



Spolufinancováno
Evropskou unií



Ministerstvo
pro místní rozvoj

Sonda do stavu SVJ v Karviné

únor 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: Sonda do stavu SVJ v Karviné

Typ výstupu: Dílčí datový výstup

Datum vyhotovení: únor 2026

Řešitelský tým: Tým projektu Centrum podpory a rozvoje aktivit směřujících k desegregaci v území

Úvod

Problematika fungování společenství vlastníků nebo společenství vlastníků jednotek (SV, SVJ) představuje celostátně relevantní téma. V různých regionech České republiky se SVJ potýkají s obdobnými typy obtíží, které souvisejí zejména s vnitřním řízením, participací vlastníků na správě domu, finanční stabilitou a schopností přijímat a realizovat společná rozhodnutí. Tyto problémy nejsou výjimečné ani specifické pro jednotlivá města, ale odrážejí obecné strukturální výzvy spojené s vlastnickým bydlením v bytových domech.

Závažnější formy destabilizace se častěji objevují v městech a lokalitách zatížených sociálním vyloučením a rezidenční segregací. V těchto kontextech mohou být problémy SVJ způsobeny nebo zesíleny působením sekundárního trhu s bydlením, neboli praktikami označovanými jako tzv. obchod s chudobou. Vysoký podíl komerčně pronajímaných bytů, odliv stabilních vlastníků, zvýšená fluktuace obyvatel, oslabené sousedské vazby a nízká míra investic do údržby mohou vést k postupnému zhoršování technického i sociálního stavu domu.

Kumulace organizačních, finančních a sociálních faktorů může v krajních případech oslabit funkčnost SVJ natolik, že dochází k dlouhodobé stagnaci, neschopnosti realizovat nezbytné opravy či k postupné degradaci objektu. Z pohledu měst a obcí se proto jedná nejen o otázku správy jednotlivých domů, ale také o širší téma stability bydlení, kvality života obyvatel a udržitelného rozvoje městských částí.

V tomto kontextu bylo v rámci spolupráce mezi městem Karviná a Ministerstvem pro místní rozvoj, Odborem pro sociální začleňování, realizováno dotazníkové šetření zaměřené na zmapování aktuální situace SVJ ve vybraných částech města. Cílem bylo identifikovat hlavní oblasti rizik, porozumět charakteru jednotlivých typů problémů a posoudit, zda a v jaké míře existuje prostor pro preventivní či metodickou podporu ze strany města. Následující text předkládá souhrnnou interpretaci výsledků anketního šetření mezi společenstvími vlastníků jednotek (SVJ) ve vybraných částech města Karviná (Mizerov, Hranice, Ráj, Nové Město).

I. Základní informace o šetření

Dizajn šetření byl vytvořen ve spolupráci odborem sociálním Magistrátu města Karviná. Pro získání přehledu stavu SVJ byl zvolen formát ankety – dotazníku adresovaného všem společenstvím vlastníků, které jako statutární orgán nezastupují profesionální společnosti (správci) ve vybraných částech města Karviná (Mizerov, Hranice, Ráj, Nové Město). SVJ byly vybrány a osloveny na základě veřejně dostupného seznamu datových schránek. Účast na anketě byla dobrovolná.

Dotazník byl koncipován jako anonymní ve vztahu k obsahu odpovědí. Respondenti byly vyzváni, aby neuváděli osobní údaje zmíněných osob, čísla bytů, nebo jiné informace, které by mohly vést k identifikaci konkrétních osob. Abychom vyloučili riziko opakovaných odpovědí, bylo pro každé vyplnění ankety vyžadováno uvedení IČO.

Celkem bylo s výzvou k účasti na dotazování osloveno 221 společenství vlastníků. Jejich územní distribuci uvádí tabulka 1. Dvě ze zúčastněných SVJ se nachází v zónách extrémní zátěže sociálním vyloučením a rezidenční desegregací.¹

Tabulka 1:

část obce	Počet získaných odpovědí	počet oslovených SVJ	podíl odpovědí za část obce
Karviná-Hranice	2	12	17 %
Karviná-Mizerov	11	68	16 %
Karviná-Nové Město	25	72	35 %
Karviná-Ráj	13	69	19 %
Celkový součet	51	221	23 %

Anketa se soustředila na čtyři základní okruhy:

- Potíže v sousedském soužití
- Potíže ve správě a údržbě domu
- Problémy ve fungování a jednání SVJ
- Hodnocení kapacit a znalostí SVJ pro řešení zmíněných a jiných potíží.

¹ PŘF UK, 2025. Lokality sociálního vyloučení a segregace, dostupné z: <https://experience.arcgis.com/experience/8e6ffde6b353450bb3a733330a323bb2/page/2023>.

Doplňkově byli respondenti vyzváni, aby zmínili další situace, ve kterých považují za vhodné či prospěšné zapojení města do řešení.

Struktura dotazníku byla navržena jako krátký kombinovaný dotazník obsahující uzavřené, otevřené i kombinované otázky². Po vyloučení identifikační otázky na IČO a nepovinné položky pro uvedení kontaktních údajů obsahoval dotazník sedm věcných otázek zaměřených na situaci ve společenství vlastníků jednotek. Z nich bylo pět povinných a dvě nepovinné. Z hlediska typu otázek dotazník zahrnoval tři kombinované otázky, dvě otevřené otázky, které umožňovaly respondentům stručně popsat konkrétní problémy v domě nebo doplnit komentář, jednu uzavřenou otázku s předdefinovanými odpověďmi a jednu otázku typu *multiple choice*, v níž mohli respondenti označit více relevantních možností současně.

Otevřené otázky byly využity zejména pro zachycení konkrétních podob problémů v sousedském soužití, správě domu a fungování SVJ, zatímco uzavřené otázky sloužily k základnímu zjištění výskytu jednotlivých typů problémů a k orientačnímu posouzení kapacit SVJ tyto situace řešit. Struktura dotazníku odpovídala záměru kombinovat jednoduché kvantitativní vyhodnocení s možností získat detailnější popisy problémů ze strany respondentů.

Průzkum byl otevřen mezi 26. listopadem a 15. prosincem 2025, v tomto období bylo doručeno 59 odpovědí. Jeden dotazník byl z důvodu duplicity vyřazen.³ Kontrolou IČO bylo zjištěno, že šest odpovědí bylo doručeno z bytových družstev. Jelikož tato právní forma nebyla předmětem zájmu průzkumu, byly z částí analýzy týkající se SVJ vyřazeny. Odpovědi představitelů bytových družstev na otázku na poptávku po konzultaci s městem byly nicméně také vyhodnoceny, pouze v samostatné části, protože i tyto mohou být hodnotným poznatkem.

Konečný počet vyhodnocovaných odpovědí doručených ze společenství vlastníků je 51, což značí 24% míru návratnosti. Distribuci zapojených SVJ ilustruje tabulka 1 výše.

² Otázky zjišťovací (tj. ano/ne) doplněny prostorem pro rozvedení kladné odpovědi. Např. „Vyskytuje se ve Vašem SVJ problém xy? Pokud ano, stručně jej popište“.

³ Dotazník byl vyplněn dvakrát za totožné SVJ. Odpovědi v obou odpovědích byly identické.

II. Základní zjištění

Následující část shrnuje základní zjištění z uzavřených otázek dotazníku, z otázky *multiple choice* a ze zjišťovacích částí kombinovaných otázek:

- Vyskytují se ve Vašem SVJ závažné problémy v sousedském soužití?
- Vyskytují se ve Vašem SVJ **závažné problémy ve správě nebo údržbě domu** (společných prostor a technického zařízení), týkající se např. oprav, revizí a kontrol, dodávek služeb apod.?
- Vyskytují se ve Vašem SVJ závažné **problémy ve fungování, jednání SVJ?** (*multiple choice*)
- Má Vaše SVJ (statutární orgán, výbor) **dostatek znalostí a kapacit** pro řešení výše zmíněných či dalších situací?
- Vyskytují se ve Vašem SVJ jiné problémy, které považujete za nutné či prospěšné konzultovat s městem?

Problémy v sousedském soužití

Z celkového počtu odpovídajících SVJ uvedlo 18 společenství, že se v domě vyskytují závažné problémy v sousedském soužití, zatímco 33 SVJ v tomto směru žádné potíže neeviduje. Data ukazují, že přibližně třetina domů se potýká s konflikty či napětím mezi vlastníky nebo obyvateli, zatímco ve dvou třetinách domů je soužití hodnoceno jako bezproblémové.

Tabulka 2:

problémy v sousedském soužití	Počet	podíl
ano	18	35 %
ne	33	65 %

Z hlediska geografické distribuce hlásí problémy v sousedském soužití nejčastěji SVJ v části Nové Město (40 %), poté Ráj (38,5 %).

Tabulka 3:

Vyskytují se v SVJ problémy v sousedském soužití?		
Část obce	ano	ne
Karviná-Hranice	1	1
Karviná-Mizerov	2	9
Karviná-Nové Město	10	15
Karviná-Ráj	5	8
Celkem	18	33

Problémy v údržbě a správě domu

Závažnější problémy v oblasti údržby a technické správy domu uvedlo pouze 5 SVJ. Z výsledků vyplývá, že technická stránka fungování domů je ve většině případů stabilní a pouze menší část společenství řeší komplikace související s opravami, investicemi či správou objektu.

Společenství vlastníků, které problémy v této oblasti uvedly, se nacházejí v částech obce Nové Město a Ráj.

Tabulka 4:

problémy v údržbě	Počet	podíl
Ano	5	10 %
ne	46	90 %

Tabulka 5:

Vyskytují se v SVJ problémy v údržbě a správě domu?		
Část obce	Ano	Ne
Karviná-Hranice	0	2
Karviná-Mizerov	0	11
Karviná-Nové Město	2	23
Karviná-Ráj	3	10
Celkový součet	5	46

Problémy ve fungování a jednání SVJ

V oblasti fungování a jednání společenství vlastníků naopak výsledky naznačují, že téměř polovina domů se potýká s obtížemi ve fungování SVJ. Největší část SVJ, která tento typ problémů uvádí, se nachází v části Nové Město – potíže uvádí 14 společenství.

Situace, které společenstvím nejčastěji komplikují jejich fungování a rozhodování, jsou neúčast vlastníků jednotek na životě SVJ a absence spolupráce, dluhy vlastníků vůči SVJ, dluhy vlastníků vůči dodavatelům energií a služeb a spory mezi vlastníky jednotek.

Žádné SVJ nevedlo, že jeho statutární orgán je nefunkční. Rovněž žádné SVJ nevedlo problémy s dluhy vlastníků vůči jiným subjektům než je samotné SVJ nebo dodavatelé služeb (vody, elektrické energie, plynu apod.).

Tabulka 6:

problémy ve fungování SVJ	Počet	podíl
Ano	23	45 %
ne	28	55 %

Tabulka 7:

Část obce	Má SVJ problémy ve fungování?	
	Ano	Ne
Karviná-Hranice	1	1
Karviná-Mizerov	3	8
Karviná-Nové Město	14	11
Karviná-Ráj	5	8
Celkový součet	23	28

Tabulka 8:

Konkrétní problémy ve fungování, jednání SVJ ⁴ :	Počet zmínek
neúčast vlastníků jednotek na životě SVJ	11
dluhy vlastníků jednotek vůči SVJ	7
dluhy vlastníků jednotek vůči dodavatelům tepla, vody apod.	4
spory mezi vlastníky jednotek	4

⁴ Respondenti mohli označit vícero možností, proto je počet konkretizovaných odpovědí (n=26) vyšší než počet kladných odpovědí na otázku, zda se SVJ potýká s potížemi ve fungování a jednání (n=23).

Kapacity SVJ pro řešení potíží

Dostatečné kapacity pro řešení problémů deklarovalo 33 SVJ. Naopak významná část (více než třetina SVJ) uvedla, že jejich kapacity a znalosti pro řešení závažnějších problémů nejsou dostačující na to, aby výše uvedené a případně další typy potíží dokázali efektivně vyřešit, nebo by při jejich řešení uvítala metodickou a odbornou podporu ze strany města. Nejvíce společenství, které po podobné pomoci volají, se nachází v části Nové Město, naopak zapojené SVJ z částí Ráj a Mizerov problémové situace zvládají řešit ve značné míře uspokojivě.

Tabulka 9:

Počet z kapacity SVJ	Počet	podíl
ano	33	65 %
ne	3	6 %
ne, a ocenili bychom metodickou podporu ze strany města	15	29 %

Tabulka 10:

Má SVJ dostatečné kapacity a znalosti pro řešení problémů?			
Část obce	ano	ne	ne, a ocenilo by metodickou podporu ze strany města
Karviná-Hranice	0	1	1
Karviná-Mizerov	9	0	2
Karviná-Nové Město	15	2	8
Karviná-Ráj	9	0	4
Celkový součet	33	3	15

Poptávka po zapojení města

Na otázku, zda se ve SVJ vyskytují další problémy, které by společenství považovala za vhodné konzultovat s městem, odpovědělo kladně 19 z 51 respondentů (cca 37 %), zatímco 32 SVJ (63 %) takovou potřebu nevedlo. Lze tedy říci, že přibližně třetina oslovených SVJ identifikuje témata, u nichž by uvítala komunikaci nebo konzultaci s městem. Z hlediska jednotlivých částí města je nejvyšší absolutní počet těchto odpovědí evidován v Novém Městě, což odpovídá i vyššímu počtu respondentů z této části města. V Mizerově a Ráji uvedla potřebu konzultace s městem shodně čtyři SVJ, zatímco

v Hranicích šlo o jeden případ. Výsledky naznačují, že poptávka po komunikaci či konzultaci s městem se objevuje napříč sledovanými částmi města, přičemž největší počet těchto podnětů pochází z Nového Města.

Tabulka 11:

Má SVJ jiné problémy ke konzultaci s městem?		
	ano	Ne
Karviná-Hranice	1	1
Karviná-Mizerov	4	7
Karviná-Nové Město	10	15
Karviná-Ráj	4	9
Celkový součet	19	32

III. Zjištění z otevřených otázek

U vybraných otázek dostali respondenti možnost doplnit stručnou odpověď *ano/ne* o podrobnosti situací, ke kterým otázky referovali. Tuto možnost využila v reakcích týkajících se kvality soužití, fungování SVJ a situací, kde považují za žádoucí zapojení města, shodně vždy téměř polovina respondentů (20 z 51); u otázky na fungování správy domu to pak bylo jen 7 z 51 respondentů.

Následující část obsahuje sumarizaci zjištění získaných tematickou analýzou odpovědí na otevřené otázky a doplňujících sdělení v rámci otázek kombinovaných („*pokud ano, rozepište...*“).

- Vyskytují se ve Vašem SVJ závažné problémy v sousedském soužití?
- Vyskytují se ve Vašem SVJ **závažné problémy ve správě nebo údržbě domu** (společných prostor a technického zařízení), týkající se např. oprav, revizí a kontrol, dodávek služeb apod.?
- Vyskytují se ve Vašem SVJ jiné problémy, které považujete za nutné či prospěšné konzultovat s městem?

Sekundární trh s bydlením: Investiční byty, nájemní bydlení a destabilizace domu

Respondenti opakovaně tematizují dopady rostoucího podílu investičních a nájemních bytů na fungování domu i samotného SVJ. Respondenti popisují častý jev, kdy vlastníci bytů, kteří jednotky pořízují primárně jako investici, zůstávají mimo každodenní dění v domě a neúčastní se rozhodovacích procesů. Absence osobní vazby na dům je spojována s nižší ochotou řešit problémy nájemníků, účastnit se shromáždění či reagovat na výzvy statutárního orgánu společenství. To může společenství bránit v efektivní péči o dům a hospodaření SVJ.

Zvláštní pozornost je věnována časté fluktuaci nájemníků. Ta je vnímána jako faktor, který může narušovat susedské soužití a představuje riziko pro dobré vztahy v domě. Na tento aspekt upozorňují zejména zástupci těch společenství, která procházejí změnou ve skladbě vlastníků (tj. mezi vlastníky se začíná zvyšovat podíl vlastníků investičních bytů vůči bydlícím vlastníků). V některých výpovědích se objevuje obava ze vzniku či zhoršení stigma, či faktické postupné proměny domu či lokality v prostor se znaky sociálního vyloučení. Téma „obchodu s chudobou“ je spojováno s pronájmy bytů osobám pobírajícím dávky na bydlení, kdy je uváděno inkasování nadstandardně vysokého nájemného bez odpovídající péče o stav jednotky nebo domu.

Pro SVJ to znamená zvýšenou zátěž z hlediska administrativní, ale také nutnost věnovat více kapacit řešení konfliktních situací: stížností, škod na společných částech domu, obtížnému vymáhání náhrad škod a komunikaci s vlastníky, kteří nejsou místně přítomní nebo na výzvy nereagují. Dlouhodobé spory mohou být řešitelné pouze právními kroky, což dále zvyšuje zátěž představitelů společenství.

→ Obtěžující chování obyvatel (bydlících vlastníků či nájemníků)

- Hluk
- Nepořádek a nehygienické zacházení se společnými prostory
- Vyhazování odpadu v bezprostředním okolí domu
- Poškozování majetku SVJ a/nebo společných prostor

- (ojediněle zmíněny) fyzické útoky, slovní útoky, (domácí) násilí mezi nájemníky.
- Zanedbávání povinností vůči SVJ a domu ze strany nebydlících vlastníků
 - Pronajímatelé nebydlí v budově ani v daném městě (často realitní kanceláře a jiné společnosti)
 - Obtížná, neefektivní komunikace
 - Nedostatek zájmu a zapojení do záležitostí SVJ
 - Neřešení problémů způsobovaných nájemníky
 - Zanedbávání péče a povinností vůči společnému majetku.
- Nedostatečná účast vlastníků v SVJ
 - Vlastníci se neúčastní shromáždění SVJ
 - Nezájem o „komunitní život“ SVJ
 - Dopady neúčasti na fungování SVJ
 - Riziko destabilizace SVJ.
- Negativní dopady na kvalitu života a susedskou atmosféru v domě
 - Zhoršování susedských vztahů.
 - Obava z toho, že se dům stane sociálně vyloučeným
 - Stres a nespokojenost mezi dlouhodobými obyvateli domu
 - Narušování poklidného soužití
 - Potřeba zásahů policie kvůli problémům s nájemníky.
- Finanční a administrativní zátěž
 - Zpožděné platby do fondu oprav
 - Vysoké nájemné účtované za nájemní byty (často spojené s využíváním sociálních dávek)

- Potíže s vymáháním povinností nebo vymáháním škod (po nájemnících, vlastnících).

Problémy v sousedském soužití

Otevřené odpovědi naznačují, že problémy v sousedském soužití často pramení z pronajímání bytů a chování části nájemníků. Nejčastější situace, které negativně ovlivňují klima v domě a kvalitu soužití vyplývají zejména z:

→ praktik spojených s podnikáním s nájemním a investičním bydlením⁵

- časté výměny nájemníků,
- neplnění povinností vlastníků vůči SVJ: nahlašování platného počtu nájemníků, ignorování problematického jednání nájemníků,
- prioritizace zisku nad výběrem stabilních nájemníků,

→ chování části nájemníků a neřešením těchto situací vlastníky bytů

- hluk (hudba, křik, noční rušení),
- slovní a fyzické konflikty,
- znečišťování společných prostor,
- poškozování majetku,
- nerespektování domovního řádu.

To vytváří opět zátěž pro vedení SVJ, které musí věnovat své kapacity snaze o řešení důsledků – např. zajišťování oprav, vyřizování stížností sousedů a vymáhání dodržování povinností ze strany vlastníků. Výpovědi respondentů ukazují, že SVJ nezřídká nese náklady na úklid a opravy poškozených věcí v domě, a to i v případě, že škody způsobují obyvatelé nájemních bytů. Tyto problémy jsou častým jevem v domech, kde je pro SVJ patrná také častá obměna nájemníků v investičních bytech a nedostatečné investice do údržby ze strany jejich vlastníků. Některá SVJ také zmiňují obavy z postupného zhoršování dobré sousedské atmosféry a z ohrožení domu koncentrací sociálního vyloučení. Některé výpovědi explicitně zmiňují obavy o bezpečnost, nutnost zásahů

⁵ Neboli sekundárního trhu s bydlením, „obchodu s chudobou“ ad.

Policie ČR nebo výskyt kriminální činnosti. Je však také nutno zmínit, že u části výpovědí jsou patrné předsudky vůči romským nájemníkům či příjemcům dávek na bydlení.

Okrajově se pak objevují také konflikty vyplývající z provozování podnikatelské činnosti v bytech (např. chov zvířat). Celkově lze říci, že problémy v sousedském soužití jsou v otevřených odpovědích popisovány jako faktor, který výrazně ovlivňuje kvalitu života dlouhodobých obyvatel domu.

Problémy ve správě a údržbě domu

V oblasti správy a údržby domu otevřené odpovědi poukazují na několik typů komplikací.

Jednak se jedná o problémy s externími dodavateli služeb (nespokojenost s kvalitou práce, obtížná komunikace, nízká ochota firem realizovat drobné zakázky). Dále jsou zmiňovány obtíže při zajišťování oprav menšího rozsahu, kdy je složité najít dodavatele ochotného zakázku realizovat.

Opakovaně se objevuje také téma neplnění povinností ze strany některých vlastníků, zejména v nájemních bytech, kteří odmítají hradit opravy nebo odstranit škody vzniklé jejich nájemníky. To přenáší část nákladů a organizační zátěže na SVJ jako celek.

V menší míře jsou uváděny technické problémy (výskyt škůdců, stavební závady). Tyto situace však nejsou dominantním tématem otevřených odpovědí; častěji se objevuje souvislost mezi technickým stavem a lidským faktorem (zanedbání péče o dům, neochota hradit příspěvky do fondu oprav).

Problémy ve fungování SVJ

Otevřené odpovědi potvrzují, že významným zdrojem rizika destabilizace SVJ a degradace domu samotné vnitřní fungování SVJ. Opakovaně je tematizována nízká účast na shromážděních společenství, nezájem o dění v domě a ignorování komunikace ze strany statutárního orgánu. Tento jev je častý zejména u vlastníků investičních bytů. Důsledkem je obtížné přijímání rozhodnutí a omezená schopnost SVJ reagovat na vzniklé problémy.

Zvláštní skupinu tvoří nespolehliví či nespolupracující vlastníci, kteří:

- neumožňují provedení revizí,

- nereagují na výzvy SVJ,
- nereflktují problémy způsobené svými nájemníky.

V těchto případech dochází k dlouhodobým konfliktům, které zatěžují výbor i ostatní vlastníky.

Dále se v odpovědích objevuje finanční zátěž SVJ, a to např.:

- neplacení příspěvků do fondu oprav,
- prodlení v úhradách služeb dodavatelům,
- dluhy po předchozích vlastnících,
- nutnost vymáhání pohledávek soudní cestou.

Oblasti vyžadující externí podporu a role města

V otevřených odpovědích se objevuje široké spektrum témat dopadajících na kvalitu bydlení, která SVJ považují za relevantní pro zapojení města. Některé oblasti spadají do problematiky SVJ a jsou tudíž vhodným prostorem pro posilování kompetencí statutárních orgánů. Další jsou respondenty vnímány jako odpovědnost samosprávy.

Dominantní jsou tři oblasti, které představitelé SVJ trápí:

- veřejný prostor a infrastruktura
 - nedostatečnou údržbu zeleně,
 - stav chodníků a komunikací,
 - problémy s odvodněním ploch,
 - zimní údržbu (odklízení sněhu, listí apod.)
 - odklizení sněhu v zimním období, listí na podzim apod.
 - nepořádek v okolí odpadních nádob
 - nedostatek velkých kontejnerů na odpad,
- obtěžující nebo problematické chování ve veřejném prostoru
 - hluk spojený s provozem restauračních zařízení v blízkosti obytných domů

„Máme zájem s městem konzultovat opravu nebo revitalizaci vnitrobloku, nebo chodníku před domem.“

„Hluk pod okny v noci – odcházející opilci z hospody a různých společenských a tanečních akcí.“

- znečišťování a odhazování odpadu
 - hlučné chování skupin lidí (vč. mladistvých) v blízkosti obytných domů)
 - požívání alkoholu na veřejnosti, užívání drog,
- parkování a organizace dopravy
- nedostatek parkovacích míst
 - nelegální parkování (na chodnicích, v příjezdových cestách IZS)
 - poškozené povrchy komunikací.

Část odpovědí naznačuje pocit zhoršující se bezpečnosti a snižující se kvality života. Některé odpovědi zároveň explicitně vyjadřují očekávání silnější role města při podpoře kompetencí vedení SVJ v řešení složitějších situací a také při regulaci pronajímání bytů, zejména ve vztahu k investičním bytům, koncentraci zranitelných domácností a nežádoucím praktikám spojeným s podnikáním na sekundárním trhu s nájemním bydlením.

„Ano, větší páky na pronajímatele bytu.“

„Rádi bychom rozšířili a změnili stanovy podle platné legislativy tak, aby do budoucna SVJ bylo chráněno proti dlužníkům.“

Potřebujeme poradit ohledně vlastníků, kteří se nepodílejí na životě SVJ, jak s nimi komunikovat. Jak řešit nájemníky vlastníků, kteří dělají problémy.“

„Odložené věci v místnostech ve společných prostorech ve sklepě. Vyklízení kdo zaplatí vývoz, které věci mohu vyhodit? Současně nejsou velké kontejnery.“

Závěr

Předložené šetření zachycuje stav vybraných problémů ve fungování společenství vlastníků jednotek v určitém časovém okamžiku. Do dotazování se zapojila přibližně **čtvrtina SVJ působících ve městě Karviná**, proto nelze výsledky považovat za plně reprezentativní pro všechna SVJ. Lze však předpokládat, že některé z identifikovaných problémů se mohou vyskytovat i v dalších domech nebo se v nich mohou objevit v budoucnu. Současně jde o typy problémů, které jsou známy i z jiných měst v České republice, a je proto vhodné na tato rizika být připraven.

Dotazníkové šetření lze v budoucnu opakovat a sledovat tak vývoj situace v čase. Současně může město Karviná využít detailní dataset, který má k dispozici, k zaměření pozornosti na konkrétní části města nebo jednotlivá SVJ, u nichž se kumulují rizikové faktory, a cílit zde intenzivnější preventivní podporu či aktivity směřující ke zmírnění stigmatizace některých domů.

Systematické mapování situace v SVJ může městu sloužit zejména k:

- prevenci zhoršování kvality bydlení v soukromém bytovém fondu,
- předcházení vzniku nových sociálně vyloučených lokalit,
- podpoře SVJ v domech zasažených sekundárním trhem s bydlením (poradenství, sdílení know-how, metodická podpora či mediace),
- získání podkladů pro činnost pracovní skupiny Dobrá adresa, která se zaměřuje na monitoring situace v bytových domech a koordinovaný postup vůči vlastníkům porušujícím hygienické, technické nebo právní normy,
- získání podnětů z terénu pro zacílení systémových opatření reagujících na dopady sekundárního trhu s bydlením,
- rozvoj spolupráce se správci soukromých bytových domů.

Zjištění tak mohou sloužit jako výchozí podklad pro koordinaci aktivit města, spolupráci institucí a cílené preventivní působení směřující k udržení stability bytových domů a kvality bydlení ve městě.

Možné směry podpory ze strany města

Na základě zjištění z šetření lze uvažovat o několika typech podpůrných aktivit, které by mohly pomoci SVJ lépe zvládat popsané situace a předcházet destabilizaci domů:

- metodická podpora a semináře pro statutární orgány SVJ, zaměřené např. na úpravu stanov, domovního řádu a sankčních postupů,
- poskytování praktických materiálů a vzorů dokumentů (např. domovní řád, postup při porušování pravidel soužití, vzor nájemní smlouvy „dobrého pronajímatele“),
- podpora evidence užívání bytů, například prostřednictvím standardizovaného formuláře pro hlášení počtu osob v bytě s pravidelným přezkumem,
- doporučení postupů při opakovaném rušení nočního klidu, včetně dokumentace situací a spolupráce s městskou policií či Policií ČR,
- využívání mediace nebo facilitace jako „třetí strany“ při eskalujících sporech mezi vlastníky,
- zaměření pozornosti na rizikové domy nebo lokality v rámci iniciativy Dobrá adresa, případně rozvoj spolupráce se správcí bytových domů.

Důraz je přitom kladen především na preventivní působení a metodickou podporu, která může posílit kompetence statutárních orgánů SVJ, přispět k řešení konfliktních situací a podpořit dlouhodobě stabilní fungování bytových domů.

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