



MANUÁL „POD OCHRANOU MĚSTA“

Krok po kroku k nápravě sociálně vyloučených lokalit



Úvodní slovo autorů



- Tento manuál je doporučeným postupem k nápravě sociálně vyloučených lokalit. Krok po kroku vás provede postupným řešením několika problémů, a to pomocí opatření, která jsou již ověřena z projektu Pod ochranou města. Cílem je tato opatření zavést i tam, kde město momentálně nemůže situaci řešit.
- Opatření zavádějte postupně dle návodu. Každé opatření má své místo v časovém harmonogramu. V ideálním případě byste měli problémové nájemníky vystěhovat do tří měsíců. Tak byste mohli garantovat majitelům bytů zlepšení pověsti domu a měli větší šanci na získání nájemníka slušného.
- Vždy se snažte domluvit s vlastníky bytu na spolupráci. Žaloby jsou sice účinné, ale mohou trvat delší dobu. Nicméně je nutné majitelům oznámit, že jste připraveni řešit věci i soudně.
- Dbejte na systémové ukládání veškeré komunikace, všech důkazních materiálů, kontaktů a všech dokumentů. Po měsíci si nebudete pamatovat na sliby vlastníků.
- V případě nejasností se obraťte na info@podochronoumesta.cz
- Manuál „Pod ochranou města“ a všechny přílohy naleznete v digitální formě na www.podochronoumesta.cz



JAK DÁT DŮM DO POŘÁDKU KROK PO KROKU?



OBSAH

1. Přihlaste všechny bydlící ke službám
2. Odhlaste trvalé pobyty všem, kteří v domě už nebydlí
3. Vymáhejte poškození domu od majitele bytu
4. Plat'te povinné platby přímo z dávek dlužníků
5. Ukončete nájem problémovým nájemníkům
6. Investujte do vzhledu domu a jeho okolí

1) Přihlásit všechny bydlící ke službám



1. Každého vlastníka bytu vyzvěte pravidelně alespoň jednou za půl roku k předložení nájemních smluv nebo počtu osob žijících v bytě a informujte je o tom, že nenahlášení bude pokutováno.

Nárok máte na tyto informace:

- Jméno + příjmení + datum narození osoby, které byla přenechána bytová jednotka k užívání
- Počet osob, které společně s ní bytovou jednotku užívají

2. Za neplnění povinnosti uloží správce objektu pokutu 50,-Kč/den/byt viz **příloha 1**.

PROČ? Protože je nutné, abyste měli neustálý přehled o změnách nájemníků.

TIP! Informujete všechny, aby vám neprodleně hlásili přítomnost cizích lidí v domě.

2) Odhlásit trvalé pobyty všem, kteří v domě už nebydlí



1. Předseda domu si zažádá z registru evidence obyvatel o seznam každé trvale hlášené osoby v objektu, viz příloha 2.
2. U správce objektu si zažádáte o výpis osob s platnou nájemní smlouvou.
3. Až vám přijdou oba výpisy osob, porovnáte je a zažádáte na registru evidence obyvatel o zrušení trvalého pobytu všem osobám, kteří v domě již nebydlí, viz příloha 3.

PROČ? Budete mít přehled o tom, kdo je v domě hlášený, zbavíte se problémů s exekutory, nebude vám do domu chodit nevyžádaná pošta, nebudou zde hledány problémové osoby, které tu již třeba několik let nebydlí.

3) Vymáhat poškození domu od majitelem bytu



1. Zajistěte důkazy o zničení: videozáznam nebo fotodokumentace, podepsané svědectví od sousedů.
2. Majiteli bytu předložte důkazní materiály a předejte mu výzvu k uhrazení nákladů na opravu nebo požadujte opravu poškození přímo po něm. V případě neuhrazení částky či neprovedení opravy, opravte poškození z fondu oprav (minimálně dvě cenové nabídky) a částku přefakturujte na vlastníka bytové jednotky.
3. V případě, že majitel bytu nebude reagovat, předejte věc právníkovi k podání žaloby.

4) Platit povinné platby přímo z dávek dlužníků



1. Vyberte vlastníky, kteří mají dluh vůči SVJ.
2. Zašlete podnět na kontaktní pracoviště Úřadu práce, viz. příloha 4.
3. Kontaktní pracoviště Úřadu práce vybere bytové jednotky, na které jsou vypláceny sociální dávky za účelem bydlení (příspěvek a doplatek na bydlení).
4. Obratem zajistěte a zašlete potřebné podklady k pohledávkám u těchto bytových jednotek dle pokynů kontaktního pracoviště úřadu práce.

5) Ukončit nájem problémovým nájemníkům



1. Identifikace krizového bytu
2. Založení složky krizové bytu
3. Identifikace škodlivého jednání
4. Zakládání přesných informací do složky (kontakt nájemníka, kontakt vlastníka, kontakt MP, kontakt dalších složek)
5. Kontakt nájemníka
6. Kontakt vlastníka
7. Podnět k přestupkové komisi - viz příloha č.5 podnět k přestupkové komisi
8. Volání městské policie kvůli doložení skutkové podstaty
9. Předžalobní výzva na sjednání nápravy - viz příloha č.6 předžalobní výzva
10. Žaloby vůči nespolupracujícím vlastníkům bytů - viz příloha č.7 žaloby

TIP! Během komunikace s vlastníky problémových bytů je vždy informujte o tom, že v případě nespolupráce budete NUCENI podat žaloby a že na řešení situace spolupracujete s magistrátem města a jeho právním oddělením.

6) Investice do domu a okolí



Teorie rozbitých oken:

„Podle teorie rozbitých oken může zanedbané prostředí: odpadky, posprejované zdi, rozbitá okna aj. podporovat další protispolečenské jednání a drobnou i závažnější kriminalitu. V prostředí, o něž se zjevně nikdo nestará, ztrácejí lidé zábrany, které by jim v čistém a uklizeném prostředí bránily odhazovat odpadky nebo ničit cizí majetek. Mají totiž oprávněný pocit, že ve špinavém a zanedbaném prostředí si toho nikdo nevšimne, případně je to každému jedno.“

Investice do okolí domu se vyplatí. Je potřeba zaměřit se na vstupy do domu, na jeho nejbližší okolí a hlavní vstupní prostranství. Jakmile se zbavíte problémových nájemníků, je NUTNÉ okamžitě realizovat rekonstrukce těchto prostor, abyste získali slušné nájemníky.