědomí, morálka, vzdělání, sociálně patologický jev.

## **Annotation**

The theses is concerned with searching for the reasons of rent non payment in municipal housing units which consequently causes homelessness, unemployment, deprivation and a higher risk of criminality. The aim is to find out what factors are the most influential to rent non payment, what social groups it concerns the most and if it is correlated to education of respondents, unemployment, poverty or it is mostly social pathological phenomenon.

## **Keywords**

Rent, non payment, homelessness, unemployment, poverty, deprivation, social isolation, criminality, legal conscience, moral, education, social pathological phenomenon.

## Přehled použité literatury

Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

Zákon č. 267/1994 Sb., novela občanského zákoníku

Zákon č. 107/2006 Sb., změna občanského zákoníku

Zákon č.108/2006 Sb., o sociálních službách

Zákon č.111/2006 Sb., o pomoci v hmotné nouzi

Zákon číslo 40/1993 Sb., o nabývání a pozbývání státního občanství ČR

Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty

BROŽOVÁ, D.: *Společenské souvislosti trhu práce. 1. vyd.*, SLON: Praha 2003.  
ISBN 80-86429-16-4.

FIALA, J. – Korecká, V. *Vlastnictví a nájem bytu*. Praha: Alba , 1995.

FIALOVÁ, H. *Malý ekonomický výkladový slovník*. 6. upravené vydání. Praha: 2000.  
ISBN 80-902514-3-9.

KRAUS, B. *Sociální pedagogika II*. Brno: Paido, 2007.

KRAUS, B. - POLÁČKOVÁ, V. et al. *Člověk – prostředí – výchova*. Brno: Paido,  
2001. ISBN 80-7315-004-2.

KRAUS, B. *Základy sociální pedagogiky*. Praha: Portál, 2008.

KŘEČEK, S. *222 otázek a odpovědí k nájemnímu bydlení*. Praha :Leges, 2008.  
ISBN 978-80-87212-04-2.

KEJDOVÁ, M. – Vaňková, Z. *Sociologie a psychologie práva*. Brno: IMS, 2004.

MAREŠ, P. *Nezaměstnanost jako sociální problém*. Praha : Sociologické nakladatelství,  
1994. ISBN 80-901424-9-4.

NEDOMA, I. *Aplikace metod sociální práce*. Brno: IMS, 2004.

PLECITÝ, V. - KOCOUREK, J. *Občanský zákoník 4. doplněné vydání*. Praha:  
EUROUNION, 2007. ISBN 978-80-7317-059-2.

RADVAN, E. *Poznámky k vypracování odborného textu*. Brno: IMS, 2007.

ŘEHOŘ, A. *Metodologie I*. Brno: IMS , 2004.

SAMUELSON, P. A., NORDHAUS, W. D.: *Ekonomie. 2.vyd.*, Praha: 1995.  
ISBN 80-205-0494-X.

SEKOT, A. *Sociologie v kostce*. Brno: Paido, 2002. ISBN 80-7315-021-2.

ŠIMEK, M. *Ekonomie trhu práce A*. 1.vyd.,: Vysoká škola báňská – Technická univerzita, Ekonomická fakulta: Ostrava, 2007. ISBN 978-80-248-1416-2.

TARABA, M. *Rádce nájemníka bytu*. Praha: GRADA Publishing a.s., 2008. ISBN 978-80-247-2592-5.

VÍZDAL, F. *Techniky poznávání osobnosti*. Brno: IMS 2005.

## **Seznam příloh**

Příloha č. 1: Souhrn údajů respondentů

Příloha č. 2: Míra nezaměstnanosti na území okresu Brno - město

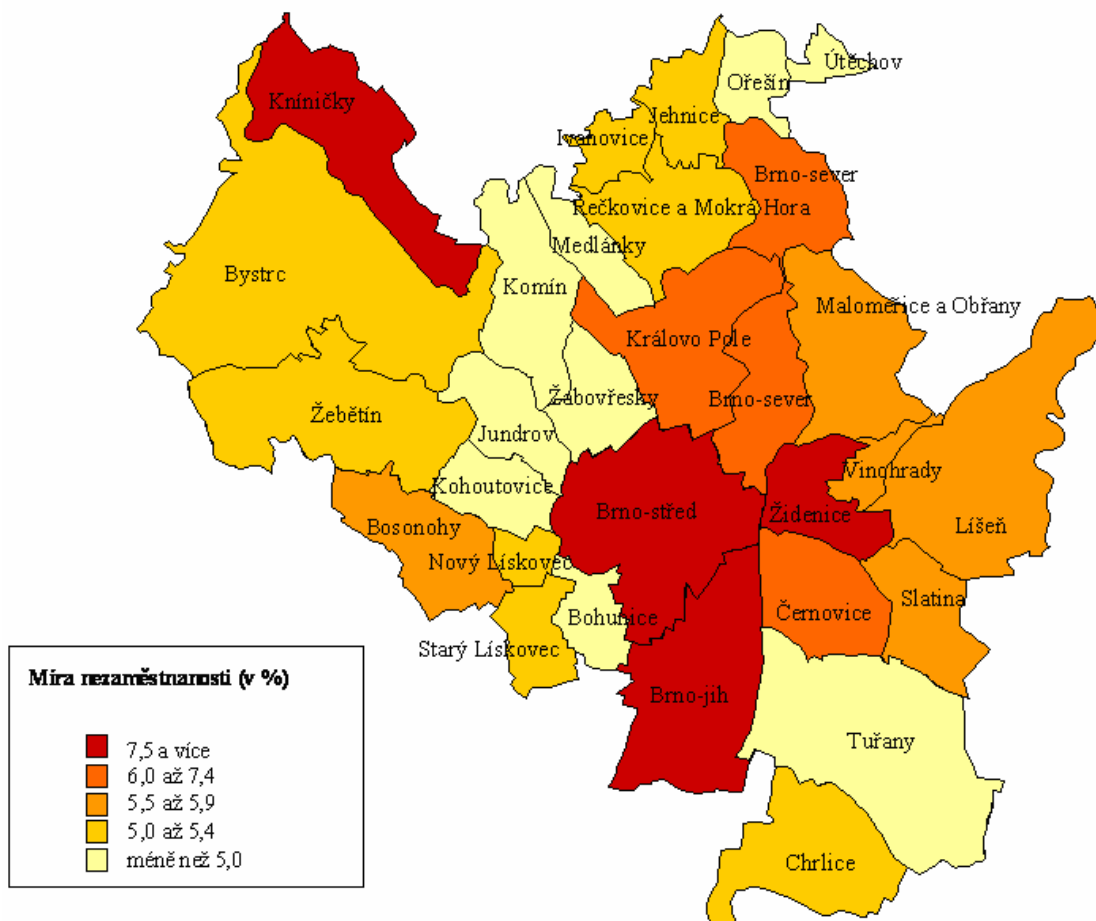
Příloha č. 3: Postup u vymáhání dluhu na nájemném a službách

Příloha č. 4: Vývoj výše dluhů od roku 2003 do 31. 12. 2008

**Příloha č. 1: Souhrn údajů respondentů**

R. č.	m /ž	Stav	Resp. pracuje	Děti	Partner pracuje	Byt vel.	Příjem celkem	z toho dávky	přísp. bydl.	Vz.
1	Ž	rozv.	péče o děti	2 1N .	ANO	2+1	17088	13588	ANO	ZŠ
2	Ž	rozv.	NE – inv.důch	3 1N	-	4+1	21482	21482	ANO	SŠ
3	M	žen.	ANO	4	ANO	4+1	17177	7177	ANO	OU
4	M	žen.	ANO	2	inv. důchod	2+1	33000	12500	NE	SŠ
5	Ž	svob.	NE	2	NE.	2+ KK	neued.	bere, neued	NE sankce	OU
6	M	rozv.	ANO.	1	-	1+1	15700	.700	NE	ZŠ
7	Ž	rozv.	NE - inv.důch	3	NE.	2+ KK	22101	19601	NE sankce	SŠ
8	Ž	rozv.	NE.	4	-	4+1	18848 + přídav.	18848 +příd..	ANO	ZŠ
9	Ž	vd.	ANO	2	ANO.	4+1	neuedl	-	NE	ZŠ
10	Ž	rozv.	NE – inv.důch	1 N	-	2+ KK	11370	11370	NE	SŠ
11	Ž	rozv říz.	péče o děti	4	NE.	1+ KK	12959	12959	NE sankce	OU
12	Ž	vd.	NE.	3 1 N	NE, část inv.důch	3+1	neued.	bere neued	ANO	OU
13	Ž	rozv.	NE.	2	-	3+1	7167	7767	ANO	ZŠ
14	Ž	vd.	ANO.	1 1 MD.	-	4+1	22100	7600	NE požádá	SŠ
15	Ž	rozv.	NE	3	-	4+1	23300	18300	NE sankce	ZŠ
16	Ž	vd.	péče o dítě	2	NE.	1+1	10549	10549	NE sankce	ZŠ
17	Ž	vd.	NE.	2	ANO.	4+1	neued	-	NE	OU
18	M	žen.	ANO.	2	ANO	4+1	23500	-	NE	OU
19	Ž	svob.	NE.	2	-	1+1	13033	13033	ANO	ZŠ
20	Ž	svob.	ANO.	1	ANO.	1+1	37500	10600	ANO	ZŠ
21	M	svob.	NE	1	péče o dítě	3+1	8100	8100	NE	OU
22	Ž	vdova	penz	-	-	3+1	7908	-	-	SŠ
23	M	vdov.	penz	-	-	1+ KK	10500	-	-	SŠ

**Příloha č. 2: Míra nezaměstnanosti na území okresu Brno - město**



*Pramen: GIS prostorová analýza, ÚPBM 2008*



### **Příloha č. 3: Postup u vymáhání dluhu na nájemném a službách**

Schváleno radou městské části č. 19/2006.

#### **1. Do 15. dne v měsíci**

SIPO předá správci bytového fondu evidenci úhrad nájemného v uplynulém měsíci.

#### **2. Do 20. dne měsíce**

**Správce bytového fondu zjistí kdo nájemné neuhradil.**

**Předá seznam dlužníků** na podatelnu ÚMČ, zvláště vyznačí rodiny s nezletilými dětmi, u kterých odbor sociální péče neprodleně zahájí šetření. Současně předá na el. nosiči data dlužníků k aktualizaci elektronické databáze městské části

#### **3. Do 27. dne v měsíci**

**Správce bytového fondu rozešle dlužníkům** 1. upomínku s termínem úhrady nejpozději 14. den od data jejího doručení. Poplatek z prodlení bude na této upomínce vyčíslen k datu odeslání upomínky. Součástí upomínky bude složenko s uvedením celkové částky dluhu včetně poplatku z prodlení.

(Doplní text upomínky: „V případě, že neuhradíte dluh včetně poplatku z prodlení nejpozději do 14. ...., bude vymáhán soudní cestou.“)

#### **4. V týdnu po uplynutí splatnosti upomínky**

**Správce bytového fondu zjistí**, kdo nereagoval na upomínku a dluh neuhradil.

V případě, že odeslaná upomínka nebude doručena, správce bytového fondu neprodleně po vrácení doručenky **provede kontrolu užívání bytu** a výsledek sdělí současně s předáním vrácené upomínky na podatelnu ÚMČ. Na upomínku vyznačí datum a výsledek šetření.

#### **5. Po předání seznamu dlužníků na ÚMČ**

##### **ÚHRADA DLUHU A ŽÁDOST O PROMINUTÍ POPLATKŮ Z PRODLENÍ**

Pokud do 14 dnů přijde dlužník z vlastní iniciativy, uhradí dluh bez poplatků z prodlení a požádá o prominutí PP:

**bytová referentka** předloží odůvodněnou žádost dlužníka Radě MČ - poslední možnost !!! - formulář žádosti o prominutí dluhu (PP) je přílohou č. 1

##### **DOHODA O SPLÁCENÍ DLUHU**

###### **Bytová referentka:**

Pokud do 14 dnů přijde dlužník z vlastní iniciativy jednat o splácení dluhu *předloží* do nejbližší Rady MČ materiál k projednání, který bude obsahovat:

- Žádost o umožnění splácení dluhu – formulář žádosti je přílohou č. 2
- Uznání celého dluhu ke dni sepsání návrhu Dohody o splácení dluhu

- formulář na uznání dluhu je příloha A

- Návrh Dohody o splácení dluhu na celý dluh včetně poplatku z prodlení ke dni podpisu návrhu (s úhradou splátek ke 20. dni v měsíci)  
- formulář dohody je příloha B

Po řádném uhrazení splátek Dohody o splácení dluhu bude řešit s dlužníkem úhradu poplatku z prodlení, který vznikl za dobu splácení dluhu. (*O případné výjimce rozhodne Rada MČ*).

## PODÁNÍ NÁVRHU NA VYDÁNÍ PLATEBNÍHO ROZKAZU

**Bytová referentka** nejpozději 14. den po předání správcem bytového fondu *předá* právníce přes podatelnu (samostatná evidence) jednotlivé spisy dlužníků včetně podkladů pro soudní vymáhání :

- nájemní smlouvu
- ověřený výpočtový list
- ověřený výpis z KN
- upomínku správce bytového fondu, příp. výsledek šetření o užívání bytu
- stanovisko odboru sociální péče v případě, že dlužník má nezletilé děti

**Právníčka úřadu *podá do 30 dnů k soudu návrh na vydání platebního rozkazu*** v případě, že během této lhůty nebude celý dluh včetně poplatků z prodlení a soudních poplatků uhrazen.

## 6. Po nabytí právní moci vydaného soudního rozhodnutí

### NÁVRH NA EXEKUCI

#### Právníčka úřadu

- vyzve dlužníka (2. upomínka nedoporučenou poštou) k zaplacení dluhu do jednoho týdne od doručení výzvy, a oznámí mu, že jinak předává případ k exekuci.
- po uplynutí uvedeného termínu - pokud dlužník nezaplatil celý dluh včetně poplatku z prodlení a soudních poplatků - podá návrh na exekuci.

## 7. Evidence, předpis a kontrola splátek dluhu

#### Bytová referentka

- *vede evidenci* uzavřených Dohod o splácení dluhu dle vzoru (příloha č..3),
- *1x měsíčně zpracuje* předpis splátek uzavřených Dohod o splácení dluhu pro nadcházející měsíc na formuláři (příloha č. 4) a předá finančnímu odboru ÚMČ.  
Po uplynutí měsíce finanční odbor vrátí předpis s vyznačením data platby bytové referentce.
- *sleduje měsíčně úhradu* sjednaných splátek všech uzavřených Dohod o splácení dluhu a řádného měsíčního nájemného

- *zpracuje* předpis pro úhradu vydaných pravomocných PR na formuláři (příloha č. 5), který předá na finanční odbor MČ, a 1x měsíčně předpis aktualizuje.  
Finanční odbor vyznačí datum platby a na konci měsíce vrátí bytové referentce.
- *zpracuje* předpis na úhradu pro finanční odbor, pokud dlužník, jehož dluh vymáhá exekutor, přijde uhradit plnou výši vymáhaného dluhu na pokladnu ÚMČ, a informuje právníčku

#### **Právníčka sleduje**

- stav vymoženého dluhu zasláného na účet MČ exekutorem, příchozí platby jí průběžně oznamuje referentka finančního odboru.
- aktuální výši dluhu vymáhanou exekutorem

### **8. PORUŠENÍ DOHODY O SPLÁCENÍ DLUHU**

**Bytová referentka** - *je povinna* při neuhrazení jediné splátky ve sjednaném termínu, nebo neuhrazení řádného měsíčního nájemného, neprodleně předat případ právníce k soudnímu vymáhání a uvědomit o této skutečnosti Radu MČ (informace bude součástí čtvrtletní zprávy).

**Právníčka podá do 30 dnů návrh k soudu** na PR nebo v případě pravomocného platebního rozkazu návrh na exekuci, pokud během této lhůty nebude celý dluh včetně poplatků z prodlení uhrazen.

### **9. VÝPOVĚĎ Z NÁJMU BYTU**

**Bytová referentka** předá spisy dlužníků na podání výpovědi z nájmu bytu právníce v případě, že:

- dlužná částka převyší 3 platby měsíčního nájemného
- dlužník poruší podmínky splácení dluhu a nesplacený dluh činí 3 měsíční nájemné a více

### **10. ZAPOČTENÍ UHRAZENÉ PLATBY**

**Správce bytového fondu** započte finanční částku uhrazenou přes účet nebo v hotovosti v tomto pořadí :

- 1) na pravidelný měsíční nájem
- 2) na úhradu splátky splátkového kalendáře (pokud má uzavřený)
- 3) na umořování starého dluhu od nejzazšího data kdy dluh vznikl
- 4) na poplatek z prodlení

*Platby, které jsou na účtu a nejsou ani ve spolupráci finančního odboru + správce bytového fondu identifikovatelné, budou vráceny.*

## **11. EVIDENCE PODMÍNEČNĚ PROMINUTÝCH POHLEDÁVEK**

**Bytová referentka vede evidenci** dle vzoru (příloha č. 6). Po celou dobu podmíněčné lhůty sleduje měsíční úhrady dlužníka. V případě porušení podmínky informuje Radu MČ a předává spis dlužníka, kterému byl podmíněčně prominut dluh, k soudnímu vymáhání právníce.

### **PŘÍLOHY:**

- č. 1 – formulář Žádosti o prominutí dluhu
  - č. 2 - formulář Žádosti o umožnění splácení dluhu
  - č. 3 - vzor evidence Dohod o splácení dluhu
  - č. 4 - formulář - předpis splátek uzavřených Dohod o splácení dluhu
  - č. 5 - formulář - předpis pro úhradu vydaných pravomocných PR
  - č. 6 - vzor evidence podmíněčně prominutých pohledávek
- A - formulář Uznání dluhu  
B - formulář Dohody o splácení dluhu  
C - formulář Uznání dluhu PP

**Příloha č. 4: Vývoj výše dluhů od roku 2000 do 31.12.2008**

Rok	Dluh	Přírůstek dluhu	Počet bytů
2000	3 462 345 Kč	512 176 Kč	857
2001	4 551 009 Kč	1 088 664 Kč	1 085
2002	5 315 621 Kč	764 612 Kč	1 085
2003	4 086 317 Kč	- 1 229 304 Kč	1 085
2004	4 248 793 Kč	162 476 Kč	1 056
2005	3 116 206 Kč	- 1 132 587 Kč	1 056
2006	2 629 233 Kč	- 486 973 Kč	1 056
2007	2 641 853 Kč	12 620 Kč	1 056
2008	2 301 922 Kč	- 339 931 Kč	1 056

