



Spolufinancováno  
Evropskou unií



Ministerstvo  
pro místní rozvoj

# Návrh participativního sběru informací – Žďár nad Sázavou

leden 2026



Spolufinancováno  
Evropskou unií



Ministerstvo  
pro místní rozvoj

## Základní informace

**Název projektu:** Centrum podpory a rozvoje aktivit směřujících k desegregaci v území

**Číslo projektu:** CZ.03.02.02/00/22\_004/0003844

**Název výstupu:** Návrh participativního sběru informací – Žďár nad Sázavou

**Typ výstupu:** Návrh participativního sběru informací

**Datum vyhotovení:** Leden 2026

**Řešitelský tým:** Zuzana Černá, Ph.D.; Alena Černá

# Obsah

Participativní sběr dat .....	4
Institucionální a technické nastavení sběru dat .....	9
Provozní pasport bytu a domu .....	11
Provozní pasport bytu .....	12
Provozní pasport domu .....	15
Závěr .....	17

## Úvod

Předmětem zájmu Desegregačního plánu pro Žďár nad Sázavou je snižování koncentrace sociálně vyloučených domácností ve třech městských bytových domech (Žďár 3, holobyty v ul. Brněnská a hotelový dům Morava) a podpora inkluzivního a stabilního bydlení. Plán představuje dva strategické cíle: 1. *stabilizace a prevence další segregace v městských bytech* a 2. *systematické ukončování bytové nouze v substandardních objektech a vytváření průchodného systému přechodu do standardního bydlení*. Oba cíle jsou provázané a navzájem se podmiňují. Cíle budou naplňovány několika kroky. Prvním je *mapování obyvatel*, které poskytne přehled o životních podmínkách, složení a potřebách rodin žijících v domech, dále budou upraveny podmínky pro přidělování městských bytů tak, aby byla zohledněna celková zátěž jednotlivých bytových domů a vchodů. To napomůže prevenci vzniku nových segregovaných lokalit. Město dále zavede tzv. aktivní správu bytového fondu, která včas zachytí rizika ztráty bydlení (zadlužení, konflikty v domě, zhoršující se bytové podmínky apod.). Dále poskytne pomoc rodinám, které dlouhodobě žijí v substandardních podmínkách bydlení při přechodu do standardních bytových podmínek. V neposlední řadě bude město i nadále pracovat na stabilizaci bytového fondu.<sup>1</sup>

Desegregační plán se zaměřuje na tři bytové domy, které jsou v majetku města, proto jsou klíčoví aktéři primárně zaměstnanci úřadu anebo jeho organizací. Mezi klíčové aktéry patří: *starosta, místostarosta*, který působí v sociální oblasti, *Sociální odbor města*, jehož součástí je též *Oddělení bydlení*, dále *Odbor právní, Bytová komise města, SATT a.s.* (správa bytů a nebytových prostor), *Odbor majetku a komunálních služeb* a v neposlední řadě *Příspěvková organizace Sociální služby města Žďár nad Sázavou* a *Sportis, a.s.* Hlavní koordinační platformou je **Pracovní skupina k bydlení** (složena ze zástupců výše zmíněných odborů a organizací vč. zástupců zapojených NNO) zaměřující se na oblast bydlení a prevenci bytové nouze. Pracovní skupinu (PS) svolává a řídí *vedoucí Kontaktního místa pro bydlení (KMB)*.<sup>2</sup>

Participativní sběr dat navazuje na dokument Desegregační plán – Žďár nad Sázavou a navrhuje zapojeným aktérům sběr takových dat, která jsou vhodná k vyhodnocení procesu realizace opatření v území, identifikace rizik a plánování následných kroků.

---

<sup>1</sup> Desegregační plán – Žďár nad Sázavou. s. 14-17.

<sup>2</sup> Desegregační plán – Žďár nad Sázavou. s.10-13.

Součástí je návrh sebeevaluačních mechanismů, které slouží především k tomu, aby jednotliví aktéři lépe porozuměli svým rozhodnutím a překážkám v jejich praktické implementaci a zlepšovali tak vědomě svou praxi jak směrem k implementaci jednotlivých opatření, tak směrem ke spolupráci s dalšími aktéry. V neposlední řadě je představen dotazník provozního pasportu<sup>3</sup> bytu a domu, který byl pilotován v jiném území, a který je otevřen změnám zohledňující specifika lokality.

---

<sup>3</sup> Provozním pasportem je myšlena databáze jednotlivých nemovitostí a jejich prvků, která do větší či menší míry podrobnosti uvádí jejich počty, rozměry a stav opotřebení, vlastností a technologií.

## Participativní sběr dat

Participativní sběr dat slouží především k evidence-based řešení v procesu desegregace vybraného území. Sesbíraná data se mohou stát nejen legitimní oporou pro politická rozhodnutí, ale napomáhají také identifikovat možná rizika v realizaci přijatých opatření. Mají tedy potenciál eliminovat konfliktní zásahy v území. Různí aktéři nabízejí rozmanité perspektivy pohledů, což **poskytuje plastičtější obraz lokality**. Tento přístup je u segregovaných území klíčový. Zatímco statistiky jsou úzce zaměřené a nepostihnou problematiku v celé její šíři (např. faktický stav bytů, bující obchod s chudobou, vztahy v sousedství apod.), data poskytnutá různými aktéry výrazně pomáhají **lepšímu zacílení a prioritizaci opatření a prevenci reprodukce segregace**. Např. soubor dat poskytnutý přímo obyvateli napomáhá plánovat přesuny a nové bydlení tak, aby došlo k prevenci vzniku nových sociálně vyloučených lokalit.

Participativní sběr dat rozmanitými aktéry v území má též **potenciál posílit pocit spoluodpovědnosti** za vypracovaný desegregační plán a jeho následné naplňování. Aktéři se společně podílí na definici problémů a potřeb lokality, čímž se zvyšují šance, že přijatá opatření nebudou vnímána jako násilný zásah proti obyvatelům lokality nebo okolí.

Následující tabulka schematicky popisuje následující kategorie: fáze desegregačního plánu, oblast sběru (dat), aktéry sběru, typ dat, metoda (nástroj) sběru dat, periodicita, výstup/indikátor, vazba na rozhodování. Periodicita sběru dat je orientační údaj, který bude upravován na základě aktuální situace v území. Pravidelné vyhodnocování sesbíraných dat povede: a) ke zpětné reflexi již proběhlých procesů v rámci desegregace lokalit Žďár 3, holobytů v ul. Brněnská a hotelového domu Morava; b) vyhodnocení rizik a bariér, které v rámci procesu nastaly a identifikaci rizik a bariér, které v budoucích krocích mohou nastat; c) k přesnému plánování anebo redefinici bezprostředně následujících implementačních kroků; d) k revizi desegregačního plánu.

FÁZE DSG PLÁNU	OBLAST SBĚRU	AKTÉR SBĚRU	CO SE SBÍRÁ	METODA/NÁSTROJ	PERIODICITA	VÝSTUP/INDIKÁTOR	VAZBA NA ROZHODOVÁNÍ
<b>Mapování ubytovaných osob (lokality Žďár 3)</b>	Domácnosti – mapování	PS k bydlení (Odbor sociální; terénní pracovníci NNO)	Počet osob/domácností; věk, počet dětí; příjmy, dluhy; pracovní status; zdravotní/sociální problémy; zkušenost s pronajímateli; obavy ze stěhování; preference lokality	TYPOMAT (Typizované plány podpory a mapování trajektorií domácností)	Jednorázově (do března 2026) a dále aktualizace dle potřeby	Databáze osob s profilem potřeb; seznam domácností s dělením dle kategorie (nízká, střední, vysoká intenzita podpory).	Rozhodnutí o počtu osob a jejich potřeb k další sociální práci; návrh individuální podpory; identifikace klíčových bariér
<b>Revize pravidel pro přidělování bytů</b>	Pravidla pro přidělování bytů	PS k bydlení (Bytová komise, Odbor sociální – KMB; Odbor právní)	Analýza současných pravidel-jak dnes fungují a proč jsou nedostatečná; data o bytovém fondu a domech	Analýza	Jednorázově	Revidovaná pravidla pro přidělování bytů	Rozhodnutí o platné podobě pravidel přidělování bytů.
<b>Definice kritérií pro sociální mix v městských domech</b>	Definice indikátorů soc. mixu k ubytování v městských domech.	PS k bydlení (Odbor sociální; NNO; Bytová komise)	Typ příjmu domácnosti; přítomnost a výše dluhů; potřeba podpory; historie nestabilního bydlení	Analýza – zkušenosti NNO v konkrétních domech; data z TYPOMATu	Jednorázově	Interní analytický podklad	Rozhodnutí o výběru vhodného domu pro ubytování osob s ohledem na prevenci vzniku nových SVL.
<b>Mapování bytového fondu</b>	Bytový fond – dostupnost	Město (Odbor majetku, NNO, Vedoucí KMB)	Počet bytů dle typu, lokality, technického stavu, vlastnictví; obsazenost; průměrný nájemní podíl v lokalitě	Analýza evidence bytů (obsahující soukromý i veřejný bytový fond)	Jednorázově a následně průběžná aktualizace dle potřeby	Databáze bytového fondu s kategorizací; počty vhodných bytů pro relokaci; socioekonomické profily lokalit	Rozhodnutí o alokaci bytů; úprava cílů relokace (počet osob); návrh zásad sociálního mixu.
<b>Propojení osob s byty</b>	Domácnosti – párování domácností s byty	PS k bydlení (Odbor sociální; terénní pracovníci NNO; vedoucí KMB)	Konkrétní nabídka bytu pro konkrétní rodinu	Zápis; podepsaná dohoda o přidělení	do konce r. 2027	Rozhodnutí rady o přidělení konkrétního bytu; seznam domácností s konkrétními byty a termíny stěhování	Oprávnění k procesu stěhování; plánování operativního průběhu relokace.

<b>Zabydlování – sledování</b>	Domácnosti – stabilita v novém bydlení	Mikrotýmy (Odbor sociální + NNO); vedoucí KMB	Průběh stěhování; počáteční problémy (administrativní, majetkové); první dojmy z bytu a lokality; počáteční konflikty; dostupnost služeb.	Zápis o průběhu stěhování v kartě domácností	Měsíčně v prvních 3 měsících, pak 1× za 3 měsíce	Průběžný deník mikrotýmu se zápisy; soubor individuálních plánů s aktualizacemi; počet stabilizovaných domácností	Nastavení typu a intenzity podpory; identifikace rizik selhání podpory
<b>Monitoring technického stavu městských budov a bytů</b>	Technický stav nemovitostí v majetku města	PS k bydlení (OMKS; SATT, a.s.) + externí odborníci	Technický stav budov ve vlastnictví města	Pasportizační dotazník	Jednorázově + aktualizace 1xrok	Přehled technického stavu nemovitostí; digitální evidence	Plán oprav; městský rozpočet
<b>Evaluace – Roční revize plánu</b>	Implementace – systémový pohled	Vedoucí KMB; Odbor sociální; NNO; Satt, a.s.; OMKS + další zapojení aktéři	Stav naplňování všech etap; změny v počtech (bytů, domácností, kapacity NNO); výsledky participativního sběru; dopad na principy DSG (segregace, stabilita, zplnomocnění); sebeevaluace aktérů (spolupráce, data, rozhodování)	Kompilace dat z PS; workshop sebeevaluace PS; analytická zpráva; audit procesů	1× ročně	Souhrnná zpráva o naplňování DSG plánu; seznam revizí a opatření; nový harmonogram etap; sebeevaluační feedback od partnerů	Revize DSG plánu vč. dalších koncepčních materiálů; úpravy harmonogramu

Součástí přehledu oblastí je *evaluace*, kterou je myšlena nejen průběžná evaluace procesů, ale také **sebeevaluace**. Sebeevaluační data jsou rovnocennými výstupy vedle tzv. „tvrdých“ dat z monitoringu domácností, bytového fondu apod. a mohou být zohledněna v aktualizaci desegregačního plánu. Samotný sebeevaluační proces může mít následující podoby:

<b>Individuální sebeevaluace aktérů</b>	<p>Stručný sebehodnotící formulář zaměřený na:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Naplnění své role (co jsme plánovali dělat x co jsme reálně dělali)</li> <li>→ Spolupráce s ostatními aktéry (co fungovalo či nefungovalo)</li> <li>→ Práce s daty (jak sbíráme a sdílíme informace)</li> <li>→ Rizika a návrhy na úpravy procesu.</li> </ul>	<p>1x 6 měsíců</p> <p><b>Výstup:</b> krátký sebeevaluační dotazník</p>	<p>Koordinátor určený k vyhodnocení sebeevaluace (např. zástupce města či OSZ MMR)</p>
<b>Týmová reflexe pracovních skupin</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Krátké sdílení hlavních zjištění z individuálního sebehodnocení</li> <li>→ Společná identifikace toho, co z vnitřního fungování PS podporuje/komplikuje cíle (např. rozhodování, řízení času, sdílení dat, agenda apod.)</li> <li>→ Formulace zlepšovacích kroků (např. zapojení</li> </ul>	<p>1x 6 měsíců (v rámci konání pravidelných setkání PS lze zařadit bod sebevaluace</p> <p><b>Výstup:</b> krátká zpráva</p>	<p>Koordinátor určený k vyhodnocení sebeevaluace (např. zástupce města, OSZ MMR).</p> <p>Př. nezávislý facilitátor.</p>

	chybějícího aktéra; změna způsobu práce s daty apod.)		
<b>Společný sebeevaluační workshop</b> (všichni zástupci klíčových aktérů vč. škol)	<p>→ Krátké seznámení s agregovanými výstupy individuálních a týmových sebeevaluací + základní data (proces relokace, situace v domech, veřejný prostor)</p> <p>→ Práce ve smíšených skupinách s tématy: - daří se nám naplňovat vytyčené cíle; co nás v naplňování cílů brzdí; co může naše organizace udělat pro hladší průběh</p>	1x za rok  <b>Výstup:</b> Krátká společná sebeevaluační zpráva aktérů obsahující např. priority změn v jejich vlastním fungování	Koordinátor určený k vyhodnocení sebeevaluační (např. zástupce města, OSZ MMR)
<b>Reflexivní sebeevaluační</b>	Jednotliví aktéři si dělají krátké reflexivní zápisy po schůzkách PS, po workshopu, po práci v terénu (neboli terénní deník) zaměřující se na to, co fungovalo, co nikoli, co příště změnit. Zápisy mohou být strukturovány např. dle reflektivního modelu Gibbse (popis situace – pocity – zhodnocení – analýza – závěr – akční plán – co příště změním). Části	Pravidelně  <b>Výstupy:</b> Osobní terénní deníky	Jednotliví aktéři v území.

	deníků mohou být sdíleny v rámci skupiny.		
--	---	--	--

## Institucionální a technické nastavení sběru dat

Participativní sběr dat ve Žďáru nad Sázavou je úzce navázán na dokument Desegregační plán – Žďár nad Sázavou a slouží ke sledování a plnění cílů definovaných plánem a k průběžné revizi strategických aktivit. Systém je budován participativně tzn. jednotliví aktéři se podílejí na formulaci indikátorů, které odrážejí jejich perspektivu a potřeby v území. Vzhledem k rozloze lokality a zaměření desegregačních aktivit, jsou klíčovými aktéry participace převážně aktéři ze struktur města (viz úvod). Ve vybraných aktivitách je prostor otevřen i pro další aktéry z řad NNO, a to především v oblasti systematické depistáže nájemníků z lokality Žďár 3, jejich relokace a úspěšného zabydlení.

Organizace	Role	Odpovědnost / Implementace
<b>Starosta města</b>	→ Politický garant; koordinátor na úrovni města.	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Zajištění meziresortní spolupráce.</li> <li>→ Rozhodování o výstupech PS k bydlení a jejich implementace.</li> </ul>
<b>Odbor sociální</b>	→ Realizátor soc. práce a depistáže (sběr dat)	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Uchovává data z depistáže.</li> <li>→ Formuluje a implementuje opatření na základě výsledků depistáže.</li> </ul>
<b>Odbor majetku a komunálních služeb (OMKS)</b>	→ Realizátor sběru dat v oblasti provozního pasportu městského bytového fondu.	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Uchovává data provozního pasportu.</li> <li>→ Vede digitální databázi technického stavu městského bytového fondu.</li> <li>→ Na základě získaných dat vytváří plán oprav z hlediska</li> </ul>

		krátkodobé / střednědobé / dlouhodobé perspektivy.
<b>Příspěvková organizace Sociální služby města Žďár</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Sbírá a analyzuje data ke složení rodin (počty, potřeby apod.)</li> <li>→ Zpracovává a aktualizuje individuální plány podpory.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Uchovává sesbíraná data z depistáže.</li> <li>→ Formuluje návrhy k implementaci na základě terénní práce.</li> </ul>
<b>Vedoucí KMB</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Shromažďuje sesbíraná a dle potřeby anonymizovaná data.</li> <li>→ Analyzuje data.</li> <li>→ Svolává a řídí PS k bydlení.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Na základě analyzovaných dat zpracovává podklady a návrh revizí plánu desegregace.</li> <li>→ Navrhuje strategické kroky v oblasti hledání vhodného bydlení.</li> <li>→ Koordinuje a informuje zapojené aktéry (svolává PS, zpracovává zápisy apod.)</li> </ul>

### Technické řešení sběru dat

V rámci participativního sběru dat se často pracuje s citlivými údaji, které sbírají různé organizace (město/obec, NNO, poskytovatelé sociálních služeb apod.). Aby bylo sdílení takovýchto údajů možné, musí být právně ošetřeno jak mezi samotnými účastníky participativního sběru dat, tak směrem ke skupině, která tato data poskytuje (ti musejí být předem informováni o tom, kdo, za jakým účelem a v jakém rozsahu data sbírá a jak s nimi bude dále nakládáno – tedy zda a v jaké podobě budou data sdílena i se třetí stranou). Organizace, která určuje účel a prostředky sběru dat (např. město/obec) vystupuje jako správce osobních údajů, a tedy nese hlavní odpovědnost za zpracování údajů v souladu s GDPR. Ostatní subjekty (NNO či další externí aktéři) jsou *zpracovateli* dat a jejich činnost musí být ošetřena smlouvou či formou dohody o sdílení dat, která jasně popíše účely zpracování dat, vymezení rolí jednotlivých organizací, bezpečnostní opatření a způsob uplatnění práv osob, jejichž údaje jsou zpracovány. Sdílená data více stranami

by měla být buď *pseudoanonymizovaná*<sup>4</sup> anebo *anonymizovaná*.<sup>5</sup> Ideálně by se partnerům měla sdílet jen taková data, která pro svou práci skutečně potřebují.<sup>6</sup>

Vzhledem k výše popsanému budou citlivá a kompletní data držena výhradně těmi organizacemi, které mají oprávnění je sbírat (např. Odbor majetku a komunálních služeb uchovává pasportizační dotazníky a jejich vyhodnocení k bytového fondu města; Odbor sociální uchovává kompletní pasportizační dotazníky apod.). Skupinově budou sdílena pouze data anonymizovaná. Data z veřejně dostupných zdrojů budou uložena ve sdílených složkách na dohodnutém úložišti. Za sběr a držení veřejných či anonymizovaných dat odpovídá *vedoucí KMB*.

Návrh uživatelských rolí v systému sběru dat:

- Facilitátoři participativního sběru dat – aktivně sbírají data (např. formou formulářů, rozhovorů, dotazníků) a zároveň svou odborností provázejí CS. Jedná se např. o pracovníky NNO, OSVZ či další zapojené aktéry – nemluvíme zde o terénních výzkumnících.
- Správce dat – osoba, u které se data sbíhají. Odpovídá za kvalitu, strukturu a bezpečné uložení dat v rámci týmu.
- Analytik – osoba odpovědná za pravidelné vyhodnocení dat, v nichž hledá souvislosti, trendy a vzorce. Vytváří doporučení pro práci týmu. Zpracovává přehledové výstupy.
- Lokální garant – osoba (instituce), který po skončení projektu nese odpovědnost za provoz systému sběru dat a koordinaci vyhodnocování.

## Provozní pasport bytu a domu

Protože jsou budovy ve Žďáru nad Sázavou přímým majetkem města tzn. město je vedeno v katastru nemovitostí, pak se nabízí, že provozní pasportizaci spravují zaměstnanci města, konkrétně Odbor majetku. Výhodami vlastního zpracování pro město

---

<sup>4</sup> Identifikátory jako např. jméno, příjmení, rodné číslo jsou nahrazeny kódem. Existuje klíč (odděleně uložený) s jehož pomocí lze data přiřadit ke konkrétní osobě. Protože pseudoanonymizace je vratný proces, na takto zpracovaná data se vztahuje GDPR.

<sup>5</sup> Anonymizace dat je nevratný proces. Takto zpracovaná data nepodléhají GDPR.

<sup>6</sup> Podrobněji např. příručka *Manage data* na <<https://researchdata.se/en/manage-data>>.

Dále: <<https://pollution.sustainability-directory.com/term/participatory-data-methods/>>. [cit. 23.1.2025].

jsou nižší finanční náklady, snadnější aktualizace pasportu dle potřeby, osobní seznámení s nemovitostmi a budování vlastního know-how – tedy kompetencí obce. Na druhou stranu tento typ zpracování má i svá rizika, protože klade vysokou časovou a personální náročnost na samotné město. Existují zde i další rizika jako např. nedostatečná odbornost, potřeba přípravy a vedení týmu. Druhou variantou je, že na zpracování provozního pasportu bude najata soukromá firma. Nespornou výhodou jsou odborné znalosti, rychlejší zpracování a menší personální zátěž na město. Zároveň tato forma přináší vyšší, byť jednorázové, náklady, při potřebě aktualizace závislost na vnějším dodavateli a nutnost kontroly výstupy.

### **Jaká data je třeba sbírat**

Níže jsou předloženy kategorie, které je dobré v provozním pasportu zohlednit. Kategorie nejsou finální, protože každá lokalita má svá specifika, jež bude nutné do pasportu zpracovat. Pro jasnější relevanci dat je důležitá prvotní prohlídka nemovitostí. V zásadě by všechna data měla být aktualizovatelná, přehledná (což mj. souvisí i se snadnou přenositelností agendy) a neměla by se duplikovat s daty, která již úřad vlastní. Data, která jsou úřadu již známa výrazně usnadňují výchozí pozici vyplňování provozního pasportu.

## **Provozní pasport bytu**

### **Obecné informace o bytu**

*Poskytují základní přehled o dispozici a hlavních prvcích pro správu i porovnání bytů mezi sebou.*

#### **1.–4. obytná místnost**

*Každá obytná místnost (např. ložnice, obývací pokoj) se eviduje zvlášť kvůli stanovení standardů bytu, výpočtu plochy a hodnocení komfortu.*

#### **Kuchyň, koupelna, WC, předsíň, chodba, neobytná hala, komora, spíš, balkón, lodžie, terasa, ostatní místnosti, sklep, sklepní kóje**

*Specifikace a výměra těchto prostor určují užitnou hodnotu bytu a jsou klíčové pro ocenění, normování nájemného a plánování údržby.*

## **Celková výměra místností, celková výměra obytných místností, počet vchodů do bytu**

*Slouží k administrativnímu vyhodnocení velikosti bytu, standardizované kategorizaci a správným údajům v nájemní smlouvě.*

## **Výška stropu (převažující)**

*Důležitá informace pro stavebně-technický popis bytu. Ovlivňuje možnosti úprav i energetickou náročnost.*

## **Povrchy stěn a podlah (vč. dveří, oken)**

*Podlahy a stěny patří k nejčastěji opotřebovaným částem bytu. Evidence příslušných povrchů umožňuje přesněji plánovat opravy, výměny materiálů nebo pravidelnou údržbu podle typu. Záznam o materiálech (např. omítka, malba, keramická dlažba, PVC apod.) umožňuje správci bytu sledovat, jaká úroveň a typ povrchových úprav byla v bytě provedena a v jakém stavu se nachází. **Stav** je u jednotlivých položek uveden (nové, lehce opotřebované, silně opotřebované, havarijní).*

## **Vytápění, topení, kamna, centrální zásobování teplem, termoregulační ventily, měření tepla.**

*Kategorie rozlišují, jak je zajištěno vytápění (typ zdroje, možnost regulace, měření spotřeby). Tyto údaje jsou zásadní pro energetické štítky, fakturaci i komfort bydlení.*

## **Vodoinstalace, vodoměr SV/TV, výlevky, dřezy, umyvadla, sprcha – sprchový box, vany, baterie, kanalizace, odpad, WC se splachovací nádrží, WC kombi.**

*Popis technického vybavení bytu, které zásadně ovlivňuje hygienu, komfort a možnosti provozu. Tyto údaje slouží pro plánování oprav a údržby. **Stav** je u jednotlivých položek uveden (nové, lehce opotřebované, silně opotřebované, havarijní).*

Jednotlivé položky obsahují informaci „**vybavení pořízeno**“, která upřesňuje, kdo pořídil, a tedy vlastní konkrétní vybavení v dané místnosti anebo části bytu. To je důležité hned z několika důvodů. Za prvé, stanovuje vlastnictví a správu vybavení. Rozlišujeme, zda je vybavení pořízeno městem, nájemcem na vlastní náklady, nebo jinou dohodou. Informace je podstatná pro stanovení toho, kdo odpovídá za údržbu, opravy, případné rekonstrukce nebo výměnu. Za druhé, ovlivňuje podmínky nájmu a předání bytu, protože ujasňuje, které vybavení je trvale součástí bytu a které patří nájemci. Za třetí, kategorizuje vybavenost bytů, neboli umožňuje správcům majetku rychle rozlišit mezi plně vybavenými městskými

byty a těmi, které si nájemci dovybavili sami. Za čtvrté, informace pomáhá při plánování rozpočtu a rozsahu oprav, př. rekonstrukcí.

### **Elektroinstalace, pojistková skříň, hlavní rozvaděč**

*Informace důležité pro bezpečnostní standardy, slouží zároveň jako základ pro revize, údržbu a ochranu majetku i obyvatel. Stav je u jednotlivých položek uveden (vyhovuje, nevyhovuje).*

### **Domácí telefon (intercom), společná televizní anténa**

*Jedná se o komunikační a přístupové technologie v bytě, které ovlivňují bezpečnost a komfort. Slouží jako základ pro revize a údržbu. Stav je u jednotlivých položek uveden (vyhovuje, nevyhovuje).*

### **Topení, kamna**

*Položka určuje typ a způsob vytápění bytu (např. centrální vytápění, plynový kotel, elektrická topidla apod.). To ovlivňuje spotřebu energie, provozní náklady a komfort bydlení. Zároveň informace může sloužit jako podklad pro energetický audit a výpočet nákladů. Typ topení je klíčovou položkou pro vyhodnocení energetické náročnosti bytu. Dále se jedná o základní bezpečnostní informaci. V neposlední řadě je položka zásadní pro rozhodování o případné modernizaci (např. přechod na ekologičtější zdroje nebo instalaci termoregulačních ventilů pro úsporu energie). Stav je u jednotlivých položek uveden (funkční, nefunkční).*

### **Teplá voda, ohřivače (elektrické, plynové, kombinované)**

*Jedná se o různé systémy, které mají rozdílné provozní a energetické nároky. Zároveň tyto informace slouží pro fakturaci, revize, údržbu a komfort. Stav je u jednotlivých položek uveden (nové, lehce opotřebené, silně opotřebené, havarijní).*

### **Vybavení kuchyně (sporák, vařič, trouba, mikrovlnná trouba, digestoř, lednice, kuchyňská linka)**

*Jedná se o informace specifikující vybavenost bytu a určující, co je součástí pronájmu/správy bytu. To je důležité jednak pro pojištění, ale také předání bytu a komfort nájemníků. Stav je u jednotlivých položek uveden (nové, lehce opotřebené, silně opotřebené, havarijní).*

## **Různé, komentáře**

*Formulář vytváří prostor pro evidenci atypických či doplňkových informací, které nejsou zahrnuty v předchozích kategoriích.*

## **Obsazenost bytu**

*Pomáhá správci nemovitosti sledovat, jak efektivně jsou bytové kapacity využívány.*

## **Provozní pasport domu**

Každá položka provozního pasportu má jasný funkční a evidenční význam. Umožňuje efektivní a bezpečnou správu, plánování oprav a investic, zajištění právní i technické povinnosti, pohodlí a bezpečnosti obyvatel i případné krizové řízení v domě. Položky, které si to vyžadují, obsahují specifikaci **stavu**, který je specifikován škálou 0-100 % (100% stav plně funkční, 0% stav nefunkční).

## **Obecné informace o nemovitosti**

*Údaje umožňují rychlou orientaci, o jaký dům se jedná (např. činžovní, rodinný), nabízí specifikaci bytů, které se v domě nacházejí. Informují, kde dům stojí, jaká je jeho právní a uživatelská historie. Obecné informace zahrnují i evidenci problémů, která pomáhá správcům sledovat technické a uživatelské nedostatky.*

## **Rozměry nemovitosti (délka, šířka, výška apod.)**

*Jedná se základní stavební parametry nezbytné pro údržbu, plánování rekonstrukcí, vyřizování kolaudací, havarijní plánování, vyčíslení podlahové plochy a v neposlední řadě výpočet nákladů.*

## **Zelené pásy**

*Informace umožňuje plánovat údržbu pozemků, sekání či výsadbu. Dále lze sledovat soulad s předepsanými normami (např. požadavky na množství zeleně). Zelené pásy zvyšují hodnotu nemovitosti.*

## **Schodiště (vnitřní, vnější)**

*Detailní znalost nejen že umožňuje plánování oprav či rekonstrukcí (zahrnuje mj. znalost materiálů a dalších prvků – např. protiskluzové), ale slouží také ke kontrole bezpečnosti a bezpečnostních předpisů.*

## **Společné prostory domu (kočárkárny, sklepy apod.)**

*Informace je podstatná pro správu sdíleného vybavení, plánování investic, pro správné rozúčtování, úklid a v neposlední řadě pro zajištění komfortního a bezpečného využívání pro obyvatele domu.*

## **Konstrukční prvky**

*Obsahuje údaje jako **typ a sklon střechy**, které jsou klíčové pro posouzení stavu, plánování oprav, energetickou účinnost, prevenci zatékání či havárií. Dále **klempířské prvky**, které ovlivňují odvodnění (chrání konstrukci před vodou) a všeobecně mají význam pro údržbu a dlouhodobou životnost. Informace o **komínech** poskytují znalost o zajištění fungování topení, upozorňují na právní povinnost revizí a zajištění bezpečnosti. Nemálo důležitou položkou je **stavební konstrukce**, které jsou nosnou částí domu, a jako takové určují bezpečí a stabilitu domu. Jsou klíčové pro různé typy posudků, rekonstrukcí a havarijních zásahů. **Okna** (do ulice, dvora, sklepní, střešní) ovlivňují energetickou účinnost, komfort uživatelů, bezpečnost a investiční plánování. **Dveře** (domovní, vnitřní, do ulice, do dvora) slouží k evidenci potřeby výměny, opravy či údržby.*

## **Zdravotní instalace**

*Kategorie obsahuje položky jako **vodoinstalace** mapující evidenci a stav vnitřních rozvodů vody (typy materiálů umožňují mapovat jejich životnost, předcházet např. rizikům koroze anebo haváriím včasné plánovanou opravou). Informace je mj. klíčová pro správnou dodávku pitné i užitkové vody, zajištění komfortu a hygieny. Položka **kanalizace** určuje stav a rozmístění odpadních rozvodů, což je důležité především z hlediska ochrany zdraví, hygieny a prevence úniků a havárií. Položka **plyn** odkazuje k tomu, zda a jaký typ rozvodu plynu dům obsahuje. Eviduje, zda je plyn v objektu v provozu, odkazuje k nutné údržbě a revizím, promítá se do nákladů. **Elektrifikace** neboli rozvody elektřiny, jsou zásadní nejen pro provoz elektrických zařízení, ale jsou také zásadní z hlediska bezpečnosti a odpovídání základním bezpečnostním předpisům. **Topení a teplá voda (TUV)** položka obsahuje informaci o stávajícím systému vytápění, typech a počtech topných těles a typech použitých systémů vč. materiálů potrubí pro plánování údržby a prevenci poruch. V neposlední řadě podává informaci o technickém způsobu řešení TUV v domě vč. materiálů rozvodů, což je důležité pro komfort i technické zajištění provozu a údržby.*

## Závěr

Participativní sběr dat ve Žďáře nad Sázavou je navržen jako nástroj, který propojuje každodenní práci aktérů v území s řízením desegregačního plánu a s průběžnou revizí jeho cílů a opatření. Díky systematickému zapojení města, příspěvkových organizací i neziskových aktérů umožňuje lépe popsat situaci domácností v lokalitách Žďár 3, v holobytech v ul. Brněnská a v hotelovém domě Morava a přesněji plánovat relokace, sociální práci i technické zásahy do bytového fondu.

Navržené uspořádání rolí (starosta, odbory města, příspěvkové organizace města, PS k bydlení, OSZ MMR) zajišťuje, že se sběr a vyhodnocování dat odehrává primárně v rámci místních struktur a je dlouhodobě udržitelné. Provozní pasport bytů a domů, stejně jako mapování rizikových nemovitostí a depistáž domácností, vytváří robustní podklad pro plánování oprav, investic i cílené sociální podpory, přičemž technická a citlivá data zůstávají u oprávněných institucí.

Důraz na sebeevaluaci (individuální, týmovou i společnou) doplňují „tvrdá“ monitorovací data o reflexi samotných aktérů, jejich rozhodování a spolupráci. Tento prvek umožňuje průběžně korigovat nastavení procesu a reagovat na nové rizikové situace v území, včetně případné revize desegregačního plánu a harmonogramu jeho etap.

Ministerstvo pro místní rozvoj

Staroměstské náměstí 6

110 15 Praha 1

Tel.: +420 224 861 111 (ústředna)

Fax.: +420 224 861 333 (centrální)

[www.mmr.cz](http://www.mmr.cz)