



Případová studie – „Komparace podmínek, kritérií, délky podpory v bydlení (asistence v bydlení, garance) ve vybraných zemích EU/světa a ČR“

2. ČÁST

2024

Konečný uživatel výsledků: **Ministerstvo práce a sociálních věcí**

Na Poříčním právu 1, 128 00 Praha 2

Název projektu: Vyhodnocení účinnosti podpor poskytovaných v sociálním bydlení (asistence v bydlení, garance) a jejich udržitelnosti v systému sociálního bydlení

Číslo projektu: TITBMPSV203

Řešitel projektu: INESAN, s.r.o., Sokolovská 351/25, 186 00 Praha 8

Doba řešení: 1. 10. 2023 – 31. 12. 2024

Důvěrnost a dostupnost: veřejně přístupný

Informace o autorském týmu:

Mgr. Hana Gruntová Kolingerová, Mgr. Petra Ponocná, Ph.D.,

Mgr. Kateřina Rohanová, Ing. Mgr. Jiří Remr, Ph.D., MBA

**Další informace o projektu:**

Cílem výzkumného projektu byla komparace praxe v poskytování podporovaného bydlení ve vybraných zemích a její srovnání s praxí uplatňovanou v Česku. Hlavním cílem pak bylo identifikovat osvědčené postupy, které by mohly být přeneseny a aplikovány v českém kontextu.

V případě všech zemí bylo popsáno legislativní ukotvení, systémové nastavení, financování, cílové skupiny a formy poskytování podpory v bydlení. Za tímto účelem byla realizována rešerše relevantních dokumentů a realizovány kvalitativní rozhovory s experty působícími v oblasti podporovaného bydlení v Česku a ve vybraných zemích (Finsko, Francie, Irsko, Slovinsko a Wales).

Výzkumný projekt má tyto výstupy:

- Případová studie – „Komparace podmínek, kritérií, délky podpory v bydlení (asistence v bydlení, garance) ve vybraných zemích EU/světa a ČR“, 1. část: Obsahuje detailní popis praxe v ČR, který byl vytvořen na základě analýzy dokumentů a kvalitativních polostrukturovaných rozhovorů s experty v dané oblasti. Studie byla základem pro tvorbu malého rozhodovacího stromu určeného sociálním pracovníkům při obcích. Studie tvoří samostatný výstup.
- Případová studie – „Komparace podmínek, kritérií, délky podpory v bydlení (asistence v bydlení, garance) ve vybraných zemích EU/světa a ČR“, 2. část: Obsahuje případové studie praxe v oblasti podpory bydlení ve vybraných zemích (Finsko, Francie, Irsko, Slovinsko a Wales) a jejich komparaci s ČR, vypracované na základě analýzy dokumentů a kvalitativních polostrukturovaných rozhovorů s experty v dané oblasti. Studie byla základem pro tvorbu velkého a malého rozhodovacího stromu.
- Variantní studie – „Rozhodovací strom/model dilemat 1“: Studie je ve dvou variantách – velký a malý rozhodovací strom. Velký rozhodovací strom obsahuje přístupy a nástroje představující inspirativní výběr „dobré praxe“ v podpoře bydlení v zahraničí (Finsko, Francie, Irsko, Slovinsko a Wales). Z pestré škály přístupů a nástrojů byly z každé sledované země vybrány ty, které byly konceptuálně nejucelenější. Účelem nástroje je prohloubení diskuze a případná adaptace a implementace klíčových principů v rámci Česka. Nástroj je určen odborné veřejnosti, zainteresované v oblasti podpory bydlení a expertům nastavujícím systém podporovaného bydlení. Malý rozhodovací strom obsahuje výběr osvědčené praxe z Česka i zahraničí a jeho účelem je rozšíření škály současných postupů uplatňovaných v poskytování podpory v bydlení. Nástroj je určen sociálním pracovníkům při obcích poskytujících podporu v bydlení.

Citační vzor: Gruntová Kolingerová, H., Ponocná, P., Rohanová, K. *Případová studie – „Komparace podmínek, kritérií, délky podpory v bydlení (asistence v bydlení, garance) ve vybraných zemích EU/světa a ČR“*. 2. část.

Praha: INESAN, 2024

Program veřejných zakázek v aplikovaném výzkumu a inovacích pro potřeby státní správy BETA2 byl schválen usnesením vlády České republiky č. 278 ze dne 30. 3. 2016 a je zaměřen na podporu aplikovaného výzkumu a inovací pro potřeby orgánů státní správy. Poskytovatelem finančních prostředků je Technologická agentura ČR.

OBSAH

1.	ÚVOD	9
1.1	Cíl výzkumného projektu	9
1.2	Výstupy výzkumného projektu	9
1.3	Vymezení předmětu zkoumání	9
1.4	Řešení bytové nouze a prevence bezdomovectví	10
2.	METODOLOGIE	12
2.1	Přístup k řešení	12
2.1.1	Případová studie	12
2.1.2	Komparativní metoda	12
2.2	Metody sběru dat	13
2.2.1	Desk research	13
2.2.2	Polostrukturované rozhovory	14
3.	ZÁKLADNÍ PARAMETRY PODPOROVANÉHO BYDLENÍ VE VYBRANÝCH ZEMÍCH	20
4.	FINSKO	24
4.1	Vymezení základních pojmů	24
4.2	Politika podporovaného bydlení	24
4.2.1	Politické subjekty	24
4.2.2	Legislativa	28
4.2.3	Financování	29
4.3	Formy podporovaného bydlení	31
4.3.1	Dotované nájemní bydlení	31
4.3.2	Housing First	31
4.3.3	Finanční podpora v bydlení	33
4.4	Poskytovatelé podporovaného bydlení	34
4.4.1	Obce	35
4.4.2	Neziskové bytové organizace	35
4.5	Podmínky podporovaného bydlení	37
4.5.1	Délka poskytování bydlení	37
4.5.2	Výše nájemného	38
4.5.3	Ukončení nájmu	38
4.6	Cílové skupiny a přístup k bydlení	38
4.6.1	Prioritní cílové skupiny	39
4.6.2	Postupy přidělování bydlení	40
4.7	Podpůrné služby v oblasti bydlení	40
4.7.1	Podpora poskytovaná v jednotkách podporovaného bydlení	41
4.7.2	Individuální podpora	42
4.7.3	Podpora poskytovaná prostřednictvím terénních služeb	42
4.7.4	Vybrané oblasti bytového poradenství	43
4.7.5	Podpora bydlení mladých lidí	44
4.7.6	Vybraní poskytovatelé poradenství pro nájemce	45
4.7.7	Údržba bytu	47
4.8	Aktuální situace	47
4.9	Srovnání s ČR	49
4.10	Použité zdroje	51
5.	FRANCIE	54
5.1	Vymezení základních pojmů	54
5.2	Politika podporovaného bydlení	54
5.2.1	Politické subjekty	55
5.2.2	Legislativa	57
5.2.3	Financování	58

5.3	Formy podporovaného bydlení.....	59
5.3.1	Bydlení s nízkým nájemným	59
5.3.2	Specifické formy sociálního bydlení mimo systém HLM	60
5.3.3	Housing First.....	62
5.3.4	Finanční podpora v bydlení	64
5.4	Poskytovatelé podporovaného bydlení.....	65
5.4.1	Kanceláře veřejného bydlení (<i>Offices Publics de l'Habitat</i> , OPH)	66
5.4.2	Společnosti bytového fondu s nízkým nájemným.....	66
5.4.3	Družstevní společnosti sociálního bydlení (HLM).....	66
5.4.4	Společnosti zabývající se prodejem bytů s nízkým nájemným uvedeným v článku L. 422-4.....	66
5.4.5	Poloveřejné podniky (SEM)	66
5.4.6	Národní agentura pro bydlení (ANAH).....	67
5.5	Podmínky podporovaného bydlení.....	67
5.5.1	Délka poskytování bydlení	67
5.5.2	Výše nájemného.....	68
5.5.3	Ukončení nájmu	68
5.5.4	Prevence vystěhování	69
5.6	Cílové skupiny a přístup k bydlení.....	69
5.6.1	Prioritní cílové skupiny.....	69
5.6.2	Postupy přidělování bydlení	70
5.7	Podpůrné služby v oblasti bydlení	71
5.7.1	Podpora při hledání a udržení bydlení (AVDL).....	72
5.7.2	Přízpůsobená správa pronájmu (gla)	72
5.7.3	ACT podpora (v rámci housing first)	73
5.7.4	Vybrané organizace poskytující poradenství v bydlení	73
5.8	Aktuální situace	74
5.9	Srovnání.....	75
5.10	Použité zdroje.....	76
6.	IRSKO.....	81
6.1	Vymezení základních pojmů.....	81
6.2	Politika podporovaného bydlení	81
6.2.1	Politické subjekty	81
6.2.2	Legislativa	85
6.2.3	Financování.....	86
6.3	Formy podporovaného bydlení.....	89
6.3.1	Standard Long-Term Social Housing leasing scheme	90
6.3.2	Enhanced Long-Term Social Housing Leasing Scheme	91
6.3.3	Rental Accommodation Scheme	92
6.3.4	Cost Rental Housing (CRH)	93
6.3.5	Cost Rental Tenant in Situ Scheme	93
6.3.6	Housing First.....	94
6.3.7	Příspěvek na nájemné (HAP) a doplněk k nájemnému (RS).....	94
6.4	Poskytovatelé podporovaného bydlení.....	95
6.4.1	Místní úřady	95
6.4.2	Schválené bytové organizace (AHB).....	95
6.4.3	Agentura pro bydlení (HA).....	96
6.4.4	Agentura územního rozvoje (LDA)	97
6.5	Podmínky sociálního bydlení.....	97
6.5.1	Délka poskytování bydlení	97
6.5.2	Výše nájemného.....	98
6.5.3	Ukončení nájmu	98
6.6	Cílové skupiny a přístup k bydlení.....	100

6.6.1	Prioritní cílové skupiny	100
6.6.2	Postupy přidělování bydlení	101
6.7	Podpůrné služby v oblasti bydlení	104
6.7.1	Komplexní podpora: Respond	106
6.7.2	Práce s osobami bez domova: Threshold	108
6.7.3	Podpora interkulturní inkluze: <i>Circle Voluntary Housing Association (VHA)</i>	112
6.8	Aktuální situace v podpoře bydlení	114
6.9	Srovnání s ČR	115
6.10	Zdroje	116
7.	SLOVINSKO	121
7.1	Vymezení základních pojmů	121
7.2	Politika podporovaného bydlení	121
7.2.1	Politické subjekty	121
7.2.2	Legislativa	123
7.2.3	Financování	124
7.3	Formy podporovaného bydlení	125
7.3.1	Neziskové nájemní bydlení	125
7.3.2	Dotace na nájemné a peněžní pomoc	125
7.4	Poskytovatelé podporovaného bydlení	126
7.5	Podmínky podporovaného bydlení	127
7.5.1	Délka poskytování bydlení	127
7.5.2	Výše nájemného	127
7.5.3	Ukončení nájmu	128
7.6	Cílové skupiny a přístup k bydlení	129
7.6.1	Prioritní cílové skupiny	129
7.6.2	Postupy přidělování bydlení	130
7.7	Podpůrné služby v oblasti bydlení	131
7.8	Aktuální situace	137
7.9	Srovnání s ČR	140
7.10	Použité zdroje	140
8.	WALES	144
8.1	Vymezení základních pojmů	144
8.2	Politika podporovaného bydlení	144
8.2.1	Politické subjekty	144
8.2.2	Legislativa	147
8.2.3	Financování	148
8.3	Formy podporovaného bydlení	151
8.3.1	Sociální bydlení (<i>social housing</i>)	151
8.3.2	Podporované sociální bydlení (<i>supported housing</i>)	152
8.3.3	Finanční podpora v bydlení	152
8.4	Poskytovatelé podporovaného bydlení	153
8.4.1	Místní úřady	153
8.4.2	Registrovaní sociální pronajímatelé (<i>registered social landlords, RSL</i>)	153
8.4.3	Obecně prospěšné a neziskové organizace	154
8.5	Podmínky podporovaného bydlení	154
8.5.1	Délka poskytování bydlení	154
8.5.2	Výše nájemného	155
8.5.3	Ukončení nájmu	155
8.6	Cílové skupiny a přístup k bydlení	156
8.6.1	Prioritní cílové skupiny	156
8.6.2	Postupy přidělování bydlení	157
8.7	Podpůrné služby v oblasti bydlení	159

8.7.1	Flexibilní podpora.....	159
8.7.2	Poradenství pro sociální nájemce	159
8.7.3	Vybraní poskytovatelé podpory v bydlení	160
8.8	Aktuální situace	164
8.9	Srovnání s ČR	165
8.10	Použité zdroje.....	166
9.	ZÁVĚR.....	171
10.	PŘÍLOHY	173
10.1	PŘÍLOHA 1: Scénáře	173
10.1.1	LISTS OF QUESTIONS – FINLAND	173
10.1.2	LISTS OF QUESTIONS – FRANCE	182
10.1.3	LISTS OF QUESTIONS – IRELAND	187
10.1.4	LISTS OF QUESTIONS – SLOVENIA	196
10.1.5	LISTS OF QUESTIONS – WALES	206
10.2	PŘÍLOHA 2: Přepisy rozhovorů	213

SEZNAM GRAFŮ

Graf 1: MuniFin's long-term loan portfolio 2023.....	29
--	----

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek 1: Vizualizace znázorňující způsob poskytování poradenské činnosti v oblasti bydlení.....	46
---	----

SEZNAM TABULEK

Tabulka 1: Socioekonomické parametry týkající podporovaného bydlení.....	12
Tabulka 2: Polostrukturované rozhovory – experti ve vybraných zemích.....	16
Tabulka 3: Ukotvení podporovaného bydlení v jednotlivých zemích	21
Tabulka 4: Klíčové ekonomické parametry	23
Tabulka 6: Právní předpisy upravující dotované nájemní bydlení ve Finsku	28
Tabulka 7: Příklad spolupráce subjektů zapojených do poskytování podporovaného bydlení.....	35
Tabulka 8: Právní předpisy upravující sociální bydlení ve Francii	57
Tabulka 9: Právní předpisy upravující sociální bydlení v Irsku.....	85
Tabulka 10: Právní předpisy upravující sociální bydlení ve Walesu	147

SEZNAM ZKRATEK

ACT	Assertive Community Treatment (asertivní komunitní léčba)
AHB	Approved Housing Body (schválená bytová organizace)
ANAH	Agence Nationale de l'Habitat (Národní agentura pro bydlení)
ANSA	Agence Nouvelle des Solidarités Actives (Nová agentura pro aktivní solidaritu)
ARA	Asumisen rahoitus- ja kehittämisskeskus (Centrum pro financování a rozvoj bydlení)
ARAVA	Asuntojen rakennuttamisen valtionavustussjärjestelmä (Systém státní podpory pro výstavbu bydlení)
AUNE	Asunnottomuuden ennaltaehkäisyyn toimenpideohjelma (Akční plán pro prevenci bezdomovectví)
AVDL	accompagnement vers et dans le logement (podpora při hledání a udržení bydlení)
CALF	Capital Advance Leasing Facility (Kapitálová záloha na pronajímané zařízení)
CAS	Capital Assistance Scheme (Program kapitálové podpory)
CC	Cymorth Cymru
CCH	Code de la Construction et de l'Habitation (Zákoník o stavebnictví a bydlení)
CEB	The Council of Europe Development Bank (Rozvojová banka rady Evropy)
CHC	Community Housing Cymru

CIW	Care Inspectorate Wales (Velšský inspektorát péče)
CLSS	Capital Advance Leasing Facility (Program kapitálových půjček a dotací)
CRH	Cost Rental Housing (nákladové nájemní bydlení)
CS	cílová skupina
CTI	Critical Time Intervention (kritická časová intervence)
ČR	Česká republika
DHLGH	Department of Housing, Local Government and Heritage (Ministerstvo pro bydlení, místní správu a dědictví)
DIHAL	Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement (Meziresortní delegace pro bydlení a přístup k bydlení)
EIB	Evropská investiční banka
ENHR	European Network for Housing Research (Evropská síť pro výzkum v bydlení)
EU	Evropská unie
GLA	gestion locative adaptee (přizpůsobená správa pronájmu)
HA	The Housing Agency (Agentura pro bydlení)
HAP	Housing Assistance Payment (příspěvek na bydlení)
HF	Housing First (Bydlení především)
HFA	The Housing Finance Agency (Agentura pro financování bydlení)
HL	Housing Led (souhrnné označení programů zabydlování)
HLM	Habitation à Loyer Modéré (bydlení za nízký nájem)
HSE	Health Service Executive (Úřad pro služby ve zdravotnictví)
HSG	Housing Support Grant (Grant na podporu bydlení)
ICSH	The Irish Council for Social Housing (Irská rada pro sociální bydlení)
JSS MOL	Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana (Veřejný bytový fond města Lublaň)
KOVA	Kohtuuhintaisten vuokra-ja asumisoikeustalojen omistajat (Asociace pro podporu dostupného nájemního bydlení)
LDA	The Land Development Agency (Agentura územního rozvoje)
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj ČR
MPSV	Ministerstvo práce a sociálních věcí ČR
NAL	Asociace pro bydlení mládeže (Nuorisosuntoliitto)
NAMA	National Asset Management Agency (Národní agentura pro správu aktiv)
NNO	nestátní nezisková organizace
OPZ	Operační program Zaměstnanost
PAAVO	Pitkääikaisasunnottomuuden vähentämishjelmat (Program na snížení dlouhodobého bezdomovectví)
PLAI	Prêt Locatif Aidé d'Intégration (půjčky asistované integrace)
PLS	Prêt Locatif Social (půjčky pro rodiny)
PLUS	Prêt Locatif à Usage Social (půjčky pro sociální účely)
PRS	Private rental sector (soukromý nájemní sektor)
R	respondent
RAS	Rental Accommodation Scheme (Program nájemního bydlení)
RAY	Raha-automaattiyhdistys (Asociace provozovatelů výherních automatů)
RSL	registered social landlord (registrovaný sociální pronajímatel)
RTB	The Residential Tenancies Board (Rada pro nájemní bydlení)
SEM	Société d'Économie Mixte (poloveřejné podniky)
SHCEP	Social Housing Current Expenditure Programme (Program běžných výdajů na sociální bydlení)
SHG	Social Housing Grant (Grant na sociální bydlení)
STEa	Sosiaali- ja terveysjärjestöjen avustuskeskus (Centrum pro financování sociálních a zdravotnických organizací)
TACP	Transitional Accommodation Capital Program (Kapitálový program přechodného bydlení)
THL	Terveyden ja hyvinvoinnin laitos (Finský národní institut pro zdraví a blahobyt)
VHA	Circle Voluntary Housing Association (Dobrovolnická asociace pro bydlení)
RISE	Rikosseuraamuslaitos (Úřad pro výkon trestů a sankcí)

1. ÚVOD

1.1 CÍL VÝZKUMNÉHO PROJEKTU

Cílem výzkumného projektu byla komparace praxe v oblasti podporovaného bydlení ve vybraných zemích a v České republice a přenos vybrané praxe do českého prostředí. Tato srovnávací studie se zaměřila na praxi ve vybraných zemích, a to ve Finsku, Francii, Irsku, Slovinsku a Walesu. Pro každou ze zemí bylo popsáno legislativní ukotvení, systémové nastavení, financování, cílové skupiny a poskytování podpory v bydlení. Za tímto účelem byla realizována rešerše relevantních dokumentů (legislativních, koncepčních, metodických a dalších souvisejících dokumentů) a provedeny kvalitativní rozhovory s experty působícími na různých pozicích v oblasti podporovaného bydlení, včetně akademiků, státních úředníků a zástupců poskytovatelů podpory a neziskových organizací. Výsledky této komparativní studie byly následně využity pro návrh rozhodovacích stromů, které popisují vybrané příklady dobré praxe.

1.2 VÝSTUPY VÝZKUMNÉHO PROJEKTU

Výzkumný projekt má tyto výstupy:

- Případová studie – „Komparace podmínek, kritérií, délky podpory v bydlení (asistence v bydlení, garance) ve vybraných zemích EU/světa a ČR“, 1. část: Obsahuje detailní popis praxe v ČR, který byl vytvořen na základě analýzy dokumentů a kvalitativních polostrukturovaných rozhovorů s experty v dané oblasti. Studie byla základem pro tvorbu malého rozhodovacího stromu určeného sociálním pracovníkům při obcích. Studie tvoří samostatný výstup.
- Případová studie – „Komparace podmínek, kritérií, délky podpory v bydlení (asistence v bydlení, garance) ve vybraných zemích EU/světa a ČR“, 2. část: Obsahuje případové studie praxe v oblasti podpory bydlení ve vybraných zemích (Finsko, Francie, Irsko, Slovinsko a Wales) a jejich komparaci s ČR, vypracované na základě analýzy dokumentů a kvalitativních polostrukturovaných rozhovorů s experty v dané oblasti. Studie byla základem pro tvorbu velkého a malého rozhodovacího stromu.
- Variantní studie – „Rozhodovací strom/model dilemat 1“: Studie je ve dvou variantách – velký a malý rozhodovací strom. Velký rozhodovací strom obsahuje přístupy a nástroje představující inspirativní výběr „dobré praxe“ v podpoře bydlení v zahraničí (Finsko, Francie, Irsko, Slovinsko a Wales). Z pestré škály přístupů a nástrojů byly z každé sledované země vybrány ty, které byly konceptuálně nejucelenější. Účelem nástroje je prohloubení diskuze a případná adaptace a implementace klíčových principů v rámci Česka. Nástroj je určen odborné veřejnosti, zainteresované v oblasti podpory bydlení a expertům nastavujícím systém podporovaného bydlení. Malý rozhodovací strom obsahuje výběr osvědčené praxe z Česka i zahraničí a jeho účelem je rozšíření škály současných postupů uplatňovaných v poskytování podpory v bydlení. Nástroj je určen sociálním pracovníkům při obcích poskytujících podporu v bydlení.

1.3 VYMEZENÍ PŘEDMĚTU ZKOUMÁNÍ

Předmětem zkoumání je praxe v **poskytování podporovaného bydlení ve standardních bytech**. Tato oblast není z konceptuálního hlediska zcela jasně ukotvena, což se projevuje jak v rovině teoretické, tak především v rovině praktické, která zde byla předmětem výzkumu. Tato studie byla navíc realizována v době významných konceptuálních a legislativních změn. Zde sledovaná oblast byla tradičně označována jako „**sociální bydlení**“, v poslední době lze však zaznamenat odklon od toho pojmenování. Současný návrh

zákona,¹ který představuje vyústění dlouhodobé snahy o přijetí zákona o sociálním bydlení, hovoří o „**podpoře bydlení**“ a „**podporovaném obecním bydlení**“.

Vzhledem k aktuálnímu terminologickému posunu v dané oblasti používáme pro označení předmětu výzkumu pojem „**podporované bydlení**“, případně „**bydlení s podporou**“. Dílčí výzkumný záměr se pak zaměřil na poskytování „**podpory v bydlení**“, jakožto formy sociální práce zaměřené na vedení klientů v podporovaném bydlení směřující k udržení bydlení nebo k poskytování asistence v bydlení, jak ji také vymezuje nově přijatý zákon. Jednotlivé pojmy jsou pak blíže vymezeny v následujících kapitolách popisujících systém podporovaného bydlení v ČR.

Součástí komparativní studie je vymezení základních pojmů používaných pro danou oblast v jednotlivých zemích (viz také komparativní kapitola *Základní parametry podporovaného bydlení ve vybraných zemích*).

1.4 ŘEŠENÍ BYTOVÉ NOUZE A PREVENCE BEZDOMOVECTVÍ

Hlavní teoretickou perspektivou je zde prevence bezdomovectví, která zahrnuje jak nastavení podmínek pro vstup zranitelných skupin do bydlení, tak efektivní podporu osob v podporovaném bydlení. **Prevence bezdomovectví** je obvykle chápána jako **třístupňová**.²

- **primární:** Aktivita, které snižují riziko bezdomovectví u obecné populace nebo u velké části populace. Na této úrovni prevence je nejdůležitější obecná politika bydlení (nabídka, dostupnost a cenová dostupnost) a celková sociální politika (například dostupnost sociálních dávek, podpora zaměstnanosti atd.).
- **sekundární:** Intervence zaměřené na osoby s vysokým potenciálním rizikem bezdomovectví vzhledem k jejich charakteristikám (například osoby v ústavní péči) nebo v krizových situacích, které mohou v blízké budoucnosti vést k bezdomovectví (například vystěhování nebo rozpad vztahu).
- **terciární:** Opatření zaměřená na osoby, které již byly bezdomovectvím postiženy. Na základě analogie s medicínou a kriminologií by sem bylo podle Snopka³ smysluplné zařadit opatření z oblasti *Harm Reduction*⁴, jako je tzv. rychlé opětovné zabydlení (*Rapid Re-housing*), aby bylo bezdomovectví ukončeno co nejrychleji. Preventivní důraz na této úrovni je častěji zaměřen na minimalizaci opakovaného bezdomovectví, tj. na zamezení výskytu zcela nových epizod bezdomovectví.

Problémem tohoto pojetí je podle Snopka⁵ nejednotnost v tom, na jaké cílové skupiny se jednotlivé typy mají zaměřovat a jaké nástroje, resp. opatření do nich řadit, dále také zaměření především na sekundární a terciární oblast, kdy dochází k individualizaci problémů na úkor řešení strukturálních příčin.⁶

¹ *Sněmovní tisk 729/0 VI.n.z. o podpoře bydlení – EU*. Parlament České republiky, Poslanecká sněmovna. Online. Návrh zákona, schválen vládou 12. 06. 2024. Dostupné z: <https://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?O=9&CT=729&CT1=0>. [cit. 2024-11-22]. (Dále jen *Návrh zákona o podpoře bydlení*.)

² SNOPEK, Jan. *Prevence bezdomovectví*. Online. Praha: Ministerstvo práce a sociálních věcí ČR, Platforma pro sociální bydlení, [2023]. Dostupné z: https://socialnibydeni.mpsv.cz/download/dokumenty/materialy_z_akci_webinaru/prevence_12_23/Snopek23-Prevence-bezdomovectvi.pdf [cit. 2024-11-22].

³ Tamtéž.

⁴ Jedná se o přístupy snižování či minimalizace poškození drogami u osob, které v současnosti drogy užívají a nejsou motivovány k tomu, aby užívání zanechaly. *Harm Reduction* se snaží zmírnit riziko život a zdraví ohrožujících infekcí, které se šíří sdílením injekčního náčiní při nitrožilní aplikaci drog a nechráněným pohlavním stykem, jako je HIV/AIDS a virové hepatitidy typu B a C, riziko dalších tělesných komplikací, dlouhodobého působení vysokých dávek, předávkování, sociálního debaklu a ztráty lidské důstojnosti. Zdroj: KALINA, Kamil a kol. (2001). *Mezioborový glosář pojmů z oblasti drog a drogových závislostí*. Praha: Filia nova, 2001. 118 s. ISBN 80-238-8014-4.

⁵ Tamtéž.

⁶ PARSELL, Cameron a MARTSON, Greg. Beyond the 'At Risk' Individual: Housing and the Eradication of Poverty to Prevent Homelessness. Online. *Australian Journal of Public Administration*. 2012, roč. 71, č. 1, s. 33-44. Dostupné z: <https://doi.org/https://doi.org/10.1111/j.1467->

V rámci studie budeme proto vycházet z **pětistupňové typologie prevence bezdomovectví**, která zohledňuje časové hledisko a kterou využívá při své činnosti také OECD:^{7 8}

1. Univerzální prevence (*Universal Prevention*):
 - Opatření pro zajištění finančně dostupného bydlení a snižování míry chudoby.
 - Strategie ukončování bezdomovectví musí být integrovány do bytové politiky a strategií boje proti chudobě.
2. Prevence zaměřená na ohrožené skupiny (*Up-Stream Prevention*)
 - Plánování odchodů z institucí (věznice, psychiatrické nemocnice apod.): *Critical Time Intervention* (CTI),⁹ Housing First pro mládež.
 - Screeningové nástroje: australský *The Geelong Project* (TGP),¹⁰ americký *Homelessness Screening Clinical Reminder* (HSCR).¹¹
3. Krizová prevence (*Crisis Prevention*)
 - Zaměření na domácnosti bezprostředně ohrožené ztrátou bydlení.
 - Prevence ztráty bydlení v důsledku nuceného vystěhování: legální povinnost soudů informovat obec nebo sociální odbor, jednorázová a krátkodobá finanční podpora a právní poradenství, zastupování a mediace.
 - Prevence ztráty bydlení v důsledku rozpadu vztahu a/nebo domácího násilí (mezi rodiči a potomky, mezi partnery): rodinná mediace, vykázaní násilníka z bytu.
4. Nouzová prevence (*Emergency Prevention*)
 - Krizové a dočasné bydlení.
5. Prevence opakovaného bezdomovectví (*Repeat Prevention*)
 - Cílem je zajistit, aby domácnosti, které dosáhly stabilního bydlení, nebyly znovu vystaveny riziku jeho ztráty. Klíčovou roli přitom hraje jistota nájemního vztahu.
 - Využívání Housing First a dalších Housing-led programů.

Vzhledem k zaměření studie na bydlení s podporou, pro které je typické využívání sociálních bytů, se studie zaměří na oblasti vymezené stupněm 2, 3 a 5. Stranou tak bude ponechána oblast univerzální prevence a oblast krizové prevence.

[8500.2012.00758.x](#). [cit. 2024-12-13].

⁷ SNOPEK, Jan. *Prevence bezdomovectví*. Online. Praha: Ministerstvo práce a sociálních věcí ČR, Platforma pro sociální bydlení, [2023]. Dostupné z: https://socialnibydeni.mpsv.cz/download/dokumenty/materialy_z_akci_webinaru/prevence_12_23/Snopek23-Prevence-bezdomovectvi.pdf [cit. 2024-11-22].

⁸ Typologie prevence bezdomovectví podle Snopka [2023]. Vychází z přístupu následujících autorů: FITZPATRICK, Suzanne a kol. Advancing a five-stage typology of homelessness prevention. *International Journal on Homelessness* 1, 1: 79-97. 2021. Dostupné z: <https://ojs.lib.uwo.ca/index.php/ijoh/article/view/13341>. [cit. 2024-11-16]; LEE, Barrett A. a kol. Homelessness as a moving target. *The ANNALS of the American Academy of Political and Social Science*, 693, 1: 8-26. 2021. Dostupné z: <https://ideas.repec.org/a/sae/annname/v693y2021i1p8-26.html>. [cit. 2024-11-16].

⁹ *Critical Time Intervention* (CTI) je časově omezená praxe založená na důkazech, která mobilizuje podporu pro nejzranitelnější jedince společnosti během období přechodu. Usnadňuje integraci do komunity a kontinuitu péče tím, že zajišťuje, že osoba má trvalé vazby na komunitu a podpůrné systémy během těchto kritických období. CTI byla aplikována u veteránů, u osob s duševním onemocněním, bez domova nebo po výkonu trestu a mnoha dalších skupin.

¹⁰ Jedná se o reformu systému služeb pro prevenci bezdomovectví mládeže a odchodu ze vzdělávání. *Projekt Geelong* (TGP) je průkopnický model rané intervence „komunity škol a služeb pro mládež“ pro mladé lidi, kterým hrozí bezdomovectví. Představuje jedinečné partnerství mezi školami a agenturami, které se zavázaly čelit a řešit dlouhodobé problémy školní neúčasti, bezdomovectví a trestné činnosti v komunitě Geelong. Program vznikl pět let a je založen na australském výzkumu rané intervence.

¹¹ Systém HSCR je začleněn do elektronických zdravotních záznamů VHA a využívá systémy sledování a monitorování dat zavedené v rámci VHA k: a) identifikaci veteránů a jejich rodin bezprostředně ohrožených bezdomovectvím nebo bez bydlení, b) zajištění příslušné pomoci těmto skupinám a c) podpoře jejich aktuální životní situace.

2. METODOLOGIE

2.1 PŘÍSTUP K ŘEŠENÍ

2.1.1 PŘÍPADOVÁ STUDIE

Rámcovým přístupem řešení byla případové studie, která představuje detailní studium jednoho či několika málo případů za účelem porozumění procesům a dopadům. Jedná se o kvalitativní metodu, která zkoumá fenomény do jejich hloubky a v jejich skutečném kontextu, což umožňuje důsledné porozumění zkoumanému problému.¹² Metodu případové studie lze dobře využít pro zkoumání různých typů případů, přičemž lze využívat smíšený design a širokou škálu dat.¹³ Širších výsledků je možné dosáhnout komparací jednotlivých typů. Vzhledem ke kvalitativní povaze a zaměření na detail není možné získané závěry generalizovat na celou populaci.¹⁴ V tomto výzkumu byla jednotkou analýzy či případem **systém podporovaného bydlení ve vybrané zemi**, zahrnující legislativní ukotvení, nastavení, financování a cílové skupiny podporovaného bydlení, a poskytování podpory v bydlení, resp. asistence v bydlení.

2.1.2 KOMPARATIVNÍ METODA

Pro řešení byla dále zvolena tematická komparace vybraných případů na základě předem definovaných kritérií. Hlavním principem zvolené metody je porovnávání dvou nebo více skupin, systémů nebo situací. Komparativní výzkum vyžaduje systematický přístup ke sběru, analýze a interpretaci dat, který zajišťuje objektivitu a spolehlivost výsledků. Zvolený design využívá kombinaci výzkumných metod, aby bylo možné zkoumat dané téma z více úhlů.

Komparativní analýza naráží na několik omezení, která je nutné zohlednit při interpretaci výsledků. Jednotlivé země se liší v míře dostupnosti a podrobnosti dat, což ovlivňuje možnost provádět zcela ekvivalentní srovnání napříč případy. Další limit představují rozdílné politické, legislativní a institucionální kontexty, které formují podobu podporovaného bydlení a mohou podmínit specifická řešení, jež nejsou jednoduše přenositelná do jiných prostředí. V neposlední řadě některé ukazatele či parametry nejsou plně porovnatelné, ať už kvůli rozdílným definicím, metodikám sběru dat nebo odlišnostem v cílových skupinách a typech služeb. Tato omezení byla při analýze reflektována a při vyvozování závěrů byla věnována pozornost jejich dopadům na interpretaci zjištění.

Komparace se zaměřila na systém podporovaného bydlení ve vybraných zemích, a to ve **Finsku, Francii, Irsku, Slovinsku a Walesu**. Země byly vybrány na základě diskuse a stanovených kritérií, které jsou uvedeny v následující tabulce.

Tabulka 1: Socioekonomické parametry týkající se podporovaného bydlení

KRITÉRIUM	ARGUMENTACE
Podobnost systému sociálního bydlení a sociálního systému	Podobnost systému umožňuje přenos dobré praxe do českého prostředí.

¹² HENDL, Jan. *Kvalitativní výzkum*. Portál, 2023. ISBN 978-80-262-1968-2.

¹³ STAKE, Robert. *The Art of case study research*. Sage Publications, 1995.; YIN, Robert K. *Case Study Research: Design and Methods (Applied Social Research Methods)*. 4. Sage Publications, 2008.

¹⁴ CHRASTINA, Jan. *Případová studie – metoda kvalitativní výzkumné strategie a designování výzkumu*. Online. Univerzita Palackého v Olomouci. ISBN 978-80-244-5373-6. Dostupné z: https://www.researchgate.net/profile/Jan-Chrastina-2/publication/331618757_Pripadova_studie_-_metoda_kvalitativni_vyzkumne_strategie_a_designovani_vyzkumu_Case_Study_-_a_Method_of_Qualitative_Research_Strategy_and_Research_Design/links/60d5ef4192851ca94487d005/Pripadova-studie-metoda-kvalitativni-vyzkumne-strategie-a-designovani-vyzkumu-Case-Study-a-Method-of-Qualitative-Research-Strategy-and-Research-Design.pdf. [cit. 2024-12-13].

Podíl sociálních bytů z celkového bytového fondu	Podíl bytů ovlivňuje míru potřeby řešit otázku jejich využívání, a tak i tvorby strategií na ukončování bezdomovectví a využívání podporovaného bydlení.
Dostupnost bydlení na trhu – cena nájemního bydlení (affordability)	Rozhoduje o možnostech podpořených osob získat vlastní nájemné bydlení za tržní cenu a má tak vliv na volbu exit strategie.
Dostupnost bydlení na trhu – podíl nájemního bydlení (accessibility)	Rozhoduje o možnostech podpořených osob získat vlastní nájemné bydlení za tržní cenu a má tak vliv na volbu exit strategie.
Typ poskytovatele	Typ poskytovatele podporovaného bydlení (obce, organizace, agentury, bytová družstva, soukromí poskytovatelé) souvisí se specifickou praxí.
Kritéria přidělování bydlení (například příjem)	Kritéria určují možnost získat podporované bydlení, a tak i povahu cílové skupiny (CS).
Rozsah cílové skupiny podporovaného bydlení	Zaměření na podobné cílové skupiny z důvodu přenositelnosti praxe na řešenou situaci v ČR. Rozsah CS je spojen také s výší podílu podporovaného bydlení a celkovou sociální politikou.
Typ poskytované podpory	Přenositelnost na prostředí ČR, konkrétní situace, které mají dané nějaké parametry.

Zdroj: INESAN, 2024

Záměrem komparace bylo nalézt obecné trendy a principy v oblasti podporovaného bydlení, které by mohly být uplatněny v českém kontextu, a navrhnout doporučení pro zlepšení praxe a politiky v dané oblasti.

Za tímto účelem byla realizována rešerše relevantních legislativních, koncepčních, metodických a dalších souvisejících dokumentů a provedeny kvalitativní rozhovory s experty působícími na různých pozicích v oblasti podporovaného bydlení, včetně akademiků, státních úředníků a zástupců poskytovatelů podpory a neziskových organizací.

2.2 METODY SBĚRU DAT

Pro řešení byla využita kombinace výzkumných metod. Jedná se o následující:

- desk research,
- kvalitativní polostrukturované rozhovory.

2.2.1 DESK RESEARCH

Popis metody

Desk research představuje vyhledání, sesbírání, zpracování a vyhodnocení existujících dat. Zásadní výhodou této metody je získání velkého množství informací ze stávajících informačních pramenů, což umožňuje eliminovat riziko sběru již dostupných údajů a věnovat větší úsilí jejich ověření, doplnění a další elaboraci. Metoda dále umožňuje získat základní přehled a informace potřebné pro efektivnější plánování a realizaci primárního výzkumu, a tak informovaně připravit následné etapy řešení, včetně upřesnění obsahu nástrojů pro sběr dat (tj. specifikace scénáře polostrukturovaných rozhovorů). Mezi další výhody patří nízké náklady a větší rychlost při opatřování, analýze a interpretaci dat a jejich dostupnosti oproti terénnímu šetření.

Otázkou může být kvalita a spolehlivost sekundárních dat, které se mohou lišit v závislosti na zdroji a metodice původního sběru. Dostupné informace často neodpovídají zcela specifickým potřebám nebo výzkumným otázkám, přičemž výzkumník nemá kontrolu nad tím, jak byla data původně získána – to může ovlivnit jejich relevantnost i použitelnost. Data mohou pocházet z různých zdrojů a být shromážděna pomocí odlišných metodik, což ztěžuje jejich sjednocení a srovnávací analýzu. Sekundární data bývají také méně detailní než data z primárního výzkumu, protože nejsou sbírána s ohledem na konkrétní výzkumné cíle. Navíc zde existuje riziko zkreslení či ovlivnění původním záměrem nebo interpretací autorů původního výzkumu.

Rešerše byla provedena za účelem 1) výběru zemí pro popis dobré praxe v jednotlivých zemích, dále 2) představení systémů podporovaného bydlení uplatňovaných v těchto zemích a dále také 3) byla základem pro návrh polostrukturovaných rozhovorů.

Předmět šetření

Předmětem šetření byly následující oblasti **podporovaného bydlení**:

- základní koncepty a statistické údaje;
- nastavení politiky podporovaného bydlení, legislativní a koncepční ukotvení, financování;
- poskytovatelé, formy podpory, cílové skupiny a parametry podporovaného bydlení (délka, výše, způsoby ukončení nájmu);
- podpora v bydlení (poskytování asistence či vedení klientů).

Zdroje dat

Data byla získána z následujících typů dokumentů:

- právní předpisy a normy (zákony aj.), prováděcí předpisy upravující segment podporovaného bydlení v jednotlivých zemích;
- koncepční dokumenty a dokumenty veřejné správy a organizací zaměřených na poskytování podporovaného bydlení;
- metodiky a pravidla upravující segment podporovaného bydlení;
- oficiální webové stránky institucí a organizací;
- odborné studie;
- statistické údaje.

Postup realizace šetření

Pro účely analýzy byl vytvořen záznamový rešeršní arch pro systematické provedení rešerše tak, aby výsledky zapojených pracovníků byly porovnatelné. Arch obsahoval seznam kategorií (hledaných témat a informací), sekce pro záznam informací z rešerše dokumentů a sekci pro vytvoření seznamu relevantních a dále použitých zdrojů a dokumentů. Rešerše byla realizována průběžně, a to již od fáze conceptualizace, kdy byly definovány základní pojmy a jejich vztahy, klíčová témata a dále detailizován předmět šetření. Tím byla průběžně doplňována a prohlubována zjištění o zkoumané problematice v jednotlivých zemích. Případné nejasnosti ve zjištěních, které vyvstaly během rešerše, byly ověřovány prostřednictvím polostrukturovaných rozhovorů.

2.2.2 POLOSTRUKTUROVANÉ ROZHOVORY

Popis metody

Polostrukturovaný rozhovor je kvalitativní metodou sběru dat spočívající ve vedení rozhovoru podle scénáře, který obsahuje předem připravené otázky či podněty k diskusi. Polostrukturované rozhovory jsou flexibilnější

a volnější než strukturované, ale jsou organizovanější a systematictější než nestrukturované rozhovory.¹⁵ Při polostrukturovaných rozhovorech se používají otevřené a teoreticky odvozené otázky. Cílem rozhovoru je rekonstrukce předmětu výzkumu ze subjektivní perspektivy jednotlivých respondentů a získání souhrnu jejich zkušeností. Ačkoliv celkové zaměření jednotlivých rozhovorů sleduje cíl definovaný na začátku, jsou jednotlivým respondentům poskytnuty příležitosti ke sdílení svých zkušeností. Výhoda této metody spočívá právě v její konverzační povaze, která tazateli umožňuje zohledňovat a vnímat individuální rozdíly a změny situace.¹⁶ Metoda poskytuje vysokou flexibilitu během sběru dat, neboť znění otázek i jejich pořadí lze během interview přizpůsobovat konkrétním podmínkám. Lze také doplňovat dodatečné otázky, které se z hlediska zkoumaného jevu ukáží jako významné.

Omezením této metody je, že takto získané informace jsou nepřímé a zprostředkované informantem. Je třeba mít na paměti, že jsou podávány ze subjektivní perspektivy a mohou být ovlivněny paměťovými limity, aktuálním psychickým nastavením či situací informanta. Ke zkreslení může přispět také přítomnost výzkumníka.¹⁷

Polostrukturované rozhovory byly realizovány za účelem prohloubení znalosti o vybraných tématech z oblasti dobré praxe, dále pro ověření některých zjištění získaných rešerší.

Předmět šetření

Předmětem šetření byly následující oblasti **podporovaného bydlení**:

- základní koncepty;
- nastavení politiky podporovaného bydlení, legislativní a koncepční ukotvení, financování;
- poskytovatelé, formy podpory, cílové skupiny a parametry podporovaného bydlení (délka, výše, způsoby ukončení nájmu);
- dobrá praxe v oblasti poskytování podpory v bydlení, resp. asistence.

Zdroje dat

Zdrojem dat byli respondenti z řad odborníků, zaměřených na oblast podporovaného bydlení, ať už z hlediska teorie či praxe. Z každé země byl vybírán vzorek, který zahrnoval následující role:

- akademický, resp. výzkumný pracovník;
- pracovník zaměřený na poskytování podporovaného bydlení v pozici ve státní správě;
- vedoucí pracovník organizace poskytující podporované bydlení nebo podporu v bydlení.

Celkem bylo realizováno 30 polostrukturovaných rozhovorů se zahraničními experty (7 respondentů z Finska, 5 respondentů z Irska, 6 respondentů ze Slovinska, 6 respondentů z Francie a 6 respondentů z Walesu). Dotazování probíhalo v době od 15. 5. 2024 do 14. 10. 2024. Délka rozhovorů se pohybovala v rozmezí od 33 minut do 1 hodiny a 20 minut. Skladbu respondentů v jednotlivých zemích znázorňuje následující tabulka.

¹⁵ WILDEMUTH, B. M. *Applications of social research methods to questions in information and library science*. Westport, CT: Libraries Unlimited, 2009. ISBN 9781591585039.

¹⁶ HENDL, Jan. *Kvalitativní výzkum: základní teorie, metody a aplikace*. 3. vyd. Praha: Portál, 2012. 407 s. ISBN 978-80-262-0219-6.

¹⁷ Tamtéž.

Tabulka 2: Polostrukturované rozhovory – experti ve vybraných zemích

POŘADÍ	KÓD	ZEMĚ	ORGANIZACE	CHARAKTERISTIKA RESPONDENTA	DATUM REALIZACE ROZHOVORU	DĚLKA ROZHOVORU
1	FI_R1	Finsko	Finský národní institut pro zdraví a blahobyt (<i>Terveyden ja hyvinvoinnin laitos</i> , THL)	sociální pracovníce a odbornice na zabydlování obětí domácího násilí	15. 5.	0:56
2	FI_R2	Finsko	Univerzita v Turku (<i>Turun Yliopisto</i>)	výzkumnice zaměřující se na sociální politiku a dostupnost bydlení	21. 5.	1:15
3	FI_R3	Finsko	Asociace pro bydlení mládeže (<i>Nuorisosuntoliitto</i> , NAL), finský neziskový poskytovatel dotovaného bydlení pro mládež	expertka na síťování (R3b) a expertka na advokacii (R3a)	22. 5.	1:07
4	FI_R4	Finsko	<i>Y-Säätiö</i> , největší finský neziskový poskytovatel dotovaného bydlení	zástupce pronajímatele dotovaného bydlení	24. 5.	0:40
5	FI_R5	Finsko	Univerzita v Turku (<i>Turun Yliopisto</i>)	sociální pracovníce a výzkumnice, zaměřující se na sociální práci a bezdomovectví	6. 6.	0:47
6	FI_R6	Finsko	Finský národní institut pro zdraví a blahobyt (<i>Terveyden ja hyvinvoinnin laitos</i> , THL)	politolog a sociolog zaměřující se na rezidenční segregaci a podmínky bydlení, zejména u domácností s nízkými příjmy	16. 8.	0:47
7	FI_R7	Finsko	Ministerstvo životního prostředí (<i>Ympäristöministeriö</i>)	expertka na bezdomovectví	10. 10.	0:36
8	FR_R1	Francie	Meziresortní delegace pro bydlení a přístup k bydlení (<i>Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement</i> , DIHAL)	zástupce vedoucího a supervizor programu Housing First	29. 8.	0:36
9	FR_R2	Francie	Město Paříž	projektový manažer programu Housing First	30. 8.	1:06
10	FR_R3	Francie	Nová agentura pro aktivní solidaritu (<i>Agence nouvelle des solidarités actives</i>)	vedoucí projektů na zabydlování znevýhodněných osob a prevenci nerovností	25. 9.	0:38
11	FR_R4	Francie	Hospodářské zájmové sdružení „Město jinak“ (<i>Le GIE La Ville Autrement</i>)	vedoucí programu Housing First a residenční mobility	27. 9.	1:20
12	FR_R5	Francie	Město Lyon, Odbor bydlení	koordinátorka programu pro zabydlování osob pocházejících z jiných zemí	7. 10.	1:10
13	FR_R6	Francie	<i>Cités Caritas</i> , sdružení katolických organizací zaměřených na sociální a charitativní práci	ředitelka nouzových center pro lidi bez domova	14. 10.	0:47

14	IR_R1	Irsko	<i>Threshold</i> , organizace poskytující podporu (asistenci) v bydlení	asistentka manažera	12. 6.	1:02
15	IR_R2	Irsko	<i>Circle Voluntary Housing Association</i> (VHA), nevládní nezisková organizace poskytující bydlení	koordinátorka pro interkulturní diverzitu	4. 7.	0:57
16	IR_R3	Irsko	Agentury pro bydlení (<i>Director of Services & Inclusion, Housing Agency</i>)	ředitelka služeb a inkluze mající na starosti podporu místních úřadů a AHB, národní program Housing First a správu fondu na akvizici pozemků	30. 7.	0:55
17	IR_R4	Irsko	<i>Respond</i> , největší stavební AHB v Irsku a poskytovatel bytových služeb, nákladového pronájmu a sociálních domovů pro osoby v nouzi	manažer pro zapojení nájemců na národní úrovni	6. 9.	1:13
18	IR_R5	Irsko	Škola aplikovaných sociálních studií při univerzitě v Corku (UCC, <i>School of Applied Social Studies</i>), Evropská síť pro výzkum bydlení (<i>European Network for Housing Research, ENHR</i>)	výzkumný pracovník a koordinátor pracovní skupiny pro sociální politiku, bezdomovectví a sociální vyloučení	20. 9.	1:05
19	SLO_R1	Slovinsko	Univerzita v Lublani, Ekonomická fakulta (<i>Univerza v Ljubljani, Ekonomska fakulteta</i>)	ekonomka zaměřená na financování bydlení	20. 5.	0:48
20	SLO_R2	Slovinsko	Bytový fond Lublaně (<i>Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana, JSS MOL</i>)	vedoucí bytových záležitostí, Služby bytových vztahů ve veřejném bytovém fondu obce	20. 6.	0:57
21	SLO_R3	Slovinsko	Kralji ulice, nezisková organizace poskytující bydlení i podporu v bydlení	prezidentka organizace a koordinátorka programu proti bezdomovectví	27. 6.	1:15
22	SLO_R4	Slovinsko	<i>Zadrugator</i> , bytové družstvo založené příznivci alternativních přístupů k bydlení v bytovém družstvu	socioložka zabývající se problematikou zajištění bydlení a správy městského prostoru a členka bytového družstva	9. 7.	0:48
23	SLO_R5	Slovinsko	Univerzita v Lublani, Fakulta sociálních věd, Středisko pro studium sociální péče (<i>Univerza v Ljubljani, Fakulteta za družbene vede, Center za proučevanje družbene blaginje</i>)	vědecká pracovnice zaměřená na sociální politiku a problematiku bezdomovectví a sociálního vyloučení seniorů	26. 7.	0:51
24	SLO_R6	Slovinsko	Ministerstvo pro solidární budoucnost, Ředitelství pro bydlení	tajemník	6. 8.	0:42
25	WL_R1	Wales	Spravedlivé bydlení Wales (<i>Housing Justice Cymru</i>)	projektový manažer a poradce denního centra	17. 6.	1:07
26	WL_R2	Wales	<i>Cymorth Cymru</i> , organizace, která sdružuje velšské poskytovatele podpory v bydlení a poskytuje poradenství lidem bez domova	ředitelka organizace a manažerka programu Housing First	13. 8.	1:14
27	WL_R3	Wales	<i>The Wallich</i> , charita poskytující podporu lidem bez domova a podporu v bydlení	projektový manažer programu Housing First, oblastní manažer	19. 8.	0:53

28	WL_R4	Wales	<i>Community Housing Cymru</i> , organizace zastřešující poskytovatele sociálního bydlení ve Walesu	vedoucí pro politiku a vnitřní záležitosti	30. 8.	0:35
29	WL_R5	Wales	Univerzita v Cardiffu, Fakulta geografie a plánování (<i>Cardiff University, School of Geography and Planning</i>)	předseda a výzkumník zaměřující se na problematiku bezdomovectví a jeho prevenci	4. 9.	0:33
30	WL_R6	Wales	<i>Crisis</i> , národní charita věnující se osobám bez domova a poskytující podporu v bydlení	ředitelka organizace seniorní specialista týmu pro osvědčenou praxi a ředitelka organizace	24. 9.	0:47

Zdroj: INESAN, 2024

Postup realizace šetření

Respondenti byli osloveni e-mailem nebo telefonicky. Byli seznámeni s účelem a předmětem šetření a byl jim navržen způsob realizace rozhovoru. V případě jejich souhlasu byl sjednán termín i forma rozhovoru. Následně obdrželi e-mail s podrobnými informacemi (předmět šetření, způsob provedení, předpokládaná délka trvání) a odkazem na online schůzku.

Rozhovory probíhaly prostřednictvím platformy Skype, která umožňuje videohovory i neregistrovaným uživatelům. Všechny rozhovory byly nahrávány. Pro jejich vedení byly připraveny scénáře vycházející z rešerší a výzkumných otázek; tyto scénáře prošly odbornou kontrolou v realizačním týmu i u zadavatele (MPSV) a jsou uvedeny v příloze této zprávy. Dotazování bylo vedeno flexibilně a přizpůsobovalo se jednotlivým respondentům – tazatel kladl doplňující otázky rozvíjející hlavní tematické okruhy.

Rozhovory vedl člen realizačního týmu, který na úvod představil sebe i účel rozhovoru. Před zahájením byl od respondentů zajištěn informovaný souhlas s nahráváním a byli poučeni o ochraně dat.

Ze všech rozhovorů vznikl zvukový záznam. Ten byl doslovně přepsán, vyčištěn a připraven pro následnou analýzu. Transkripty obsahují základní údaje o respondentech (například typ organizace a jejich roli), údaje o tazateli, datu a délce rozhovoru, aby byl zachován potřebný kontext. Rozhovory byly částečně anonymizovány tak, aby nebyla narušena jejich interpretační hodnota. Přepisy rozhovorů tvoří samostatnou přílohu č. 2.

Zpracování dat

Přepisy byly zpracovány kvalitativními metodami analýzy dat, jako je otevřené a axiální kódování, kategorizace a identifikace klíčových vazeb, vztahů a zjištění pro zodpovězení výzkumných otázek. Následně byla provedena syntéza a interpretace zjištění. Data byla prezentována prostřednictvím souvislého textu a výčtů. Vybrané části rozhovorů byly použity ve výzkumné zprávě ve formě citací. Citace rozhovorů jsou vždy v textu označeny kódem rozhovoru, pod kterým je rozhovor také uveden v seznamu realizovaných rozhovorů. Anonymizované přepisy jednotlivých rozhovorů jsou přiloženy formou elektronické přílohy zprávy ve formátu DOCX.

Zjištění z realizovaných rozhovorů byla využita pro vytvoření případových studií zahraniční praxe pro jejich následnou komparaci a dále k vytvoření rozhodovacích stromů.

3. ZÁKLADNÍ PARAMETRY PODPOROVANÉHO BYDLENÍ VE VYBRANÝCH ZEMÍCH

Ve vybraných zemích jsou pro podporované bydlení používány různé pojmy. Problematika podporovaného bydlení je také různým způsobem zachycena legislativně a koncepčně. Následující tabulka obsahuje přehled základních pojmů používaných v oblasti podporovaného bydlení, klíčových politických aktérů, legislativních dokumentů, koncepcí a poskytovatelů podporovaného bydlení.

Tabulka 3: Ukotvení podporovaného bydlení v jednotlivých zemích¹⁸

	POUŽÍVANÉ POJMY	MINISTERSTVO, ODBOR	LEGISLATIVA	KONCEPCE	KLÍČOVÍ POSKYTOVATELÉ
ČESKO	sociální bydlení bydlení s podporou podpora v bydlení	Ministerstvo práce a sociálních věcí Ministerstvo pro místní rozvoj	Není legislativně ukotveno; v přípravě zákon o podpoře v bydlení	Koncepce sociálního bydlení České republiky 2015–2025 (MPSV) Koncepce bydlení České republiky 2021+ (MMR) Koncepce prevence a řešení problematiky bezdomovectví v ČR do roku 2020 (MPSV)	Obce Neziskové organizace Sociálně realitní agentury
FINSKO	dotované nájemní bydlení (<i>tukemaa vuokra-asuntoa</i>) dostupné bydlení (<i>kohtuuhintaista asumista</i>) sociální nájemní bydlení (<i>sosiaalisten vuokra-asuntojen</i>) bydlení ARA (<i>ARA-asunto</i>) podporované bydlení (<i>tuetulla asumisella</i>)	Ministerstvo životního prostředí (<i>Ympäristöministeriö</i>), Odbor zástavby (<i>Rakennetun ympäristön osasto</i>), Oblast bydlení (<i>Asuminen</i>) Ministerstvo sociálních věcí a zdravotnictví (<i>Sosiaali- ja terveystieteiden ministeriö</i>), oblast řešení bezdomovectví	Zákon o právu na užívání bytů 393/2021 (<i>Laki asumisoikeusasunnoista 393/2021</i>) Zákon o podporovaném bydlení 1378/2014 (<i>Laki tuetusta asumisesta 1378/2014</i>) Zákon o obecných podmínkách pro státní podporu bydlení 604/2001 (<i>Laki asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta 604/2001</i>) Zákon o systému regulovaného nájemného ARA 1190/1993 (<i>Arava-laki 1190/1993</i>)	Program rozvoje bytové politiky na roky 2021–2028 (<i>Asuntopoliittinen kehittämisohjelma vuosiksi 2021–2028</i>) Národní program pro prevenci bezdomovectví 2020–2023 (<i>Asunnottomuuden ennaltaehkäisytoimenpideohjelma 2020–2023</i>) PAAVO I a PAAVO II (2008–2015) (<i>Pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämisohjelma</i>)	Centrum pro financování a rozvoj bydlení (<i>Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus, ARA</i>) Obce Velcí neziskoví poskytovatelé (například <i>Y-Foundation</i>)
FRANCIE	sociální bydlení (<i>logement social</i>) sociální nájemní bydlení (<i>logements locatifs sociaux</i>) bydlení HLM – bydlení za regulované nájemné (<i>Habitation à Loyer Modéré, HLM</i>)	Ministerstvo pro partnerství s územními celky a decentralizaci (<i>Ministère du Partenariat avec les Territoires et de la Décentralisation</i>) Ministerstvo pro energetickou tranzici (<i>Ministère de la Transition énergétique</i>) Meziresortní delegace pro ubytování a přístup k bydlení (<i>Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement, DIHAL</i>) Ministerstvo pro místní rozvoj a územní kohezi (<i>Ministère de la Cohésion des territoires</i>)	Zákon, kterým se zavádí vymahatelné právo na bydlení (zákon DALO), 2007 (<i>Loi n° 2007-290 instituant le droit au logement opposable – Loi DALO</i>) Zákon o solidaritě a obnově měst, 2000 (<i>Loi n° 2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbains</i>) Zákon o realizaci práva na bydlení, 1990 (zákon Besson I) (<i>Loi n° 90-449 visant à la mise en œuvre du droit au logement – Loi Besson I</i>) Zákon o financování sociálního bydlení (zákon MOLLE), 2009 (<i>Loi n° 2009-323 – loi MOLLE</i>) Zákon o mobilizaci pro bydlení a boj proti vyloučení, 2017 (<i>Loi n° 2017-86 – loi Égalité et Citoyenneté</i>) Zákon o řízení a reformě HLM sektorů (ELAN), 2018 (<i>Loi ELAN – Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique</i>)	Plán „Bydlení především“ 2018–2022 (<i>Plan Logement d'Abord 2018–2022</i>) Plán bydlení 2023+ (<i>Plan Logement 2023+</i>) Národní plán pro odstranění nevyhovujícího bydlení (<i>Plan national de lutte contre l'habitat indigne</i>) Národní strategie prevence a řešení bezdomovectví (<i>Stratégie nationale de prévention et de lutte contre la pauvreté, části týkající se ubytování a bydlení</i>)	Podniky pro sociální bydlení (<i>Entreprises sociales pour l'habitat, ESH</i>) Úřady veřejného bydlení (<i>Office Public de l'Habitat, OPH</i>) Veřejné instituce Družstevní společnosti pro výstavbu a správu sociálního bydlení (<i>Sociétés coopératives HLM</i>) Soukromí poskytovatelé zapojení do regulovaných programů (například <i>bailleurs sociaux</i>)

¹⁸ Blíže viz případová studie jednotlivých zemí, kde jsou uvedeny také použité zdroje.

IRSKO	sociální bydlení (<i>social housing</i>) dostupné bydlení (<i>affordable housing</i>)	Ministerstvo bydlení, místní správy a dědictví (<i>Department of Housing, Local Government and Heritage</i>) Agentura pro bydlení (<i>The Housing Agency</i>)	Zákon o bydlení z let 1966 a 1988 (<i>Housing Act 1966, 1988</i>) Zákon o bydlení (různá ustanovení) z let 1979, 1992, 1997, 2002, 2009 a 2014 (<i>Housing (Miscellaneous Provisions) Act 1979, 1992, 1997, 2002, 2009, 2014</i>) Zákon o péči o dítě z roku 1991 (<i>Child Care Act 1991</i>) Zákon o bydlení (ubytování komunity Traveller) z roku 1998 (<i>Housing (Traveller Accommodation) Act 1998</i>) Zákon o nájemním bydlení z roku 2004 (<i>Residential Tenancies Act 2004</i>) Zákon o nájemním bydlení (novely) z let 2009 a 2015 (<i>Residential Tenancies (Amendment) Act 2009, 2015</i>) Zákon o dostupném bydlení z roku 2021 (<i>Affordable Housing Act 2021</i>)	Strategický plán 2022–2024 – Agentura pro bydlení (<i>The Housing Agency – Statement of Strategy 2022–2024</i>) Bydlení pro všechny (<i>Housing for All</i>) Plán řešení bezdomovectví (<i>Action on Homelessness</i>) Strategie prevence bezdomovectví mladých (<i>Youth Homeless Strategy</i>) Národní strategie bydlení pro osoby se zdravotním postižením 2022–2027 (<i>National Housing Strategy for Disabled People 2022–2027</i>)	Obce Schválené bytové organizace (<i>AHB, Approved Housing Body</i>)
SLOVINSKO	neziskové nájemní bydlení (<i>neprofitna najemna stanovanja</i>) sociální bydlení (<i>socialna stanovanja</i>) dostupné bydlení (<i>dostopna stanovanja</i>)	Ministerstvo pro budoucnost založenou na solidaritě (<i>Ministrstvo za solidarno prihodnost</i>), Ředitelství bydlení (<i>Direktorat za stanovanja</i>)	Stanovanjski zakon, Uradni list RS, št. 69/2003 z dne Zákon o bydlení 2003 (<i>Stanovanjski zakon, Uradni list RS, št. 69/2003</i>) Pravidla pro přidělování neziskového nájemního bydlení 2004 (<i>Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, Uradni list RS, št. 14/2004</i>) Zákon o Stanovanjském fondu Slovenské republiky 2000 (<i>Zakon o Stanovanjskem skladu Republike Slovenije, Uradni list RS, št. 32/2000</i>) — právní základ fungování veřejného bytového fondu Zákon o územním plánování 2007 (<i>Zakon o prostorskem načrtovanju, 2007</i>) — podstatný, protože určuje povinnosti obcí v oblasti bytové výstavby	Usnesení o národním bytovém programu 2015–2025 (<i>Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025</i>) Národní strategický plán rozvoje bydlení do roku 2030 (<i>Strategija razvoja stanovanj do leta 2030, koncept 2023</i>)	Bytový fond Slovenské republiky (<i>Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad</i>) Obce a jimi zřízené bytové fondy (<i>občinski stanovanjski skladi</i>) Neziskové bytové organizace
WALES	sociální bydlení (<i>social housing</i>) sociální nájemní bydlení (<i>social rental housing</i>) dostupné bydlení (<i>affordable housing</i>)	Oddělení pro zvyšování životní úrovně, bydlení a komunity (<i>Department for Levelling Up, Housing & Communities</i>) Pracovní skupina pro regulaci bydlení, součást Ředitelství pro bydlení a obnovu (<i>Regulation Team, Housing and Regeneration Directorate</i>) – Velšská vláda	Regulační rámec pro bytové asociace registrované ve Walesu 2017 (<i>The Regulatory Framework for Housing Associations Registered in Wales 2017</i>) Zákon o bydlení z roku 1996, část 1 (<i>The Housing Act 1996, Part 1</i>) Zákon o bydlení z roku 1985 (<i>The Housing Act 1985</i>) Zákon o regulaci registrovaných sociálních pronajímatelů z roku 2018 (<i>The Regulation of Registered Social Landlords 2018</i>) Zákon o blahobytu budoucích generací 2015 (<i>Well-being of Future Generations (Wales) Act 2015</i>) Zákon o sociálních službách a péči 2014 (<i>Social Services and Well-being (Wales) Act 2014</i>) Zákon o bezdomovectví z roku 2014 (<i>Housing (Wales) Act 2014</i>)	Akční plán ukončení bezdomovectví 2022–2026 (<i>Ending Homelessness Action Plan 2022–2026</i>) Strategie pro bydlení – Nový plán pro Wales 2021 (<i>A New Housing Plan for Wales 2021</i>) Strategie pro podporu lidí (<i>Supporting People Programme Strategy</i>)	Bytová družstva (<i>housing associations</i>) Registrovaní sociální pronajímatelé (<i>registered social landlords, RSLs</i>) Místní úřady Neziskové organizace Komunitní poskytovatelé bydlení (<i>community housing providers</i>)

Zdroj: INESAN, 2024

Tabulka 4: Klíčové ekonomické parametry

Země	Podíl sociálních bytů na celkovém bytovém fondu ¹⁹	Podíl soukromého nájemního bydlení na celkovém bytovém fondu	Podíl vlastnického bydlení na celkovém bytovém fondu ²⁰	Podíl nájemního bydlení na celkovém bytovém fondu ²¹
Česko ²²	0,6 %	20 %	78,9 %	21,1 %
Irsko	8,7 %	18 % ²³	66 % ²⁴	30 %
Finsko	11 %	24,4 % ²⁵	70,3 %	35,4 % ²⁶
Francie	17,0 %	18,3 %	64,7 %	35,3 %
Slovinsko	6 % ²⁷	3 % ²⁸	76,1 % ²⁹	9 %
Wales ³⁰	17 %	20 %	62 %	37 % ³¹

Pozn.: Jedná se o průměrné podíly, v různých městech mohou být dané podíly odlišné.

Zdroj: INESAN, 2024

¹⁹ Housing Europe (2023), pokud není uvedeno jinak. Zásadním rysem sektoru sociálního bydlení je jeho podíl na celkovém bytovém fondu, na jehož základě lze určit čtyři dimenze: velký (> 19 %), střední (11–19 %), malý (5–10 %) a velmi malý (0–4 %). Zdroj: ALMANI TŮMOVÁ, Kateřina. Základní východiska sociálního bydlení: Analýza k projektu „Asociace nestátních neziskových organizací ČR jako most mezi veřejnou správou a neziskovým sektorem.“ Online. In: 2017. Dostupné z: <https://anno-cr.cz/wp-content/uploads/2018/08/Kate%C5%99ina-Almani-T%C5%AFmov%C3%A1-Z%C3%A1kladn%C3%AD-v%C3%BDchodiska-soci%C3%A1ln%C3%ADho-bydlen%C3%AD.pdf>. [cit. 2024-11-21].

²⁰ Údaje za rok 2021: *Owning or renting? What is the EU's housing situation?* Online. Eurostat. Dostupné z: <https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-eurostat-news/-/wdn-20211230-1>. [cit. 2024-11-21].

²¹ Údaje za rok 2021: Tamtéž. Dopočet do 100 % tvoří vlastnické, družstevní a sociální bydlení.

²² Údaje za rok 2021: *Právní důvod užívání bytu*. Online. Sčítání. Dostupné z: <https://scitani.gov.cz/pravni-duvod-uzivani-bytu>. [cit. 2024-11-21]; v případě vlastnického a nájemního bydlení byly použity jiné statistiky viz sloupec.

²³ Údaje za rok 2022: *Census of Population 2022 Profile 2 - Housing in Ireland*. Online. Central Statistics Office. 2024. Dostupné z: <https://www.cso.ie/en/releasesandpublications/ep/p-cpp2/censusofpopulation2022profile2-housinginireland/homeownershipandrent/>. [cit. 2024-11-21]; vlastní výpočty.

²⁴ Údaje za rok 2022: *Census of Population 2022 Profile 2 - Housing in Ireland*. Online. Central Statistics Office. 2024. Dostupné z: <https://www.cso.ie/en/releasesandpublications/ep/p-cpp2/censusofpopulation2022profile2-housinginireland/homeownershipandrent/>. [cit. 2024-11-21].

²⁵ Vlastní dopočet.

²⁶ Údaj za rok 2022: https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/en/StatFin/StatFin_asas/statfin_asas_pxt_115v.px/, vlastní výpočet.

²⁷ Údaj za rok 2016: podle CIRMAN, Andreja. „Just another“ or a „genuine“ change in the Slovenian social housing strategy? *Critical Housing Analysis*. 2017, roč. 4, č. 1, s. 102-111 (2017). [https://www.housing-critical.com/data/USR_057_DEFAULT/11_Just_another_or_a_genuine_change_in_the_Slovenian_social_housing_strategy\(1\)](https://www.housing-critical.com/data/USR_057_DEFAULT/11_Just_another_or_a_genuine_change_in_the_Slovenian_social_housing_strategy(1)).

²⁸ Údaj za rok 2016: *Social Housing in Europe*, 2016.

²⁹ Údaj za rok 2016: *Social Housing in Europe*, 2016.

³⁰ Údaje pro Wales a Anglii za rok 2021: *Constituency data: Home ownership and renting*. Online. UK Parliament. 2024. Dostupné z: <https://commonslibrary.parliament.uk/constituency-data-housing-tenure/>. [cit. 2024-11-22].

³¹ Vlastní dopočet.

4. FINSKO

4.1 VYMEZENÍ ZÁKLADNÍCH POJMŮ

Oficiální dokumenty využívají pojem „dotované nájemní bydlení“ (*tukemaa vuokra-asuntoa*), „dostupné bydlení“ (*kohtuuhintaista asumista*), dále pak „bydlení ARA“ (*ARA-asunto*)³² a méně často „sociální nájemní bydlení“³³ (*sosiaalisten vuokra-asuntojen*). Českému sociálnímu bydlení pak více odpovídá pojem „podporované bydlení“ (*tuetulla asumisella*), kterým se rozumí bydlení se sociálním poradenstvím. Podporované bydlení je k dispozici nájemcům, kteří potřebují podporu v bydlení pro udržení bydlení. Jedná se především o osoby, které byly dříve bez domova, starší osoby, osoby se zdravotním postižením nebo s duševním onemocněním a osoby závislé na návykových látkách. Tento druh bydlení tvořilo v roce 2023 ve Finsku 11 % z celkového bytového fondu.³⁴

4.2 POLITIKA PODPOROVANÉHO BYDLENÍ

Finská vláda zaujímá ústřední roli při koordinaci politik dotovaného nájemního bydlení. Prostřednictvím národních strategií a zapojením Centra pro financování a rozvoj bydlení (ARA) zajišťuje dostatečné financování a podporu. Finsko má také silnou tradici spolupráce mezi vládou, obcemi a neziskovými organizacemi (například spolupráce s Y-Säätiö, která poskytuje dostupné a podporované bydlení). Tato partnerství zajišťují, že problematika bydlení se neomezuje pouze na poskytnutí bytu, ale zaměřuje se také na vytvoření podpůrného prostředí, které řeší komplexní potřeby obyvatel.

4.2.1 POLITICKÉ SUBJEKTY

Ve Finsku se do podporovaného bydlení zapojují především následující instituce:

- Ministerstvo životního prostředí;
- Ministerstvo sociálních věcí a zdravotnictví;
- Centrum pro financování a rozvoj bydlení;
- samosprávy.

Ministerstvo životního prostředí

Ministerstvo životního prostředí (*Ympäristöministeriö*, odbor zástavby (*Rakennetun ympäristön osasto*, oblast bydlení (*Asuminen*), které má v gesci agendu dotovaného nájemního bydlení, vypracovalo „Program rozvoje bytové politiky na roky 2021–2028“ (*Asuntopoliittinen kehittämisohjelma vuosiksi 2021–2028*).³⁵ Program zdůrazňuje potřebu zvýšit dostupnost cenově přijatelných nájemních bytů prostřednictvím státem podporované výstavby, zejména v regionech s vysokou poptávkou. Současně klade důraz na cílenou podporu pro skupiny, které ji nejvíce potřebují, a na udržitelnost, kvalitu a efektivitu veřejných investic do bydlení.

³² Pojem odkazuje na vládní agenturu Centrum pro financování a rozvoj bydlení (*Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus*, ARA).

³³ Mezi akademiky se termín „sociální bydlení“ užívá podle respondentů výjimečně, preferují spíše výstižnější termín dotované nájemní bydlení.

³⁴ *Housing in Europe 2023*. Online. 2023. ISSN 2600-3368. Dostupné z: <https://ec.europa.eu/eurostat/web/interactive-publications/housing-2023#about-this-publication>. [cit. 2024-08-19].

³⁵ *Asuntopoliittinen kehittämisohjelma*. Online. 2024. Dostupné z: <https://ym.fi/asuntopoliitiikka>. [cit. 2024-09-09].

Ministerstvo životního prostředí koordinovalo **programy PAAVO** zaměřené na snižování počtu osob bez domova:³⁶

- **PAAVO I** (*Pitkääikaisasunnottomuuden vähentämishjelma*, „Program na snížení dlouhodobého bezdomovectví“, 2008-2011). Hlavním cílem PAAVO I bylo do roku 2011 snížit dlouhodobé bezdomovectví na polovinu a vytvořit udržitelná a trvalá řešení.
- **PAAVO II** (*Pitkääikaisasunnottomuuden vähentämishjelma*, „Program na snížení dlouhodobého bezdomovectví“, 2012-2015). Cílem PAAVO II bylo odstranit dlouhodobé bezdomovectví do roku 2015, snížit rizika dlouhodobého bezdomovectví zefektivněním využívání nájemního fondu sociálního bydlení a vytvořit účinnější opatření pro prevenci bezdomovectví.³⁷

V programech PAAVO byl kladen důraz na vytvoření trvalého bydlení pro lidi bez domova a odstranění bydlení na omezenou dobu, tj. hlavně azylových domů pro osoby bez domova. V rámci těchto programů byla realizována mezioborová spolupráce mezi následujícími organizacemi:

- Ministerstvo sociálních věcí a zdravotnictví;
- Úřad pro výkon trestů a sankcí (*Rikosseuraamuslaitos*, RISE);³⁸
- Centrum pro financování a rozvoj bydlení (*Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus*, ARA);
- Asociace provozovatelů výherních automatů (*Raha-automaattiyhdistys*, RAY);
- Jedenáct měst s nejvyšším počtem osob bez domova, dále církve, nevládní neziskové organizace a soukromé společnosti.

Na programy PAAVO navázaly další dva programy zaměřené na snižování bezdomovectví:³⁹

- **Akční plán pro prevenci bezdomovectví ve Finsku** (*Asunnottomuuden ennaltaehkäisyn toimenpideohjelma*, AUNE; 2016-2019). Cílem programu bylo širší propojení prevence bezdomovectví a prevence sociálního vyloučení podle principu Housing First. Program kladl větší důraz na přímou práci s osobami bez domova a osobami ohroženými bezdomovectvím s cílem zajistit bydlení pro každého klienta v systému služeb.
- **Program spolupráce ke snížení bezdomovectví na polovinu** (*Asunnottomuuden yhteistyöohjelma*; 2020-2022). Cílem programu bylo posílení práce obecních úřadů v oblasti bezdomovectví prostřednictvím využívání a rozvoje sociálních služeb a přidělování dostupného bydlení pro osoby ohrožené ztrátou domova.

³⁶ KAAKINEN, Juha a TURUNEN, Saija. Finnish but not yet Finished – Successes and Challenges of Housing First in Finland. *European Journal of Homelessness*. 2021, roč. 15, č. 3. ISSN 2030-3106. Online. Dostupné z: https://www.feantsa.org/researchpublic/user/Observatory/2021/EJH_15-3/Final/EJH_15-3_A2.pdf. [cit. 2024-08-01].

³⁷ *Eradicating homelessness in Finland: the Housing First programme*. Online. Centre for Public Impact. 2022. Dostupné z: <https://www.centreforpublicimpact.org/case-study/eradicating-homelessness-finland-housing-first-programme>. [cit. 2024-07-31].

³⁸ Úřad působí pod finským ministerstvem spravedlnosti.

³⁹ KAAKINEN, Juha a TURUNEN, Saija. Finnish but not yet Finished – Successes and Challenges of Housing First in Finland. *European Journal of Homelessness*. 2021, roč. 15, č. 3. ISSN 2030-3106. Online. Dostupné z: https://www.feantsa.org/researchpublic/user/Observatory/2021/EJH_15-3/Final/EJH_15-3_A2.pdf. [cit. 2024-08-01].

Výše uvedené programy umožnily etablovat princip Housing First v dlouhodobé finské politice bezdomovectví, přičemž významnou roli zde sehrál také průběžný výzkum a evaluace realizované nezávislými akademickými institucemi a výzkumníky. Finské politiky sociálního bydlení jsou podpořeny výzkumem a průběžným hodnocením.

Etablování Housing First začalo na vládní úrovni, přístup byl následně pomocí postupů založených na důkazech dále přijat řadou neziskových organizací.

V návaznosti na zjištění evaluačních výzkumů výše uvedených programů deklarovalo finské Ministerstvo životního prostředí v roce 2021 absolutní závazek k principu Housing First zveřejněním pěti principů a řešení bezdomovectví:

1. Vlastní jméno na dveřích. Vyplývá ze základní lidské potřeby soukromí, vlastního místa, domova. Vlastní nájemní smlouva.
2. Zajištění trvalého bydlení umožní řešit i ostatní problémy, které nájemce má. Abstinence (u lidí závislých na návykových látkách) by neměla být podmínkou pro získání trvalého bydlení.
3. Oddělení bydlení od sociálních služeb, které je potřeba přizpůsobit klientovi na základě posouzení jeho potřeb.
4. Řešení bezdomovectví nemůže být dočasné.
5. Běžné azylové domy a ubytovny nejsou adekvátním řešením bezdomovectví. Azylové domy a ubytovny budou rekonstruovány na jednotky podporovaného bydlení.⁴⁰

Dotované nájemní bydlení ve Finsku je třeba podle všech respondentů nahlížet ve vztahu k severskému modelu státu blahobytu (*Nordic welfare state model*). Sociální politika tohoto modelu spočívá mimo jiné také ve značných ekonomických intervencích ze strany vlády v oblasti sociálního zabezpečení, zdravotní péče a vzdělání. Tato univerzální politika pak podle respondentů ovlivňuje i smýšlení společnosti a umožňuje lépe implementovat princip Housing First napříč celým systémem.

Ministerstvo sociálních věcí a zdravotnictví

Legislativu týkající se služeb v bydlení připravuje Ministerstvo sociálních věcí a zdravotnictví (*Sosiaali- ja terveystieteistie*).⁴¹ To zodpovídá za obecné poradenství a podporované bydlení a zaměřuje se také na odstranění bezdomovectví,⁴² na jehož odstranění spolupracuje s Ministerstvem životního prostředí.

Centrum pro financování a rozvoj bydlení (ARA)

Klíčovou státní organizací zodpovědnou za implementaci finské bytové politiky je Centrum pro financování a rozvoj bydlení (*Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus*, ARA). ARA spadá pod Ministerstvo životního prostředí a spravuje finský fond pro bydlení. Buduje fond nájemních bytů a poskytuje dotace, granty a záruky

⁴⁰ JUHILA, Kirsi; RAITAKARI, Suvi a RANTA, Johanna. Housing First: Combatting Long-Term Homelessness in Finland. Online. 2022, s. 495-513. In: *Successful Public Policy in the Nordic Countries: Cases, Lessons, Challenges*. Oxford Academic, 2022, s. 495-513. Dostupné z: <https://academic.oup.com/book/44441>. [cit. 2024-08-01].

⁴¹ *Asumispalvelut ja asunnon muutostyöt*. Online. Sosiaali- ja terveystieteistie. 2024. Dostupné z: <https://stm.fi/asumispalvelut-asunnon-muutostyot>. [cit. 2024-06-25].

⁴² Finské politiky bydlení přinášejí výrazné výsledky – míra bezdomovectví ve Finsku dlouhodobě klesá a patří nejnižším v Evropě. Mezi lety 2008–2016 poklesla o 35 %. Klesá také míra dlouhodobého bezdomovectví, tedy situace, kdy je osoba na ulici déle než jeden rok, opakovaně bez domova během posledních tří let, případně se jedná o osobu bez domova se závažnými sociálními a zdravotními problémy. Stabilitní bydlení se daří dlouhodobě udržet 82 % klientů programů. Do roku 2027 si Finsko stanovilo cíl bezdomovectví zcela odstranit. Podrobněji viz *Valtioneuoston selonteko: Asuntopoliittinen kehittämishjelma vuosiksi 2021–2028*. Online. 2020, s. 13. Dostupné z: <https://www.eduskunta.fi/FI/vaski/JulkaisuMetatieto/Documents/EDK-2022-AK-14626.pdf>. [cit. 2024-11-20].)

na bydlení a výstavbu dalším organizacím. Zajišťuje výstavbu dostupného bydlení, kontroluje a dohlíží na využívání bytového fondu (včetně ověřování souladu se zákonem), poskytuje informace o trhu s bydlením a podporuje rozvojové projekty i výzkum. Současně vydává oprávnění neziskovým i dalším organizacím k provozování či výstavbě dotovaného bydlení.⁴³ Co se týče fondu nájemních bytů, ARA byty dále prodává nejčastěji obecním korporacím, pověřeným neziskovým organizacím a jimi vlastněným dceřiným společností.⁴⁴ ARA také stanovuje základní kritéria pro výběr nájemců.

Státem podporovaný bytový fond ARA je budován od roku 1949. Cílem bylo zajistit obyvatelům bezpečné podmínky pro bydlení za přiměřené náklady. Téměř třetina z přibližně 3,3 milionu finských bytů byla postavena z vládní dotace nebo úrokově dotované půjčky. Od roku 1949 bylo se státní podporou postaveno 445 000 vlastnických bytů, 600 000 nájemních bytů a 54 000 bytů s právem užívání. ARA dále financovala rekonstrukci více než 400 000 bytů.⁴⁵

ARA je také hlavní institucí, která od roku 2009 poskytuje **metodickou podporu** obcím a organizacím poskytujícím nájemní bydlení a bytové poradenství,⁴⁶ a to následujícím způsobem:⁴⁷

- zodpovídá za vedení a rozvoj bytového poradenství;
- zodpovídá za financování bytového poradenství;
- koordinuje národní síť bytových poradců;
- pořádá školení v oblasti bytového poradenství;
- shromažďuje a distribuuje materiály související s bytovým poradenstvím.

ARA uděluje jednoleté **granty na rozvoj a rozšíření bytového poradenství a souvisejícího finančního poradenství** s cílem zlepšit dostupnost a kontinuitu bytového poradenství, a to jak v podporovaném, tak nájemním a vlastním bydlení.⁴⁸ ARA se dále věnuje **metodickému vedení bytových poradců**. Za tímto účelem například vydala *Průvodce bytovým poradenstvím: Tipy a nástroje pro práci bytového poradce*,⁴⁹ který zaujímá pohled sociálních pracovníků a čerpá ze zkušeností bytových poradců. ARA pracovníkům dále poskytuje různé materiály, jako jsou například formuláře a vzory využitelné při práci s klientem.⁵⁰

V letech 2018 až 2020 ARA realizovala například projekt *Prevence finančních problémů nájemců (Vuokra-asukkaiden talousongelmien ehkäiseminen kokeiluhankkeesta, ASTA)*,⁵¹ který měl za cíl vytvoření nástrojů

⁴³ *What is Ara?* Online. The Housing Finance and Development Centre of Finland, Ara. 2025. Dostupné z: <https://www.ara.fi/en/tietoa-meista/ara>. [cit. 2024-11-22].

⁴⁴ *How can I get an ara dwelling?* Online. ARA. The Housing Finance and Development Centre of Finland, Ara. 2025. Dostupné z: <https://www.ara.fi/en/individuals/how-can-i-get-ara-dwelling>. [cit. 2024-11-22].

⁴⁵ *How has the state supported housing construction?* Online. Housing Finance and Development Centre. 2025. Dostupné z: <https://www.ara.fi/fi/tietoa-meista/ara/miten-valtio-tukenut-asuntorakentamista>. [cit. 2024-11-14].

⁴⁶ *Asumisneuvonta turvaa asumista*. Online. Asumisen rahoitus- ja kehittämisskeskus. 2024. Dostupné z: <https://www.ara.fi/fi/kehittaminen/asumisneuvonta-turvaa-asumista>. [cit. 2024-09-11].

⁴⁷ *Mitä asumisneuvonta on?* Online. Asumisen rahoitus- ja kehittämisskeskus. 2025. Dostupné z: <https://www.ara.fi/fi/kehittaminen/asumisneuvonta/mita-asumisneuvonta>. [cit. 2024-09-11].

⁴⁸ *Asumisneuvonta turvaa asumista*. Online. Asumisen rahoitus- ja kehittämisskeskus. 2024. Dostupné z: <https://www.ara.fi/fi/kehittaminen/asumisneuvonta-turvaa-asumista>. [cit. 2024-09-11].

⁴⁹ *Asumisneuvonnan opas: Vinkkejä ja työkaluja asumisneuvojan työhön*. Příručka je dostupná ke stažení na: *Materiaaleja asumisneuvonnan ammattilaisille*. Online. Dostupné z: <https://www.ara.fi/fi/kehittaminen/asumisneuvonta-turvaa-asumista/materiaaleja-asumisneuvonnan-ammattilaisille>. [cit. 2024-09-11].

⁵⁰ Tamtéž.

⁵¹ *Vuokra-asukkaiden talousneuvonnan työkalupakki*. Online. Y-Säätiö. Dostupné z: <https://ysaatio.fi/aineisto/vuokra-asukkaiden-talousneuvonnan-tyokalupakki/>. [cit. 2024-11-20].

pro prevenci finančních problémů nájemců. V jeho rámci realizovaly obce, společnosti a organizace poskytující nájemní bydlení celkem 24 dílčích projektů. Hlavní cíle projektu byly:

- předcházet finančním a dluhovým problémům nájemců,
- snížit vystěhování z důvodu dluhu na nájemném,
- snížit bezdomovectví.⁵²

Územní samospráva

Ve Finsku obce představují **hlavní realizační úroveň systému sociálního bydlení**. Jsou vlastníky většiny sociálního bytového fondu prostřednictvím obecních bytových společností a zodpovídají za plánování výstavby, podávání žádostí o státní podporu prostřednictvím agentury ARA, přidělování bytů oprávněným žadatelům a často také za poskytování souvisejících sociálních služeb. Regionální úroveň se do bytové politiky zapojuje pouze okrajově a v systému neexistuje mezičlánek odpovídající francouzským departementům. Obce tak tvoří stěžejní spojovací článek mezi státní bytovou politikou a její praktickou realizací.

4.2.2 LEGISLATIVA

Dotované nájemní bydlení ve Finsku je upraveno souborem zákonů a předpisů, které regulují jeho financování, výstavbu, správu i přidělování. Legislativní rámec zajišťuje, aby bylo toto bydlení dostupné a odpovídalo potřebám nízkopříjmových i dalších zranitelných skupin obyvatel. V tabulce níže uvádíme seznam právních předpisů, které upravují dotované nájemní bydlení nebo se vztahují k dotovanému nájemnímu bydlení.

Tabulka 5: Právní předpisy upravující dotované nájemní bydlení ve Finsku

Právní předpisy upravující dotované nájemní bydlení ve Finsku
Zákon o státem podporovaných úvěrech na bydlení (<i>Laki aravalainoista</i>) (1189/1993)
Zákon o dotovaných nájemních bytech a nájemních domech (ARAVA) – o užívání, převodu a odkupu (<i>Laki aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja lunastamisesta</i>) (1190/1993)
Zákon o pronájmu bytů (<i>Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta</i>) (481/1995)
Zákon o územním plánování a výstavbě (<i>Maankäyttö- ja rakennuslaki</i>) (132/1999)
Zákon o podpoře integrace přistěhovalců (<i>Laki kotoutumisen edistämisestä</i>) (1386/2010)
Zákon o sociální péči (<i>Sosiaalihuoltolaki</i>) (1301/2014)
Zákon o rovnosti (<i>Yhdenvertaisuuslaki</i>) (1325/2014)
Zákon o ARA (<i>Laki Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta</i>) (1067/2016)
Zákon o dotaci úroků z úvěrů na nájemní bydlení a na bydlení s právem užívání (<i>Laki korkotuesta vuokra-asuntolainoille ja asumisoikeustalolainoille</i>) (604/2001)
Zákon o dotacích na opravy domů a energetické úspory (<i>Laki asunnon korjaus- ja energia-avustuksista</i>) (1184/2005)
Zákon o právu na užívání bytů (<i>Laki asumisoikeusasunnoista</i>) 393/2021 ⁵³

Zdroj: INESAN, 2024

⁵² ASTA-hankkeen arvioinnilla tuetaan kehitettyjen toimintamallien juurruttamista. Online. Dostupné z: <https://owalgroup.com/asta-hankkeen-arvioinnilla-tuetaan-kehitettyjen-toimintamallien-juurruttamista/>. [cit. 2024-09-11].

⁵³ *Laki asumisoikeusasunnoista*. Online. Finlex. 2021. Dostupné z: <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2021/20210393>. [cit. 2024-07-03]. Jedná se o byty, na jejichž výstavbu, pořízení nebo základní modernizaci byl poskytnut úvěr v souladu se zákonem o bytové výstavbě (247/1966) nebo zákonem ARAVA (1189/1993), nebo byla půjčka za tímto účelem schválena podle zákona o úrokové dotaci na bydlení s právem užívání (1205/1993), případně se jedná o půjčku s úrokovou dotací dle zákona o úrokové dotaci pro úvěry na nájemní bydlení a úvěry na bydlení s právem užívání (604/2001).

4.2.3 FINANCOVÁNÍ

Financování dotovaného nájemního bydlení ve Finsku je založeno na kombinaci státní podpory, zvýhodněných půjček, místních zdrojů a správy neziskovými organizacemi nebo obcemi. Hlavní formy financování jsou dvě:

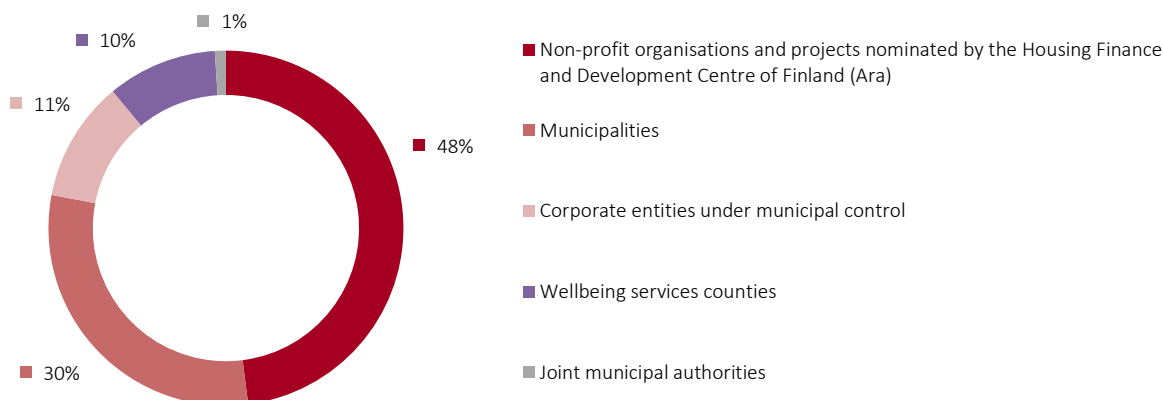
(1) půjčky s úrokovou dotací (*korkotukilainat*), u nichž stát ručí a vyplácí úrokové dotace;

(2) půjčky od společnosti MuniFin, které nemají státní úrokovou dotaci, ale jsou ze 100 % zaručeny obcemi.⁵⁴ Ústřední roli při správě těchto nástrojů hraje ARA.

Kromě zvýhodněných půjček poskytuje ARA také přímé investiční dotace na výstavbu či rekonstrukci dostupných nájemních bytů, zejména pro seniory, osoby se znevýhodněním a projekty Housing First. ARA zároveň stanovuje nákladové nájemné (*omakustannusvuokra*), limity investičních nákladů a dlouhodobé podmínky využití bytů, které musí být dodrženy obvykle po dobu 40 let. Příjemci podpory mohou být pouze obce, komunální bytové společnosti a vybrané neziskové organizace.

Hlavním poskytovatelem úvěrů pro dostupné nájemní bydlení je vládní agentura pro financování MuniFin (*Municipality Finance*),⁵⁵ jedna z největších finských úvěrových institucí, vlastněná finskými obcemi, penzijním fondem Keva a Finskou republikou.⁵⁶ Agentura zajišťuje orgánů veřejné správy přístup na kapitálové trhy za účelem společného získávání úvěrů pro veřejné investiční projekty.⁵⁷ MuniFin financuje obce, obecní společnosti, sociální služby a neziskové organizace schválené ARA.⁵⁸ Finsko jako člen EU dále využívá zdroje z evropských strukturálních fondů, úvěry Evropské investiční banky (EIB) a Rozvojové banky Rady Evropy (CEB), zejména pro investice do dostupného a sociálního bydlení. Následující graf znázorňuje strukturu dlouhodobého úvěrového portfolia MuniFin v roce 2023 podle typu příjemců, včetně neziskových organizací nominovaných ARA, obcí, obecně kontrolovaných korporací, krajů sociálních služeb a sdružení obcí.

Graf 1: Struktura dlouhodobého úvěrového portfolia MuniFin v roce 2023



Zdroj: MuniFin, 2023

⁵⁴ *Affordable social housing sector*. Online. MuniFin. 2024. Dostupné z: <https://www.kuntarahoitus.fi/en/who-we-finance/affordable-social-housing>. [cit. 2024-11-10].

⁵⁵ *Finnish system for affordable social housing supports social mixing and brings down homelessness*. Online. MuniFin. 2022. Dostupné z: <https://www.kuntarahoitus.fi/en/news/finnish-system-for-affordable-social-housing-supports-social-mixing-and-brings-down-homelessness>. [cit. 2024-11-22].

⁵⁶ Keva je finská penzijní agentura odpovědná za důchody pracovníků veřejného sektoru ve státních, obecních a státních církevních funkcích. Zdroj: *About Keva*. Online. Keva. 2024. Dostupné z: <https://www.keva.fi/en/this-is-keva/keva/>. [cit. 2024-07-26].

⁵⁷ *Mårten Andersson Productions*. Online. 2021. Dostupné z: https://www.maproductions.se/?page_id=479. [cit. 2024-11-10].

⁵⁸ *About us*. Online. MuniFin. 2024. Dostupné z: <https://www.kuntarahoitus.fi/en/about-us>. [cit. 2024-07-03].

půjčky s úrokovou dotací

Stát prostřednictvím ARA podporuje výstavbu dostupného nájemního bydlení formou úrokových dotací na úvěry sjednané k tomuto účelu a poskytováním státní záruky. Tyto tzv. dlouhodobé půjčky s úrokovou dotací se obvykle poskytují na období čtyřiceti let. Po celou dobu musí být výběr nájemců založen na sociálních kritériích a nájemné stanoveno podle nákladového principu. Pokud je užívání bytu nebo stanovení nájemného v rozporu s předpisy, může ARA úvěr vypovědět a úrokovou dotaci ukončit. Tento model zajišťuje dlouhodobé a předvídatelné financování.⁵⁹ ARA také schvaluje neziskové organizace oprávněné čerpat úvěry s úrokovou dotací a vede jejich oficiální seznam.

Dotace na rozvoj dotovaného nájemního bydlení se od 90. let minulého století výrazně snížily a jsou zaměřeny především na vybrané skupiny. Hyötyläinen⁶⁰ to nazývá „specializací“ sociálního bydlení ve Finsku, čímž má na mysli pokles podpory sociálního bydlení zaměřené na domácnosti s nízkými a středními příjmy.

Úvěry na bydlení se státní podporou

Přibližně polovina nájemních bytů ve Finsku je financována prostřednictvím systému státem podporovaného bydlení, který kombinuje úrokově dotované půjčky (*korkotukilainat*) a půjčky od společnosti MuniFin. Úrokově dotované půjčky jsou poskytovány se státní garancí a úrokovou dotací, zatímco půjčky od MuniFin nemají státní úrokovou dotaci, ale jsou ze 100 % garantovány obcemi. Starší část bytového fondu byla financována systémem státem podporovaných půjček na výstavbu nájemních bytů ARAVA, který již nové úvěry nevydává, avšak většina bytového fondu vytvořeného prostřednictvím ARAVA stále existuje. Tyto byty jsou vlastněny převážně obcemi a neziskovými organizacemi označenými ARA jako veřejně prospěšné. ARA vede seznam organizací oprávněných k využívání úrokově dotovaných půjček a zároveň poskytuje investiční dotace, dotace na opravy i cílené dotace pro zvláštní skupiny obyvatel. Dotace mohou získat jednotlivci, bytová družstva i obce vlastníci byty postavené se státní podporou. Kromě toho finská vláda poskytuje granty na poradenské služby v oblasti bydlení.⁶¹

Obecní financování

Obce ve Finsku zastávají ve financování dotovaného nájemního bydlení významnou roli. Kromě toho, že poskytují stoprocentní záruky na půjčky od společnosti MuniFin, často přispívají také poskytnutím pozemků za zvýhodněné ceny, investiční podporou nebo zvýhodněnými podmínkami pro výstavbu. Mnohé obce zároveň vlastní a provozují vlastní komunální bytové společnosti, které realizují výstavbu i správu ARA-bytů a podílejí se tak na dlouhodobé stabilitě nabídky dostupného nájemního bydlení.

Financování programů PAAVO

Programy PAAVO zaměřené na prevenci bezdomovectví byly financovány Ministerstvem sociálních věcí a Ministerstvem zdravotnictví (platy zaměstnanců v podpůrných službách), organizací ARA (stavba nových

⁵⁹ *Rented housing*. Online. Ministry of the Environment. Dostupné z: <https://ym.fi/en/rented-housing>. [cit. 2024-08-07].

⁶⁰ HYÖTYLÄINEN, Mika. Not for Normal People: The Specialization of Social Rental Housing in Finland. Online. *An International Journal for Critical Geographies*. 2020, roč. 19, č. 2, s. 545-566. Dostupné z: <https://doi.org/https://doi.org/10.14288/acme.v19i2.1772>. [cit. 2024-07-31].

⁶¹ *Finnish system for affordable social housing supports social mixing and brings down homelessness*. Online. MuniFin. Dostupné z: <https://www.kuntarahoitus.fi/en/news/finnish-system-for-affordable-social-housing-supports-social-mixing-and-brings-down-homelessness>. [cit. 2024-07-03].

ubytovacích jednotek a renovace stávajících) a Asociací provozovatelů výherních automatů (RAY) (nákup rozptýleného bydlení z privátního trhu a rozvojové projekty).⁶²

4.3 FORMY PODPOROVANÉHO BYDLENÍ

4.3.1 DOTOVANÉ NÁJEMNÍ BYDLENÍ

Dotované nájemné bydlení je otevřené širokým vrstvám a občané jej mohou využívat v následujících typech bytů:⁶³

- ARA byty (státem dotované nájemní bydlení);
- bydlení s právem užívání (částečně);
- obecní nájemní bydlení (částečně);
- bydlení pro studenty (částečně).⁶⁴

Součástí systému dotovaného nájemního bydlení je také **podporované bydlení**, což je forma služby poskytovanou nájemcům v rámci dotovaných i obecních nájemních bytů. Tati forma má nejbližší českému pojetí sociálního bydlení. Podporované bydlení je určeno lidem, kteří potřebují pomoc s udržením bytu nebo přechodem do samostatného bydlení. Ve Finsku se tento model neodvíjí od postupného přechodu mezi různými stupni ubytování: naopak, každý, kdo potřebuje podporu, získává rovnou plnohodnotné bydlení (FI_R5). I proto byly postupně transformovány dřívější formy přechodného ubytování.

Renovace azylových domů

Podle výzkumné pracovnice zaměřené na problematiku sociálního bydlení byla značná část původních azylových domů pro osoby bez domova renovována na bytové komplexy s jednotlivými bytovými jednotkami. Jedná se podle ní o velmi funkční model (FI_R5): „Když Finsko v roce 2008 začalo s Housing First, tak jsme renovovali v podstatě všechny existující azylové domy a přechodné bydlení na normální stálé dostupné bydlení. Takže teď máme větší budovy s bytovými jednotkami, kde třeba spolu žije padesát lidí, kteří dříve byli bez domova a mají podporu 24/7.“

4.3.2 HOUSING FIRST

Přístup Housing First je ve Finsku od roku 2008 implementován napříč celým systémem a představuje ve Finsku základní přístup k řešení bezdomovectví. Základním principem je poskytnutí stabilního bydlení lidem bez domova, a to bez ohledu na jejich zaměstnanost či závislosti na návykových látkách. Ačkoli to není zakotveno v ústavě, domov je ve finském politickém i veřejném diskurzu vnímán jako něco, co je základním

⁶² Zahraniční praxe v sociálním bydlení – Finsko. Online. Ministerstvo práce a sociálních věcí ČR, 2017. Dostupné z: https://www.mpsv.cz/cms/documents/4cb7aa27-256e-2bc1-8c06-bbcd90ecd1ac/Prezentace_-_Zahraniční_praxe_Finsko.pdf. [cit. 2024-11-20].

⁶³ Mitä ara-asunnot ovat? Online. ARA. 2024. Dostupné z: <https://www.ara.fi/fi/tietoa-meista/mita-ara-asunnot-ovat>. [cit. 2024-11-10].

⁶⁴ Bydlení pro studenty je ve Finsku zařazeno do dotovaného bydlení, ale na rozdíl od ostatních typů dotovaného bydlení je poskytováno pouze na dobu určitou (tj. po dobu studia).

lidským právem. Je vnímán tako jako nezbytný základ pro řešení sociálních problémů. Model Housing First je ve Finsku víceméně úspěšně implementován prostřednictvím čtyř vládních programů realizovaných v letech 2008–2022 a podle Juhila et al.⁶⁵ se jedná o unikátní pojetí implementace tohoto modelu, který vznikl jako reakce na kritiku předchozího převládajícího stupňovitého modelu. Výsledkem tohoto přístupu je ve Finsku velmi nízká míra bezdomovectví– tj. 0,07 %.⁶⁶ Finsko je spolu s Dánskem jednou ze dvou zemí Evropy, kde se počet lidí bez domova trvale snižuje.⁶⁷

Princip fungování finského modelu Housing First shrnuje expertka na bezdomovectví a sociální práci (FI_R5): „Ve Finsku jsme odmítli předchozí stupňovitý model, podle kterého si jako bezdomovec nejprve musíte najít azyl a poté být schopni prokázat, že jste hodni bydlení. My to děláme jinak. I když jste osoba bez domova, stále nemáte z hlediska legislativy právo na bydlení, ale stejně se řídíme podle zásady bydlení na prvním místě a každému bez domova je pak nabídnuto sociální bydlení.“

Expertka na síťování z organizace poskytující bydlení pro mladé lidi (FI_R3b) uvedla, že při diskusích zaměřených na finský přístup k modelu Housing First v mezinárodním kontextu se setkává s tím, že v jiných evropských zemích je tento model pojmán spíše jako projekt na omezené období, kdy zároveň chybí následná reflexe dopadů daného programu: „Ve Finsku nemáme žádné projekty Housing First. Princip Housing First je základní přístup ke všemu, co děláme. Mohou tu být trochu rozdílné interpretace toho, co je Housing First, ale v zásadě všichni v tomhle odvětví sdílíme stejnou myšlenku, že domov je lidské právo a první věc, kterou bychom měli poskytnout, včetně podpory těm, kteří ji potřebují. A já si myslím, že v tom je naše síla. A já doufám, že tenhle přístup bude jednou všude. Že domov je právo každého člověka a že bychom ho měli poskytnout komukoliv.“

Úspěšnost implementace modelu Housing First ve Finsku lze přisuzovat zejména:

- silné vládní podpoře modelu Housing First;
- uznání a přijetí modelu Housing First místními developery a odborníky v oblasti sociální a zdravotní péče;⁶⁸
- průběžnému vyhodnocování slabých a silných stránek a komplexnímu souhrnnému vyhodnocení programů před zahájením dalšího programového období, realizovaného výzkumníky s dlouholetými zkušenostmi s výzkumem bezdomovectví.⁶⁹

Finské programy Housing First jsou dále přizpůsobeny jednotlivým cílovým skupinám (mladí lidé, ženy a další).

⁶⁵ JUHILA, Kirsi; RAITAKARI, Suvi a RANTA, Johanna. Housing First: Combatting Long-Term Homelessness in Finland. Online. 2022, s. 495-513. In: *Successful Public Policy in the Nordic Countries: Cases, Lessons, Challenges*. Oxford Academic, 2022, s. 495-513. Dostupné z: <https://academic.oup.com/book/44441>. [cit. 2024-08-01].

⁶⁶ *Homeless people 2020*. Online. The Housing Finance and Development Centre of Finland, Ara. Dostupné z: <https://www.ara.fi/en/node/8/homelessness/homeless-people-2020>. [cit. 2024-11-22].

⁶⁷ Ve Finsku je asi 4500 lidí bez domova, což je na celkový počet obyvatel (5,5 milionu) Finska velmi nízké číslo. Více jak 80 % lidí, kteří jsou oficiálně vedeni jako osoby bez domova, však mají možnost přespávat u známých nebo příbuzných. Zdroj: *A Home of Your Own: Housing First and ending homelessness in Finland*. Online. Y-Foundation, 2017. ISBN 978-952-93-9057-1. [cit. 2024-08-01].

⁶⁸ The strategic response to homelessness in Finland: Exploring innovation and coordination within a national plan to reduce and prevent homelessness. In: PLEACE, Nicholas; KUNTAGÅRD, Marens; CULHANE, Dennis a GRANFELT, Riitta. *Exploring effective systems responses to homelessness*. Toronto: Canadian Observatory on Homelessness, 2016, s. 425-441.

⁶⁹ PITKÄNEN, Sari; HENNA, Harju; SINIKKA, Törmä a KARI, Huotari. *Asunnottomuusohjelmien arviointi: Ohjelmista asunnottomuustyön vakiinnuttamiseen*. Online. Helsinki: Ympäristöministeriö, 2019. ISBN 978-952-361-014-9. Dostupné z: <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10024/161686>. [cit. 2024-07-03].

Podpora bydlení žen: Housing First pro ženy

Housing First zaměřený na ženy reflektuje specifické potřeby této cílové skupiny. Ženy často zažívají bezdomovectví odlišně než muži, a to zejména proto, že představují menší, a přitom zranitelnější skupinu mezi lidmi bez domova. Služby, jako jsou azylové domy, jsou však obvykle navrhovány s ohledem na potřeby mužů a nezohledňují odlišné požadavky žen. Například pro ženy bez domova může být velmi obtížné zajistit si základní péči o sebe sama během menstruačního cyklu. U části klientek je současně přítomna rodičovská role, která zahrnuje péči o děti či následné obnovení společného bydlení. Z tohoto důvodu by služby Housing First měly vytvářet prostředí, které umožní společné bydlení celé rodiny, čímž přispívají ke stabilizaci situace žen i jejich dětí.⁷⁰

Ženy jsou velmi často oběťmi fyzického násilí, sexuálního i ekonomického zneužívání. K bezdomovectví se mohou dostat v důsledku odchodu z domácnosti, v níž čelí domácímu násilí ze strany partnera, nebo v důsledku finančního zneužití, kdy přicházejí o prostředky určené na úhradu bydlení. Ženy mohou na ulici čelit dalším formám zneužívání, neboť představují menšinou a zpravidla zranitelnější skupinu než muži bez domova. Některé z nich jsou doprovázeny dětmi, a proto potřebují bezpečný prostor, který jim poskytne stabilní zázemí pro překonání krizové situace a obnovení soběstačnosti. Programy Housing First nabízejí bezpečné, dostupné a samostatné bydlení v kombinaci s podpůrnými službami, jež ženám pomáhají znovu získat kontrolu nad vlastním životem a posilovat jejich sociální i ekonomickou stabilitu.⁷¹

4.3.3 FINANČNÍ PODPORA V BYDLENÍ

Nájemci mohou dále využívat dávky z veřejného systému sociální pomoci.

Obecný příspěvek na bydlení (*yleinen asumistuki*)⁷²

Jedná se o hlavní formu podpory bydlení pro osoby s nízkými příjmy a rodiny. Příspěvek je k dispozici jak pro nájemní, tak i vlastnické bydlení a pokrývá část nájmů nebo nákladů na bydlení v závislosti na příjmu, velikosti rodiny, nákladech na bydlení a lokalitě. Výše příspěvku se liší, ale obecně může pokrýt až 70 % přiměřených nákladů na bydlení,⁷³ u Příspěvku na bydlení pro důchodce je to 85 %.⁷⁴ Příspěvek na bydlení poskytuje Finská instituce sociálního zabezpečení (*Kansaneläkelaitos*, Kela).

Sociální podpora na specifické potřeby (*täydentävä toimeentulotuki* nebo *ehkäisevä toimeentulotuki*)

V některých případech mohou lidé podle respondentů získat jednorázovou finanční pomoc na specifické potřeby spojené s bydlením, například na drobné opravy, základní vybavení domácnosti nebo náklady na stěhování.

⁷⁰ What is Housing First for Women? Online. Housing First Europe. 2025. Dostupné z: <https://housingfirsteurope.eu/what-is-hf/women/>. [cit. 2024-11-20].

⁷¹ Tamtéž.

⁷² *Yleinen asumistuki*. Online. KELA. Dostupné z: www.kela.fi/yleinen-asumistuki. [cit. 2024-11-20].

⁷³ Výše platná od dubna 2024, dříve 80 % (*Yleinen asumistuki – Kuka voi saada?* Online. KELA. Dostupné z: www.kela.fi/yleinen-asumistuki-kuka-voi-saada. [cit. 2024-11-20].)

⁷⁴ *Eläkkeensaajan asumistuki*. Online. KELA. Dostupné z: <https://www.kela.fi/elakkeensaajan-asumistuki>. [cit. 2024-11-20].

Podpora ze strany obce

Některé obce mohou nabízet další formy finanční pomoci, například příspěvky na nájemné nebo pomoc s úhradou účtů za energie, zejména pro obyvatele dotovaného nájemního bydlení. Tyto podpory se liší podle obce a často jsou zaměřeny na nejzranitelnější skupiny, jako jsou starší lidé, osoby zdravotně postižené a rodiny s nízkými příjmy.⁷⁵

Podpora v hmotné nouzi (*toimeentulotuki*)

Toimeentulotuki představuje finskou dávku poslední instance určenou osobám a domácnostem, jejichž příjmy a dostupné zdroje nestačí k pokrytí základních životních nákladů. Základní část této dávky (*perustoimeentulotuki*) poskytuje Finská instituce sociálního zabezpečení (Kela) a její výše se odvíjí od standardizovaného koše nezbytných výdajů a skutečné finanční situace žadatele.⁷⁶ Tato podpora může pokrýt také náklady na bydlení, které nejsou pokryty obecným příspěvkem na bydlení, například kaucí, nedoplatky nájmu nebo základní vybavení domácnosti. Dávka je univerzální – nesouvisí se zaměstnaností ani pojištěním – a funguje jako poslední záchranná síť po využití ostatních příjmů a dávek, včetně podpory v nezaměstnanosti.

Zástupce největšího poskytovatele dotovaného nájemního bydlení ve Finsku (FI_R4) popisuje vzájemné doplňování dávek následovně: „Jsou tu zaměstnanecké výhody pro lidi, kteří přišli o práci, a pak základní příspěvek na živobytí v nezaměstnanosti. Pokud tedy nemáte práci a podobně, můžete po určitou dobu pobírat podporu v nezaměstnanosti. A pak dostanete základní příspěvek na živobytí a pak příspěvek na bydlení. A když sečtete všechny tyto různé výhody, o které budete žádat, znamená to, že můžete platit nájem. A pak vám zbude 490 eur měsíčně na nákup potravin a léků, jízdenky na autobus atd., vše mezi tím. Není to mnoho peněz, ale je to něco, co vám ve většině případů může na měsíc pomoci.“ Příspěvek v nezaměstnanosti také poskytuje Kela.

4.4 POSKYTOVATELÉ PODPOROVANÉHO BYDLENÍ

Dotované nájemní bydlení poskytují ve Finsku obecní bytové společnosti, neziskové organizace a nekomerční bytové podniky.⁷⁷ Poskytovatele dotovaného nájemního bydlení zastřešuje organizace KOVA (*Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat*).⁷⁸ Každé větší město pak má svoji obecní bytovou společnost, která zprostředkovává dotované bydlení.

Bydlení s podporou ve Finsku funguje prostřednictvím spolupráce tří hlavních aktérů – developera, obce a neziskové organizace, která poskytuje podporu v bydlení. Každý z nich nese odpovědnost za své specifické úkoly. Vlastník nemovitosti zajišťuje její správu a udržování v dobrém technickém stavu. Obec pronajímá byty nájemcům, kteří jsou vybíráni podle kritérií stanovených ARA, případně upravených podle místních potřeb, a zároveň organizuje výběrové řízení na poskytovatele podpory v bydlení. Poskytovateli podpory jsou nejčastěji neziskové či charitativní organizace, které zajišťují potřebné sociální služby spojené s bydlením.

⁷⁵ Podle respondentů.

⁷⁶ *Toimeentulotuki*. Online. Kela. Dostupné z: <https://www.kela.fi/toimeentulotuki>. [cit. 2024-09-09].

⁷⁷ RASINKANGAS, Jarkko; ROSENGREN, Katriina a RUONAVAARA, Hannu. Objectives and Barriers to Promoting Social Housing Policy in Urban Finland. Online. *Tidsskrift for boligforskning*. 2024, roč. 7, č. 1, s. 6-24. Dostupné z: <https://www.idunn.no/doi/10.18261/tfb.7.1.3>. [cit. 2024-07-03].

⁷⁸ KOVA ry. Online. 2024. Dostupné z: <https://www.kovary.fi/>. [cit. 2024-06-25].

Tabulka 6: Příklad spolupráce subjektů zapojených do poskytování podporovaného bydlení

Y-Säätiö	Město Espoo	Armáda spásy
Zadáva výstavbu nových bytových jednotek, pronajímá byty městu a sociálnímu sektoru. Jako vlastník nemovitosti je zodpovědná za správu nemovitosti.	Určuje nájemce na základě posouzení sociálních služeb a uzavírá s nimi nájemní smlouvy. Sjednává rozsah podpory a prostřednictvím výběrového řízení vybírá poskytovatele podpory v bydlení. Financuje poskytovanou sociální podporu.	Poskytuje podporu v bydlení na základě smlouvy s městem. Zajišťuje každodenní sociální podporu, asistenci a koordinaci služeb pro nájemce. Financování její práce pochází z prostředků města.

Zdroj: Y-Foundation, 2017.⁷⁹

4.4.1 OBCE

Kromě ARA kontrolují alokaci dotovaného nájemního bydlení a výše nájmů také obce.⁸⁰ Obce jsou největšími poskytovateli dotovaného nájemního bydlení ve Finsku a samostatně rozhodují o využití pozemků a územním plánování. Zároveň určují, které projekty budou podpořeny, a samy vystupují jako poskytovatelé dotovaného nájemního bydlení.⁸¹ Významnou část tohoto bytového fondu vlastní a spravují prostřednictvím obecních bytových společností. Největším obecním poskytovatelem je společnost *Helsingin kaupungin asunnot Oy* (Helsinské městské byty, Heka), která spravuje desítky tisíc obecních bytů.⁸²

4.4.2 NEZISKOVÉ BYTOVÉ ORGANIZACE

Specializovaní neziskoví poskytovatelé bydlení hrají ve finském systému významnou roli, protože doplňují obecní a státem podporované aktéry a zaměřují se na specifické potřeby různých skupin obyvatel. Tyto organizace často kombinují dostupné nájemní bydlení se sociálními nebo komunitními službami a přispívají tak k širší nabídce dlouhodobě udržitelného a sociálně orientovaného bydlení. Neziskové bytové organizace zastřešuje a registruje ARA, která jim vydává oprávnění k provozování či výstavbě dotovaného bydlení a zároveň jim poskytuje dotace a další formy podpory.⁸³ Tyto organizace se zaměřují především na specifické cílové skupiny, například seniory, osoby se zdravotním postižením nebo osoby bez domova.

Mezi dané organizace například patří:

- Y-Säätiö je největší specializovaný poskytovatel dotovaného bydlení primárně zaměřený na osoby bez domova.
- NAL je nejvýznamnější finská nezisková organizace poskytující bydlení a podporu v bydlení mladým lidem v tranzitní fázi života.
- *Setlementtiasunnot* se zaměřuje na komunitní bydlení a poskytování sociálních služeb.
- *KAS Asunnot* je celostátní bytová společnost poskytující dotované nájemní bydlení ve spolupráci s obcemi.⁸⁴

⁷⁹ *A Home of Your Own: Housing First and ending homelessness in Finland*. Online. Y-Foundation, 2017. ISBN 978-952-93-9057-1. Dostupné z: https://ysaatio.fi/wp-content/uploads/2018/01/A_Home_of_Your_Own_lowres_spreads.pdf. [cit. 2024-08-01].

⁸⁰ RASINKANGAS, Jarkko; ROSENGREN, Katriina a RUONAVAARA, Hannu. Objectives and Barriers to Promoting Social Housing Policy in Urban Finland. Online. *Tidsskrift for boligforskning*. 2024, roč. 7, č. 1, s. 6-24. Dostupné z: <https://www.idunn.no/doi/10.18261/tfb.7.1.3>. [cit. 2024-07-03].

⁸¹ *Asukasvalinnat*. Online. Dostupné z: <https://www.ara.fi/fi/asukasvalinnat>. [cit. 2024-06-26].

⁸² *Heka Helsinki*. Online. Dostupné z: <https://www.hekaoy.fi/>. [cit. 2024-06-25].

⁸³ Seznam organizací, které ARA zastřešuje na: *Lista över samfund som Ara har utnämmt som allmännyttiga*. Online. 2025. Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet. Dostupné z: <https://www.ara.fi/sv/samfund-och-bolag-0/allmannyttiga-samfunds-forpliktelse-kesken/lista-over-samfund-som-ara-har-utnamnt-som-allmannyttiga>. [cit. 2024-11-14].

⁸⁴ *KAS Assunot*. Online. 2024. Dostupné z: <https://kas.fi/>. [cit. 2024-06-25].

Příklad organizace Y-Säätiö

Tato organizace byla založena v roce 1985 s cílem získávat z volného trhu malé nájemní byty pro jednotlivce bez domova.⁸⁵ Dnes je největším finským neziskovým developerem, klíčovým aktérem v oblasti bydlení podle principu Housing First a čtvrtým největším pronajímatelem v zemi. V současnosti vlastní přibližně 20 000 bytů. Společnost svým působením a poskytováním dostupného nájemního bydlení podle zástupce dané organizace (FI_R4) aktivně podporuje sociální spravedlnost.⁸⁶

Y-Säätiö získává byty dvěma hlavními způsoby: buď financuje výstavbu vlastních bytů, které následně pronajímá, nebo nakupuje byty od soukromých vlastníků. V obou případech jsou tyto byty určeny lidem, kteří potřebují dostupné nájemní bydlení. Zdroje financování organizace jsou následující:⁸⁷

- výnosy z pronájmu (hlavní zdroj, který pokrývá náklady na provoz organizace, splácení úvěrů a údržbu bydlení),
- granty od STEA (Centrum pro financování sociálních a zdravotnických organizací),
- granty od ARA,
- bankovní a jiné úvěry (investice do nákupu a výstavby nového bydlení).⁸⁸

Příklad organizace NAL

Ve Finsku fungují specializované neziskové organizace, které se zaměřují na výstavbu bydlení pro mladé lidi a na poskytování podpory mladým lidem. Nejvýznamnější organizací v této oblasti je finská nezisková organizace NAL (*Nuorisosuntoliitto*, Asociace pro bydlení mládeže), která zastřešuje oblast bydlení pro mládež (tj. osoby do 30 let) a dále také sdružuje odborníky na problematiku bydlení a života mladých lidí s ohledem na jejich potřeby a *well-being*. NAL má ve Finsku 20 místních poboček rovnoměrně rozmístěných po celé zemi a zprostředkovává přibližně 2 500 až 3 000 bytů. NAL je financována agenturou ARA.

Mezi hlavní činnosti NAL patří:

- výstavba bytů pro mladé a pronájem bytů lidem do 30 let;
- poskytování sociálních služeb jak pro jednotlivce, tak pro mladé rodiny;
- advokační činnost v oblasti bydlení – pracovníci NAL zajišťují, aby potřeby mladých byly vyslyšeny a zohledněny při procesu tvorby politik zaměřených na rozvoj bydlení;
- poskytování poradenství nájemcům (například pomoc s žádostmi o bydlení, navigace v systémech bydlení, problémy související s bydlením);
- komunitní práce – NAL spolupracuje s místními komunitami, aby lépe porozuměla jejich potřebám a preferencím v oblasti bydlení;
- spolupráce s dalšími organizacemi, vládními agenturami apod.

⁸⁵ V překladu „Y-Nadace“. Písmeno „Y“ v názvu nadace pochází z finského slova *yksin* (sám), které odkazuje k původnímu poslání nadace pomáhat získat byt těm, kteří jsou sami. V současnosti Y odkazuje ke slovu *yhdessä* (společně) a ke spolupráci s ostatními aktéry v oblasti bezdomovectví. Zdroj: *A Home of Your Own: Housing First and ending homelessness in Finland*. Online. Y-Foundation, 2017. ISBN 978-952-93-9057-1. [cit. 2024-08-01].

⁸⁶ Podrobněji o Y-Säätiö na webu: *About Us*. Online. Y-Säätiö. 2023. Dostupné z: <https://ysaatio.fi/en/about-us/>. [cit. 2024-11-14].

⁸⁷ Y-Foundation. Online. 2014. Dostupné z: <https://world-habitat.org/world-habitat-awards/winners-and-finalists/y-foundation/#award-content>. [cit. 2024-09-09].

⁸⁸ Přebytek je použit na investice do nákupu nových nemovitostí.

Podle expertky na advokacii působící v této organizaci (FI_R3a) nájemci v dostupném nájemním bydlení od NAL bydlí v průměru 2 roky a v případě zvýšení příjmů nebo nalezení partnera, se kterým chtějí sdílet větší byt, se odstěhují. Nedochází tak ke zneužívání zvýhodněného bydlení. Celkem 15 % klientů NAL tvoří mladí lidé, kteří potřebují další podporu (asistenci v bydlení) – tu poskytuje dceřiná organizace NAL *Palvelut Oy* („Ubytovací služby pro mládež“). Většina bytů má dispozici 1+1 nebo 1+kk, a to vzhledem k tomu, že mladí lidé chtějí podle respondentů žít nejčastěji sami. Byty od NAL jsou nevybavené, přičemž na vybavení a bydlení nájemce dostává sociální benefity od vlády, s jejichž zajištěním pomáhá NAL.

Činnosti NAL jsou vnímány jako preventivní opatření. Cílem NAL je prostřednictvím těchto činností předcházet bezdomovectví a dalším problémům mladých lidí v oblasti bydlení a života, jak uvádí expertka na advokacii (FI_R3a): „*O byt NAL můžete žádat, když je vám méně než 30, to je jediný požadavek. Víím, že v mnoha zemích je přístup k tomuto rezervovaný, a zvýhodněné bydlení je určené jen pro lidi, co potřebují zároveň i pečovatele, nebo jiný typ sociální služby. Ale my to máme nastaveno takto, abychom zabránili zhoršování problémů mladých lidí. Součástí preventivní práce je zajištění dostupného bydlení mladým lidem.*“

Mladí lidé ve Finsku opouštějí podle respondentek z NAL (FI_R3a a FI_R3b) rodinu poměrně brzy, obvykle ve věku dvaceti let. Proto je podle expertky na síťování z NAL (FI_R3b) důležité znát potřeby takto mladých lidí a nahlížet na ně komplexně. Odbornice na advokacii (FI_R3b) ze stejné organizace k tomu dodává: „*Snažíme se porozumět mladým lidem a jejich speciálním potřebám ve fázi života, kdy se osamostatňují a budují si svůj domov a svůj život. A na základě toho jim nabídneme tu nejlepší možnost (...). Mladí a bydlení se navzájem ovlivňují (...) a mladí lidé potřebují dostupné bydlení. Když jim ho neposkytneme, bude to mít sociální následky, dopad na jejich pracovní život, možnost zakládat rodinu, dopad na děti a tak dále.*“

Podle odbornice na advokacii (FI_R3b) mezi aktuální problémy souvisejícími s dostupností bydlení pro mladé především patří:

- nedostatek profesionální pomoci a prevence pro osoby, které trpí duševním onemocněním a/nebo závislostí na alkoholu a návykových látkách;
- nedostatek dostupného bydlení pro mladé ve velkých městech na jihu Finska.

4.5 PODMÍNKY PODPOROVANÉHO BYDLENÍ

4.5.1 DÉLKA POSKYTOVÁNÍ BYDLENÍ

Délka nájemní smlouvy v dotovaném nájemním bydlení závisí na tom, zda jde o bydlení s podporou, nebo bez podpory. V případě **bydlení bez podpory se smlouva uzavírá na dobu neurčitou**. Pokud nájemce neporušuje podmínky nájemního vztahu a nepoškozuje byt, má právo v něm zůstat neomezeně dlouho. Respondenti se shodují, že **cílem je poskytnout nájemcům stabilitu a jistotu bydlení**, a proto se časově omezené smlouvy v dotovaném bydlení obecně nepovažují za vhodné – výjimkou je bydlení s podporou. Pokud má nájemce trvalou smlouvu v dotované nájemní bydlení a řádně platí nájem, může v bytě zůstat libovolně dlouho, což je klíčové zejména pro osoby, které si nemohou dovolit tržní bydlení. Politolog a sociolog z Finského národního institutu pro zdraví a blahobyt (FI_R6) však upozorňuje, že vláda zvažuje změny, jako je zavedení časově omezených smluv nebo možnost vyloučení nájemců, jejichž příjmy se výrazně zvýší. Cílem těchto úvah je zajistit, aby sociální bydlení směřovalo primárně k osobám s nejvyšší potřebou.

V bydlení s podporou, zejména v rámci zabydlování osob bez domova, se **nájemní smlouvy často uzavírají na dobu určitou**, typicky na **šest měsíců až jeden rok**. Expertka na advokační práci z organizace poskytující bydlení mladým lidem (FI_R3a) k tomu uvedla, že dočasné smlouvy slouží ke zjištění míry podpory potřebné k udržení bydlení: „*V případě osob bez domova jsou nájemní smlouvy obvykle dočasné, protože svým způsobem testujeme, zda je daný člověk schopen udržet si byt, zda je schopen bydlet.*“ Pokud se ukáže, že má

nájemce s bydlením potíže, nastaví se mu adekvátní podpora podle jeho potřeb a situace, případně mu může být doporučen přechod do bytových jednotek s vysokou mírou podpory 24/7. Spolupráce mezi nájemcem a sociálním pracovníkem je vždy nastavena tak, aby bylo udržení bydlení maximálně podpořeno.

4.5.2 VÝŠE NÁJEMNÉHO

Pokud zájemce splní vstupní podmínky systému dotovaného nájemního bydlení, platí regulované nájemné. Nájemné je stanoveno nákladovým principem, tj. nájemné pokrývá kapitálové náklady vynaložené na výstavbu bytu a náklady na správu nemovitosti. Výše nájemného bytů stejného typu (velikost, vybavení a stav bytu) musí být ve stejné lokalitě stejná. Správnost stanovení výše nájemného monitoruje ARA.⁸⁹

4.5.3 UKONČENÍ NÁJMU

Proces ukončování nájemních smluv v dotovaném nájemním bydlení je ve Finsku upraven tak, aby zajišťoval právní jistotu nájemců a současně umožňoval pronajímatelům reagovat na závažná porušení podmínek nájemní smlouvy. Klíčovou roli zde hraje prevence vystěhování a důraz na sociální podporu nájemců.

Finský systém zároveň **neumožňuje ukončit nájemní smlouvu z důvodu zvýšení příjmu nájemce**, což je odlišné od praxe v některých jiných zemích. **Výpovědní důvody musí být vždy písemné a doložitelné** a v případě běžného ukončení nájmu je standardní **výpovědní lhůta šest měsíců**, pokud nejde o závažné nebo hrubé porušení povinností ze strany nájemce. Pronajímatel má podle ARA povinnost udržovat aktuální informace o domácnosti (například velikost bytu vs. počet osob).⁹⁰

S nájemcem je možné **ukončit nájem na základě porušování podmínek smlouvy**, například v případě dlouhodobého neplacení nájemného, opakovaného porušování povinností nájemce (například ničení bytu, rušení klidu), kterého se dopouští i přes opakované řešení situace s podpůrným pracovníkem.⁹¹ Než však dojde k ukončení nájemní smlouvy z důvodu jejího porušování, je podle zástupce neziskového pronajímatele Y-Säätiö (FI_R4) nájemci vždy poskytnuta pomoc ze strany pracovníka podpory v bydlení, která cílí na prevenci opakování problémového chování.

4.6 CÍLOVÉ SKUPINY A PŘÍSTUP K BYDLENÍ

V případě **dotovaného nájemního bydlení** může o byt žádat **kdokoli bez ohledu na výši příjmu**. Podle oslovených expertů v současnosti neexistuje žádný příjmový limit, který by podání žádosti omezoval. Krátké období, kdy bylo v Helsinkách přidělování dotovaného bydlení v letech 2017–2018 vázáno na příjmová kritéria, ukázalo, že tento postup vytvářel další bariéry v přístupu k bydlení. Dotované nájemní bydlení ve Finsku je tak určeno širšímu okruhu obyvatel než v České republice a není spojováno s tak silnými negativními stereotypy.

Experti zároveň vyjádřili obavy ze záměru nové pravicové vlády příjmové posuzování znovu zavést, přestože stávající systém založený na posouzení potřeb již nyní efektivně zajišťuje, aby bydlení získávali především lidé s nižšími příjmy, což potvrzují i dostupné výzkumy.⁹²

⁸⁹ Assunon vuokra. Online. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus. 2025. Dostupné z: <https://www.ara.fi/fi/henkilöasiakkaat/asukkaana-ara-vuokra-asunnossa/asunnon-vuokra>. [cit. 2024-09-11].

⁹⁰ A Home of Your Own: Housing First and ending homelessness in Finland. Online. Y-Foundation, 2017., s. 25. ISBN 978-952-93-9057-1. [cit. 2024-08-01].

⁹¹ LAANTI, Tommi a HYNYNEN, Raija. Finnish housing policy and role of the state. Ministry of the Environment The Built Environment Department, 2023. Online. Dostupné z: <https://unece.org/sites/default/files/2023-08/Laanti%20and%20Hynynen%20Finnish%20housing%20policy.pdf>. [cit. 2024-11-14].

⁹² HYÖTYLÄINEN, Mika. Not for Normal People: The Specialization of Social Rental Housing in Finland. Online. *An International Journal for Critical*

Jednotky podporovaného bydlení jsou pak určeny pro osoby, které skutečně potřebují podporu, vyžadují pomoc s organizací bydlení a bez asistence by měly obtíže s jeho udržením.

4.6.1 PRIORITY CÍLOVÉ SKUPINY

Mezi prioritní cílové skupiny **dotovaného nájemního bydlení** patří:⁹³

- lidé bez domova;
- rodiny nebo jedinci s nízkými příjmy;
- lidé s urgentní potřebou bytu;
- senioři se špatným zdravotním stavem;
- lidé se zdravotním postižením;
- lidé s duševním onemocněním;
- studenti a mladí lidé začínající samostatný život.

V případě **podporovaného bydlení** se podle zástupce pronajímatele dotovaného nájemního bydlení Y-Säätiö (FI_R4) nejčastěji jedná o následující skupiny osob:⁹⁴

- osoby bez domova;
- osoby mající duševní onemocnění;
- osoby závislé na návykových látkách;
- osoby pocházející z jiných zemí.

Politolog a sociolog z Finského národního institutu pro zdraví a blahobyt zaměřující se na rezidenční segregaci a podmínky bydlení (FI_R6) poukázal na to, že některé skupiny, zejména osoby pocházející z jiných zemí, čelí **diskriminaci na soukromém trhu s nájemním bydlením**. To zvyšuje jejich potřebu podporovaného bydlení, v němž by diskriminaci čelit neměly.

Osoby vylučované z podpory bydlení

Ve většině případů se dotované bydlení daří získávat všem potřebným skupinám. Respondenti nejčastěji uváděli, že komplikovanější situace bývá u osob, které jsou závislé na návykových látkách nebo které mají závažný problém znemožňující mít dříve nebo později stabilní příjem. I těmto osobám je však poskytována podpora (asistence) v bydlení, nejsou žádným způsobem vyloučeni ze systému, pokud neporušují dlouhodobě nájemní smlouvu. Pro tyto osoby se navíc osvědčila podpora poskytovaná v rámci sociálního bydlení ve speciálních bytových jednotkách, kde je poskytována podpora celý den, sedm dní v týdnu (více viz kapitola 4.7).

Geographies. 2020, roč. 19, č. 2, s. 545-566. Dostupné z: <https://doi.org/https://doi.org/10.14288/acme.v19i2.1772>. [cit. 2024-07-31].

⁹³ Finnish system for affordable social housing supports social mixing and brings down homelessness. Online. MuniFin. 2022. Dostupné z: <https://www.kuntarahoitus.fi/en/news/finnish-system-for-affordable-social-housing-supports-social-mixing-and-brings-down-homelessness>. [cit. 2024-09-09].

⁹⁴ Více viz Home: Report on the measures needed to end homelessness by 2027. Online. Y-Foundation, 2023. Dostupné z: <https://ysaatio.fi/wp-content/uploads/2023/07/Kotiin-Home-Kaakinen-2023-en-final.pdf>. [cit. 2024-09-09].

4.6.2 POSTUPY PŘIDĚLOVÁNÍ BYDLENÍ

Za stanovení kritérií pro výběr nájemců do dotovaného nájemního bydlení zodpovídá Centrum pro financování a rozvoj bydlení (ARA). Cílem tohoto procesu je zajistit, aby bylo bydlení přidělováno osobám s nejvyšší potřebou (*needs-based allocation*) a aby byl systém spravedlivý a transparentní. Přednost získávají **osoby s nejurgentnější bytovou potřebou**, zejména osoby bez domova, osoby žijící v nevyhovujících podmínkách, čelící vystěhování nebo potřebující bydlení z důvodu změny rodinné situace (například rozvodu).⁹⁵

Podrobnější kritéria stanovuje vláda prostřednictvím nařízení, přičemž jejich praktickou aplikaci a metodiku určuje ARA. Výběrová řízení na obecní garantované bydlení organizují a kontrolují jednotlivé obce. Byty jsou přidělovány **s ohledem na individuální životní situaci a potřeby žadatele**. Poskytovatel bydlení tyto skutečnosti posuzuje na základě vyplněného dotazníku a případného osobního rozhovoru. Výzkumnice zaměřující se na podporu obětí domácího násilí (FI_R1) uvedla, že u těchto osob se upřednostňuje přidělení bytu s hlídaným vstupem a ve vyšším podlaží, aby byla posílena jejich subjektivní i reálná bezpečnost.

Podle expertky na sociální práci a bezdomovectví (FI_R5) probíhá práce s osobami bez domova tak, že **sociální pracovníci v terénu mapují situaci v dané lokalitě** a pomáhají lidem bez domova navázat kontakt s pracovníky neziskových organizací. Ti následně asistují při vyplňování žádostí o bydlení, příspěvek na bydlení či příspěvek na živobytí. Mapování a následné zabydlování sleduje základní princip přístupu Housing First, tedy **co nejrychlejší přechod osob bez domova do stabilního bydlení**. Podle individuálních potřeb je žadatelům následně přidělován byt buď v rámci podporovaného bydlení s nízkou, střední nebo vysokou mírou podpory.

O finálním přidělení bytu v systému dotovaného nájemního bydlení rozhoduje obec nebo pronajímatel na základě hodnocení naléhavosti a bytové potřeby žadatele s ohledem na místní specifika. **Vlastník nájemního domu** postaveného se státní podporou **má právo vybírat nájemce podle kritérií stanovených ARA**. Výběr může také delegovat – například na bytový nebo sociální odbor obce, soukromou společnost nebo poskytovatele pečovatelských služeb.

4.7 PODPŮRNÉ SLUŽBY V OBLASTI BYDLENÍ

Finská politika podpory bydlení zahrnuje široké spektrum podpůrných služeb přizpůsobených individuálním potřebám nájemců. Tyto služby zahrnují péči o duševní zdraví, léčbu závislosti na návykových látkách, finanční poradenství a školení nebo workshopy zaměřené na hledání zaměstnání. Pro osoby, které mají potíže udržet samostatné bydlení a vyžadují intenzivní podporu, jsou k dispozici jednotky s nepřetržitou péčí. Potřebnou pomoc při udržení bydlení a zlepšení kvality života zajišťují nájemcům podporovaného bydlení case manažeři.

Finsko klade důraz i na prevenci ztráty bydlení. Poskytovatelé bydlení často zajišťují poradenství zaměřené na správu nájmu, řešení finančních obtíží nebo seznámení nájemců s jejich právy a povinnostmi. Pokud sami tuto službu nenabízejí, spolupracují s neziskovými organizacemi, které se na poradenství specializují.

V zásadě existují tři typy **podpory v bydlení**, které se liší formou a mírou poskytované podpory:⁹⁶

1. podpora poskytovaná v jednotkách podporovaného bydlení;
2. individuální podpora;
3. podpora poskytovaná prostřednictvím terénních služeb.

⁹⁵ V současnosti neexistují žádné povinné příjmové ani majetkové limity pro přidělení ARA bydlení.

⁹⁶ *A Home of Your Own: Housing First and ending homelessness in Finland*. Online. Y-Foundation, 2017. ISBN 978-952-93-9057-1. [cit. 2024-08-01].

4.7.1 PODPORA POSKYTOVANÁ V JEDNOTKÁCH PODPOROVANÉHO BYDLENÍ

Systém podporovaného bydlení ve Finsku je navržen tak, aby pomáhal zranitelným skupinám, jako jsou osoby se zdravotním postižením, duševním onemocněním a problémy se závislostmi nebo osoby bez domova. Systém nabízí kombinaci individuálních podpůrných služeb a podpory v rámci bytových jednotek. Cílem je pomoci lidem žít co nejsamostatněji a zároveň jim zajistit péči, kterou potřebují. Bydlení upravuje mimo jiné zákon o nájmu bytů, který garantuje práva nájemce, podporu poskytovanou v souvislosti s bydlením upravuje zákon o sociální péči. Jednotky podporovaného bydlení jsou rezidenční zařízení, která poskytují bydlení a podpůrné služby různého typu. Jednotka podporovaného bydlení je forma bydlení, ve které má každý nájemce byt na základě nájemní smlouvy.

Míra podpory je přizpůsobena potřebám nájemce a dle toho se rozlišují **jednotky s vysokou podporou** a **jednotky se střední nebo nízkou podporou**:

A) Jednotky s vysokou podporou („bydlení s podporou 24/7“):

- jednotka podporovaného bydlení bývá součástí domu se společnými obytnými prostory;
- pracovníci poskytující podporu jsou přítomni dvacet čtyři hodin denně, sedm dní v týdnu;
- jsou určeny pro jednotlivce, kteří potřebují nepřetržitou péči (například lidé s těžkým duševním onemocněním nebo tělesným postižením);
- podpora funguje v rámci celého bytového komplexu;
- jednotky bývají základně vybavené.⁹⁷

B) Jednotky se střední nebo nízkou podporou:

- jsou určeny pro samostatnější osoby, které potřebují pravidelnou pomoc nebo dohled;
- obyvatelé těchto jednotek mohou mít své vlastní byty nebo pokoje, kde pak sdílejí společné prostory, a dostává se jim společných služeb, jako je stravování, sociální aktivity a zdravotní péče.

V obou typech jednotek podporu vykonávají sociální pracovníci, kteří pracují na základě principů case managementu, psychoterapeuti a jednou týdně dochází zdravotní sestra. Tento podpůrný tým má v přízemí budovy své kanceláře a je nájemcům k dispozici nepřetržitě. Zástupce organizace poskytující dotované bydlení Y-Säätiö (FI_R4) uvedl, že se tento systém osvědčil i proto, že komunitní prostředí funguje jako prevence proti osamělosti, kterou mohou lidé pociťovat. Typický byt v dotovaném nájemním bydlení s podporou je pak podle daného respondenta nevybavený, bezbariérový (vhodný pro seniory i osoby se zdravotním postižením) a nejčastěji velikosti 1+0 nebo 1+1.

⁹⁷ A Home of Your Own: Housing First and ending homelessness in Finland. Online. Y-Foundation, 2017. ISBN 978-952-93-9057-1. [cit. 2024-08-01].

Väinölä – příklad podporovaného bydlení s vysokou podporou⁹⁸

Podporované bydlení Väinölä, vybudované v roce 2014, se nachází ve městě Espoo. Zařízení bylo vytvořeno pro osoby zotavující se ze závislosti na návykových látkách. Město Espoo v rámci tendru na nejvhodnějšího poskytovatele sociálních služeb předem definovalo požadovaný rozsah služeb, mezi něž patřila například komunitní práce či organizace nízkoprahových aktivit.

V podporovaných bytových jednotkách žijí osoby pocházející z různých zemí. Zájemci o ubytování podepisují nájemní smlouvu a smlouvu o podpoře, v nichž se zavazují usilovat o život bez závislosti na návykových látkách a spolupracovat s pracovníky zařízení. Před finálním přidělením bytu absolvují vstupní rozhovor a prohlídku bytu. Cílem tohoto procesu je vybrat takové zájemce, kteří mají motivaci zlepšit svou životní situaci a aktivně se zapojit do činností pořádaných zařízením. Pracovníci zařízení nevystupují jako autorita, místo toho vede nájemce k zapojení do komunitní práce, například do sběru odpadků v okolí jezera.

Rozsah podporovaného bydlení Väinölä:

- 33 bytových jednotek (31 garsoniér a 2 byty 1+1),
- 35 nájemců,
- průměrný věk nájemců 50 let,
- 11 zaměstnanců (ředitel jednotky, 8 praktických sester, koordinátor nízkoprahových aktivit a vedoucí nízkoprahových aktivit).

Každý byt je vybaven balkónem, klimatizací, laminovanou podlahou, postelí, stolem, dvěma židlemi, nehořlavými lůžkovinami a závěsy. V ceně nájmu jsou zahrnuty poplatky za internet a vodu. Všechny byty jsou bezbariérové.

4.7.2 INDIVIDUÁLNÍ PODPORA

Individuální podpora má následující charakteristiky:

- jedná se o podporu přizpůsobenou potřebám nájemců;
- podpora zahrnuje například pomoc s každodenními činnostmi (osobní péče, vaření, úklid), správu financí a udržování sociálních vztahů;
- bývá zprostředkována neziskovou organizací, jejíž pracovníci do bytu docházejí dle potřeby nájemce;
- sociální pracovníci, zdravotníci a další podpůrní pracovníci úzce spolupracují s nájemcem a vypracovávají individuální plán.

4.7.3 PODPORA POSKYTOVANÁ PROSTŘEDNICTVÍM TERÉNNÍCH SLUŽEB

Podpora poskytovaná prostřednictvím terénních služeb má následující charakteristiky:

- je určena pro osoby, které žijí samostatně;
- funguje podobně jako individuální podpora poskytovaná v jednotkách podporovaného bydlení, kdy odborný tým spolupracuje s nájemcem;

⁹⁸ Tamtéž.

- u některých nájemců stačí podle expertů tento typ podpory pouze při zabydlování;
- tento model je běžný zejména u lidí přecházejících z podporovaného bydlení do samostatného bydlení.

Podle zástupce organizace Y-Säätiö (FI_R4), která poskytuje dotované bydlení, je cílem podpory posílit samostatné zvládání každodenních záležitostí tak, aby bylo možné rozsah podpory postupně snižovat, až přestane být potřebná.

Cílem podpory je podle zástupce organizace poskytující dotované bydlení Y-Säätiö (FI_R4) zvýšit schopnost nájemce fungovat v běžném životě tak, aby se množství poskytované podpory postupně snižovalo a v určitém okamžiku již nebylo zapotřebí.

4.7.4 VYBRANÉ OBLASTI BYTOVÉHO PORADENSTVÍ

Podle dotazovaných expertů je ve Finsku dáván velký důraz na **prevenci ztráty bydlení a vzniku problémů s bydlením**. Tato prevence je částečně řešena bytovým poradenstvím, které je v zásadě poskytováno na místní úrovni poskytovatelem dotovaného bydlení (obec, nezisková organizace). Obvykle krátkodobé a nízkoprahové poradenství poskytují **bytoví poradci**, přičemž mezi jeho hlavní cíle patří snížení dluhů na nájemném a udržení bydlení. Mezi oblasti bytového poradenství především patří:⁹⁹

- poradenství v oblasti bydlení pro nájemce;
- finanční poradenství obecně, a zvláště spojené s bydlením (platby nájemného, dluhy na nájemném, finanční řízení);
- poradenství v oblasti návazných služeb a spolupráce se sítí návazných služeb;
- poradenství související s hledáním bydlení a prevencí bezdomovectví v případě vystěhování;
- zjišťování vzniklých závad z důvodu špatné údržby bytu;
- řešení sousedských sporů.

V oblasti bytového poradenství byla podle ARA identifikována rostoucí potřeba **finančního poradenství**, a zejména **řešení základních příčin dluhů na nájemném**. Finanční poradenství je proto podporováno v grantech a kompenzacích poskytovaných ARA na bytové poradenství.¹⁰⁰

Jednou z důležitých částí bytového poradenství je **podpora při zabydlování**. Většina bytů nabízených v rámci dotovaného bydlení ve Finsku není vybavená, proto součástí zabydlování bývá **vybavování bytu**. Pokud nájemce nemá finanční prostředky na vybavení, může požádat o finanční příspěvek od Finské instituce sociálního zabezpečení (Kela)¹⁰¹ na základní vybavení (viz kapitola Finanční podpora v podporovaném bydlení). Každý nájemce má tak příležitost mít byt vybavený nezbytným nábytkem dle vlastního vkusu. S vyplněním žádosti o finanční příspěvek na vybavení bytu pomáhá přidělený sociální pracovník, který může nájemce doprovodit také do obchodu s nábytkem.

⁹⁹ Mitä asumisneuvonta on? Online. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus. Dostupné z: <https://www.ara.fi/fi/kehittaminen/asumisneuvonta/mita-asumisneuvonta>. [cit. 2024-09-11].

¹⁰⁰ Tamtéž.

¹⁰¹ Kela je veřejnoprávní institucí, která spravuje základní sociální zabezpečení. Působí pod dohledem finského parlamentu a jejím úkolem je zajistit každému obyvatele Finska základní ekonomické zabezpečení, podporovat jeho zdraví a samostatnost v různých životních situacích. Klienti Kela jsou všichni, kteří splňují podmínky sociálního zabezpečení, přičemž mohou žít jak ve Finsku, tak i v zahraničí. Kela poskytuje například příspěvek na bydlení, finanční pomoc studentům, podporu v hmotné nouzi apod.

Sociální práce s nájemci podporovaného bydlení se zaměřuje také na **prevenci ztráty bydlení a na řešení situace v případě vystěhování**, kterou zajišťují také bytoví poradci. V případě **antisociálního chování** komunikuje bytový poradce s nájemcem i s jeho sousedy a snaží se najít řešení, které je schůdné pro obě strany. Tato praxe je podle zástupce pronajímatele dotovaného bydlení ve Finsku Y-Säätiö (FI_R4) v mnoha případech efektivní: „*Pokud tedy například někdo neplatí nájem řekněme dva měsíce, naši bytoví poradci pak tyto lidi osloví, zeptají se na situaci a zjistí, jestli by mohli něco pomoci zlepšit. Takže například dochází k situacím, kdy najednou někdo přijde o práci a neví, jak požádat o podporu v nezaměstnanosti. A když se na ně obrátí naši bytoví poradci, vyplní spolu formulář pro nezaměstnané a nájemci jsou pak schopni získat peníze (formou příspěvku na bydlení) a zaplatit nájem, takže to je opravdu dobrá praxe, jak například zabránit vystěhování. Ale to je jeden příklad.*“

Případně vzniklé náklady na opravu zničeného bytu nebo dluh na nájemném je možné uhradit z **kauce** nebo z **pojištění**, které je ve Finsku při pronajímání bytu vyžadované poskytovatelem podpory. Případy zničení bytu jsou však podle dotázaných expertů velmi ojedinělé. Zástupce největšího poskytovatele dotovaného nájemního bydlení ve Finsku Y-Säätiö (FI_R4) například uvedl, že za poslední rok evidovali po celém Finsku pouze 20 případů z celkem asi 18 000 bytových jednotek. Podle expertky na advokacii z organizace, která poskytuje bydlení mladým lidem (FI_R3a), je nízký počet dán funkční prevencí vystěhování.

V případě **vystěhování nájemce kvůli hrubému porušení nájemní smlouvy** nebo **opakovanému antisociálnímu chování** se bytový poradce snaží zajistit, aby bývalý nájemce nezůstal bez přístřeší, jak uvedl zástupce pronajímatele dotovaného bydlení Y-Säätiö (FI_R4): „*I když se někdy dočasně přestěhují třeba k rodičům, než se jim najde nový byt, ale hlavní je zajistit, aby lidé neskončili na ulici a aby měli v novém bydlení větší podpory. Protože když dojde k vystěhování, znamená to, že je tam vždy potřeba větší podpory*“. Podle daného zástupce pronajímatele tak činí intenzivnější podporou v bydlení. Nájemce může podle výzkumnice, která se zaměřuje na problematiku sociálního bydlení (FI_R5), po vystěhování hledat byt také u jiné organizace, která nemá informace o jeho antisociálním chování. Žadatel tedy není ze systému zcela vyloučen.

4.7.5 PODPORA BYLENÍ MLADÝCH LIDÍ

Dostupné bydlení není omezeno pouze na zájemce o bydlení, kteří se již potýkají s problémy s bydlením. Ve Finsku existují poskytovatelé dotovaného bydlení, kteří se zaměřují na výstavbu bytů a poskytování podpory v bydlení pro mladé lidi do 30 let (například NAL). Tyto organizace nabízejí zároveň poradenství a podporu (asistenci) v bydlení. Podle respondentů se jedná o významnou formu prevence bezdomovectví a případných budoucích problémů týkajících se bydlení. Expertka na advokační práci z organizace poskytující bydlení mladým lidem (FI_R3a) uvedla: „*Tahle praxe se osvědčila. Podívejte se na dobu před 58 lety. Zjistilo se, že je potřeba bydlení pro mladé lidi, kteří se ještě neměli možnost uchytit na trhu práce. Takže se začalo dělat bydlení pro mladé lidi.*“

Dalším příkladem je projekt „*Na cestě domů*“ (#kotimatkalla)¹⁰² realizovaný v letech 2016 až 2019 a financovaný ARA, který se zaměřil na podporu bydlení mladých lidí (18–29 let) se speciálními potřebami. Jeho cílem bylo snížit počet mladých lidí, kteří se ocitají bez domova nebo v nestabilních životních situacích, a vytvořit udržitelné modely bydlení a podpory, které mohou být aplikovány i v jiných částech Finska. Projekt se zaměřoval na osoby, které se nacházejí v obtížných životních situacích a které potřebují podporu nejen v oblasti bydlení, ale také v oblasti sociálních služeb. V rámci projektu byly vytvořeny nové sítě bydlení a

¹⁰² Tavoitteet ja kohderyhmät. Online. ARA: Asumisen rahoitus- ja kehittämisskeskus. 2022. Dostupné z: https://www.ara.fi/fi-fi/Ohjelmat/kotimatkalla/Hankkeesta/Tavoitteet_ja_kohderyhmat. [cit. 2024-08-11].

služeb, díky nimž mohou mladí lidé získat podporu ve svém bydlení, a tak bydlet samostatně v běžných bytech.¹⁰³ Cíle projektu byly dosahovány prostřednictvím následujících prvků:¹⁰⁴

- **Individuální podpora:** Každý mladý člověk má přístup k personalizovaným službám, které jsou přizpůsobeny jeho potřebám. Podpora zahrnuje pomoc se zvládáním každodenních úkolů, finanční poradenství a přístup k sociálním službám;
- **Speciálně navržené bydlení:** Bydlení je často přizpůsobeno tak, aby vyhovovalo potřebám mladých lidí s různými zdravotními nebo sociálními problémy. To zahrnuje nejen fyzické úpravy bytů, ale také zajištění bezpečného a podpůrného prostředí;
- **Spolupráce s obcemi a neziskovými organizacemi:** Projekt je realizován ve spolupráci s místními obcemi a neziskovými organizacemi, které poskytují odbornou podporu a zajišťují, aby bydlení splňovalo specifické potřeby cílové skupiny.

Výsledky projektu:¹⁰⁵

1. Snížení počtu mladých lidí bez domova – stabilní bydlení umožnilo mnoha mladým lidem opustit dočasné nebo neadekvátní bydlení.
2. Podpora nezávislosti a zlepšení kvality života – lidé, kteří se do projektu zapojili, získali přístup ke stabilnímu bydlení a personalizované podpoře. To jim umožnilo být samostatnějšími, naučili se zvládat každodenní výzvy a lépe se zapojit do společnosti.
3. Projekt se zaměřil na vytvoření dlouhodobě udržitelných modelů bydlení, což vedlo k tomu, že většina účastníků byla schopna zůstat ve svém bydlení dlouhodobě. Díky bezpečnému zázemí se mohli soustředit na zlepšení své životní situace.
4. Projekt měl pozitivní dopad na zdravotní stav účastníků, zejména lepším přístupem k lékařské péči a stabilnímu prostředí, které podporovalo duševní zdraví.

Projekt sloužil také jako vzor pro podobné projekty ve Finsku i v zahraničí.¹⁰⁶

4.7.6 VYBRANÍ POSKYTOVATELÉ PORADENSTVÍ PRO NÁJEMCE

Služby Asociace pro bydlení mládeže (NAL Palvelut)

NAL Palvelut Oy je sociální podnik založený v roce 2009, vlastněný Asociací pro bydlení mládeže (Nuorisواسuntoliitto, NAL), a jeho účelem je poskytovat podporu a poradenství nájemcům v bydlení NAL.¹⁰⁷ Jak uvádí expertka na síťování z této organizace (FI_R3b), poskytování poradenství vychází z **holistického přístupu**, který je ve Finsku v této oblasti sice uznáván, avšak není podle ní vždy uplatňován. Podle dané pracovnice je **komplexní přístup přizpůsobený cílové skupině** nezbytný, poradenství zaměřené pouze na řešení jednoho konkrétního problému klienta není dostatečné: „*Pokud bych měla definovat naši práci, tak děláme něco mezi sociální prací a podporou mládeže, s tím, že se na well-being mladých lidí díváme holisticky. Mám za to, že v oblasti bydlení je potřeba takový holistický přístup, nestačí se zaměřovat pouze na poradenství.*“

¹⁰³ Projects. Online. Kehitysvammaliitto. 2016. Dostupné z: <https://www.kehitysvammaliitto.fi/in-english/about-us/projects/>. [cit. 2024-11-14].

¹⁰⁴ Tamtéž.

¹⁰⁵ Tamtéž.

¹⁰⁶ Tamtéž.

¹⁰⁷ NAL Palvelut. Online. Dostupné z: <https://nalpalvelut.fi/>. [cit. 2024-09-11].

Holistický přístup dosahují **spoluprací s dalšími odborníky**. Klientovi na základě analýzy jeho potřeb přidělí **klíčového poradce**, který situaci klienta následně řeší s dalšími odborníky a volí pro něj nejvhodnější řešení v rámci jeho situace. Pokud například nájemce potřebuje pomoci s vyřizováním administrativních záležitostí a zároveň má psychické problémy, je mu přiřazen sociální pracovník a psychoterapeut, kteří se vzájemně informují o situaci klienta.

NAL Palvelut Oy od roku 2021 realizuje **projekt *Duch bydeni* (Asumisen mieli)**,¹⁰⁸ jehož cílem je zajistit mladým lidem bydlení a dále podpořit jejich psychickou odolnost.¹⁰⁹ Práce bytového poradce v projektu zahrnuje poskytování poradenství mladým nájemcům během plánovaných setkání s důrazem na jejich duševní zdraví. Tato setkání se ukázala jako zásadní součást poradenství, neboť významně podporují duševní pohodu mladých lidí.

Během těchto setkání poradci společně s nájemci identifikovali **klíčové prvky, které pozitivně ovlivňují duševní zdraví**, jako jsou naslouchání, sdílení, navozování pocitů důvěry a naděje. Mladí nájemci oceňovali zejména snadnou **dostupnost podpory, upřímný zájem o jejich problémy a konstruktivní a empatický přístup poradců**. Podle bytových poradců přispěly k pozitivnímu hodnocení poradenství především jejich **odborné znalosti, dovednosti a empatické jednání**.¹¹⁰ **Důvěrný vztah** vytvořený mezi mladým nájemcem a bytovým poradcem umožňuje snazší otevření diskuse i o složitých problémech, komplexní zmapování situace nájemce a jeho efektivní podporu při hledání odpovídajících služeb.

Obrázek 1: Vizuál znázorňující způsob poskytování poradenské činnosti v oblasti bydlení



ASUMISEN
MIELI

Zdroj: <https://nal.fi/miten-asumisohjaajat-tukevat-nuoren-mielen-hyvinvointia/>

Organizace Bez trvalého bydlení (Vailla Vakinaista Asuntoa ry, VVA ry)¹¹¹

Organizace VVA ry je nezisková organizace zaměřená na snižování bezdomovectví a zlepšování služeb pro osoby bez domova. Jejím posláním je pomáhat lidem bez domova s přístupem k bydlení a spolupracovat s

¹⁰⁸ Miten asumisohjaajat tukevat nuoren mielen hyvinvointia? Online. NAL. 2021. Dostupné z: <https://nal.fi/miten-asumisohjaajat-tukevat-nuoren-mielen-hyvinvointia/>. [cit. 2024-09-11].

¹⁰⁹ Tamtéž.

¹¹⁰ Tamtéž.

¹¹¹ VVA ry. Online. 2023. Dostupné z: <https://www.vvary.fi/in-english>. [cit. 2024-09-11].

dalšími aktéry na ovlivňování finské bytové politiky. Zároveň vystupuje jako obhájce práv lidí bez domova v rámci třetího sektoru. VVA ry vychází z přesvědčení, že bydlení je základní lidské a sociální právo, jehož absence není za žádných okolností přijatelná. Veškeré aktivity organizace směřují k tomu, aby si každý mohl v přiměřené době zajistit důstojné bydlení. Činnost VVA RY zahrnuje nízkoprahové služby, služby spojené s přístupem k bydlení a další aktivity v rámci nevládního sektoru.

4.7.7 ÚDRŽBA BYTU

Samotnou oblastí podpory je **údržba bytu a okolí**, za kterou zodpovídají **technické týmy poskytovatele bydlení**. To je podle zástupce největšího poskytovatele dotovaného nájemního bydlení ve Finsku Y-Säätiö (FI_R4) důležité: „*Myslím, že jedna z věcí, která funguje dobře a co pak nájemci ocenili, je, že děláme vše, co je v našich silách, aby byt zůstal v dobrém stavu. A nejen byty, ale celkově budovy. A to je pro nás opravdu důležité. A to znamená, že se třeba v létě staráme o dvorky, že tam lidé sekají trávu. A se všemi těmi malými drobnostmi, které dokážou udělat velký rozdíl v každodenním životě lidí, si s nimi dáváme hodně práce a ujišťujeme se, že když je v bytě týden, provádíme kontroly, zda je vše v pořádku. A pokud je potřeba něco opravit, opravili jsme to ještě před nastěhováním nového nájemce, abychom měli jistotu, že je byt v pořádku. Takže si myslím, že to hraje docela velkou roli*“.

4.8 AKTUÁLNÍ SITUACE

Největším problémem současné bytové politiky je podle respondentů nedostatek volných a vhodných bytů ve velkých městech, a naopak množství prázdných bytů v menších městech a rurálních oblastech, jak popsal například zástupce neziskového poskytovatele dotovaného bydlení Y-Säätiö (FI_R4): „*Největším problémem je aktuálně to, že v menších městech jsme v minulosti postavili (má na mysli organizaci, kterou zastupuje) hodně dostupného bydlení, protože tu byla taková potřeba. To bylo před asi 15 až 20 lety. A nyní se lidé stěhují z menších měst do větších měst a situace je taková, že je zde spousta prázdných bytů jak soukromých, tak sociálních, ale nestěhují se do nich noví lidé.*“

Trh s bydlením je podle politologa a sociologa (FI_R6) velmi napjatý ve velkých městech (například hlavní město Helsinky), do nichž se stěhuje většina lidí, což zvyšuje také náklady na bydlení. V odlehlejších oblastech Finska jsou pak nemovitosti často ztrátové a jejich hodnota klesá, někdy je dokonce v důsledku chybějící poptávky obtížné prodat dům. V Helsinkách je pak podle odborníka vysoká poptávka po malých bytech pro jednotlivce s nízkými příjmy, přičemž současná nabídka malých bytů v sociálním bydlení je nedostatečná. K tomu expertka na sociální politiku a dostupné bydlení (FI_R2) doplnila: „*Je tu stále nedostatečná nabídka dotovaného nájemního bydlení, alespoň v těch největších městech. Systém je sám o sobě dobrý, ale měla by tu být větší nabídka, protože poptávka je vyšší ve větších městech, kde není dostatek bydlení*“.

Zástupce největšího finského poskytovatele bydlení Y-Säätiö (FI_R4) pak uvedl, že se dlouhodobě snaží o výstavbu udržitelných bytů a o renovaci těch stávajících.

Co se týče výše nájmu, podle daného politologa a odborníka na rezidenční segregaci a podmínky bydlení (FI_R6) je sociální bydlení v Helsinkách cenově výhodnější než soukromé nájem, ale v některých částech země může být nájemné v sociálním bydlení podobné jako na volném trhu. V některých odlehlých obcích je sociální bydlení dokonce jedinou dostupnou možností. V Helsinkách se aktuálně zvyšují náklady na nájem v sociálním bydlení kvůli rostoucím úrokovým sazbám, protože městské sociální bydlení je financováno z půjček (FI_R6). Tyto vyšší kapitálové náklady vedly ke zvýšení nájemného pro obyvatele městského nájemního sektoru.

Dotázaný politolog pak poukázal na přetrvávající problém sociální segregace. Přestože některá města mají politiky proti segregaci (například mix různých typů bydlení v různých částech města), stále existují oblasti s vysokou koncentrací sociálního bydlení, což může podle daného experta zhoršovat společenské problémy.

Sociální mixování (*social mixing*)

Města jako Helsinky a Tampere vlastní velkou část půdy, což jim umožňuje plánovat nové obytné oblasti s různými typy bydlení, jako je sociální bydlení a soukromé bydlení. Na svých pozemcích města vyžadují určité procento sociálních nájemních bytů, čímž dosahují sociálního mixu v nových obytných oblastech. Existují i snahy kombinovat různé skupiny lidí přímo v sociálním bydlení, aby nedocházelo ke koncentraci lidí s vážnými problémy na jednom místě. Tento proces však není zcela transparentní a byl v minulosti kritizován.

Daný politolog (FI_R6) poukázal na výzkum, který potvrdil existenci etnické diskriminace v soukromém nájemním sektoru, kdy lidé s cizokrajnými jmény mají menší šanci získat bydlení. V důsledku toho čelí diskriminaci také lidé, kteří mají dostatek prostředků na zaplacení nájemného. Dalším problémem je příchod uprchlíků z Ukrajiny, který může zvyšovat tlak na trh s bydlením a ovlivnit bytovou situaci ve Finsku (zejména v metropolitní oblasti Helsinek). Zatím však není k dispozici dostatek dat, která by umožnila nahlédnout na situaci.

Přestože je finský systém obecně vnímán jako velmi úspěšný a bývá vyzdvihován jako příklad dobré praxe, současná finská vláda realizuje změny, které mohou tento systém ovlivnit. Někteří respondenti projevovali určité obavy týkající se budoucnosti v souvislosti s dostupností dotovaného nájemního bydlení, vzhledem k odlišnému přístupu nové pravicové vlády oproti vládě předchozí.¹¹² Nová vláda plánuje například omezit výstavbu nového sociálního bydlení. Podle politologa a sociologa z Finského národního institutu pro zdraví a blahobyt (THL), který se zaměřuje na rezidenční segregaci a podmínky bydlení u domácností s nízkými příjmy (FI_R6), se však tato tendence projevuje již několik desetiletí.

Tento politolog dále poukázal na to, že ze smluv MAL (dohody státu s většími městskými regiony o podpoře výstavby v těchto oblastech, kdy stát například pomáhá s budováním infrastruktury) současná vláda odstranila požadavek, aby tyto obce stavěly nové sociální bydlení. Ve vládním programu je tedy několik věcí, které pravděpodobně povedou k menší výstavbě sociálních bytů. Dostupnost sociálních bytů podle něj klesá i z toho důvodu, že starší sociální byty (zejména z 60. a 70. let) přestávají po 40 letech spadat pod sociální účel a některé z těchto bytů byly převedeny na volný trh.

Z jiného úhlu nahlíží situaci expertka na síťování z organizace poskytující bydlení a poradenství v bydlení mladým lidem (FI_R3b), která dále uvedla, že nová vláda plánuje škrt v rozpočtu pro neziskové organizace. V souvislosti s tím vyjadřuje obavy ohledně dostatku bydlení pro mladé lidi a lidi s nižšími příjmy: *„Problém je hlavně v tom, že již teď není dostatek dostupného bydlení pro mladé a pro lidi, kteří mají nižší příjem. A mladí lidé mají obecně nižší příjem, protože studují nebo teprve začínají pracovat. A myslím, že bude problém zejména v metropolitních oblastech, v městských oblastech obecně. Myslím, že to je největší problém.“* Nové reformy zahrnují mimo jiné přesun odpovědnosti za úhradu nákladů spojených s bydlením na nájemce.

Také expertka na sociální politiku a dostupné bydlení (FI_R2) uvedla, že nová vláda není plně v souladu s dosavadními řešeními předchozích vlád: *„Moje hlavní starost souvisí se současnou vládou, která chce podkopat spoustu věcí, které nyní dobře fungují.“* Navzdory těmto změnám si Finsko nadále udržuje relativně vysokou úroveň dostupného nájemního bydlení a stále cílí na zvýšení podílu tohoto typu bydlení zejména v městských oblastech.

¹¹² V dubnu 2023 vyhrála ve Finsku parlamentní volby Konzervativní Národní koaliční strana (KOK), která vytvořila vládní koalici s nacionalistickou Stranou Finů a dvěma dalšími menšími stranami. Předtím vedla zemi čtyři roky sociální demokracie.

4.9 SROVNÁNÍ S ČR

Finský model podpory bydlení se výrazně liší od českého přístupu v několika zásadních aspektech. Základem finského systému je silná vládní podpora a integrace sociálních služeb do systému bydlení, zejména prostřednictvím konceptu Housing First, který je v zemi úspěšně implementován od roku 2007. Finsko je jednou z mála zemí, kde se počet lidí bez domova dlouhodobě snižuje, a to právě díky modelu Housing First, který poskytuje lidem bez domova okamžitě a trvalé bydlení, aniž by byly kladeny podmínky, jako je například abstinence nebo vyřešení dluhů, což je v kontrastu s přístupem, který byl v minulosti běžný v mnoha zemích, včetně České republiky. Ve Finsku je zajištění trvalého bydlení prvním krokem, na který navazují další podpůrné služby. To umožňuje lidem řešit své problémy udržitelným a dlouhodobým způsobem. Ve Finsku je princip Housing First základem celého systému a není považován jen za dočasný projekt nebo experiment, jak tomu bývá v jiných zemích a také v ČR.

Finsko má systém podpory bydlení oproti ČR velmi institucionalizovaný a zajištěný klíčovými centrálními institucemi. To je patrné již ze systému dotovaného nájemního bydlení, které je ve Finsku dostupné pro široké vrstvy obyvatel. Pro ohrožené a zranitelné skupiny je určené podporované bydlení. Na uplatňování principu Housing First se podílí jednotlivé subjekty v rámci celé správní hierarchie. Na centrální úrovni je to Ministerstvo životního prostředí a Ministerstvo sociálních věcí a zdravotnictví, a dále centrální agentura fungující pod Ministerstvem životního prostředí Centrum pro financování a rozvoj bydlení (ARA), které spravuje finanční podporu pro výstavbu a rozvoj dostupného bydlení. Na místní úrovni pak bytovou politiku implementují obce jakožto jedny z poskytovatelů dotovaného nájemního bydlení a neziskové organizace a nadace, které zároveň v mnoha případech nabízejí také poradenství a podporu v bydlení. Do implementace bytové politiky jsou také zahrnuti soukromí developéři, kteří často spolupracují s obcemi prostřednictvím partnerství veřejného a soukromého sektoru.

ARA je zodpovědná za poskytování úrokově dotovaných půjček, grantů a záruk na výstavbu a renovaci sociálního a dostupného bydlení. Zároveň dohlíží na správu tohoto bytového fondu a zajišťuje, že je využíván v souladu s právními předpisy, přičemž kontroluje nájemné a výběr nájemců na základě sociální potřeby. Centralizované financování udržuje stabilitu celého systému. ARA poskytuje dlouhodobé úvěry s úrokovou dotací, často na dobu až 40 let, což zajišťuje stabilní a dlouhodobou podporu výstavby dostupného bydlení. Tyto půjčky jsou často garantovány městy, což umožňuje obcím aktivně se podílet na rozvoji dostupného bydlení. Stát financuje také poskytování podpory bydlení (asistenci).

Český systém je více roztržštěný a méně efektivní z hlediska eliminace bezdomovectví. Finský model v čele s agenturou ARA naopak zajišťuje komplexní řešení všech aspektů dostupného bydlení. Neziskoví poskytovatelé jsou registrováni v rámci ARA. Tím získávají nárok na státem dotované půjčky a úrokové dotace, dále oficiální uznání, čímž se zvyšuje jejich důvěryhodnost u partnerů, jako jsou obce, developéři a jiné veřejné instituce. Další výhodou je možnost spolupracovat s vládou a dalšími institucemi na projektech zaměřených na sociální a dostupné bydlení, zejména v rámci vládních programů na snižování bezdomovectví, jako byly programy PAAVO nebo další iniciativy zaměřené na implementaci modelu Housing First. V neposlední řadě je to možnost získat dlouhodobou finanční podporu a garance ze strany ARA, díky které mohou neziskové organizace plánovat své projekty na delší období, což zajišťuje jejich stabilitu a následně i stabilitu cílových skupin.

Finský systém se zaměřuje zejména na podporu osob bez domova prostřednictvím implementace přístupu Housing First. Dále se specializuje na podporu zranitelných skupin, jako jsou mladí lidé a ženy. Tento systém zohledňuje specifické potřeby i zkušenosti jednotlivých cílových skupin. Podpora je koncipována komplexně a zahrnuje nejen poskytnutí bydlení nebo dotací na nájem, ale i asistenci při samotném bydlení. Zvláštní pozornost je věnována těm, kteří potřebují dlouhodobou podporu.

Poradenství pro sociální nájemce je ve Finsku dobře organizované a je poskytováno především obcemi a neziskovými organizacemi. Hlavním rozdílem oproti České republice je silné propojení bydlení se sociálními

službami, které zajišťuje stabilní podporu pro nájemce. Finsko nabízí robustní systém poradenství, ve kterém agentura ARA spolupracuje s neziskovými organizacemi a obcemi na poskytování komplexních služeb.

Finský model klade důraz na pravidelné hodnocení a přizpůsobování systému podle konkrétních poznatků z praxe. Vláda a poskytovatelé bydlení sledují data týkající se například snižování bezdomovectví, spokojenosti nájemců, nákladové efektivity a na základě zjištění navrhnou následná opatření. Po skončení každého vládního programu zaměřeného na snížení bezdomovectví se provádí podrobná evaluace. Ta pomáhá identifikovat silné a slabé stránky a navrhnout nezbytná zlepšení. Tento důraz na evaluaci a přístup založený na důkazech zajišťuje pružnost systému a jeho schopnost reagovat na měnící se potřeby společnosti.

Systémy sociálního bydlení v Česku a Finsku se liší zejména v přístupu a organizaci. Ve Finsku je kladen důraz na centralizaci a dlouhodobou stabilitu, kterou zajišťuje agentura ARA, spravující financování, výstavbu i správu sociálního bydlení. Český systém je naopak více roztržštěný, přičemž různé aspekty bydlení spadají pod několik institucí, což snižuje koordinaci a efektivitu. Finsko také úspěšně využívá model Housing First, který poskytuje lidem bez domova okamžitý přístup k bydlení. V Česku je však tento přístup omezen na dílčí projekty, jejichž financování není stabilně zajištěno.

4.10 POUŽITÉ ZDROJE

- A Home of Your Own: Housing First and ending homelessness in Finland*. Online. Y-Foundation, 2017. ISBN 978-952-93-9057-1. Dostupné z: https://ysaatio.fi/wp-content/uploads/2018/01/A_Home_of_Your_Own_lowres_spreads.pdf. [cit. 2024-08-01].
- About Keva*. Online. Keva. 2024. Dostupné z: <https://www.keva.fi/en/this-is-keva/keva/>. [cit. 2024-07-26].
- About us*. Online. MuniFin. 2024. Dostupné z: <https://www.kuntarahoitus.fi/en/about-us>. [cit. 2024-07-03].
- About Us*. Online. Y-Säätiö. 2023. Dostupné z: <https://ysaatio.fi/en/about-us/>. [cit. 2024-11-14].
- Affordable social housing sector*. Online. MuniFin. 2024. Dostupné z: <https://www.kuntarahoitus.fi/en/who-we-finance/affordable-social-housing>. [cit. 2024-11-10].
- Asunnon vuokra*. Online. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus. Dostupné z: <https://www.ara.fi/fi/henkiloasiakkaat/asukkaana-ara-vuokra-asunnossa/asunnon-vuokra>. [cit. 2024-09-11].
- ASTA-hankkeen arvioinnilla tuetaan kehitettyjen toimintamallien juurruttamista*. Online. Dostupné z: <https://owalgroup.com/asta-hankkeen-arvioinnilla-tuetaan-kehitettyjen-toimintamallien-juurruttamista/>. [cit. 2024-09-11].
- Asukasvalinnat*. Online. Dostupné z: <https://www.ara.fi/fi/asukasvalinnat>. [cit. 2024-06-26].
- Asumisneuvonta*. Online. Heka Helsinki. 2024. Dostupné z: <https://www.hekaoy.fi/asumisen-aikana/ongelmia-asumisessa/asumisneuvonta/>. [cit. 2024-09-11].
- Asumisneuvonta*. Online. Helsingin Kaupunki. 2024. Dostupné z: <https://www.hel.fi/fi/sosiaali-ja-terveyspalvelut/sosiaalinen-ja-taloudellinen-tuki/ohjeistusta-ja-neuvontaa/asumisneuvonta>. [cit. 2024-09-11].
- Asumisneuvonta turvaa asumista*. Online. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus. 2024. Dostupné z: <https://www.ara.fi/fi/kehittaminen/asumisneuvonta-turvaa-asumista>. [cit. 2024-09-11].
- Asumispalvelut ja asunnon muutostyöt*. Online. Sosiaali- ja terveysministeriö. 2024. Dostupné z: <https://stm.fi/asumispalvelut-asunnon-muutostyot>. [cit. 2024-06-25].
- Asunto–poliittinen kehittämis–ohjelma*. Online. 2024. Dostupné z: <https://ym.fi/asuntopolitiikka>. [cit. 2024-09-09].
- Eläkkeensaajan asumistuki*. Online. Kela. Dostupné z: <https://www.kela.fi/elakkeensaajan-asumistuki>. [cit. 2024-11-20].
- Eradicating homelessness in Finland: the Housing First programme*. Online. Centre for Public Impact. 2022. Dostupné z: <https://www.centreforpublicimpact.org/case-study/eradicating-homelessness-finland-housing-first-programme>. [cit. 2024-07-31].
- Finnish system for affordable social housing supports social mixing and brings down homelessness*. Online. MuniFin. Dostupné z: <https://www.kuntarahoitus.fi/en/news/finnish-system-for-affordable-social-housing-supports-social-mixing-and-brings-down-homelessness>. [cit. 2024-11-22].
- Heka Helsinki*. Online. 2024. Dostupné z: <https://www.hekaoy.fi/en/home/>. [cit. 2024-06-25].
- Home: Report on the measures needed to end homelessness by 2027*. Online. Y-Foundation, 2023. Dostupné z: https://ysaatio.fi/wp-content/uploads/2023/07/Kotiin_Home-Kaakinen-2023-en-final.pdf. [cit. 2024-09-09].
- Homeless people 2020*. Online. The Housing Finance and Development Centre of Finland, Ara. Dostupné z: <https://www.ara.fi/en/node/8/homelessness/homeless-people-2020>. [cit. 2024-11-22].

- Housing in Europe 2023*. Online. 2023. ISSN 2600-3368. Dostupné z: <https://ec.europa.eu/eurostat/web/interactive-publications/housing-2023#about-this-publication>. [cit. 2024-08-19].
- How has the state supported housing construction?* Online. Housing Finance and Development Center. Dostupné z: <https://www.ara.fi/fi/tietoa-meista/ara/miten-valtio-tukenut-asuntorakentamista>. [cit. 2024-11-14].
- How can I get an ara dwelling?* Online. ARA. The Housing Finance and Development Centre of Finland, Ara. Dostupné z: <https://www.ara.fi/en/individuals/how-can-i-get-ara-dwelling>. [cit. 2024-11-22].
- HYÖTYLÄINEN, Mika. Not for Normal People: The Specialization of Social Rental Housing in Finland. Online. *An International Journal for Critical Geographies*. 2020, roč. 19, č. 2, s. 545-566. Dostupné z: <https://doi.org/https://doi.org/10.14288/acme.v19i2.1772>. [cit. 2024-07-31].
- JUHILA, Kirsi; RAITAKARI, Suvi a RANTA, Johanna. Housing First: Combatting Long-Term Homelessness in Finland. Online. 2022, s. 495-513. In: *Successful Public Policy in the Nordic Countries: Cases, Lessons, Challenges*. Oxford Academic, 2022, s. 495-513. Dostupné z: <https://academic.oup.com/book/44441>. [cit. 2024-08-01].
- KAS Asumnot. Online. 2024. Dostupné z: <https://kas.fi/>. [cit. 2024-06-25].
- KAAKINEN, Juha a TURUNEN, Saija. Finnish but not yet Finished – Successes and Challenges of Housing First in Finland. *European Journal of Homelessness*. 2021, roč. 15, č. 3. ISSN 2030-3106. Online. Dostupné z: https://www.feantsa.org/researchpublic/user/Observatory/2021/EJH_15-3/Final/EJH_15-3_A2.pdf. [cit. 2024-08-01].
- LAANTI, Tommi a HYNYNEN, Raija. *Finnish housing policy and role of the state*. Ministry of the Environment The Built Environment Department, 2023. Online. Dostupné z: <https://unece.org/sites/default/files/2023-08/Laanti%20and%20Hynynen%20Finnish%20housing%20policy.pdf>. [cit. 2024-11-14].
- Laki asumisoikeusasunnoista*. Online. Finlex. 2021. Dostupné z: <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2021/20210393>. [cit. 2024-07-03].
- Lista över samfund som Ara har utnämnt som allmännyttiga*. Online. Finansierings – och utvecklingscentralen för boendet. Dostupné z: <https://www.ara.fi/sv/samfund-och-bolag-0/allmannyttiga-samfunds-forpliktelse-kesken/lista-over-samfund-som-ara-har-utnamnt-som-allmannyttiga>. [cit. 2024-11-14].
- Materiaaleja asumisneuvonnan ammattilaisille*. Online. Dostupné z: <https://www.ara.fi/fi/kehittaminen/asumisneuvonta-turvaa-asumista/materiaaleja-asumisneuvonnan-ammattilaisille>. [cit. 2024-09-11].
- Mårten Andersson Productions*. Online. 2021. Dostupné z: https://www.maproductions.se/?page_id=479. [cit. 2024-11-10].
- Mitä asumisneuvonta on?* Online. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus. Dostupné z: <https://www.ara.fi/fi/kehittaminen/asumisneuvonta/mita-asumisneuvonta>. [cit. 2024-09-11].
- Mitä ara-asunnot ovat?* Online. ARA. 2024. Dostupné z: <https://www.ara.fi/fi/tietoa-meista/mita-ara-asunnot-ovat>. [cit. 2024-11-10].
- Miten asumisohjaajat tukevat nuoren mielen hyvinvointia?* Online. NAL. 2021. Dostupné z: <https://nal.fi/miten-asumisohjaajat-tukevat-nuoren-mielen-hyvinvointia/>. [cit. 2024-09-11].

- Näin haet perustoimeentulotukea. Online. Kela. 2024. Dostupné z: <https://www.kela.fi/toimeentulotuki-nain-haet>. [cit. 2024-09-09].
- NAL Palvelut. Online. Dostupné z: <https://nalpalvelut.fi/>. [cit. 2024-09-11].
- OOSI, Olli; KORTELAJAINEN, Jeremias a KARINEN, Risto. *Asumisneuvonta Suomessa*. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen, 2019. ISBN 978-952-11-5018-0.
- PITKÄNEN, Sari; HENNA, Harju; SINIKKA, Törmä a KARI, Huotari. *Asunnottomuusohjelmien arviointi: Ohjelmista asunnottomuustyön vakiinnuttamiseen*. Online. Helsinki: Ympäristöministeriö, 2019. ISBN 978-952-361-014-9. Dostupné z: <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10024/161686>. [cit. 2024-07-03].
- PLEACE, Nicholas; KUNTAGÅRD, Marens; CULHANE, Dennis a GRANFELT, Riitta. *Exploring effective systems responses to homelessness*. Toronto: Canadian Observatory on Homelessness, 2016, s. 425-441.
- Projects. Online. Kehitysvammaliito. 2016. Dostupné z: <https://www.kehitysvammaliitto.fi/in-english/about-us/projects/>. [cit. 2024-11-14].
- RASINKANGAS, Jarkko; ROSENGREN, Katriina a RUONAVAARA, Hannu. Objectives and Barriers to Promoting Social Housing Policy in Urban Finland. Online. *Tidsskrift for boligforskning*. 2024, roč. 7, č. 1, s. 6-24. Dostupné z: <https://www.idunn.no/doi/10.18261/tfb.7.1.3>. [cit. 2024-07-03].
- Rented housing. Online. Ministry of the Environment. Dostupné z: <https://ym.fi/en/rented-housing>. [cit. 2024-08-07].
- Tavoitteet ja kohderyhmät Online. ARA: Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus. 2022. Dostupné z: https://www.ara.fi/fi-FI/Ohjelmat/kotimatkalla/Hankkeesta/Tavoitteet_ja_kohderyhmat. [cit. 2024-08-11].
- Toimeentulotuki. Online. Kela Dostupné z: <https://www.kela.fi/toimeentulotuki>. [cit. 2024-09-09].
- VVA ry. Online. 2023. Dostupné z: <https://www.vvary.fi/in-english>. [cit. 2024-09-11].
- Valtioneuvoston selonteko: Asuntopoliittinen kehittämisohjelma vuosiksi 2021–2028. Online. 2020, s. 13. Dostupné z: <https://www.eduskunta.fi/FI/vaski/JulkaisuMetatieto/Documents/EDK-2022-AK-14626.pdf>. [cit. 2024-11-20].
- Vuokra-asukkaiden talousneuvonnan työkalupakki. Online. Y-Säätiö. Dostupné z: <https://ysaatio.fi/aineisto/vuokra-asukkaiden-talousneuvonnan-tyokalupakki/>. [cit. 2024-11-20].
- What is Ara? Online. The Housing Finance and Development Centre of Finland, Ara. Dostupné z: <https://www.ara.fi/en/tietoa-meista/ara>. [cit. 2024-11-22].
- What is Housing First for Women? Online. Housing First Europe. 2025. Dostupné z: <https://housingfirsteurope.eu/what-is-hf/women/>. [cit. 2024-11-20].
- Y-Foundation. Online. 2014. Dostupné z: <https://world-habitat.org/world-habitat-awards/winners-and-finalists/y-foundation/#award-content>. [cit. 2024-09-09].
- Y-Säätiö. Online. 2023. Dostupné z: <https://ysaatio.fi/en/>. [cit. 2024-09-11].
- Yleinen asumistuki. Online. Kela. Dostupné z: www.kela.fi/yleinen-asumistuki. [cit. 2024-11-20].
- Yleinen asumistuki – Kuka voi saada? Online. Kela. Dostupné z: www.kela.fi/yleinen-asumistuki-kuka-voi-saada. [cit. 2024-11-20].
- Zahraniční praxe v sociálním bydlení – Finsko. Online. Ministerstvo práce a sociálních věcí ČR, 2017. Dostupné z: https://www.mpsv.cz/cms/documents/4cb7aa27-256e-2bc1-8c06-bbcd90ecd1ac/Prezentace_-_Zahranicni_praxe_Finsko.pdf. [cit. 2024-11-20].

5. FRANCIE

5.1 VYMEZENÍ ZÁKLADNÍCH POJMŮ

Ve Francii existuje systém „sociálního bydlení“ (*logement social*), resp. „sociálního nájemního bydlení“ (*logements locatifs sociaux*),¹¹³ známý také jako „HLM“ (*Habitation à Loyer Modéré*, tj. bydlení za nízký nájem). Sociální bydlení má ve Francii obecnou povahu a přístup k němu mají i lépe situované domácnosti.¹¹⁴ Vlastním bydlením disponuje 58 % domácností, 25 % domácností si pronajímá byty soukromých pronajímatelů a 18 % bydlí v bytech od organizací poskytujících sociální bydlení.¹¹⁵

Ohledně definice sociálního bydlení však i ve Francii panují nejasnosti. Driant¹¹⁶ například uvádí, že ve Francii panuje shoda pouze v tom, že sociální bydlení je určeno pro domácnosti, které mají potíže najít bydlení v přiměřené velikosti a kvalitě na běžném trhu. Tyto potíže mohou vycházet z nedostatečné nabídky vhodného bydlení nebo z jeho nedostupnosti, především kvůli vysokým cenám. Tato široká definice podle autora odlišuje francouzský koncept sociálního bydlení od modelů v jiných evropských zemích. Například v Itálii a Španělsku se sociální bydlení zaměřuje především na nejchudší vrstvy, zatímco v Nizozemí a Švédsku je už dlouho využíváno jako nástroj regulace trhu s cílem ovlivnit ceny bydlení.

5.2 POLITIKA PODPOROVANÉHO BYDLENÍ

Cílem politiky v oblasti podporovaného bydlení ve Francii je zajistit samostatné bydlení osobám či rodinám, které nemají dostatek finančních prostředků na to, aby si jej zajistily na volném trhu.¹¹⁷ Dalším cílem je zlepšit přístup ke kvalitnímu bydlení, které je uzpůsobené osobám v různých fázích života. Politika sociálního bydlení se zaměřuje také na podporu sociální rozmanitosti ve čtvrtích francouzských měst a na snižování územních nerovností a vyloučení obyvatel.¹¹⁸

Ve Francii se do systému sociálního bydlení zapojuje několik klíčových ministerstev, a to zejména v oblasti legislativy, financování a realizace programů. Jedná se především o následující instituce:

- Ministerstvo pro partnerství s územími celky a decentralizaci;
- Ministerstvo ekologické transformace, energetiky, klimatu a prevence rizik;
- Meziresortní delegace pro bydlení a přístup k bydlení (DIHAL);
- samosprávy.

¹¹³ *Le logement social*. Online. Politique du logement. 2015. Dostupné z: <https://politiquedulogement.com/dictionnaire-du-logement/themes-transversaux/le-logement-social/>. [cit. 2024-11-20].

¹¹⁴ *Understanding French Housing Policy (and its Challenges)*. Online. Institut Montaigne. 2024. Dostupné z: <https://www.institutmontaigne.org/en/expressions/understanding-french-housing-policy-and-its-challenges>. [cit. 2024-11-20].

¹¹⁵ *Chiffres-clés du logement social. Édition nationale 2021*. Online. L'Union Sociale Pour l'habitat, 2021. Dostupné z: https://www.union-habitat.org/sites/default/files/articles/pdf/2021-09/ush-chiffrescles_vs_nationale_2021_page_a_page.pdf. [cit. 2024-11-20].

¹¹⁶ *Le logement social*. Online. Politique du logement. 2015. Dostupné z: <https://politiquedulogement.com/dictionnaire-du-logement/themes-transversaux/le-logement-social/>. [cit. 2024-11-20].

¹¹⁷ *Logement social: enjeux et actions*. Online. Ministères Territoires Écologie Logement. Dostupné z: <https://www.ecologie.gouv.fr/logement-social-enjeux-et-actions>. [cit. 2024-11-20].

¹¹⁸ Viz například koncepční dokumenty francouzské vlády: Viz *Documents et publications*. Online. info.gouv.fr. Dostupné z: <https://www.info.gouv.fr/organisation/delegation-interministerielle-a-l-hebergement-et-a-l-acces-au-logement/publications-documents-de-la-dihal>. [cit. 2024-11-20].

5.2.1 POLITICKÉ SUBJEKTY

Ministerstvo pro partnerství s územími celky a decentralizaci

Ministerstvo pro partnerství s územími celky a decentralizaci (*Ministère du Partenariat avec les Territoires et de la Décentralisation*)¹¹⁹ hraje hlavní roli při tvorbě politiky sociálního bydlení, zejména skrze regulace typu HLM a spolupráci s místními vládami na zajištění dostatečného počtu dostupných bytů. Ministerstvo podporuje místní úřady a obce v implementaci politik sociálního bydlení a spolupracuje s veřejnými i soukromými subjekty na rozvoji bytového fondu.

Ministerstvo ekologické transformace, energetiky, klimatu a prevence rizik

Oblast bydlení byla v roce 2007 zařazena také pod **Ministerstvo ekologické transformace, energetiky, klimatu a prevence rizik** (*Ministère de la Transition écologique, de l'Énergie, du Climat et de la Prévention des risques*), konkrétně pak pod Generální ředitelství pro plánování, bydlení a přírodu (*Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature*, DGALN), Odbor bydlení, územního plánování a krajiny (*La direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages*).

V poslední době je portfolio bydlení spojeno s portfolio **ministra pro územní plánování** (*Ministre chargé de l'Aménagement du territoire*) nebo s portfolio **ministra pro obecní záležitosti** (*Ministre chargé de la Ville*). Do systému sociálního bydlení je rovněž zapojen **ministr pro bydlení** (*Ministre chargé du Logement*), který spravuje klíčové politické portfolio odpovědné za formulaci a koordinaci státní bytové politiky, včetně nastavování programů sociálního bydlení, regulace nájemního sektoru a dohledu nad fungováním organizací HLM. Ministerstvo se podílí také na rekonstrukci a výstavbě energeticky úsporného bydlení včetně sociálních bytů.

Meziresortní delegace pro bydlení a přístup k bydlení (DIHAL)

Pro zajišťování dostupného bydlení byla v roce 2010 zřízena vládní organizace **Meziresortní delegace pro bydlení a přístup k bydlení** (DIHAL), mezi jejíž hlavní činnosti patří:¹²⁰

- koordinace politik v oblasti sociálního bydlení;
- správa programů a iniciativ zaměřených na poskytování dočasného a přechodného bydlení lidem bez domova a těm, kteří čelí akutní bytové nouzi;
- podílení se na programech zaměřených na integraci zranitelných skupin (včetně Housing First);
- zlepšování nevyhovujících podmínek bydlení.

Důležitým dokumentem je *Resortní akční plán pro bydlení znevýhodněných osob* (*Le Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées*, PDALPD), který vychází ze zákona č. 90-449 ze dne 31. května 1990 zacílený na realizaci práva na bydlení (*Loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement; loi Besson I*). PDALPD je v rámci francouzské politiky bydlení odpovědí na sociální problémy a boj proti chudobě. Definuje opatření, která mají umožnit jednotlivcům a rodinám v sociálních a ekonomických potížích následující:

¹¹⁹ Do 20. září 2024 bylo ministerstvo pojmenováno jako *Ministre de la Cohésion des territoires*.

¹²⁰ *Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement*. Online. Info.gouv.fr. Dostupné z: <https://www.info.gouv.fr/>. [cit. 2024-11-23].

- mít přístup nebo si udržet důstojné a samostatné bydlení;
- mít přístup k dodávkám vody, energie a telefonních služeb v tomto bydlení;
- mít možnost po nezbytnou dobu – pokud si to přejí – využívat podporu odpovídající jejich potřebám.¹²¹

Jedním z cílů francouzské bytové politiky je výrazně snížit počet lidí bez domova ve Francii pomocí strategie Housing First (*Logement d'Abord*). DIHAL usiluje o snižování bezdomovectví od roku 2017, kdy přijal první strategii.¹²²

- **La stratégie Logement d'Abord (2018–2022):** První pětiletý plán boje proti bezdomovectví, založený na principu Housing First, byl představen prezidentem Macronem v roce 2017.¹²³ Reagoval tak na přetrvávající bezdomovectví ve Francii, na stále se zvyšující potřebu nouzového bydlení v celé Francii a na skutečnost, že před pandemií koronaviru bylo až 330 000 lidí ve Francii bez domova.¹²⁴ Tato strategie si kladla za cíl výrazně snížit počet lidí bez domova do roku 2022. Na základě příznivých výsledků první strategie a zlepšení přístupu k bydlení byla navržena druhá strategie na období 2023–2027.¹²⁵
- **La stratégie Logement d'Abord (2023–2027)** a podpora pronájmů prostřednictvím zprostředkování: na základě výsledků první pětileté strategie se francouzská vláda rozhodla pokračovat a posílit strategii Housing First. Jedním z cílů druhé strategie je vytvoření 30 000 pronájmů prostřednictvím zprostředkování (*l'intermédiation locative*). Jde o nástroj ve francouzské politice bydlení, který využívá neobydlené nebo soukromě vlastněné byty k zajištění bydlení pro osoby v sociální nouzi. Základem mechanismu je spolupráce mezi soukromými pronajímateli, neziskovými organizacemi a veřejnými institucemi.¹²⁶

V současnosti pilotuje rozpočtový Program 177 – Bydlení, cesty k bydlení a integrace zranitelných osob (*Hébergement, parcours vers le logement et insertion des personnes vulnérables – BOP 177*) s rozpočtem 3,1 miliardy eur v roce 2023 a zasahuje tak do všech oblastí, které přispívají k boji proti bezdomovectví. Podle zástupce vedoucího organizace (FR_R1) DIHAL každoročně přerozděluje tyto peníze asociacím, neziskovým organizacím a obcím s cílem implementovat politiky a přístupy, které slouží k prevenci nebo řešení bezdomovectví a zaměřují se jak na včasné krizové intervence, tak na dlouhodobá řešení, jako je prevence vystěhování. Zároveň DIHAL spolupracuje se soukromým sektorem, asociacemi a obcemi za účelem oslovení soukromých pronajímatelů. Francouzský přístup k Housing First usiluje o navýšení ubytovacích kapacit bez dlouhých čekacích lhůt a zpřístupnění bydlení se sociální podporou a asistencí přizpůsobené potřebám nájemců.

Klíčovými partnery v realizaci principu Housing First jsou kromě státu a regionální správy a místní samosprávy také neziskové organizace jako Fondation Abbé Pierre, Emmaüs a Médecins du Monde. Ředitelka

¹²¹ *Le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD)*. Online. Outils de l'aménagement. 2024. Dostupné z: <https://outil2amenagement.cerema.fr/outils/plan-departemental-daction-pour-logement-et-lhebergement-des-personnes-defavorisees-pdalhpd>. [cit. 2024-11-20].

¹²² Tamtéž.

¹²³ *La stratégie Logement d'abord et ses résultats*. Online. Info.gouv.fr. Dostupné z: <https://www.info.gouv.fr/organisation/delegation-interministerielle-a-l-hebergement-et-a-l-acces-au-logement/la-strategie-logement-dabord-ses-resultats>. [cit. 2024-11-20].

¹²⁴ Jedná se o počet lidí bez domova včetně tzv. skrytého bezdomovectví.

¹²⁵ *Cour des Comptes*. Online. Cour des comptes. Dostupné z: <https://www.ccomptes.fr/fr/documents/54292>. [cit. 2024-11-20].

¹²⁶ *Les dispositifs d'intermédiation locative*. Online. Dostupné z: <https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/dispositifs-dintermediation-locative>. [cit. 2024-11-20].

charitativního centra pro přechodné bydlení (FR_R6) pozitivně hodnotí současnou implementaci principu Housing First ve Francii: „S aplikací principu Housing First jsme postupně měnili to, jak vnímáme podporu. Předtím, než byl ve Francii aplikován princip Housing First, bylo třeba nejdříve počkat, až bude člověk připravený bydlet. Teď je to tak, že máme kritéria, ale lidem dáme bydlení i když nejsou připraveni bydlet a zároveň mají podporu (...) aby stabilizovali svoji situaci. To je mnohem lepší.“ Zároveň však uvedla, že ve Francii stále existují organizace, které se principem Housing First spíše inspiroují, než aby ho plně implementovaly.

Územní samospráva

Zásadní roli v realizaci politik sociálního bydlení sehrávají rovněž místní samosprávy (obce, departementy a regiony), které zajišťují praktickou implementaci státních programů na svém území. Obce se podílejí zejména na plánování sociální bytové výstavby, vymezování vhodných lokalit, spolupráci s organizacemi HLM a na přidělování sociálních bytů. V rámci zákona o solidaritě a obnově měst z roku 2000 mají vybrané obce povinnost zajišťovat minimální podíl sociálního bydlení ve svém bytovém fondu a jsou klíčovými aktéry při naplňování cílů dostupnosti bydlení na místní úrovni.

5.2.2 LEGISLATIVA

Sociální bydlení ve Francii je upraveno řadou zákonů a legislativních opatření, která stanovují pravidla pro poskytování dostupného bydlení lidem s nízkými příjmy. Tato legislativa reguluje nejen výstavbu a správu sociálního bydlení, ale také práva a povinnosti nájemců.

Sektor sociálního bydlení je odvětví trhu s bydlením, jehož legislativní a regulační ustanovení se odlišují od obecného práva a řídí se zákoníkem o stavebnictví a bydlení (*Code de la Construction et de l'Habitation*, CCH).¹²⁷ Hlavní zákony a nařízení týkající se sociálního bydlení ve Francii jsou uvedeny v tabulce níže.

Tabulka 7: Právní předpisy upravující sociální bydlení ve Francii

Právní předpisy upravující sociální bydlení ve Francii	
Zákon, kterým se zavádí vymahatelné právo na bydlení (zákon DALO), 2007 (<i>Loi n° 2007-290 instituant le droit au logement opposable – Loi DALO</i>)	Zákon DALO stanovuje právo na bydlení jako základní lidské právo.
Zákon o solidaritě a obnově měst, 2000 (<i>Loi n° 2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbains</i>)	Jeden z nejdůležitějších právních nástrojů, které upravují sociální bydlení ve Francii. Stanovuje povinnost pro obce s více než 3 500 obyvateli zajistit, aby minimálně 20 % bytového fondu tvořilo sociální bydlení.
Zákon o realizaci práva na bydlení, 1990 (zákon Besson I) (<i>Loi n° 90-449 visant à la mise en œuvre du droit au logement – Loi Besson I</i>)	Cílem tohoto zákona je zajistit, aby měl každý přístup k důstojnému a nezdrationě závadnému bydlení.
Zákon o financování sociálního bydlení (zákon MOLLE), 2009 (<i>Loi n° 2009-323 – loi MOLLE</i>)	Zákon upravuje finanční mechanismy podpory sociálního bydlení, posiluje kontrolu nad využíváním bytového fondu HLM, podporuje mobilitu nájemců v sociálním bydlení a zavádí opatření ke zvýšení efektivity správy sociálních bytů.
Zákon o řízení a reformě HLM (ELAN), 2018 (<i>Loi ELAN – Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique</i>)	Zákon usiluje o modernizaci a zefektivnění sektoru sociálního bydlení, zejména prostřednictvím slučování HLM organizací, zjednodušení výstavby, podpory rychlejší bytové výstavby a úprav pravidel správy sociálních bytů.

¹²⁷ *Code de la construction et de l'habitation*. Online. Légifrance. Dostupné z: <https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006159031>. [cit. 2024-11-20].

5.2.3 FINANCOVÁNÍ

Financování sociálního bydlení ve Francii je založeno na spolupráci státu, regionálních samospráv, finančních institucí a soukromého sektoru. Podle vedoucí programu prevence a řešení bezdomovectví ve městě Lyon (FR_R5) spočívá hlavní výhoda systému v tom, že rozhodující podíl financování zajišťuje stát, zatímco územní samosprávy následně disponují těmito prostředky a alokují je v souladu se specifickými potřebami místních komunit.

Bydlení s nízkým nájemným je definováno podle způsobu financování jeho výstavby a dělí se následujícím způsobem:¹²⁸

- **Bydlení PLAI**, financované z *Prêt Locatif Aidé d'Intégration* (půjčka na pronájem s podporou integrace);
- **Bydlení PLUS**, financované z *Prêt Locatif à Usage Social* (půjčka na sociální pronájem);
- **Bydlení PLS**, financované z *Prêt Locatif Social* (sociální půjčka na bydlení, určená pro rodiny, jejichž příjem je příliš vysoký na to, aby mohly žádat o bydlení PLUS, ale příliš nízký na to, aby si mohly dovolit bydlení v soukromém sektoru);
- **Bydlení PLI**, financované z *Intermediate Rental Loan* (meziúrovňová půjčka na pronájem).

Dne 21. září 2018 byl schválen nový program sociálního bydlení s nízkou úrovní příjmů, a to „*PLAI adaptés*“ (přizpůsobený PLAI).¹²⁹ Cílem bylo dát tomuto programu nový impuls a podpořit výstavbu velkého množství bytů.¹³⁰ Program je otevřen pro pronajímatele sociálních bytů a developery schválené pro řízení integračních projektů a poskytuje finanční podporu formou dodatečných dotací oproti běžnému programu PLAI.

Klíčové postavení ve financování sociálního bydlení zaujímá **státní finanční instituce La Caisse des Dépôts et Consignations** (CDC), která poskytuje dlouhodobé úvěry s nízkými úrokovými sazbami za účelem financování výstavby nových bytů a renovace existujících bytových jednotek.¹³¹ Stát se na financování sociálního bydlení podílí rovněž prostřednictvím **přímých investičních dotací (tzv. aides à la pierre)**, které jsou poskytovány na výstavbu, akvizici a rekonstrukci sociálních bytů, zejména u projektů zaměřených na nízkopříjmové domácnosti (PLAI a PLUS).

Tyto dotace mají zásadní význam pro finanční vyváženost projektů a umožňují snížit výsledné nájemné. Klíčovým zdrojem prostředků pro **Caisse des Dépôts et Consignations (CDC)** je systém **regulovaných**

¹²⁸ *Logements sociaux PLAI, PLUS, PLS, PLI, quelles différences?* Online. Action Logement. Dostupné z: www.actionlogement.fr/guides/trouver-un-logement/logements-plai-pli-plus-plus. [cit. 2024-11-20].

¹²⁹ *Programme de logements très sociaux à bas niveau de quittance: Présentation du programme et modalités d'octroi de la subvention PLAI adapté.* Online. Ministère du Partenariat avec les territoires et de la Décentralisation, 2018. Dostupné z: <https://www.union-habitat.org/centre-de-ressources/economie-du-logement/programme-de-logements-tres-sociaux-bas-niveau-de>. [cit. 2024-11-20].

¹³⁰ *Nouveau programme de logements très sociaux "PLAI adaptés".* Online. Ministères Territoires Écologie Logement. Dostupné z: <https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/nouveau-programme-logements-tres-sociaux-plai-adaptes>. [cit. 2024-11-20].

¹³¹ *Groupe Caisse des Dépôts.* Online. Dostupné z: <https://www.caissedesdepots.fr/>. [cit. 2024-11-20].

spořicíh produktů typu *Livret A*, na které domácnosti ukládají úspory se státem garantovaným úročením. Shromážděné prostředky jsou následně centralizovány CDC a využívány k poskytování dlouhodobých zvýhodněných úvěrů pro sektor sociálního bydlení.

Mezi další zdroje financování patří **granty zaměstnavatelů** a **zvýhodněné půjčky** (například tzv. 1 % *Logement*, který byl navržen na podporu bydlení pro zaměstnance) a záruky místních úřadů nebo záručního fondu v rámci HLM. Sociální bydlení je podpořeno investičním systémem „*louer abordable*“ (dostupný pronájem).¹³² V rámci tohoto systému jsou investice směřovány do poskytování nájemního bydlení pro domácnosti, které mají nárok na sociální bydlení, a to prostřednictvím daňových a dalších výhod pro investory.¹³³ Mezi další způsoby financování patří:

- *Fonds d'innovation sociale des ESH*¹³⁴ (Fond sociálních inovací, ESH) – jedná se o fond financovaný z dobrovolných příspěvků firem. Cílem fondu je podpora projektů zaměřených na zlepšení kvality života obyvatel podporou bydlení. Cílí na sociálně a ekonomicky vyloučené obyvatele. Fond je součástí *Sociální unie pro bydlení* (viz níže).
- Evropská investiční banka (EIB) – půjčky prostřednictvím programů ELENA a EFSI. Ve Francii byl prostřednictvím těchto půjček financovaný projekt *Picardie Pass Renovation* (realizace v letech 2014–2025), v jehož rámci byly rekonstruovány budovy a byty pro poskytování cenově dostupného bydlení.
- Evropské strukturální fondy.

Typický režim financování sociálního bydlení v roce 2009 byl následující:

- 76,5 % z půjček CDC (*Livret A*);
- 10 % vlastního kapitálu;
- 8 % dotace místních orgánů;
- 3 % státní dotace;
- dotace zaměstnavatelů 2,5 %.¹³⁵

Celkem 1,6 % francouzského hrubého domácího produktu je vynakládáno na sociální bydlení.¹³⁶

5.3 FORMY PODPOROVANÉHO BYDLENÍ

5.3.1 BYDLENÍ S NÍZKÝM NÁJEMNÝM

Ve Francii existují čtyři typy sociálního bydlení podle financování jejich výstavby a jejich určení je následující:

137

¹³² *Affordable rental scheme in France – using private homes for social tenants*. Online. Housing 2030. Dostupné z: <https://www.housing2030.org/project/affordable-rental-scheme-in-france-using-private-homes-for-social-tenants/>. [cit. 2024-11-20].

¹³³ *Louer abordable: le dispositif Cosse d'investissement locatif*. Online. Ministère de l'Économie, des Finances et de l'Industrie. Dostupné z: <https://www.economie.gouv.fr/cedef/dispositif-cosse-louer-abordable>. [cit. 2024-11-20].

¹³⁴ *Qui sommes-nous?* Online. Les Entreprises Sociales Pour l'Habitat. Dostupné z: <https://www.esh.fr/la-federation/qui-sommes-nous/>. [cit. 2024-11-20].

¹³⁵ *Society at a Glance 2019: OECD Social Indicators*. Online. Paris: OECD Publishing, 2019. ISBN 978-92-64-31285-2. Dostupné z: https://doi.org/https://doi.org/10.1787/soc_glance-2019-en. [cit. 2024-11-22].

¹³⁶ SOTISON, Stéphanie. *A French definition of social housing*. Online. 2011. Dostupné z: www.iut.nu/wp-content/uploads/2017/03/A-French-Definition-of-Social-Housing.pdf [cit. 2024-11-22].

¹³⁷ *Logements sociaux PLAI, PLUS, PLS, PLI, quelles différences?* Online. Action Logement. Dostupné

- **Bydlení PLAI** je přidělováno domácnostem, které mají velké finanční obtíže nebo jsou ohroženy sociálním vyloučením. Bydlení PLAI je zajišťováno těmito organizacemi:
 - organizace HLM (*Organismes HLM*);
 - poloveřejné podniky (*Sociétés d'Économie Mixte, SEM*);
 - místní úřady, pokud splňují stanovené podmínky (*Collectivités locales sous conditions*).¹³⁸
- **Bydlení PLUS** je nejběžnějším typem sociálního bydlení a je určeno širokému spektru domácností s nízkými až středními příjmy. Odpovídá tzv. HLM pronájmům (nízkopříjmové bydlení). Systém bydlení PLUS, který je nejčastěji využívaný sociálními pronajímateli, podporuje sociální rozmanitost.¹³⁹
- **Bydlení PLS** je určeno pro domácnosti s mírně vyššími příjmy než ty, které mají nárok na klasické sociální bydlení PLUS nebo PLAI, ale zároveň nemají dostatečný příjem na soukromé bydlení za tržní nájemné.¹⁴⁰
- **Bydlení PLI** je dočasně poskytováno středně příjmovým domácnostem, jejichž příjem je příliš vysoký na to, aby měly nárok na bydlení HLM, ale příliš nízký na to, aby si zajistily bydlení v soukromém sektoru.¹⁴¹

Českému sociálnímu bydlení se nejvíce podobají HLM pronájmy PLAI a PLUS, což je forma nízkopříjmového bydlení. Může se jednat o bydlení ve veřejných nebo soukromých bytech, přičemž nájemci mohou pobírat příspěvky na nájemné.

5.3.2 SPECIFICKÉ FORMY SOCIÁLNÍHO BYDLENÍ MIMO SYSTÉM HLM

Ve Francii existují další specifické formy sociálního bydlení mimo HLM systém a programy PLI, PLS A PLUS, které poskytují dočasné nebo dlouhodobé bydlení lidem v obtížných sociálních nebo finančních situacích a které jsou součástí širšího systému sociální podpory a inkluze. Patří mezi ně sociální rezidence a rodinné penziony.

Sociální rezidence (*résidences sociales*)

Sociální rezidence je typ dočasného podporovaného bydlení spravovaného veřejnými nebo neziskovými organizacemi. Tento typ bydlení je určený pro osoby s nízkými příjmy, které se nacházejí v sociálně nebo ekonomicky složité situaci a které nejsou odkázány na okamžité krizové bydlení, ale vyžadují podporu při samostatném bydlení.¹⁴²

Typická sociální rezidence, jak ji popsal zástupce vedoucího z DIHAL (FR_R1), zahrnuje bytové jednotky (garsoniéry) a společné prostory, jako je například společenská místnost. V přízemí jsou obvykle přítomni

z: <https://www.actionlogement.fr/guides/trouver-un-logement/logements-plai-pli-plus-plus>. [cit. 2024-11-21].

¹³⁸ *Logements PLAI, PLUS, PLS, PLI... tout comprendre aux différents types de logement social*. Online. Emmaüs Habitat. Dostupné z: <https://www.emmaus-habitat.fr/2024/04/22/logements-plai-plus-pls-pli-tout-comprendre-aux-differents-types-de-logement-social/>. [cit. 2024-11-20].

¹³⁹ Tamtéž.

¹⁴⁰ Tamtéž

¹⁴¹ *Logements à loyer modéré: PLI, PLS, PLAI, PLUS*. Online. Location particulier à particulier. Dostupné z: <https://www.locservice.fr/guides/guide-locataire/aides-logement/logement-loyer-moderé>. [cit. 2024-11-20].

¹⁴² *Résidences sociales*. Online. CDC Habitat Adoma. Dostupné z: <https://www.adoma.cdc-habitat.fr/adoma/L-entreprise/Les-residences-Adoma/p-74-Residences-sociales.htm>. [cit. 2024-11-20].

sociální pracovníci, kteří nájemcům poskytují podporu v bydlení, podobně jako u finského modelu podporovaného bydlení. Nájemní smlouva je obvykle poskytována na několik měsíců až let, v závislosti na potřebách nájemců.¹⁴³

Podle zástupce organizace zůstává většina nájemců minimálně 2 roky, protože není dostatek sociálního bydlení v rámci HLM systému (viz aktuální situace). Smlouva se následně obnovuje měsíc po měsíci a nájemci nejsou vystěhováni. Podle koordinátora programu Housing First (FR_R2) sociální rezidence nabízejí podporu a poradenství, například pomoc při hledání zaměstnání, sociální podporu nebo vzdělávací programy, které pomáhají nájemcům integrovat se zpět do společnosti. V Paříži je podle daného pracovníka celkem 12 000 bytových jednotek evidovaných jako sociální rezidence.

„Rodinné“ penziony

Rodinné penziony (*pensions de famille* nebo *maisons-relais*) jsou zařízení určená pro osoby, které potřebují dlouhodobé a stabilní bydlení, avšak nedokážou si z různých důvodů zajistit bydlení na běžném nájemním trhu, ani se začlenit do tradičního systému sociálního bydlení.¹⁴⁴ Na rozdíl od sociálních rezidencí jsou rodinné penziony určeny pro osoby nacházející se v dlouhodobé bytové nouzi a/nebo s nejvyššími potřebami. Tyto penziony nabízejí nejen bydlení, ale také sociální podporu. Podle koordinátora programu Housing First (FR_R2) termín „rodinný“ odkazuje na prostředí, které je v těchto zařízeních vytvářeno a které má nájemcům poskytnout pocit podpory a sounáležitosti. Tento typ zařízení však není určen pro rodiny, nýbrž výhradně pro jednotlivce a páry.

- Cílová skupina: Osoby v sociální izolaci, dlouhodobé bytové nouzi a/nebo s nejvyššími potřebami. Podle projektového koordinátora programu Housing First (FR_R2) jsou cílovou skupinou tohoto bydlení zejména lidé, kteří byli bez domova nebo zažili sociální vyloučení. Mohou mít různý právní status – například být uprchlíky nebo jiné než francouzské národnosti, avšak musí mít ve Francii legální pobyt, aby na ně mohla být aplikována pravidla sociálního bydlení.
- Doba pobytu: Penziony jsou určeny pro dlouhodobé bydlení, mnoho nájemců zůstává v tomto typu bydlení mnoho let nebo dokonce celý život.
- Služby a poskytovaná podpora: Podpora je zajišťována jedním nebo dvěma sociálními pracovníky, kteří jsou přítomni během dne, obvykle od 9:00 do 17:00 hodin, jak uvádí projektový koordinátor programu Housing First (FR_R2). Tito sociální pracovníci poskytují asistenci, například s vyřizováním potřebné dokumentace. Respondent rovněž zdůrazňuje, že někteří lidé preferují bydlení v běžných bytech, ale nechtějí být izolováni. Oceňují proto možnost sdílených prostor a komunitního života s podporou sociálních pracovníků. Tento typ sociálního bydlení tak nabízí rovnováhu mezi soukromím a podporou komunity.
- Dispozice bydlení: Doporučená kapacita činí 25 bytových jednotek, které kombinují individuální bydlení a společné prostory v integrované městské zástavbě.¹⁴⁵ Podle koordinátora programu Housing First (FR_R2) jsou bytové jednotky navrženy tak, aby harmonicky zapadly do okolních čtvrtí, což napomáhá sociální inkluzi.

¹⁴³ Průměrná cena za jednotku v sociální rezidenci v Paříži se podle téhož zdroje pohybuje mezi 450–600 eury. Díky státní podpoře však může nájemce platit pouze 100–200 eur měsíčně, přičemž tato částka zahrnuje i náklady na energie a vodu.

¹⁴⁴ *Les pensions de famille*. Online. Ministère du Logement. 2021. Dostupné z: www.financement-logement-social.logement.gouv.fr/IMG/pdf/05_fiche_pratique_les-pensions-de-famille____pf_-mai_2021_cle191dab.pdf [cit. 2024-11-20].

¹⁴⁵ Tamtéž.

5.3.3 HOUSING FIRST

Bydlení realizované v rámci přístupu Housing First je ve Francii poskytováno především formou standardních samostatných bytů umístěných v běžném bytovém fondu, nikoli ve specializovaných ubytovacích zařízeních. Byty jsou pronajímány buď sociálními pronajímateli (HLM), nebo prostřednictvím nástroje zprostředkovaného pronájmu (*l'intermédiation locative*), kdy nezisková organizace nebo veřejná instituce pronajímá byt od soukromého vlastníka a následně jej poskytuje klientovi v bytové nouzi. Nájemci mají uzavřenou standardní nájemní smlouvu a hradí regulované nájemné, přičemž součástí bydlení je intenzivní terénní sociální podpora přizpůsobená individuálním potřebám klientů. Podpora zahrnuje zejména asistenci při stabilizaci životní situace, řešení sociálních, zdravotních či administrativních obtíží a udržení bydlení.

Příkladem dobré praxe je v této oblasti *Hospodářské zájmové sdružení Město jinak* a *Nová agentura aktivní solidarity*.

GIE La Ville Autrement

Organizace GIE La Ville Autrement (*Hospodářské zájmové sdružení Město jinak*)¹⁴⁶ je organizace sdružující pět klíčových aktérů, které pokrývají celé spektrum bydlení, od nouzového bydlení až po sociální nájemní bydlení. Organizace se snaží ovlivňovat veřejnou politiku, eliminovat bezdomovectví a zvyšovat dostupnost bydlení pro zranitelné skupiny obyvatel. Mezi členy organizace patří:

- **Est Métropole Habitat**¹⁴⁷ (*Východní metropolitní bydlení*)¹⁴⁸ – Organizace vlastní a spravuje byty, přičemž poskytuje byty také do programů Housing First. Nabízí byty asociacím, které zprostředkovávají bydlení a poskytují sociální podporu.
- **ARALIS**¹⁴⁹ (Asociace *Rhône-Alpes* pro bydlení a sociální integraci) – Organizace zajišťuje dočasné bydlení a sociální podporu pro jednotlivce i rodiny, kteří mají obtíže se získáním stabilního bydlení.
- **Rhône Saône Habitat**¹⁵⁰ (Bydlení *Rhône Saône*) – Organizace se soustředí na správu a rozvoj bydlení. Hlavním cílem je poskytování kvalitního a dostupného bydlení pro obyvatele oblasti Rhône a Saône. Specializuje se na výstavbu a správu bytů, obnovu a renovaci, údržbu bydlení, podporu sociálního bydlení a udržitelný rozvoj.
- **Société Villeurbanaise d'Urbanisme**¹⁵¹ (Villeurbannská urbanistická společnost) – Organizace se zabývá plánováním a rozvojem městské oblasti Villeurbanne, která se nachází v blízkosti Lyonu. Zaměřuje se na zlepšování městského prostoru, infrastruktury a životních podmínek místních obyvatel.
- **ALYNEA**¹⁵² (*Association Lyonnaise Nouvelle d'Écoute et d'Accompagnement, Lyonská asociace pro naslouchání a podporu*) – Organizace se věnuje pomoci lidem v obtížných životních situacích a bojuje proti sociálnímu vyloučení.

¹⁴⁶ Le GIE La Ville Autrement / Le point commun. Online. Est Métropole Habitat. Dostupné z: <https://www.est-metropole-habitat.fr/est-metropole-habitat/le-gie-est-habitat/>. [cit. 2024-11-20].

¹⁴⁷ Est Métropole Habitat. Online. Dostupné z: <https://www.est-metropole-habitat.fr/>. [cit. 2024-11-20].

¹⁴⁸ Název odkazuje na to, že organizace poskytuje a spravuje sociální bydlení ve východní části metropole Lyon.

¹⁴⁹ Fondation Aralis. Online. Dostupné z: <https://www.fondation-aralis.org/>. [cit. 2024-11-20].

¹⁵⁰ Rhone Saone Habitat. Online. Dostupné z: <https://www.rhonesaonehabitat.fr/>. [cit. 2024-11-20].

¹⁵¹ Société Villeurbanaise d'Urbanisme. Online. Dostupné z: <https://www.svu.fr/>. [cit. 2024-11-20].

¹⁵² Alynea – Samu Social 69. Online. 2024. Dostupné z: <https://alynea.org/>. [cit. 2024-11-20].

Podle vedoucí programu Housing First a rezidenční mobility působící v dané neziskové organizaci (FR_R4) není pro dlouhodobé udržení bydlení nájemců, zejména v rámci programů Housing First, dostačující pouhé přidělení bytu. Klíčovou roli hraje také respekt k autonomii nájemců a zajištění kontinuální, flexibilně poskytované sociální podpory. Na základě dlouholeté odborné praxe identifikovala několik faktorů, které významně přispívají k udržení bydlení:

- **Možnost výběru bydlení:** Respondentka zdůraznila, že možnost výběru bytu ze strany zájemce o bydlení je klíčovým prvkem úspěchu programu Housing First. Pokud si zájemce může vybrat byt, který odpovídá jeho preferencím a potřebám, je pravděpodobnější, že si jej udrží a bude motivován k dlouhodobému bydlení. Tento proces jednotlivci poskytuje pocit, že má skutečný domov, a ne pouze přístřeší, což pozitivně ovlivňuje i další oblasti jeho života, jako jsou zaměstnání nebo rodinné vztahy.
- **Podpora sociálních pracovníků:** Dalším zásadním faktorem, který pomáhá nájemcům udržet bydlení, je podpora sociálních pracovníků. Tato podpora může zahrnovat praktickou pomoc (například upozorňování na blížící se platby nájmu) i emocionální podporu (budování důvěrného vztahu). Spolupráce mezi pronajímateli a asociacemi je rovněž zásadní pro úspěšné fungování programů Housing First.
- **Flexibilní přístup k životním stylům nájemců:** Respondentka zdůraznila, že je důležité akceptovat odlišné způsoby života lidí, kteří mají zkušenosti s dlouhodobým bezdomovectvím. Je nezbytné nehodnotit, zda jejich způsob bydlení odpovídá běžným standardům, pokud neohrožuje ostatní. Například nájemci, kteří byli zvyklí na život na ulici, nemusí automaticky způsobovat problémy v rezidenčních čtvrtích. Sociální pracovníci by měli těmto nájemcům pomáhat přizpůsobit se novému životnímu stylu bez předsudků.

Organizace GIE *La Ville Autrement* byla oceněna za své inovativní aktivity v oblasti rozvoje udržitelného a sociálně inkluzivního městského prostředí. Od roku 2024 rovněž realizuje program zaměřený na řešení problematiky tzv. degradovaného spoluvlastnictví bydlení. Tento typ spoluvlastnictví je charakterizován souborem vzájemně se posilujících dysfunkcí, zejména v oblasti řízení (výkon činnosti správce, výboru spoluvlastníků nebo valné hromady), finanční stability, technického stavu budov, platební schopnosti vlastníků a sociální situace obyvatel. Situaci dále komplikují vnější faktory, jako je charakter okolního prostředí, dynamika trhu s nemovitostmi či širší urbanistický kontext. Degradované spoluvlastnictví představuje konečné stádium úpadku, v němž již standardní motivační a podpůrné nástroje přestávají být účinné a je nezbytný cílený veřejný zásah.¹⁵³

Nová agentura aktivní solidarity (*Agence Nouvelle des Solidarités Actives*, ANSA)

Jedná se o neziskovou organizaci zaměřenou na podporu sociálních inovací a zlepšování postavení zranitelných skupin obyvatelstva. Jejím hlavním cílem je rozvoj a realizace projektů usilujících o posílení sociálního začleňování, prevenci chudoby a bezdomovectví a podporu principů solidarity.¹⁵⁴

Podle projektové manažerky specializující se na oblast bydlení a inovací působící v ANSA (FR_R3) je organizace výjimečná zejména svým systematickým přístupem ke spolupráci s místními samosprávami, nevládními organizacemi a dalšími klíčovými aktéry, včetně zástupců politické sféry. Organizace se zaměřuje na řešení sociálních výzev prostřednictvím inovativních postupů, propojování relevantních stakeholderů na

¹⁵³ *Qu'est-ce qu'une copropriété fragile ou en difficulté?* Online. Qualisr. 2024. Dostupné z: <https://www.associationqualisr.org/coproprietes-fragiles/>. [cit. 2024-11-23].

¹⁵⁴ *Notre Histoire*. Online. Agence nouvelle des solidarités actives. 2018. Dostupné z: <https://www.solidarites-actives.com/fr/notre-association/notre-histoire>. [cit. 2024-11-20].

místní úrovni a podporu implementace osvědčených strategií prevence bezdomovectví. Důležitou součástí její činnosti je rovněž snaha o propojení politik v oblasti bezdomovectví a sociálního bydlení, které jsou ve Francii dosud spíše oddělenými systémy, jak bylo uvedeno v předchozí podkapitole Aktuální situace.

Významnou přidanou hodnotou ANSA je její kapacita realizovat aplikovaný výzkum, hodnotit účinnost sociálních politik a vypracovávat metodiky i vzdělávací programy, zejména v oblastech sociálního bydlení a přístupu Housing First. Organizace zároveň podporuje zavádění programů sociálního bydlení v jednotlivých lokalitách.

Příkladem aktivit ANSA je evaluace pilotního programu Housing First realizovaného ve Štrasburku v letech 2020–2022, jehož cílem byla bytová stabilizace 70 osob bez domova. V průběhu projektu poskytovala ANSA kontinuální hodnotící podporu zaměřenou na identifikaci klíčových bariér i příležitostí při zavádění programu do praxe. Evaluace poukázala na zásadní problémy v oblasti dostupnosti a vhodnosti bydlení pro zranitelné osoby a osoby bez domova, zejména s ohledem na lokalizaci bytů, rozsah podpůrných služeb a finanční náročnost bydlení. Zjištění sloužila jako podklad pro formulaci doporučení k rozšíření a systémové implementaci programu Housing First na úrovni celé Francie.¹⁵⁵

5.3.4 FINANČNÍ PODPORA V BYDLENÍ

Ve Francii existují tři hlavní typy příspěvků na bydlení (*aides au logement*), které domácnostem s nízkými příjmy pomáhají pokrýt náklady na nájem nebo bydlení. Jedná se o osobní příspěvek na bydlení, sociální příspěvek na bydlení a rodinný příspěvek na bydlení.¹⁵⁶

- Osobní příspěvek na bydlení (*Aide Personnalisée au Logement, APL*) – nejčastěji vyplácený příspěvek na bydlení. Je určen nájemcům žijícím v sociálním bydlení a ve smluvně schválených bytech soukromého sektoru. Při výpočtu příspěvku se zohledňuje příjem domácnosti, počet členů rodiny, místo bydliště a výše nájmu. APL je vyplácen buď přímo pronajímateli, nebo nájemci.¹⁵⁷
- Sociální příspěvek na bydlení (*Allocation de Logement Sociale, ALS*) – příspěvek určený jednotlivcům nebo rodinám, které nedosáhnou na příspěvek APL. Typicky se jedná o nízkopříjmové domácnosti, studenty nebo mladé lidi s nepravidelným příjmem. Při výpočtu tohoto typu příspěvku se zohledňuje výše příjmů, počet členů domácnosti, místo bydliště a výše nájmu.¹⁵⁸
- Rodinný příspěvek na bydlení (*Allocation de Logement Familiale, ALF*) – příspěvek je určen rodinám s dětmi, těhotným ženám (od 4. měsíce těhotenství), lidem s vyživovací povinností nebo závislými osobami. O tento příspěvek mohou žádat ti, kteří nejsou oprávněni k APL. Při výpočtu příspěvku se zohledňuje výše příjmu, počet dětí či jiných vyživovacích osob, výše nájmu nebo hypotéky a místo bydliště.¹⁵⁹

¹⁵⁵ *Evaluation du dispositif Logement d'abord de l'Eurométropole de Strasbourg*. Online. Agence nouvelle des solidarités actives. 2018. Dostupné z: <https://www.solidarites-actives.com/fr/nos-projets/evaluation-du-dispositif-logement-dabord-de-leurometropole-de-strasbourg>. [cit. 2024-11-20].

¹⁵⁶ *Aides personnelles au logement*. Online. Service-public.fr. Dostupné z: <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N20360>. [cit. 2024-11-20].

¹⁵⁷ *Allocation logement CAF: Quelle aide en fonction de votre situation ? Quelles différences entre APL, ALF et ALS?* Online. Aide Sociale. 2024. Dostupné z: <https://www.aide-sociale.fr/aides-logements/allocation-logement/>. [cit. 2024-11-20].

¹⁵⁸ Tamtéž.

¹⁵⁹ Tamtéž.

Fond solidarity pro bydlení (*Le Fonds de Solidarité pour le Logement, FSL*)

Fond solidarity pro bydlení je finanční nástroj určený k pomoci lidem s nízkými příjmy, kteří čelí obtížím spojeným s bydlením. Tento fond poskytuje přímou finanční podporu jednotlivcům a rodinám, které mají problémy s přístupem k bydlení nebo s udržením si bydlení. Podle projektového manažera programu Housing First (FR_R2) se jedná o klíčový nástroj pro prevenci bezdomovectví a sociální exkluze.

Každý francouzský departement spravuje svůj vlastní FSL, proto se podmínky a pravidla čerpání mohou mírně lišit podle regionu. Fond poskytuje jednorázovou nebo doplňkovou pomoc (kauce, dluhy, energie, nastěhování), která pomáhá nejchudším domácnostem platit nájemné.¹⁶⁰

5.4 POSKYTOVATELÉ PODPOROVANÉHO BYDLENÍ

Ve Francii existuje několik typů poskytovatelů sociálního bydlení odpovědných za výstavbu, správu a údržbu bytů. Tito poskytovatelé spadají pod systém HLM (tj. „bydlení za nízký nájem“),¹⁶¹ který zahrnuje veřejné i soukromé subjekty, které jsou státem pověřené k plnění obecného zájmu. HLM fungují na neziskovém základě, přičemž jsou pod kontrolou ministerstva bydlení a financí¹⁶² a jejich účelem je poskytovat bydlení za regulované nájemné.¹⁶³ V rámci této formy bydlení může být dále poskytováno poradenství a podpora, resp. asistence v bydlení.

V systému HLM fungují také koordinační společnosti, které slouží ke koordinaci a sdružování různých HLM organizací s cílem zlepšit jejich fungování a optimalizovat správu sociálního bydlení. V jejich odborné činnosti je pak podporuje *Sociální unie pro bydlení* (*L'Union sociale pour l'habitat*), která přispívá k rozvoji a realizaci národní bytové politiky.¹⁶⁴

Mezi hlavní poskytovatele sociálního bydlení v rámci systému HLM patří následující organizace:

- kanceláře veřejného bydlení,
- společnosti bytového fondu s nízkým nájemným,
- družstevní společnosti sociálního bydlení (HLM),
- společnosti zabývající se prodejem bytů s nízkým nájemným,
- poloveřejné podniky (*société d'économie mixte, SEM*),
- Národní agentura pro bydlení.

¹⁶⁰ Tamtéž.

¹⁶¹ Odkaz na organizace HLM viz *L'annuaire des organismes HLM*. Online. Union Habitat. Dostupné z: <https://www.union-habitat.org/l-union-sociale-pour-l-habitat/l-annuaire-des-organismes-hlm?recherche=®ion=All&departement=All>. [cit. 2024-11-22].

¹⁶² *Sociální bydlení v EU*. Online. Evropský parlament, 2013. Dostupné z: <https://mmr.gov.cz/getmedia/c73c2300-eb55-4274-9a38-da1d1e89cd45/Socialni-bydleni-v-EU.pdf>. [cit. 2024-11-22].

¹⁶³ *Organismes d'habitations à loyer modéré* jsou „nízkopříjmové bytové organizace“.

¹⁶⁴ *L'Union sociale pour l'habitat*. Online. 2022. Dostupné z: <https://www.union-habitat.org/>. [cit. 2024-11-20].

5.4.1 KANCELÁŘE VEŘEJNÉHO BYDLENÍ (OFFICES PUBLICS DE L'HABITAT, OPH)

Kanceláře veřejného bydlení jsou veřejné instituce řízené místními správními orgány (obce, departementy, regiony), které vlastní a spravují sociální byty.¹⁶⁵ Jedná se o hlavní organizace, které spravují sociální bydlení v rámci systému HLM ve Francii.¹⁶⁶

Největší francouzský veřejný podnik poskytující sociální bydlení a nejznámější HLM organizací je **Paris Habitat**¹⁶⁷. Jeho posláním je poskytovat cenově dostupný domov dobré kvality a přizpůsobený potřebám obyvatel. Ve spojení s pařížskou radnicí vlastní a spravuje 124 000 sociálních bytů, z toho 90 % v Paříži. Tyto byty jsou určeny pro více než 310 000 obyvatel, kteří spadají mezi domácnosti s nízkými příjmy.

5.4.2 SPOLEČNOSTI BYTOVÉHO FONDU S NÍZKÝM NÁJEMNÝM

Společnosti bytového fondu s nízkým nájemným (*Sociétés de logement à loyer modéré*) jsou organizace, které poskytují a spravují byty s regulovaným nájemným určené pro osoby s nižšími příjmy. Jedná se hlavně o soukromé neziskové organizace, které svou činnost financují pomocí veřejných dotací a úvěrů a státní podpory.¹⁶⁸

5.4.3 DRUŽSTEVNÍ SPOLEČNOSTI SOCIÁLNÍHO BYDLENÍ (HLM)

Družstevní společnosti sociálního bydlení (HLM) (*Sociétés Coopératives de Production d'HLM*) jsou organizace, které se specializují na výstavbu a správu sociálního bydlení. Družstva fungují na principu participace, což znamená, že nájemci mohou být také členy družstva a podílet se na rozhodování týkajícím se správy a provozu bytového fondu.¹⁶⁹

5.4.4 SPOLEČNOSTI ZABÝVAJÍCÍ SE PRODEJEM BYTŮ S NÍZKÝM NÁJEMNÝM UVEDENÝM V ČLÁNKU L. 422-4

Jedná se o specifické typy subjektů s právním základem ve francouzském zákoníku o výstavbě a bydlení, který určuje pravidla pro prodej sociálních bytů původně postavených a spravovaných v rámci systému HLM.¹⁷⁰ Tyto společnosti tedy neprovozují pouze pronájem bytů s nízkým nájemným, ale mají také povinnost tyto byty prodávat za zvýhodněné ceny nájemcům či zájemcům, kteří splňují kritéria pro sociální bydlení.

5.4.5 POLOVEŘEJNÉ PODNIKY (SEM)

V menší míře se na zajišťování sociálního bydlení ve Francii podílejí také poloveřejné podniky (*Sociétés d'économie mixte – SEM*).¹⁷¹ Jedná se o institucionální formu partnerství veřejného a soukromého sektoru (PPP), v němž většinový podíl obvykle drží místní samospráva, zatímco minoritní podíly náleží soukromým

¹⁶⁵ *Les offices publics de l'habitat (OPHLM)*. Online. Notaires de France. 2022. Dostupné z: <https://www.notaires.fr/fr/immobilier-fiscalite/logement-social/les-offices-publics-de-l%E2%80%99habitat-ophlm>. [cit. 2024-11-20].

¹⁶⁶ *Les Offices Publics de l'Habitat (OPH)*. Online. Propriétaire Maintenant. Dostupné z: <https://www.proprietairemaintenant.fr/les-offices-publics-de-l-habitat-oph>. [cit. 2024-11-20].

¹⁶⁷ *Paris Habitat*. Online. Interreg North-West Europe. Dostupné z: <https://vb.nweurope.eu/projects/project-search/charm-circular-housing-asset-renovation-management/partners/paris-habitat/>. [cit. 2024-11-20].

¹⁶⁸ *Code de la construction et de l'habitation*. Online. Légifrance. Dostupné z: <https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006159031>. [cit. 2024-11-20].

¹⁶⁹ *Les Sociétés coopératives de production de HLM (Scp HLM)*. Online. DREAL Bretagne. Dostupné z: <https://www.bretagne.developpement-durable.gouv.fr/les-societes-cooperatives-de-production-de-hlm-scp-a3648.html?lang=fr>. [cit. 2024-11-20].

¹⁷⁰ BROUANT, Jean-Philippe (ed.). *Code de la construction et de l'habitation*. 10ème éd. Édition 2002. Paris: Dalloz, c2002. ISBN 2-247-03493-4.

¹⁷¹ *La société d'économie mixte locale (SEM ou SEML)*. Online. Outils de l'aménagement. 2024. Dostupné z: <https://outil2amenagement.cerema.fr/outils/la-societe-deconomie-mixte-locale-sem-sem1>. [cit. 2024-11-21].

investorům. SEM fungují jako společné podniky (*joint ventures*), které kombinují veřejnou kontrolu nad realizací projektů se soukromým kapitálem a odborným know-how.¹⁷²

V oblasti bydlení se SEM uplatňují zejména při přípravě a realizaci developerských projektů, obnově městských území a výstavbě bytů určených pro sociální nebo cenově regulované nájemní bydlení, často ve spolupráci s hlavními poskytovateli systému HLM nebo přímo se samosprávami. Pouze část těchto společností má statut poskytovatele sociálního bydlení v rámci HLM; jejich role je proto spíše doplňková než systémově klíčová.

Veřejný sektor se na činnosti SEM podílí vkladem kapitálu, nemovitostí nebo pozemků a zároveň si zachovává možnost kontroly nad strategickým směřováním projektů a nad jejich veřejnoprávním účelem. Tento model umožňuje rozdělení investičních rizik mezi veřejné a soukromé partnery a mobilizaci dodatečných finančních zdrojů pro bytovou výstavbu a územní rozvoj.¹⁷³

5.4.6 NÁRODNÍ AGENTURA PRO BYDLENÍ (ANAH)

Národní agentura pro bydlení (*Agence Nationale de l'Habitat*, ANAH) je státní agentura zaměřená na podporu zlepšování kvality bydlení, zejména u domácností s nízkými příjmy.¹⁷⁴ Její hlavní činností je poskytování finanční a metodické podpory vlastníkům nemovitostí, obcím a dalším aktérům při renovacích a modernizacích bytového fondu. Agentura působí pod gescí francouzských ministerstev odpovědných za oblast bydlení, územního rozvoje a hospodářství.

Podporu ANAH mohou čerpat:

- soukromí pronajímatelé s nízkými příjmy;
- místní úřady – ANAH jim poskytuje metodickou podporu a finanční prostředky při realizaci územních projektů;
- sdružení vlastníků nebo správců.¹⁷⁵

5.5 PODMÍNKY PODPOROVANÉHO BYDLENÍ

5.5.1 DÉLKA POSKYTOVÁNÍ BYDLENÍ

Nájemcům sociálního bydlení (HLM) je standardně poskytována nájemní smlouva na dobu neurčitou. V bytě mohou setrvat po dobu, po kterou splňují stanovené podmínky, zejména pokud nedojde k výrazné změně jejich sociální či ekonomické situace.¹⁷⁶ Základním kritériem pro setrvání v systému HLM je výše příjmů domácnosti. V pravidelných intervalech, zpravidla jednou za jeden až tři roky, probíhá přezkum příjmů s cílem ověřit, zda domácnost nadále splňuje stanovené příjmové limity pro sociální bydlení.¹⁷⁷ V případě, že příjem

¹⁷² VYŠKOVSÁ, Monika. Využití francouzského přístupu pro regenerace brownfields v ČR. In: *XVI. mezinárodní kolokvium o regionálních vědách*. Brno: Masarykova univerzita, 2013, s. 237-244. Dostupné z: <https://doi.org/10.5817/CZ.MUNI.P210-6257-2013-29>.

¹⁷³ VYŠKOVSÁ, Monika. Využití francouzského přístupu pro regenerace brownfields v ČR. In: *XVI. mezinárodní kolokvium o regionálních vědách*. Brno: Masarykova univerzita, 2013, s. 237-244. Dostupné z: <https://doi.org/10.5817/CZ.MUNI.P210-6257-2013-29>.

¹⁷⁴ *What is ANAH?* Online. Expertise Rénovation. 2021. Dostupné z: https://www.expertise-renovation.com/aides-subventions/anah-des-aides-pour-vos-travaux-energetiques/?gad_source=1&gclid=CjwKCAiAl4a6BhBqEiwAqvrqutFTIKWCKkX4raS7H-uCGvI_ID8XTHNM69dGXfGbkv9YfZCV1Pg63RoCu4kQAvD_BwE. [cit. 2024-11-23].

¹⁷⁵ Tamtéž.

¹⁷⁶ *Loyer d'un logement social*. Online. Service-Public.fr. Dostupné z: <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1317>. [cit. 2024-11-20].

¹⁷⁷ *Logement social (HLM): le bailleur peut-il résilier le bail?* Online. Commune de Premeaux-Prissey. Dostupné z: <https://premeaux-prissey.fr/Particuliers/F2559/>. [cit. 2024-11-20].

domácnosti tyto limity dlouhodobě překračuje, může být nájemce vyzván k opuštění bytu. Podle zástupce vedení agentury DIHAL (FR_R1) však k tomuto opatření dochází v praxi spíše výjimečně.

Nájemní smlouvy v programech typu Housing First jsou rovněž zpravidla uzavírány na dobu neurčitou. Financování těchto programů je však často časově omezené, což v praxi znamená, že neziskové organizace mohou poskytovat doprovodnou podporu pouze po definované období, například po dobu 18 měsíců (FR_R4).

5.5.2 VÝŠE NÁJEMNÉHO

Výše nájemného v sociálním bydlení HLM je výrazně nižší než úroveň tržního nájemného, neboť jeho výše podléhá státní regulaci. Nájemné se stanovuje podle typu bydlení (PLAI, PLUS, PLS), lokality, velikosti bytu a započtení doplňkových nákladů.¹⁷⁸ Podle vedoucí programu Housing First a rezidenční mobility z neziskové organizace (FR_R4) se úroveň nájemného výrazně liší mezi regiony. Ve velkých městech, jako jsou Paříž, Lyon či Marseille, je nájemné vyšší než v menších městech nebo ve venkovských oblastech, stále však zůstává pod úrovní tržních sazeb.

Nejrozšířenější formou sociálního bydlení je typ PLUS, který se vztahuje přibližně na 80 % bytového fondu HLM. Výše nájemného je odvozena od čistých stavebních nákladů snížených o dotace poskytované státem a místními samosprávami. V případě překročení stanovených příjmových limitů může dojít k navýšení nájemného. V roce 2024 se nájemné u bydlení typu PLUS pohybovalo podle lokality v rozmezí 5,14–6,70 eur/m².¹⁷⁹ Bydlení typu PLAI je určeno pro osoby se závažnými sociálními a/nebo ekonomickými obtížemi. Výše nájemného v tomto segmentu činila v roce 2024 v závislosti na lokalitě 4,56–5,97 eur/m².¹⁸⁰

Obecně platí, že u bytů s regulovaným nájemným jsou vlastníci — veřejní i soukromí — povinni dodržovat stanovené stropy nájemného, přičemž pro jednotlivé typy bydlení platí rozdílné příjmové limity nájemců.

Pokud nájemce překročí příjmové limity, avšak ne v takovém rozsahu, aby byl povinen byt HLM opustit, může mu být účtován tzv. dodatečný nájem (*supplément de loyer de solidarité, surloyer*). Tento příplatek se uplatňuje v případě, že příjem domácnosti převyšuje stanovené limity o více než 20 %.¹⁸¹

5.5.3 UKONČENÍ NÁJMU

Pronajímatel sociálního bydlení (HLM) je oprávněn vypovědět nájemní vztah v případě, že nájemce porušuje podmínky nájemní smlouvy, zejména pokud dochází k neplacení nájemného či úhrad za energie, opakovanému narušování klidu sousedů nebo pořádku v domě. Vypověď může být rovněž uplatněna v situaci, kdy se podstatně změnila podmínky opravňující nájemce k užívání sociálního bydlení.¹⁸²

Před ukončením nájemního vztahu je pronajímatel zpravidla povinen nájemce písemně upozornit na porušení smluvních povinností a poskytnout mu přiměřenou lhůtu k nápravě. Pokud je osoba oprávněná k sociálnímu bydlení vystěhována, bývá následně umístěna do azylového či jiného dočasného ubytování. Podle

¹⁷⁸ *Loyer d'un logement social*. Online. Service-Public.fr. Dostupné z: <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1317>. [cit. 2024-11-20].

¹⁷⁹ *Logement social (HLM): définition, catégories, financement, attribution, acteurs*. Online. Ministères Territoires Écologie Logement. Dostupné z: <https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/logement-social-hlm-definition-categories-financement-attribution-acteurs>. [cit. 2024-11-20].

¹⁸⁰ Tamtéž.

¹⁸¹ *Loyer d'un logement social*. Online. Service-Public.fr. Dostupné z: <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1317>. [cit. 2024-11-20].

¹⁸² Tamtéž.

koordinátora programu Housing First (FR_R2) je však část vystěhovaných osob nucena přechodně bydlet u příbuzných či známých, tedy v režimu skrytého bezdomovectví, nebo se ocitá zcela bez přístřeší.

5.5.4 PREVENCE VYSTĚHOVÁNÍ

Podle koordinátora programu Housing First v Paříži (FR_R2) patří mezi hlavní nástroje prevence vystěhování nájemců následující opatření:

- **Fondy místních úřadů** určené k úhradě dluhů vzniklých v důsledku neplacení nájemného ze strany nájemců.
- **Posílení povinnosti pronajímatelů informovat veřejné instituce** o vzniku dluhu na nájemném, což umožňuje včasnou intervenci a poskytnutí podpory nájemci, včetně úhrady vzniklých závazků.
- **Včasná sociální práce** se sociálními nájemci, zahrnující individuální podporu a stabilizaci jejich bytové situace.
- **Specializované terénní (outreach) týmy**, které na podnět pronajímatele navštěvují problematické nájemce přímo v domácnosti. Tyto týmy jsou obvykle složeny ze zdravotní sestry, sociálního pracovníka a v některých případech také psychiatra. Zároveň informují sociálního pronajímatele o neplacení nájemného a komunikují se sousedy za účelem řešení souvisejících problémů. V Paříži působí tyto týmy ve čtyřech nejvíce socioekonomicky znevýhodněných městských obvodech.

Podle uvedeného koordinátora programu (FR_R2) patří mezi skupiny nájemců vyžadujících specifickou podporu v oblasti bydlení zejména následující osoby:

- **sociálně izolované osoby**, často s duševním onemocněním a bez pravidelného přístupu ke zdravotní péči (například bez registrujícího praktického lékaře), které mají tendenci k hromadění věcí; v těchto případech se jako efektivní osvědčilo zapojení specializovaných multidisciplinárních týmů (viz výše);
- **osoby s problémovým chováním**, přičemž nejčastější formou těchto obtíží je právě patologické hromadění předmětů.

5.6 CÍLOVÉ SKUPINY A PŘÍSTUP K BYDLENÍ

5.6.1 PRIORITNÍ CÍLOVÉ SKUPINY

Přístup k sociálnímu bydlení je vymezen příjmovými stropy stanovenými na celostátní úrovni prostřednictvím zvláštních právních předpisů, přičemž jejich výše se liší podle lokality a velikosti domácnosti. Nastavení příjmových limitů je relativně široké a umožňuje zahrnutí značné části populace, čímž podporuje udržení určité míry sociálně-ekonomické diverzity mezi nájemci. V průběhu posledních tří desetiletí však dochází k nárůstu podílu domácností ohrožených chudobou. V současnosti přibližně 35 % domácností v systému HLM disponuje příjmy pod hranicí chudoby.¹⁸³

Přednost mají podle zákona o právu na bydlení (tzv. DALO)¹⁸⁴ následující skupiny osob:

- osoby se zdravotním postižením;

¹⁸³ *Society at a Glance 2019: OECD Social Indicators*. Online. Paris: OECD Publishing, 2019. ISBN 978-92-64-31285-2. Dostupné z: https://doi.org/https://doi.org/10.1787/soc_glance-2019-en. [cit. 2024-11-22].

¹⁸⁴ Francie. Loi n° 2007-290 - Droit au Logement Opposable, Loi DALO (zákon č. 2007-290 o právu na bydlení z roku 2007, „zákon DALO“). Online. Dostupné z: <https://www.legifrance.gouv.fr> [cit. 2024-11-20].

- osoby opouštějící terapeutický koordinační byt;
- osoby v nevyhovující bydlení;
- osoby mající potíže s hledáním bydlení z finančních důvodů;
- osoby ubytované nebo dočasně ubytované;
- osoby vracející se do práce po období dlouhodobé nezaměstnanosti;
- osoby vystavené nedůstojným bytovým podmínkám;
- osoby žijící v manželství, partnerství nebo společném soužití, které jsou oběťmi násilí ze strany partnera;
- osoby, které byly oběťmi znásilnění nebo sexuálního napadení doma či v jeho okolí;
- osoby zapojené do procesu opouštění prostituce a do sociální a profesní integrace;
- osoby, které jsou oběťmi obchodování s lidmi nebo kuplířství;
- osoby s vyživovanou nezletilou osobou ubytované v přeplněných nebo nedůstojných prostorách;
- osoby bez bydlení, včetně těch, kterým dočasně poskytují přístřeší třetí strany;
- osoby, kterým hrozí vystěhování a ztráta bydlení;
- nezletilé nebo mladé dospělé osoby mladší 21 let, které byly před dosažením plnoletosti převzaty do péče službou sociální péče o děti.

Zákon dále stanovuje prioritní přístup pro žadatele v těchto šesti kategoriích:

- osoby bez domova;
- osoby ohrožené vystěhováním bez možnosti najít jiné bydlení;
- osoby v dočasném bydlení;
- osoby v nezdravém nebo nevhodném bydlení;
- domácnosti s dětmi žijící v přeplněných nebo nevyhovujících bytech;
- osoby v invalidním důchodu.

Od roku 2017 mají ženy, které se staly oběťmi násilí, přednostní přístup k sociálnímu bydlení, aby se nemusely uchýlovat k dočasnému bydlení.¹⁸⁵

5.6.2 POSTUPY PŘIDĚLOVÁNÍ BYDLENÍ

Pokud má osoba zájem o získání sociálního bytu, podává žádost prostřednictvím Národního registračního systému (*Système National d'Enregistrement*, SNE). Tento systém slouží k centrální evidenci žádostí o sociální

¹⁸⁵ *Vous rencontrez des difficultés*. Online. Hlm info. Dostupné z: <https://hlm-info.fr/vous-rencontrez-des-difficultes>. [cit. 2024-11-20].

bydlení na celém území Francie a je spravován Ministerstvem pro bydlení ve spolupráci s místními samosprávami a příslušnými agenturami.

Pro získání sociálního bydlení je potřeba:¹⁸⁶

- být starší 18 let;
- mít platný francouzský průkaz totožnosti, povolení k pobytu nebo doklad potvrzující pravidelnost pobytu;
- nepřekračovat určitý příjmový strop v závislosti na počtu členů domácnosti;
- číslo sociálního pojištění žadatele a jeho spolužadatelů.

Proces žádosti o byt a jeho přidělování podrobněji popsal zástupce vedoucího v DIHAL (FR_R1):

1. Žadatel musí žádost o byt zaregistrovat prostřednictvím SNE, kde je jim přiděleno jedinečné registrační číslo. Žadatel může v přihlášce uvést vlastní požadavky, například preferenci konkrétní lokality.
2. Zastupitelé z odboru bydlení z daného města následně projdou databází zájemců o byt a na základě bodového systému vyberou celkem pět kandidátů, kteří mají v danou chvíli nejvyšší bytovou potřebu (viz prioritní cílové skupiny) a kterým by daný byt vyhovoval.
3. Následně se sejde tým zodpovědný za párování bytů a zájemců o sociální byty a vybere tři nejvhodnější kandidáty, které představí sociálnímu pronajímateli (HLM organizaci).
4. Tři kandidáti jsou následně osloveni sociálním pronajímatelem, absolvují prohlídku bytu a dochází k párování bytu se zájemcem o bydlení.¹⁸⁷

Zájemce o byt má právo přidělený byt odmítnout (například z důvodu pro něj nevyhovující lokality). Pokud však odmítne byt, který vyhovuje jeho kritériím, je jeho účet pozastaven na dobu jednoho roku, což znamená, že mu po tuto dobu není nabídnut žádný byt.

Právo na umístění nájemců má ten, kdo financuje výstavbu. V praxi to podle zástupce vedoucího v DIHAL (FR_R1) znamená, že organizace HLM postaví za finanční pomoci města a státu bytový komplex, ve kterém například 40 bytů hradí město. Město má následně právo tyto byty obsadit podle vlastních pravidel a potřeb.

5.7 PODPŮRNÉ SLUŽBY V OBLASTI BYDLENÍ

Ve Francii existuje komplexní systém poradenství a podpory v sociálním bydlení, který ve všech regionech zajišťují různé organizace na národní i místní úrovni. První kontaktní osobou pro otázky týkající se sociálního bydlení často bývá zástupce HLM organizace (FR_R1). Nájemci se tak mohou obracet přímo na správce organizací HLM, jež jsou zároveň poskytovateli sociálního bydlení. Správci HLM organizací poskytují poradenství zaměřené na práva a povinnosti nájemců, údržbu bytů nebo řešení problémů se sousedy. Kromě poradenství poskytovaného HLM organizacemi se nájemci sociálního bydlení mohou obracet také na další organizace podle svých potřeb (viz kapitola *Vybrané organizace poskytující poradenství v bydlení*).¹⁸⁸

¹⁸⁶ *Demande Logement Social*. Online. info.gouv.fr. 2024. Dostupné z: <https://www.demande-logement-social.gouv.fr/>. [cit. 2024-11-20].

¹⁸⁷ *La cotation: la transparence dans l'attribution des logements sociaux*. Online. Paris. Dostupné z: <https://www.paris.fr/pages/la-cotation-la-transparence-dans-l-attribution-des-logements-sociaux-6440>. [cit. 2024-11-20].

¹⁸⁸ *La voix des locataires HLM*. Online. Association nationale de défense des consommateurs et usagers. Dostupné z: <https://www.clcv.org/nos-actions/la-voix-des-locataires-hlm>. [cit. 2024-11-20].

Poradenství v oblasti sociálního bydlení je dále upraveno v *Referenčním rámci pro podporu při hledání a udržení bydlení a pro přizpůsobenou správu pronájmu (Référéntiel de l'accompagnement vers et dans le logement et de la gestion locative adaptée)*,¹⁸⁹ který vymezuje také dva typy podpory nájemců, jak je obsaženo v jeho názvu.

5.7.1 PODPORA PŘI HLEDÁNÍ A UDRŽENÍ BYDLENÍ (AVDL)

Podpora při hledání a udržení bydlení (*Accompagnement vers et dans le logement*, AVDL) je státem financovaná podpora domácností v nesnázích, jejímž cílem je osamostatnění nájemců v péči o bydlení.¹⁹⁰ Tento systém byl zaveden za účelem usnadnění přechodu uživatelů ubytovacích středisek do samostatného bydlení. Zahrnuje podporu klienta (příjemce) před nástupem do bydlení, během procesu zabydlování a následně při osamostatnění a udržení bydlení. Tuto podporu mohou využívat také osoby, které již mají samostatné bydlení, ale setkávají se s problémy spojenými s jejich životní situací.¹⁹¹

Podpora zahrnuje:¹⁹²

- podpora při hledání bydlení;
- asistence při prvních krocích k zajištění bydlení;
- preventivní monitoring situace zabydlené domácnosti;
- pomoc při udržení bydlení a řešení problémů spojených s pronájmem;
- podpora společenského života jak uvnitř, tak vně domova;
- závěrečné hodnocení služby a následné nasměrování.

Služby AVDL jsou řízeny sdruženími v daném regionu, obci či městské části nebo veřejnými zařízeními. Většinou je zajišťují sociální pracovníci, pedagogové a poradci pro sociální a rodinnou ekonomiku.

5.7.2 PŘIZPŮSOBENÁ SPRÁVA PRONÁJMU (GLA)

Přizpůsobená správa pronájmu (*Gestion locative adaptée*, GLA) představuje specifický model správy nájemních nemovitostí, který se zaměřuje na podporu osob v obtížné sociální situaci. Jeho hlavním cílem je pomoci lidem s nízkými příjmy, kteří se často potýkají s problémy při hledání stabilního bydlení, udržet si dlouhodobé bydlení a předcházet riziku bezdomovectví. Tento přístup zahrnuje „pečlivé a pozorné“ sledování situace nájemce po celou dobu pronájmu, včetně individuální podpory.¹⁹³

¹⁸⁹ *Référéntiel de l'accompagnement vers et dans le logement et de la gestion locative adaptée*. Online. L'Union sociale pour l'habitat. 2022. Dostupné z: <https://www.union-habitat.org/centre-de-ressources/habitants-politiques-sociales/referentiel-de-l-accompagnement-vers-et-dans-le>. [cit. 2024-11-20].

¹⁹⁰ *Le dispositif d'Accompagnement Vers et Dans le Logement (AVDL)*. Online. Drihl Île-de-France. Dostupné z: <https://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/le-dispositif-d-accompagnement-vers-et-dans-le-a221.html>. [cit. 2024-11-20].

¹⁹¹ *Accompagnement Vers et Dans le Logement (A.V.D.L.)*. Online. Les services de l'État dans le Pas-de-Calais. Dostupné z: <https://www.pas-de-calais.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Cohesion-Sociale-Politique-de-la-Ville/Hebergement/Accompagnement-Vers-et-Dans-le-Logement-A.V.D.L>. [cit. 2024-11-20].

¹⁹² *Le dispositif d'Accompagnement Vers et Dans le Logement (AVDL)*. Online. Drihl Île-de-France. Dostupné z: <https://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/le-dispositif-d-accompagnement-vers-et-dans-le-a221.html>. [cit. 2024-11-20].

¹⁹³ *La GLA: Gestion Locative adaptée*. Online. Un Toit pour Tous. Dostupné z: <https://www.untoitpourtous.org/loger/la-gestion-locative-adaptee/>. [cit. 2024-11-20].

GLA staví na budování dlouhodobých vztahů mezi pronajímatelem a nájemcem a usnadňuje propojení nájemce s širší komunitou. Intervence se zaměřuje na asertivní sociální přístup k cílovým skupinám, které vyžadují specifickou podporu, a na efektivní správu nájemního bydlení s individualizovaným přístupem. Jedná se o integrovaný způsob správy a sociální podpory, který je využitelný při naplňování cílů konceptu Housing First.¹⁹⁴ Klíčové aspekty GLA jsou:¹⁹⁵

- **sociální podpora:** GLA poskytuje nájemcům pomoc při řešení problémů (finanční problémy, dluhy, nedostatek sociálních kontaktů),
- **mediace:** v případě konfliktů mezi nájemci a pronajímateli funguje GLA jako prostředník s cílem předcházet soudním sporům a vystěhování,
- **finanční pomoc:** pomáhá nájemcům získat přístup k různým druhům sociálních dávek a podpor.

5.7.3 ACT PODPORA (V RÁMCI HOUSING FIRST)

Dalším typem podpory je podpora prostřednictvím ACT týmu (týmu asertivní komunitní léčby, *Assertive Community Treatment*), kterou multidisciplinární týmy poskytují u nájemců sociálního bydlení doma. Sociální byt má příjemce ACT podpory pronajatý od místní charity, kterou zároveň platí nájem. Podle koordinátora programu Housing First (FR_R2) se tyto týmy osvědčily a aktuálně působí ve 22 oblastech Francie. ACT tým musí nájemce nejprve stabilizovat, přičemž jde často o lidi s duševními problémy a dlouhou zkušeností s bezdomovectvím.

5.7.4 VYBRANÉ ORGANIZACE POSKYTUJÍCÍ PORADENSTVÍ V BYDLENÍ

Agentura pro informace o bydlení na úrovni departementu (*Agence Départementale d'Information sur le Logement, ADIL*)

Agentura ve všech departementech Francie zajišťuje bezplatné poradenství týkající se bydlení, včetně sociálního bydlení. Služby ADIL zahrnují právní poradenství, podporu při řešení finančních obtíží souvisejících s bydlením a pomoc s orientací v oblasti sociálního bydlení.¹⁹⁶

Národní agentura pro informace o bydlení (ANIL)

Národní agentura pro informace o bydlení (*Agence Nationale pour l'Information sur le Logement, ANIL*) poskytuje veřejnosti a odborníkům informace a poradenství týkající se všech aspektů bydlení. Jejím hlavním cílem je pomáhat lidem pochopit jejich práva a povinnosti v oblasti bydlení a podporovat lepší přístup k bydlení, zejména pro zranitelné skupiny obyvatel.¹⁹⁷

¹⁹⁴ Tamtéž.

¹⁹⁵ *La gestion Locative Adaptée*. Online. Alprado. Dostupné z: <https://www.polelogement.alprado.fr/la-gestion-locative-sociale/>. [cit. 2024-11-20].

¹⁹⁶ *Agence départementale d'information sur le logement (Adil)*. Online. Service-Public.fr. Dostupné z: <https://lannuaire.service-public.fr/navigation/adil>. [cit. 2024-11-20].

¹⁹⁷ *Qui sommes-nous?* Online. Les Entreprises Sociales Pour l'Habitat. Dostupné z: <https://www.esh.fr/la-federation/qui-sommes-nous/>. [cit. 2024-11-20].

Sdružení pro doprovázení, bydlení a začleňování (ADALI)

Sdružení pro doprovázení, bydlení a začleňování (*Association pour le Développement de l'habitat, l'Accompagnement, le Logement et l'Insertion*, ADALI)¹⁹⁸ je nezisková organizace, která se zaměřuje na poskytování bydlení a podpory a poradenství pro sociálně znevýhodněné osoby. Asociace má tři centra, která jsou zaměřena na tři různé oblasti činností realizovaných týmem profesionálů:

- sociální centrum,
- centrum pro bydlení,
- integrační centrum.

5.8 AKTUÁLNÍ SITUACE

Od navržení národní strategie založené na principu Housing First v roce 2017 a jejího zavedení během prvního mandátu prezidenta Macrona byly vytvořeny různé národní iniciativy a zvýšen rozpočet na podporu bezdomovectví. V rámci této strategie vzniklo celkem 45 „akceleračních území“ ve většině francouzských metropolí, které se zaměřují na realizaci přístupu Housing First.¹⁹⁹ Podle koordinátora programu Housing First v Paříži (FR_R2) se princip Housing First v současnosti ve Francii uplatňuje především v následujících dvou oblastech:

1. Konkrétní projekty, které poskytují bydlení a intenzivní podporu osobám dlouhodobě bez domova a osobám s komplexními potřebami. Tyto projekty zahrnují model podpory, jako je ACT.
2. Snaha o celostní uplatňování principu Housing First k řešení bezdomovectví, který se zaměřuje na prevenci ztráty bydlení, tvorbu a alokaci bydlení a poskytování podpůrných služeb podle myšlenky, že bydlení je lidské právo.

Podle respondentů je snaha o celostní uplatňování principu Housing First ztěžována především bytovou krizí, podobně jako ve většině evropských států. Největší problém podle nich spočívá v nedostatku bytových jednotek ve specializovaném bydlení s podporou, zaměřeném na nejvíce zranitelné osoby (tzv. *pensions de famille*). Situaci komentoval zástupce vedoucího v DIHAL (FR_R1) následovně: „Myslím, že (...) bychom měli navýšit počet domovů v těchto „rodinných penzionech“, protože si myslím, že právě tenhle typ bydlení skutečně reaguje na potřeby lidí bez domova, ale také lidí, kteří se snaží udržet si azylové bydlení nebo zůstat v běžném bydlení, přestože mají potřebu intenzivní podpory.“ Také podle koordinátora programu Housing First (FR_R2) je ve Francii příliš mnoho dočasného azylového bydlení a málo tzv. *pensions de famille*.

Lyon se podle respondentky (FR_R5) snaží hledat řešení, ale počet dostupných míst je nižší než počet osob, které bydlení aktuálně potřebují: „Snažíme se nacházet alternativní řešení a nabízíme jim v rámci různých programů buď 'tiny houses', což jsou menší domy, kde mohou bydlet, nebo prázdné byty na dobu určitou. Například město koupí pozemek, na kterém má být vybudováno obchodní centrum, a pokud se projekt nezrealizuje, prázdné byty nabízíme lidem 'bez papírů', uvedla respondentka. Dodala také, že Francie tyto projekty nefinancuje celé, a proto se snaží získat finance a podporu od EU.

Podrobněji se k problémům implementace přístupu Housing First vyjádřila projektová manažerka programů zaměřených na prevenci bezdomovectví (FR_R3). Podle ní není tento princip ve Francii dosud zaváděn

¹⁹⁸ Adali. Online. Dostupné z: <https://www.adali-habitat.fr/>. [cit. 2024-11-20].

¹⁹⁹ *Le plan logement de Macron à l'épreuve de la pénurie d'habitations*. Online. Libération. 2024. Dostupné z: https://www.liberation.fr/france/2017/09/11/le-plan-logement-de-macron-a-l-epreuve-de-la-penurie-d-habitations_1595689/. [cit. 2024-11-20].

dostatečně systematicky a jeho rozvoj nadále probíhá nerovnoměrně. Hlavní komplikace spočívá v rozdílné lokální praxi, kdy pouze některá města prioritizují dostupnost bydlení pro zranitelné skupiny obyvatel a osoby bez domova. Situaci dále ztěžuje skutečnost, že poskytovatelé sociálního bydlení často odmítají ubytovávat osoby bez domova, a to v důsledku rozporů mezi dvěma souběžně platnými právními úpravami — zákonem o právu na bydlení (DALO) a právní úpravou práva na azyl.

Zákon o právu na bydlení garantuje každému nárok na důstojné bydlení a ukládá státu povinnost zajistit dostupnost bytového řešení osobám splňujícím stanovené podmínky, mimo jiné včetně požadavku na francouzské státní občanství či oprávněný pobyt. Podle respondentky však naráží praktická realizace tohoto nároku především na omezené kapacity dostupného bytového fondu, zejména ve vztahu ke zranitelným skupinám a osobám bez domova. Významná část těchto osob navíc nemá francouzské státní občanství, což jejich přístup k sociálnímu bydlení dále komplikuje.

Současně tyto osoby mohou uplatňovat právo na azyl, které zajišťuje přístup k azylovému ubytování všem žadatelům o ochranu, včetně osob bez státní příslušnosti, migrantů a dalších rizikových skupin. V praxi tak podle respondentky dochází k situaci, kdy lidé bez domova či bez odpovídajících dokladů zůstávají dlouhodobě „uvěznění“ v azylových zařízeních, místo aby získali rychlý přístup k běžnému sociálnímu bydlení spojenému s adekvátní podporou podle principů Housing First.

Francie tak čelí přetrvávajícímu nedostatku dostupného bydlení s podporou, zejména ve velkých městských aglomeracích, jako jsou Paříž či Lyon. Zároveň přetrvává absence jednotné, celoplošné implementace přístupu Housing First, což vede k dlouhodobému setrvávání mnoha osob v systému azylového ubytování bez odpovídající podpory nezbytné pro jejich stabilizaci a sociální začlenění.

5.9 SROVNÁNÍ

Zatímco Francie má dlouhodobě rozvinutou tradici výrazné státní intervence v oblasti bytové politiky a systematického rozvoje sociálního bydlení, Česká republika začala teprve v posledních letech formulovat komplexnější přístup k této problematice. Tento proces je nicméně nadále limitován legislativními i finančními bariérami a absencí jednotného institucionálního rámce. Sociální bydlení ve Francii představuje přibližně 17 % celkového bytového fondu, což umožňuje jeho širší dostupnost napříč různými příjmovými skupinami. V České republice zůstává podíl sociálního bydlení na bytovém fondu nízký a hlavní pozornost je soustředěna především na nouzové a přechodné formy ubytování, určené nejvíce ohroženým a sociálně vyloučeným skupinám. Koncept dostupného nájemního bydlení pro část střední třídy, který je ve francouzském prostředí nedílnou součástí bytové politiky, zde dosud není systémově ukotven.

Koordinace politik v oblasti bydlení je ve Francii zajišťována prostřednictvím vládní instituce *Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement* (DIHAL), která odpovídá za strategické plánování, meziresortní spolupráci a implementaci národních programů zaměřených na prevenci bezdomovectví a podporu dostupného bydlení. Česká republika obdobně centralizovaný koordinační orgán postrádá, což se projevuje roztržičností odpovědností mezi jednotlivé resorty a omezenou schopností prosazovat dlouhodobě konzistentní bytovou politiku. Vedle DIHAL sehrávají ve Francii klíčovou roli veřejné bytové společnosti typu HLM (*habitations à loyer modéré*), které zajišťují výstavbu a správu rozsáhlého fondu dotovaného nájemního bydlení. Stát vstupuje do oblasti bydlení aktivně jak prostřednictvím regulačních nástrojů, tak podpory financování a plánování výstavby. Sociální bydlení zde nemá výhradně reziduální charakter, ale je otevřeno i domácnostem s průměrnými příjmy, které splňují zákonem stanovená kritéria.

Financování sociálního bydlení ve Francii je realizováno kombinací přímých státních dotací, zvýhodněných dlouhodobých úvěrů určených investorům a daňových pobídek pro developerské subjekty zapojené do výstavby sociálních bytů. Tento model umožňuje stabilní rozvoj bytového fondu a jeho průběžnou obnovu. V České republice je financování výrazně omezenější a stojí především na rozpočtech obcí a účelových

dotačních programech Ministerstva pro místní rozvoj a fondů Evropské unie. Nedostatek stabilních finančních nástrojů představuje jednu z hlavních překážek systematického rozvoje sociálního bydlení na národní úrovni.

Francouzskou bytovou politiku doplňuje komplexní právní rámec založený na koncepci vymahatelného práva na bydlení. Zákon *Droit au logement opposable* (DALO) garantuje osobám v bytové nouzi možnost domáhat se přiměřeného bydlení soudní cestou. Současně zákon *Solidarité et Renouvellement Urbain* ukládá obcím nad 3 500 obyvatel povinnost zajistit, aby minimálně 20 % bytového fondu tvořilo sociální bydlení, přičemž neplnění této povinnosti podléhá finančním sankcím. Česká republika obdobný zákonný rámec dosud neupravila. Povinnost obcí systematicky vytvářet sociální bytový fond chybí a realizace bytové sociální politiky tak zůstává do značné míry decentralizovaná, závislá na místních rozpočtových možnostech i politických prioritách konkrétních samospráv.

Program *Housing First* byl ve Francii zaveden v roce 2017 a stal se integrální součástí národní strategie boje proti bezdomovectví. Postupně byl rozšířen do řady regionů a jeho realizace je založena na úzké spolupráci státních institucí, neziskových organizací a místních komunitních aktérů. Stabilní institucionální a finanční zázemí umožnilo dlouhodobé fungování programu i jeho teritoriální rozšiřování.

Vedle systému HLM existují ve Francii rovněž specifické formy podporovaného bydlení, zejména *pensions de famille* a sociální rezidence, určené osobám v dlouhodobě nepříznivé sociální situaci, včetně osob s komplexními zdravotními či psychosociálními potřebami. Tyto formy bydlení, stojící částečně mimo tradiční rámec sociálního bytového fondu, plní významnou stabilizační a preventivní funkci v oblasti předcházení bezdomovectví. Na rozdíl od krátkodobých krizových ubytovacích zařízení jsou koncipovány pro dlouhodobé bydlení a poskytují rezidentům kontinuální sociální podporu, která je často doplněna komunitními a terapeutickými prvky. Tento přístup významně přispívá k sociální integraci osob ohrožených bytovou nejistotou a představuje komplexní doplněk standardních nástrojů bytové politiky.

Z pohledu českého prostředí lze tento typ podporovaného bydlení považovat za potenciálně přenosnou inspiraci, zejména ve vztahu ke skupinám osob s dlouhodobými sociálními či zdravotními obtížemi, pro něž je samostatné standardní bydlení obtížně dostupné. Integrace podobných modelů by mohla rozšířit spektrum nástrojů sociální bytové politiky a posílit její preventivní a stabilizační funkci.

5.10 POUŽITÉ ZDROJE

Action Logement. Online. 2024. Dostupné z: <https://www.actionlogement.fr/>. [cit. 2024-12-12].

Adali. Online. Dostupné z: <https://www.adali-habitat.fr/>. [cit. 2024-11-20].

Agence départementale d'information sur le logement (Adil). Online. Service-Public.fr. Dostupné z: <https://lannuaire.service-public.fr/navigation/adil>. [cit. 2024-11-20].

Affordable rental scheme in France – using private homes for social tenants. Online. Housing 2030. Dostupné z: <https://www.housing2030.org/project/affordable-rental-scheme-in-france-using-private-homes-for-social-tenants/>. [cit. 2024-11-20].

Aides personnelles au logement. Online. Service-public.fr. Dostupné z: <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N20360>. [cit. 2024-11-20].

Alynea – Samu Social 69. Online. 2024. Dostupné z: <https://alynea.org/>. [cit. 2024-11-20].

Allocation logement CAF: Quelle aide en fonction de votre situation ? Quelles différences entre APL, ALF et ALS? Online. Aide Sociale. 2024. Dostupné z: <https://www.aide-sociale.fr/aides-logements/allocation-logement/>. [cit. 2024-11-20].

- Accompagnement Vers et Dans le Logement (A.V.D.L.)*. Online. Les services de l'État dans le Pas-de-Calais. Dostupné z: <https://www.pas-de-calais.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Cohesion-Sociale-Politique-de-la-Ville/Hebergement/Accompagnement-Vers-et-Dans-le-Logement-A.V.D.L.> [cit. 2024-11-20].
- BROUANT, Jean-Philippe. *Code de la construction et de l'habitation*. Paris: Dalloz, 2002. ISBN 2-247-03493-4.
- Chiffres-clés du logement social. Édition nationale 2021*. Online. L'Union Sociale Pour l'habitat, 2021. Dostupné z: https://www.union-habitat.org/sites/default/files/articles/pdf/2021-09/ush-chiffrescles_vs_nationale_2021_page_a_page.pdf [cit. 2024-11-20].
- Code de la construction et de l'habitation*. Online. Légifrance. Dostupné z: <https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006159031> [cit. 2024-11-20].
- Cour des Comptes*. Online. Cour des comptes. Dostupné z: <https://www.ccomptes.fr/fr/documents/54292> [cit. 2024-11-20].
- Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement*. Online. Info.gouv.fr. Dostupné z: <https://www.info.gouv.fr/> [cit. 2024-11-23].
- Demande Logement Social*. Online. info.gouv.fr. 2024. Dostupné z: <https://www.demande-logement-social.gouv.fr/> [cit. 2024-11-20].
- Des mesures pour faciliter l'accès au logement de tous les Français*. Online. Info.gouv.fr. Dostupné z: <https://www.gouvernement.fr/actualite/des-mesures-pour-faciliter-lacces-au-logement-de-tous-les-francais> [cit. 2024-11-20].
- Documents et publications*. Online. info.gouv.fr. Dostupné z: <https://www.info.gouv.fr/organisation/delegation-interministerielle-a-l-hebergement-et-a-l-acces-au-logement/publications-documents-de-la-dihal> [cit. 2024-11-20].
- Est Métropole Habitat*. Online. Dostupné z: <https://www.est-metropole-habitat.fr/> [cit. 2024-11-20].
- Évaluation du dispositif Logement d'abord de l'Eurométropole de Strasbourg*. Online. Agence nouvelle des solidarités actives. 2018. Dostupné z: <https://www.solidarites-actives.com/fr/nos-projets/evaluation-du-dispositif-logement-dabord-de-leurometropole-de-strasbourg> [cit. 2024-11-20].
- Francie. Loi n° 2007-290 - Droit au Logement Opposable, Loi DALO (zákon č. 2007-290 o právu na bydlení z roku 2007, „zákon DALO“). Online. Dostupné z: <https://www.legifrance.gouv.fr> [cit. 2025-01-20].
- Fondation Aralis*. Online. Dostupné z: <https://www.fondation-aralis.org/> [cit. 2024-11-20].
- Groupe Caisse des Dépôts*. Online. Dostupné z: <https://www.caissedesdepots.fr/> [cit. 2024-11-20].
- Institut Montaigne*. 2024. Dostupné z: <https://www.institutmontaigne.org/>.
- L'annuaire des organismes HLM*. Online. Union Habitat. Dostupné z: <https://www.union-habitat.org/l-union-sociale-pour-l-habitat/l-annuaire-des-organismes-hlm?recherche=®ion=All&departement=All> [cit. 2024-11-22].
- La feuille de route du Gouvernement pour le logement*. Online. Info.gouv.fr. Dostupné z: <https://www.info.gouv.fr/actualite/la-feuille-de-route-du-gouvernement-sur-le-logement> [cit. 2024-11-20].
- La gestion Locative Adaptée*. Online. Alprado. Dostupné z: <https://www.polelogement.alprado.fr/la-gestion-locative-sociale/> [cit. 2024-11-20].
- La GLA: Gestion Locative adaptée*. Online. Un Toit pour Tous. Dostupné z: <https://www.untoitpourtous.org/logger/la-gestion-locative-adaptee/> [cit. 2024-11-20].

- La cotation: la transparence dans l'attribution des logements sociaux.* Online. Paris. Dostupné z: <https://www.paris.fr/pages/la-cotation-la-transparence-dans-l-attribution-des-logements-sociaux-6440>. [cit. 2024-11-20].
- La stratégie Logement d'abord et ses résultats.* Online. Info.gouv.fr. Dostupné z: <https://www.info.gouv.fr/organisation/delegation-interministerielle-a-l-hebergement-et-a-l-acces-au-logement/la-strategie-logement-dabord-ses-resultats>. [cit. 2024-11-20].
- La voix des locataires HLM.* Online. Association nationale de défense des consommateurs et usagers. Dostupné z: <https://www.clcv.org/nos-actions/la-voix-des-locataires-hlm>. [cit. 2024-11-20].
- Le dispositif d'Accompagnement Vers et Dans le Logement (AVDL).* Online. Drihl Île-de-France. Dostupné z: <https://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/le-dispositif-d-accompagnement-vers-et-dans-le-a221.html>. [cit. 2024-11-20].
- Le GIE La Ville Autrement / Le point commun.* Online. Est Métropole Habitat. Dostupné z: <https://www.est-metropole-habitat.fr/est-metropole-habitat/le-gie-est-habitat/>. [cit. 2024-11-20].
- Le logement social.* Online. Politique du logement. 2015. Dostupné z: <https://politiquedulogement.com/dictionnaire-du-logement/themes-transversaux/le-logement-social/>. [cit. 2024-11-20].
- Le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD).* Online. Outils de l'aménagement. 2024. Dostupné z: <https://outil2amenagement.cerema.fr/outils/plan-departemental-daction-pour-logement-et-hebergement-des-personnes-defavorisees-pdalhpd>. [cit. 2024-11-20].
- Le plan logement de Macron à l'épreuve de la pénurie d'habitations.* Online. Libération. 2024. Dostupné z: https://www.liberation.fr/france/2017/09/11/le-plan-logement-de-macron-a-l-epreuve-de-la-penurie-d-habitations_1595689/. [cit. 2024-11-20].
- Les dispositifs d'intermédiation locative.* Online. Dostupné z: <https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/dispositifs-dintermediation-locative>. [cit. 2024-11-20].
- Les Sociétés coopératives de production de HLM (Scp HLM).* Online. DREAL Bretagne. Dostupné z: <https://www.bretagne.developpement-durable.gouv.fr/les-societes-cooperatives-de-production-de-hlm-scp-a3648.html?lang=fr>. [cit. 2024-11-20].
- Les pensions de famille.* Online. Ministère du Logement. 2021. Dostupné z: www.financement-logement-social.logement.gouv.fr/IMG/pdf/05_fiche_pratique_les-pensions-de-famille__pf_-mai_2021_cle191dab.pdf [cit. 2024-11-20].
- Les Offices Publics de l'Habitat (OPH).* Online. Propriétaire Maintenant. Dostupné z: <https://www.proprietairemaintenant.fr/les-offices-publics-de-lhabitat-oph>. [cit. 2024-11-20].
- Les offices publics de l'habitat (OPHLM).* Online. Notaires de France. 2022. Dostupné z: <https://www.notaires.fr/fr/immobilier-fiscalite/logement-social/les-offices-publics-de-l%E2%80%99habitat-ophlm>. [cit. 2024-11-20].
- Logements à loyer modéré: PLI, PLS, PLAI, PLUS.* Online. Location particulier à particulier. Dostupné z: <https://www.locservice.fr/guides/guide-locataire/aides-logement/logement-loyer-moder>. [cit. 2024-11-20].
- Logement social: enjeux et actions.* Online. Ministères Territoires Écologie Logement. Dostupné z: <https://www.ecologie.gouv.fr/logement-social-enjeux-et-actions>. [cit. 2024-11-20].

- Logement social (HLM): définition, catégories, financement, attribution, acteurs.* Online. Ministères Territoires Écologie Logement. Dostupné z: <https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/logement-social-hlm-definition-categories-financement-attribution-acteurs>. [cit. 2024-11-20].
- Logement social (HLM): le bailleur peut-il résilier le bail?* Online. Commune de Premeaux-Prissey. Dostupné z: <https://premeaux-prissey.fr/Particuliers/F2559/>. [cit. 2024-11-20].
- Logements sociaux PLAI, PLUS, PLS, PLI, quelles différences?* Online. Action Logement. Dostupné z: www.actionlogement.fr/guides/trouver-un-logement/logements-plai-pli-plus-plus. [cit. 2024-11-20].
- Logements PLAI, PLUS, PLS, PLI... tout comprendre aux différents types de logement social.* Online. Emmaüs Habitat. Dostupné z: <https://www.emmaus-habitat.fr/2024/04/22/logements-plai-plus-pls-pli-tout-comprendre-aux-differents-types-de-logement-social/>. [cit. 2024-11-20].
- Louer abordable: le dispositif Cosse d'investissement locatif.* Online. Ministère de l'Économie, des Finances et de l'Industrie. Dostupné z: <https://www.economie.gouv.fr/cedef/dispositif-cosse-louer-abordable>. [cit. 2024-11-20].
- Loyer d'un logement social.* Online. Service-Public.fr. Dostupné z: <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1317>. [cit. 2024-11-20].
- L'Union sociale pour l'habitat.* Online. 2022. Dostupné z: <https://www.union-habitat.org/>. [cit. 2024-11-20].
- Notre Histoire.* Online. Agence nouvelle des solidarités actives. 2018. Dostupné z: <https://www.solidarites-actives.com/fr/notre-association/notre-histoire>. [cit. 2024-11-20].
- Nouveau programme de logements très sociaux "PLAI adaptés".* Online. Ministères Territoires Écologie Logement. Dostupné z: <https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/nouveau-programme-logements-tres-sociaux-plai-adaptes>. [cit. 2024-11-20].
- Qu'est-ce qu'une copropriété fragile ou en difficulté?* Online. Qualisr. 2024. Dostupné z: <https://www.associationqualisr.org/coproprietes-fragiles/>. [cit. 2024-11-23].
- Paris Habitat.* Online. Interreg North-West Europe. Dostupné z: <https://vb.nweurope.eu/projects/project-search/charm-circular-housing-asset-renovation-management/partners/paris-habitat/>. [cit. 2024-11-20].
- Programme de logements très sociaux à bas niveau de quittance: Présentation du programme et modalités d'octroi de la subvention PLAI adapté.* Online. Ministère du Partenariat avec les territoires et de la Décentralisation, 2018. Dostupné z: <https://www.union-habitat.org/centre-de-ressources/economie-du-logement/programme-de-logements-tres-sociaux-bas-niveau-de>. [cit. 2024-11-20].
- Qui sommes-nous?* Online. Agence Nationale pour l'Information sur le Logement. 2023. Dostupné z: <https://www.anil.org/lanil-et-les-adil/connaitre-lanil-et-les-adil/qui-sommes-nous/>. [cit. 2024-11-20].
- Qui sommes-nous?* Online. Les Entreprises Sociales Pour l'Habitat. Dostupné z: <https://www.esh.fr/la-federation/qui-sommes-nous/>. [cit. 2024-11-20].
- Référentiel de l'accompagnement vers et dans le logement et de la gestion locative adaptée.* Online. L'Union sociale pour l'habitat. 2022. Dostupné z: <https://www.union-habitat.org/centre-de-ressources/habitants-politiques-sociales/referentiel-de-l-accompagnement-vers-et-dans-le>. [cit. 2024-11-20].

- Résidences sociales*. Online. CDC Habitat Adoma. Dostupné z: <https://www.adoma.cdc-habitat.fr/adoma/L-entreprise/Les-residences-Adoma/p-74-Residences-sociales.htm>. [cit. 2024-11-20].
- Rhone Saone Habitat*. Online. Dostupné z: <https://www.rhonesaonehabitat.fr/>. [cit. 2024-11-20].
- Sociální bydlení v EU*. Online. Evropský parlament, 2013. Dostupné z: <https://mmr.gov.cz/getmedia/c73c2300-eb55-4274-9a38-da1d1e89cd45/Socialni-bydleni-v-EU.pdf>. [cit. 2024-11-22].
- Société Villeurbanaise d'Urbanisme*. Online. Dostupné z: <https://www.svu.fr/>. [cit. 2024-11-20].
- Society at a Glance 2019: OECD Social Indicators*. Online. Paris: OECD Publishing, 2019. ISBN 978-92-64-31285-2. Dostupné z: https://doi.org/https://doi.org/10.1787/soc_glance-2019-en. [cit. 2024-11-22].
- SOTISON, Stéphanie. *A French definition of social housing*. Online. 2011. Dostupné z: www.iut.nu/wp-content/uploads/2017/03/A-French-Definition-of-Social-Housing.pdf [cit. 2024-11-22].
- Understanding French Housing Policy (and its Challenges)*. Online. Institut Montaigne. 2024. Dostupné z: <https://www.institutmontaigne.org/en/expressions/understanding-french-housing-policy-and-its-challenges>. [cit. 2024-11-20].
- What is ANAH?* Online. Expertise Rénovation. 2021. Dostupné z: https://www.expertise-renovation.com/aides-subsventions/anah-des-aides-pour-vos-travaux-energetiques/?gad_source=1&gclid=CjwKCAiAl4a6BhBqEiwAgvrqutFTIKWckX4raS7H-uCGvID8XTHNM69dGXfqBkv9YfZCV1Pg63RoCu4kQAvD_BwE. [cit. 2024-11-23].
- Vous rencontrez des difficultés*. Online. Hlm info. Dostupné z: <https://hlm-info.fr/vous-rencontrez-des-difficultes>. [cit. 2024-11-20].
- VYŠKOVSKÁ, Monika. Využití francouzského přístupu pro regenerace brownfields v ČR. In: *XVI. mezinárodní kolokvium o regionálních vědách*. Brno: Masarykova univerzita, 2013, s. 237-244. Dostupné z: <https://doi.org/10.5817/CZ.MUNI.P210-6257-2013-29>. [cit. 2024-11-20].

6. IRSKO

6.1 VYMEZENÍ ZÁKLADNÍCH POJMŮ

V Irsku se používá pojem „sociální bydlení“ (*social housing*) pro bydlení poskytované místním úřadem nebo schválenou bytovou organizací osobám, které si podle posouzení nemohou zajistit bydlení z vlastních zdrojů.²⁰⁰ Bydlení poskytované místními úřady je přidělováno podle způsobilosti a potřeby, nájemné se odvíjí od schopnosti domácnosti platit.²⁰¹ Dále se používá pojem „dostupné bydlení“ (*affordable housing*), kdy stát poskytuje subvence jak developerům, aby snížili náklady na výstavbu, tak kupujícím, aby si mohli dovolit bydlení.

Zatímco sociální bydlení je dle slov ředitelky služeb a inkluze Agentury pro bydlení (IR_R3), která má na starosti mimo jiné podporu místních úřadů a schválených bytových organizací (AHB), vždy bydlení nájemní, dostupné bydlení zahrnuje jak nájemní bydlení, tak i prodej bydlení za dostupné ceny. Dostupné nájemní bydlení je řešeno nedávno zavedeným konceptem „nákladového nájemného“ (*cost rental*), který má blízko k pojmu „neziskové bydlení“ (*non-profit housing*), protože je založen na nákladech spojených s poskytováním bydlení (IR_R3).

6.2 POLITIKA PODPOROVANÉHO BYDLENÍ

6.2.1 POLITICKÉ SUBJEKTY

V oblasti sociálního bydlení v Irsku hraje ústřední roli několik klíčových orgánů a agentur. Ty zahrnují:

- Ministerstvo bydlení, místní správy a dědictví (*The Department of Housing, Local Government and Heritage*, DHLGH);²⁰²
- Agentura pro financování bydlení (*The Housing Finance Agency*, HFA);
- Agentura pro bydlení (*The Housing Agency*, HA);
- místní úřady;
- Irská rada pro sociální bydlení (*The Irish Council for Social Housing*, ICSH);
- Rada pro nájemní bydlení (*The Residential Tenancies Board*, RTB);
- schválené bytové organizace (*Approved Housing Body*, AHB);
- samosprávy.

Ministerstvo bydlení, místní správy a dědictví (DHLGH)

Politiku sociálního bydlení²⁰³ má v Irsku od roku 2012 v gesci **Ministerstvo bydlení, místní správy a dědictví** (*Department of Housing, Local Government and Heritage*, DHLGH),²⁰⁴ jehož hlavní činností je nastavování

²⁰⁰ *Social Housing Support Overview*. Online. The Housing Agency. Dostupné z: <https://www.housingagency.ie/housing-information/social-housing-support-overview>. [cit. 2024-11-13].

²⁰¹ *Applying for social housing*. Online. Citizens Information. 2024. Dostupné z: <https://www.citizensinformation.ie/en/housing/local-authority-and-social-housing/applying-for-local-authority-housing/>. [cit. 2024-11-13].

²⁰² *Department of Housing, Local Government and Heritage*. Online. Local Government Ireland. Dostupné z: <https://www.localgov.ie/>. [cit. 2024-09-14]. Do roku 2020 se ministerstvo jmenovalo *Department of Housing, Planning and Local Government*.

²⁰³ *Glossary of Housing Terms*. Online. The Housing Agency. 2024. Dostupné z: <https://www.housingagency.ie/glossary>. [cit. 2024-11-13].

²⁰⁴ Do roku 2017 se ministerstvo nazývalo Ministerstvo bydlení, plánování a místní správy (*Department of Housing, Planning and Local Government*).

pravidel poskytování sociálního bydlení, zřizování finančních programů pro podporu výstavby sociálního bydlení a poskytování podpory sociálním nájemcům.

V roce 2020 vznikla Strategie sociálního bydlení (*Social Housing Strategy 2020*),²⁰⁵ která pracuje s vizí, že každý, tedy též nízkopříjmové nebo ohrožené skupiny domácností, bude mít přístup k bezpečnému a kvalitnímu bydlení vyhovujícímu jejich potřebám za dostupnou cenu (*affordable price*) a v udržitelném sousedství (*sustainable community*).²⁰⁶

Politika bydlení je v současnosti rozvržena v rámci koncepce *Housing for All – a New Housing Plan for Ireland*.²⁰⁷ Jedná se o víceletý plán, jehož cílem je zlepšení irského systému bydlení a zajištění většího množství bytů všech typů pro osoby s různými potřebami. Cílem programu je zajistit pro každého občana Irska přístup k bydlení (formou koupě nebo pronájmu za dostupnou cenu), které poskytuje vysokou kvalitu života.²⁰⁸ Část plánu je zaměřená na zvýšení nabídky sociálního bydlení, podporu sociálního začleňování a odstranění bezdomovectví.²⁰⁹

Díličí cíle programu jsou následující:²¹⁰

- poskytnout více než 10 000 sociálních bytů každý rok, přičemž minimálně 9 500 bytů má být nově postaveno do roku 2026;
- prostřednictvím programu Housing First zajistit 1 200 nájemních bytů pro osoby bez domova;²¹¹
- místní úřady a AHB postupně omezí závislost na dlouhodobých nájemních smlouvách uzavíraných se soukromými vlastníky a zaměří se na investice do nové výstavby sociálního bydlení;
- posílit systém hypoték na pronájem (*Mortgage to Rent scheme*), aby lépe vyhovoval osobám, které dlouhodobě nesplácejí hypotéky;
- zlepšit kvalitu a množství bydlení pro kočující osoby (*Travellers*);
- zajistit dodatečné kapitálové financování bydlení pro zranitelné skupiny, jako jsou starší osoby nebo osoby se zdravotním postižením, prostřednictvím programu *Capital Assistance Scheme* (CAS) a dalších nástrojů sociálního bydlení.

Podle výzkumného pracovníka působícího na Škole aplikovaných sociálních studií při univerzitě v Corku (*School of Applied Social Studies, UCC*) a koordinátora pracovní skupiny pro sociální politiku, bezdomovectví a sociální vyloučení v Evropské síti pro výzkum bydlení (ENHR) (IR_R5), dochází v posledních několika letech k poměrně velké změně ve směřování bytové politiky. Ta mimo jiné znovu zdůraznila význam místních úřadů a poskytování bydlení prostřednictvím schválených bytových organizací a signalizovala odklon od spoléhání se na soukromý nájemní sektor.

²⁰⁵ Strategie je dostupná na webu: *Social Housing Strategy 2020: support, supply and reform*. Online. Social Justice Ireland. 2024. <https://www.socialjustice.ie/content/publications/social-housing-strategy-2020-support-supply-and-reform>. [cit. 2024-11-14].

²⁰⁶ MÁCHOVÁ, Lenka. *Přehled systémů sociálního bydlení ve vybraných evropských zemích a jejich komparace*. Online. Ministerstvo práce a sociálních věcí ČR, 2018. Dostupné z https://socialnibydeni.mpsv.cz/download/dokumenty/43-prehled_systemu_socialniho_bydeni.pdf. [cit. 2024-11-13].

²⁰⁷ *Housing for All – a New Housing Plan for Ireland*. Online. GOV.IE. Dostupné z: <https://www.gov.ie/en/publication/ef5ec-housing-for-all-a-new-housing-plan-for-ireland/>. [cit. 2024-11-13].

²⁰⁸ Tamtéž.

²⁰⁹ Tamtéž, s. 17.

²¹⁰ Tamtéž s. 21-22

²¹¹ Osoby, které v minulosti přespávaly na ulici nebo dlouhodobě využívaly nouzové bydlení a mají komplexní potřeby. Dostupné z *Housing for All – a New Housing Plan for Ireland*. Online. GOV.IE. Dostupné z: <https://www.gov.ie/en/publication/ef5ec-housing-for-all-a-new-housing-plan-for-ireland/>. [cit. 2024-11-13] (s. 21)

Irská vláda dále vypracovala *Národní strategii bydlení pro osoby se zdravotním postižením 2022–2027*,²¹² která stanovuje vládní vizi poskytování bydlení a související podpory pro osoby zdravotně postižené, aby měly větší možnost ovlivňovat své životní podmínky. Na specifickou skupinu osob bez domova (osoby, které v minulosti přespávaly na ulici nebo dlouhodobě využívaly nouzové bydlení; osoby s komplexními potřebami) se mimo jiné zaměřuje program Housing First,²¹³ který je realizován na národní úrovni prostřednictvím *Národního implementačního plánu programu Housing First 2022–2026*.²¹⁴ Jedná se o společnou iniciativu Ministerstva pro bydlení, místní správu a dědictví (DHLGH), Ministerstva zdravotnictví, úřadu pro služby ve zdravotnictví (*Health Service Executive*, HSE), sektoru trestního soudnictví (probační služba a irská vězeňská služba) a místních úřadů ve spolupráci s partnerskými nevládními organizacemi.²¹⁵

Podpořené osoby získají intenzivní podporu v udržení bydlení a také podporu ve zdravotní a sociální oblasti. Do roku 2020 bylo v programu zajištěno doživotní bydlení pro více než 600 osob, které zároveň mohly využít podporu v bydlení. Na osoby bez domova se dále soustředí Národní akční komise pro bezdomovectví (*National Homeless Action Committee*),²¹⁶ jejímž cílem je revize stávajících strategií zaměřených na snižování bezdomovectví,²¹⁷ a *Strategie pro bezdomovectví mládeže (Youth Homelessness Strategy)*.²¹⁸

Rada pro nájemní bydlení (RTB)

Od roku 2004 pod DHLGH působí také **Rada pro nájemní bydlení** (*The Residential Tenancies Board*, RTB), jejíž úlohou je regulovat sektor soukromých nájmu.²¹⁹ Hlavní funkce RTB jsou:

- vést registr soukromých bytových pronájmů, pronájmů schválených bytových organizací a studentských nájmu;
- poskytovat nájemcům a pronajímatelům služby zaměřené na řešení sporů;
- provádět průzkum soukromého nájemního sektoru;
- poskytovat politické poradenství vládě v oblasti soukromého nájemního sektoru.

V roce 2019 přešlo do kompetence RTB také bydlení pro studenty, což znamená, že studenti v těchto nájmech mají téměř stejná práva jako soukromí nájemci.

²¹² *National Housing Strategy for Disabled People 2022–2027*. Online. GOV.IE. 2023. Dostupné z: <https://www.gov.ie/en/publication/60d76-national-housing-strategy-for-disabled-people-2022-2027/>. [cit. 2024-11-13].

²¹³ *Homelessness*. Online. GOV.IE. 2024. Dostupné z: <https://www.gov.ie/en/publication/76fb5-homelessness/>. [cit. 2024-11-13].

²¹⁴ *Housing First National Implementation Plan 2022–2026*. Online. Government of Ireland. 2022. Dostupné z: <https://www.gov.ie/en/publication/c49d0-housing-first-national-implementation-plan-2022-2026/> [cit. 2024-11-20].

²¹⁵ Tamtéž.

²¹⁶ *National Homeless Action Committee*. Online. Dostupné z: <https://www.gov.ie/en/publication/aad47-national-homeless-action-committee/>. [cit. 2024-11-13].

²¹⁷ MÁCHOVÁ, Lenka. *Přehled systémů sociálního bydlení ve vybraných evropských zemích a jejich komparace*. Online. Ministerstvo práce a sociálních věcí ČR, 2018. Dostupné z <https://socialnibydeni.mpsv.cz/download/dokumenty/43-prehled-systemu-socialniho-bydeni.pdf>. [cit. 2024-11-13].

²¹⁸ *Youth Homelessness Strategy*. Online. GOV.IE. 2024. Dostupné z: <https://www.gov.ie/en/publication/69597-youth-homelessness-strategy/>. [cit. 2024-11-13].

²¹⁹ Orgán zřízen na základě *Residential Tenancies Act 2004*.

Agentura pro řízení místní správy (LGMA)

Pod záštitou DHLGH dále působí **Agentura pro řízení místní správy** (*Local Government Management Agency*), která poskytuje podporu místním samosprávám mimo jiné v otázce bydlení.²²⁰

Agentura pro bydlení (HA)

Klíčovou roli při implementaci politiky sociálního bydlení zastává **Agentura pro bydlení** (*The Housing Agency*, HA), vládní orgán spolupracující s ministerstvem, místní samosprávou, AHB a dalšími aktéry z oblasti bydlení. Agentura pro bydlení vydala dokument *Statement of Strategy 2022–2024*, který je vytvořen v kontextu vládního programu *Housing for All*.

Mezi cíle strategie v oblasti sociálního bydlení patří:²²¹

- zvýšit nabídku dostupného bydlení, přispět k eliminaci bezdomovectví;
- podporovat politiky sociálního začleňování při poskytování bydlení;
- zvýšit nabídku sociálního bydlení;
- usnadnit zúčastněným aktérům realizaci akčních plánů pro poskytování bydlení;
- řešit efektivní využívání stávajícího bytového fondu.

Agentura dále v souvislosti s uvedenými cíli strategie stanovuje podporu rozvoje programu Housing First. Plánuje dále vytvoření integrovaného plánu sociálního začleňování, který zajistí, že v každé obci bude přednostně poskytováno vhodné a udržitelné bydlení osobám, které mají ztížený přístup k bydlení, a to podle jejich potřeby.²²²

Národní agentura pro správu aktiv (NAMA) a Národní služba pro obytné nemovitosti (NARPS)

V roce 2009 byla v reakci na irskou finanční krizi a deflaci irské realitní bubliny založena irskou vládou **Národní agentura pro správu aktiv** (*National Asset Management Agency*, NAMA) jako jedna z mnoha iniciativ přijatých vládou k řešení vážné krize v irském bankovníctví.²²³ V roce 2012 NAMA ustanovila **Národní službu pro obytné nemovitosti** (*National Asset Residential Property Services DAC*, NARPS)²²⁴ s cílem urychlit poskytování sociálního bydlení v době, kdy v tomto sektoru existovalo mnoho překážek bránících rychlému a efektivnímu poskytování, včetně nedostatku kapitálového financování. NARPS rozvinula silná partnerství s řadou organizací AHB. Role NARPS a NAMA:

- NARPS nakupuje vhodné bytové jednotky od dlužníků a příjemců NAMA za plnou tržní hodnotu.
- V mnoha případech NAMA financuje nezbytné sanační a dokončovací práce před nákupem jednotek NARPS.

²²⁰ *About Us*. Online. Local Government Management Agency. Dostupné z: <https://www.lgma.ie/en/about-us/>. [cit. 2024-11-14].

²²¹ *Statement of Strategy*. Online. The Housing Agency, 2021. s. 15. Dostupné z: <https://www.housingagency.ie/publications/housing-agencys-statement-strategy-2022-2024> [cit. 2024-11-13].

²²² Tamtéž.

²²³ *About Us*. Online. National Asset Management Agency. Dostupné z: <https://www.nama.ie/about-us>. [cit. 2024-11-13].

²²⁴ *NARPS*. Online. National Asset Management Agency. Dostupné z: <https://www.nama.ie/our-work/social-initiatives/social-housing/narps>. [cit. 2024-11-13].

- NAMA přímo pronajímá nemovitosti schváleným bytovým organizacím (AHB) nebo místním úřadům za účelem poskytnutí okamžitého sociálního bydlení. Pronájmy jsou uzavírány na dobu 20 let.

Během procesu dodání NARPS spolupracuje s následujícími zúčastněnými stranami:

- HA spolupracuje s místními úřady na potvrzení poptávky po sociálním bydlení v dané oblasti. HA také nominuje AHB tam, kde je to vhodné, prostřednictvím procesu vyjádření zájmu.
- Místní úřad potvrzuje poptávku po jednotkách sociálního bydlení s ohledem na udržitelné komunity a vhodnou kombinaci bytů. Dále také zvažuje vhodný mechanismus poskytování bydlení (tj. přímý pronájem nebo pronájem prostřednictvím AHB), konzultuje s HA navrhované výše nájemného požadované NARPS a zajišťuje dokumentaci financování leasingu.
- AHB nominují nájemce a zajišťují správu nemovitostí po dobu pronájmu, přičemž čtvrtletně odvádějí nájem společnosti NARPS. Před předáním jednotek spolupracují AHB se společností NARPS na tom, že nemovitosti budou odpovídat standardům kvality a potřebám budoucích nájemců.

Územní samospráva

Místní samosprávy (*Local Authorities*) představují základní implementační úroveň irské politiky sociálního bydlení. Jsou významnými vlastníky a provozovateli bytového fondu sociálního bydlení a nesou odpovědnost za posuzování bytových potřeb domácností (*housing needs assessment*), vedení čekacích listin a přidělování bytů, a to jak ze svého vlastního fondu, tak z bytů spravovaných schválenými bytovými organizacemi (AHB). Ve spolupráci s Agenturou pro bydlení a Ministerstvem bydlení připravují místní akční plány výstavby a obnovy sociálního bydlení (*Housing Delivery Action Plans*), které vymezují konkrétní cíle a projekty reagující na územní potřeby. Součástí jejich kompetencí je rovněž uplatňování plánovacích nástrojů, zejména mechanismu *Part V* zákona o územním plánování, který ukládá developerům povinnost vyčlenit část nové rezidenční výstavby pro sociální a dostupné bydlení.

Vedle přímé správy bytového fondu plní místní samosprávy klíčovou roli v provozování programů umožňujících okamžitě zajištění bydlení prostřednictvím soukromého nájemního trhu. Jedná se především o nástroje *Housing Assistance Payment (HAP)* a *Rental Accommodation Scheme (RAS)*, jejichž prostřednictvím uzavírají leasingové smlouvy se soukromými pronajímateli a zajišťují bydlení domácnostem v bytové nouzi. Místní samosprávy se rovněž podílejí na realizaci programu *Housing First*, kdy spolupracují s nevládními organizacemi, zdravotními a sociálními službami na zabezpečení bytů a poskytování navazující intenzivní podpory osobám s komplexními potřebami. V irském systému tak vystupují nejen jako správci bytového fondu, ale také jako klíčoví koordinátoři terénní implementace nástroje sociální a bytové politiky na lokální úrovni.

6.2.2 LEGISLATIVA

V Irsku je poskytování sociálního bydlení upraveno zákony, mezi které patří především následující:

Tabulka 8: Právní předpisy upravující sociální bydlení v Irsku

Právní předpisy upravující sociální bydlení v Irsku
Zákon o bydlení (<i>Housing Act, 1966</i>)
Zákon o bydlení – různé předpisy (<i>Housing (Miscellaneous Provisions) Act, 1979</i>)
Zákon o pronájmech soukromých bytových jednotek – novela (<i>Housing (Private Rented Dwellings) (Amendment) Act, 1983</i>)
Zákon o bydlení (<i>Housing Act, 1988</i>)
Zákon o bydlení – různé předpisy (<i>Housing (Miscellaneous Provisions) Act, 1992</i>)

Zákon o bydlení – různé předpisy (*Housing (Miscellaneous Provisions) Act, 1997*)
 Zákon o bydlení pro kočující osoby (*Housing (Traveller Accommodation) Act, 1998*)
 Zákon o plánování a rozvoji (*Planning and Development Act, 2000*) – část V (*Part V*)²²⁵
 Zákon o bydlení – různé předpisy (*Housing (Miscellaneous Provisions) Act, 2002*)
 Zákon o nájemním bydlení (*Residential Tenancies Act, 2004*)
 Zákon o bydlení – různé předpisy (*Housing (Miscellaneous Provisions) Act, 2009*)
 Zákon o nájemním bydlení – novela (*Residential Tenancies (Amendment) Act, 2009*)
 Zákon o bydlení – různé předpisy (*Housing (Miscellaneous Provisions) Act, 2014*)
 Zákon o nájemním bydlení – novela (*Residential Tenancies (Amendment) Act, 2015*)
 Zákon o dostupném bydlení (*Affordable Housing Act, 2021*)

Zdroj: *Electronic Irish Statute Book (eISB)*, 2024

6.2.3 FINANCOVÁNÍ

Financování sociálního bydlení je v Irsku téměř výhradně založeno na státních grantech, které poskytují následující subjekty:²²⁶

- Agentura pro financování bydlení,
- ministerstva.

Agentura pro financování bydlení

V roce 1982 byla založena akciová společnost Agentura pro financování bydlení (*Housing Finance Agency, HFA*), kterou zcela vlastní irská vláda. HFA je samofinancující, nedostává vládní dotace, ale k nákladům na finanční prostředky přidává marži na pokrytí administrativních nákladů.²²⁷

Úkolem agentury je poskytovat úvěrové financování za nejnižší možné úrokové sazby místním samosprávám a chváleným bytovým organizacím z neziskového sektoru za účelem poskytování sociálního bydlení, a dále také vysokým školám za účelem poskytování studentského bydlení a na hypoteční úvěry osobám s nízkými příjmy na koupi domu. HFA také poskytuje místním úřadům doplňkové služby (investiční nástroje do krátkodobých komerčních cenných papírů a poradenství související s obecním rozpočtem).²²⁸

Agentura úvěry financuje z následujících zdrojů:²²⁹

²²⁵ Developeři jsou povinni při výstavbě 20 % zástavby přesunout na místní úřady pro potřeby sociálního bydlení, jsou různé možnosti jak 20 % transferovat a jak jsou nahrazeny ze strany obce. Zdroj: REDMOND, Declan a NORRIS, Michelle. *Social Housing in the Republic of Ireland*. Online. In: *Social Housing in Europe*. Wiley, 2014, s. 155. ISBN 9781118412367. Dostupné z: <https://onlinelibrary.wiley.com/doi/10.1002/9781118412367.ch9>. [cit. 2024-11-14].

²²⁶ NORRIS, Michelle a BYRNE, M. Funding resilient and fragile social housing systems in Ireland and Denmark. Online. In: *Housing Studies*, 36(9), 2020, s. 1471.

²²⁷ *Statement of Strategy*. Online. The Housing Agency, 2021. s. 23 Dostupné z: <https://www.housingagency.ie/publications/housing-agencys-statement-strategy-2022-2024>. [cit. 2024-11-13].

²²⁸ *Local Government Audit Service: An Overview of Interest Only Loans in Local Authorities*. Online. Department of Housing, Planning and Local Government, 2019. Dostupné z: <https://www.gov.ie/en/department-of-housing-local-government-and-heritage/publications/overview-of-interest-only-loans-in-local-authorities-march-2019/>. [cit. 2024-11-13].

²²⁹ *Housing Finance Agency of Ireland*. Online. Housing 2030. Dostupné z: <https://www.housing2030.org/project/housing-finance-agency-of-ireland/>. [cit. 2024-11-13].

- prostředky získané na domácích a mezinárodních kapitálových trzích,²³⁰ včetně dvou veřejných bank Evropské unie:
 - Evropská investiční banka (EIB);
 - Rozvojová banka Rady Evropy (CEB);
- krátkodobé vklady od místní samosprávy.

V posledních letech hraje HFA klíčovou roli při financování rozšíření podpory bydlení pro nízkopříjmové domácnosti v Irsku. V roce 2010 začala poskytovatelům sociálního bydlení z neziskového sektoru nabízet úvěrové financování, které bylo dříve financováno především ze státních grantů. To výrazně zvýšilo objem finančních prostředků, které tito poskytovatelé bydlení měli k dispozici, a umožnilo jim výrazně zvýšit množství poskytovaných bytů. Zajištění dlouhodobého financování s pevnou sazbou umožnilo HFA nabízet neziskovým poskytovatelům sociálního bydlení půjčky s pevnou sazbou. Tím se eliminovalo úrokové riziko, které pro ně bylo klíčové. Tato zkušenost s čerpáním úvěrového financování HFA povzbudila některé neziskové poskytovatele sociálního bydlení k využívání soukromých bank a kapitálových trhů.²³¹

Ministerské programy financování

DHLGH realizuje programy na podporu schválených bytových organizací. Tyto organizace mohou prostřednictvím programů čerpat zdroje na poskytování sociálního bydlení. V rámci těchto programů jsou poskytovány náhrady za ztráty způsobené stanovením nižšího než tržního nájemného, prostředky na výstavbu či pořízení bydlení pro osoby se speciálními potřebami a kapitálové zálohy na získání finančních prostředků z fondů EU, HFA či komerčních bank na pronájem, pořízení nebo výstavbu sociálních bytů.

Jedná se o následující programy:²³²

- Program kapitálové podpory (*Capital Assistance Scheme, CAS*),
- Program kapitálových půjček a dotací (*Capital Loan and Subsidy Scheme, CLSS*),
- Kapitálová záloha na pronajímané zařízení (*Capital Advance Leasing Facility, CALF*),
- Program běžných výdajů na sociální bydlení (*Social Housing Current Expenditure Programme, SHCEP*).

Program kapitálové podpory (*Capital Assistance Scheme, CAS*)

CAS je podmíněně nenávratná půjčka poskytnutá schválené bytové organizaci (AHB).²³³ V rámci CAS mohou místní úřady poskytovat organizacím AHB úvěry až do výše 100 % (nebo 95 %, pokud se AHB rozhodne ponechat si právo nominovat 25 % nájemních smluv), aby pomohly s kapitálovými náklady.²³⁴

²³⁰ Housing Finance Agency. Online. Dostupné z: <https://hfa.ie/>. [cit. 2024-11-13].

²³¹ Housing Finance Agency of Ireland. Online. Housing 2030. Dostupné z: <https://www.housing2030.org/project/housing-finance-agency-of-ireland/>. [cit. 2024-11-13].

²³² Summary of Financial Schemes for Provision of Social Housing: Review of Sector Classification of Approved Housing Bodies. Central Statistics Office, 2017. Online. Dostupné z: https://www.cso.ie/en/media/csoie/methods/nationalaccounts/Summary_of_Financial_Schemes_for_Provision_of_Social_Housing.pdf. [cit. 2024-11-13].

²³³ CAS – Capital Assistance Scheme. Online. South Dublin County Council. Dostupné z: <https://www.sdcc.ie/en/services/housing/cas-capital-assistance-scheme/>. [cit. 2024-11-13].

²³⁴ Summary of Financial Schemes for Provision of Social Housing: Review of Sector Classification of Approved Housing Bodies. Central Statistics Office, 2017. Online. Dostupné z: https://www.cso.ie/en/media/csoie/methods/nationalaccounts/Summary_of_Financial_Schemes_for_Provision_of_Social_Housing.pdf. [cit. 2024-11-13].

Aby AHB měly nárok na tyto půjčky, musí zajistit bydlení pro osoby v seniorním věku, osoby bez domova, osoby se zdravotním postižením nebo další osoby se znevýhodněním, které místní úřady označily za osoby potřebující bydlení. Půjčky jsou poskytovány na dobu 30 let a jsou nevratné za předpokladu, že bydlení bude nadále pronajímáno oprávněným kategoriím osob, bude přiměřeně udržováno a bude nadále splňovat stanovené podmínky pro poskytnutí půjčky. Půjčky místních úřadů jsou kryty platbami od DHLGH. Po skončení hypotéky přechází plné vlastnické právo k bytovým jednotkám na AHB.

Systém kapitálových půjček a dotací (*Capital Loan and Subsidy Scheme, CLSS*)

CLSS je hypoteční úvěr, u kterého jsou odpuštěny kapitálové splátky a úrokové poplatky, pokud chválená bytová organizace dodrží podmínky programu. Poskytuje 100% kapitálové financování projektu bydlení a primárně se používá k zajištění bydlení pro rodiny s nízkými příjmy. Systém kapitálových půjček a dotací (CLSS) byl zahájen v roce 1991 s cílem poskytnout kapitálové financování AHB na pokrytí nákladů na výstavbu ubytovacích jednotek k pronájmu lidem na čekací listině místního úřadu na sociální bydlení. LA mají přístup k financování, které poskytují AHB od Agentury pro financování bydlení (HFA), které LA splácí HFA po dobu 30 let. Na druhé straně LA poskytují toto financování AHB prostřednictvím nevratné půjčky, pokud AHB dodržuje podmínky CLSS. Po projednání s odborem bylo potvrzeno, že vlastnictví bytových jednotek přechází na konci hypotečního období bezpodmínečně na AHB, i když to nebylo možné ověřit z dosud prověřené dokumentace. Program byl již ukončen, závazky vzniklé v rámci programu jsou však dosud nesplacené.

Kapitálová záloha na pronajímané zařízení (*Capital Advance Leasing Facility, CALF*)

CALF v roce 2011 nahradil CLSS a je hlavním schématem pro financování používaného výhradně v sektoru AHB. Jedná se o kapitálovou zálohu poskytovanou vládou, která umožňuje získat úvěr od komerčních bank nebo HFA na pronájem, pořízení nebo výstavbu a renovaci bytových jednotek. Tyto byty musí být určeny pro sociální bydlení poskytované organizacemi AHB. AHB může nárokovat až 30 % financování od Rady Bytového odboru, které rada zpětně získává od DHLGH. Zbytek financování musí pocházet ze soukromých zdrojů. Kapitál poskytnutý vládou je vyplácen jako půjčka s pevnou úrokovou sazbou ve výši 2 % ročně.²³⁵

Program běžných výdajů na sociální bydlení (*Social Housing Current Expenditure Programme, SHCEP*)

SHCEP je program běžných výdajů na sociální bydlení provozovaný ministerstvem za účelem poskytování finanční podpory místním orgánům (obcím) a AHB na dlouhodobý pronájem domů a bytů od soukromých vlastníků.²³⁶ V případě AHB se jedná o čtyři různé modely pronájmu:

- Přímý pronájem AHB od soukromého vlastníka,
- Přímý pronájem AHB od NARPS (NAMA),
- Jednotky vlastněné AHB (prostřednictvím CALF),
- AHB od hypotéky k pronájmu (MTR).²³⁷

2024-11-13].

²³⁵ CALF – *Capital Advance Leasing Facility*. Online. South Dublin County Council. Dostupné z: <https://www.sdcc.ie/en/services/housing/calf-capital-advance-leasing-facility/>. [cit. 2024-11-13].

²³⁶ Hlavní rozpočtové položky irského státního rozpočtu, ze kterých je financováno sociální bydlení, se dělí na „běžné“ a „kapitálové“ výdaje. Mezi běžné výdaje se řadí klíčový vládní *Program běžných výdajů na sociální bydlení (Social Housing Current Expenditure Programme, dále jen „SHCEP“)*, který v současnosti řídí DHLGH. (Zdroj: MÁCHOVÁ, Lenka. *Přehled systémů sociálního bydlení ve vybraných evropských zemích a jejich komparace*. Online. Ministerstvo práce a sociálních věcí ČR, 2018. Dostupné z <https://socialnibydeni.mpsv.cz/download/dokumenty/43-prehled-systemu-socialniho-bydeni.pdf>. [cit. 2024-11-13].)

²³⁷ V rámci systému „*AHB-Owned Units Sourced under Mortgage to Rent*“ (MTR), který byl zaveden v roce 2012, se domácnost s nedoplatkem na hypotéce stává z vlastníkem domu nájemcem sociálního bydlení AHB. Dlužník dobrovolně odevzdá svůj majetek svému věřiteli, který jej obratem prodá AHB. AHB se stává pronajímatelem a domácnost zůstává v rodinném domě jako nájemci sociálního bydlení. Nájemci platí AHB nájemné, jehož výše se určuje na základě výše příjmu domácnosti tak, aby byl nájem dostupný.

V rámci SHCEP místní orgány uzavírají smlouvy na dlouhodobý pronájem s vlastníky nemovitostí, AHB a NAMA, aby zajistily byty pro účely sociálního bydlení. Platby provádí ministerstvo příslušnému místnímu úřadu, který zase financuje AHB podle počtu aktivních jednotek na základě smlouvy.

Nemovitosti dostupné v rámci programu SHCEP se používají pro bydlení domácností ze seznamů čekatelů na sociální bydlení evidovaných u místních orgánů.²³⁸

Schválené bytové organizace (AHB) mohou získávat finanční prostředky také od komerčních bank. Například nezisková bytová organizace *Circle VHA* má dlouhodobé partnerství s jednou z největších irských bank, *Allied Irish Banks* (AIB). Tato banka se navíc zavázala podporovat sektor sociálního bydlení v rámci své strategie zaměřené na životní prostředí, sociální odpovědnost a správu. Nový způsob financování představuje unikátní dvojí přístup, který zajišťuje prostředky na výstavbu a současně se zaměřuje na dlouhodobé investice.²³⁹

6.3 FORMY PODPOROVANÉHO BYDLENÍ

Sociální bydlení se podle výzkumného pracovníka zaměřeného na sociální politiku, bezdomovectví a sociální vyloučení (IR_R5) od počátku 90. let výrazně diverzifikovalo a rozšířilo, a to jak z hlediska forem poskytování podpory, tak okruhu zapojených aktérů. Zatímco dříve bylo sociální bydlení převážně realizováno formou přímého poskytování bytů ze strany místních úřadů, případně neziskových organizací, postupně se systém rozšířil o nástroje využívající soukromý nájemní trh jako další distribuční kanál veřejné podpory.

Sociální bydlení je tak dnes poskytováno jednak přímo prostřednictvím bytového fondu místních úřadů a schválených bytových organizací (AHB), jednak nepřímo prostřednictvím dlouhodobých pronájmů či nájemních podpor na volném trhu, zejména v rámci programu *Rental Accommodation Scheme* (RAS) od roku 2004. Tento model je dále doplňován dávkovými nástroji, především příspěvkem na bydlení (*Housing Assistance Payment*, HAP) a doplňkem k nájemnému (*Rent Supplement*, RS), které umožňují domácnostem v bytové nouzi setrvat v běžném nájemním bydlení za současného krytí části nákladů z veřejných prostředků.²⁴⁰ Diverzifikace systému tak spočívá v posunu od jednotného modelu obecního sociálního bydlení k pluralitnímu uspořádání kombinujícímu přímou výstavbu a správu bytů s různotvárnými formami podpory bydlení na soukromém trhu.

V minulosti byla podpora v oblasti bydlení tradičně rozlišována na krátkodobou a dlouhodobou. Krátkodobá podpora zahrnovala především finanční příspěvky a sociální dávky určené na úhradu nákladů spojených s bydlením, zatímco dlouhodobá podpora byla realizována zejména prostřednictvím přímého poskytování sociálního bydlení. V současné praxi se však délka poskytování příspěvků na bydlení výrazně prodlužuje, což vede k narůstající dlouhodobé závislosti zranitelných domácností na nepřímých formách podpory bydlení. Přímá dlouhodobá podpora přesto nadále spočívá primárně v poskytování sociálního bydlení prostřednictvím místních samospráv, schválených bytových organizací (AHB) a programů typu RAS.

Podle výzkumného pracovníka a koordinátora pracovní skupiny pro sociální politiku, bezdomovectví a sociální vyloučení (IR_R5) se přitom v posledních letech projevuje částečný odklon od závislosti na soukromém

²³⁸ MÁCHOVÁ, Lenka. *Přehled systémů sociálního bydlení ve vybraných evropských zemích a jejich komparace*. Online. Ministerstvo práce a sociálních věcí ČR, 2018. Dostupné z https://socialnibydeni.mpsv.cz/download/dokumenty/43-prehled_systemu_socialniho_bydeni.pdf. [cit. 2024-11-13].

²³⁹ *Circle VHA: Landmark direct construction provides 47 homes*. Online. Housing Ireland Magazine. Dostupné z: <https://housingireland.ie/circle-vha-landmark-direct-construction-provides-47-homes/>. [cit. 2024-11-13].

²⁴⁰ Informace o pomoci v oblasti bydlení stát poskytuje prostřednictvím stránek *Citizens Information*. Online. Dostupné z: <https://www.citizensinformation.ie/en/>. [cit. 2024-11-13].

nájemním sektoru a dávkových formách podpory, s rostoucím důrazem na rozšiřování přímého poskytování sociálního bydlení prostřednictvím místních úřadů a AHB.

Sociální bydlení může podle zákona zahrnovat:²⁴¹

- bydlení poskytované místním úřadem na základě zákonů o bydlení z let 1966 až 2009, včetně bytových jednotek získaných podle části V zákona o plánování a rozvoji z roku 2000, s výjimkou dostupného bydlení;
- bydlení poskytované schválenou bytovou organizací;
- postupná koupě bydlení (*Incremental purchase arrangements*);
- uzavírání a udržování dohod o dostupnosti nájemního bydlení;
- poskytování míst pro karavany;
- poskytování stavebních ploch pro výstavbu bydlení.

V irském systému podpory bydlení se uplatňuje několik základních nástrojů, které reagují na rozdílné potřeby cílových skupin a kombinují přímé poskytování bytů, leasingové mechanismy, podporované nájemní modely i sociální doprovodné služby. Mezi hlavní formy podporovaného bydlení patří:

- **Standard Long-Term Social Housing Leasing Scheme** – program dlouhodobého pronájmu bytových jednotek ze soukromého sektoru obcemi pro účely sociálního bydlení;
- **Enhanced Long-Term Social Housing Leasing Scheme** – rozšířená forma leasingového programu s vyšší mírou finanční podpory a zapojením dalších nástrojů státní garance;
- **Rental Accommodation Scheme (RAS)** – mechanismus zajišťující sociální bydlení prostřednictvím stabilních nájemních smluv v soukromém sektoru ve spolupráci s místními samosprávami;
- **Cost Rental Housing (CRH)** – model nákladového nájemného založený na neziskovém principu stanovování nájemného podle skutečných provozních a investičních nákladů;
- **Cost Rental Tenant in Situ Scheme** – nástroj zajišťující setrvání nájemců ohrožených vystěhováním v jejich původním bydlišti prostřednictvím odkupu nemovitosti státem nebo schváleným poskytovatelem;
- **Housing First** – program určený osobám bez domova založený na okamžitém poskytnutí stabilního bydlení doplněném intenzivní sociální a zdravotní podporou;
- **Housing Assistance Payment (HAP) a Rent Supplement (RS)** – systémy finanční podpory nájemního bydlení v soukromém sektoru, poskytující příspěvky domácnostem na úhradu části nájemného;
- **Poradenství a sociální podpora (assistance)** – soubor doprovodných odborných služeb zaměřených na stabilizaci bydlení, sociální začleňování a prevenci ztráty bydlení.

6.3.1 STANDARD LONG-TERM SOCIAL HOUSING LEASING SCHEME

Program dlouhodobého pronájmu sociálního bydlení byl zaveden v roce 2009 a v současnosti je realizován jako součást běžného výdajového programu sociálního bydlení. Národní koordinaci programu zajišťuje

²⁴¹ *Housing (Miscellaneous Provisions) Act 2014*. Online. 2024. Dostupné z: www.irishstatutebook.ie. [cit. 2024-11-13].

Agentura pro bydlení, která jej spravuje jménem místních úřadů a Ministerstva bydlení, místní správy a dědictví (DHLGH). Tento režim umožňuje místním úřadům a schváleným bytovým organizacím (AHB) pronajímat vhodné nemovitosti na dobu 10 až 25 let.

V rámci standardního dlouhodobého pronájmu jsou specifikovány následující povinnosti vlastníků bytů:²⁴²

- přijímají platby bez ohledu na obsazenost bytu;
- získávají 80/85 % nájemného na volném trhu (v závislosti na poplatku za správu);
- nemají žádné závazky plynoucí z inkasa nájemného ani jim nevznikají pohledávky směrem k dlužníkům na nájemném;
- nemusí se registrovat u RTB;
- jsou odpovědní za stavbu a pojištění majetku;
- místní úřad je pronajímatelem nájemce a odpovídá za každodenní údržbu;
- nájemné se reviduje ke třetímu výročí od data zahájení pronájmu podle Harmonizovaného indexu spotřebitelských cen (HICP) a poté každý třetí rok.

Tento systém, jak uvádí koordinátorka pro interkulturní diverzitu z nevládní neziskové organizace poskytující bydlení (IR_R2), slouží k zajištění bydlení v oblastech, kde je potřeba, aby místní úřady mohly efektivněji spravovat rozptýlené nemovitosti v rámci sociálního bydlení.

Podle výzkumného pracovníka specializujícího se na sociální politiku, bezdomovectví a sociální vyloučení (IR_R5) však existuje nejistota ohledně budoucnosti nájemců po skončení dlouhodobého leasingu od soukromého vlastníka. Očekává se, že místní úřady přehodnotí situaci domácnosti, ale přesné mechanismy zatím nejsou detailně stanoveny, protože tento model je relativně nový a málo rozšířený.

6.3.2 ENHANCED LONG-TERM SOCIAL HOUSING LEASING SCHEME

Za účelem větší flexibility a přilákání institucionálních developerů a investorů, kteří mohou poskytnout větší množství nemovitostí pro sociální bydlení, bylo zavedeno rozšíření standardního leasingového schématu *Rozšířený program dlouhodobého pronájmu sociálního bydlení (Enhanced Long Term Social Housing Leasing Scheme)*. Tento program reaguje na rostoucí poptávku po dlouhodobém řešení nedostatku bydlení a snahu využít odborné kapacity a zdroje soukromého sektoru.

Nový program poskytuje místním úřadům příležitost pronajmout si nemovitosti od institucionálních developerů a investorů k účelům sociálního bydlení. Národním koordinátorem programu je Agentura pro bydlení, která jej spravuje jménem místních úřadů a Ministerstva bydlení, místní správy a dědictví (DHLGH). Pronajímatelem je příslušný místní úřad, který od nájemce vybírá tzv. rozdílové nájemné. Doba pronájmu je stanovena na 25 let.²⁴³ V rámci rozšířeného dlouhodobého pronájmu vlastníci nemovitostí:²⁴⁴

- mají garantovány platby po dobu 25 let bez ohledu na obsazenost;

²⁴² *Information for Property Owners and Landlords*. Online. The Housing Agency. Dostupné z: <https://www.housingagency.ie/housing-information/information-property-owners-and-landlords> [cit. 2024-11-20].

²⁴³ *Enhanced Long Term Social Housing Leasing Scheme*. Online. GOV.IE. Dostupné z: <https://www.gov.ie/en/service/82338-enhanced-long-term-social-housing-leasing-scheme/>. [cit. 2024-11-13].

²⁴⁴ *Information for property owners and landlords*. Online. The Housing Agency. 2024. Dostupné z: <https://www.housingagency.ie/housing-information/information-property-owners-and-landlords>. [cit. 2024-11-13].

- při zahájení pronájmu obdrží platbu za nájem až do výše 95 % tržního nájemného, což odráží dodatečné požadavky na plnění prováděné vlastníkem nemovitosti; nájemné je revidováno každé 3 roky v návaznosti na Harmonizovaný index spotřebitelských cen (HICP);
- nemají žádné závazky plynoucí z inkasa nájemného ani jim nevznikají pohledávky směrem k dlužníkům na nájemném;
- nemusí se registrovat u RTB;
- jsou odpovědní za každodenní údržbu a správu nemovitostí podle plánu služeb;
- mají odpovědnost za stavbu a pojištění majetku.

6.3.3 RENTAL ACCOMMODATION SCHEME

*Rental Accommodation Scheme (RAS)*²⁴⁵ bylo zavedeno vládou v reakci na rostoucí poptávku po doplňcích k nájemnému s cílem zvýšit efektivitu systému podpory bydlení. Jeho podstatou je přenesení odpovědnosti za zajištění stabilního bydlení pro osoby v dlouhodobé bytové nouzi v soukromém nájemním sektoru na místní úřady, které v rámci RAS vystupují jako zprostředkovatelé mezi nájemci a vlastníky nemovitostí a garantují kontinuitu bydlení. V rámci RAS si místní úřad pronajímá byty od soukromých vlastníků a podporovaná osoba vystupuje jako jeho nájemce. Schéma tak představuje formu podpory sociálního bydlení realizovanou prostřednictvím místních samospráv a funguje na principu třístranného vztahu mezi vlastníkem nemovitosti, místním úřadem a nájemcem. V rámci programu jsou do systému zapojováni soukromí vlastníci pronajímající své nemovitosti, které slouží jako doplňkový zdroj kvalitního nájemního bydlení pro oprávněné domácnosti.²⁴⁶ Nájemní smlouva musí být ze strany pronajímatele registrována u RTB.²⁴⁷

Program RAS je určen osobám, které pobírají doplněk k nájemnému (*Rent Supplement, RS*) po dobu minimálně 18 měsíců a u nichž je identifikována dlouhodobá potřeba podpory v oblasti bydlení. Nájemní vztah je v rámci schématu uzavírán mezi místním úřadem a pronajímatelem, přičemž nájemné je měsíčně hrazeno přímo místní samosprávou vlastníkovu nemovitosti. Podpořená osoba se na úhradě nájemného podílí formou pravidelného příspěvku, který zasílá místnímu úřadu v týdenní výši odpovídající jejím příjmovým poměrům. Výhodou tohoto schématu je přímá úhrada nájemného pronajímatelům ze strany místního úřadu, bez nutnosti administrativního zprostředkování plateb nájemcem. Tento mechanismus přispívá k vyšší jistotě jak pro nájemce, tak pro pronajímatele, a následně zvyšuje dostupnost bydlení pro osoby v bytové nouzi. Po ukončení nájemní smlouvy může místní samospráva smluvní vztah s vlastníkem obnovit, případně zajistit pro klienta jiné bydlení odpovídající jeho potřebám.²⁴⁸

Ačkoliv je program RAS primárně realizován místními úřady, významnou roli v něm mohou sehrávat také schválené bytové organizace (*Approved Housing Bodies, AHB*). Ty mohou nemovitost buď pronajmout od soukromého vlastníka a následně uzavřít smluvní vztah s místním úřadem v rámci RAS, nebo mohou nemovitost vlastnit a poskytnout ji pro účely programu RAS na základě smlouvy s místní samosprávou.²⁴⁹

²⁴⁵ DAVIN, Jordan a kol. *Access to Housing in Ireland*. Dublin Institution of Technology: Department of Law, 2016.

²⁴⁶ *Rental Accommodation Scheme: Information for Property Owners and Landlords*. Online. The Housing Agency. Dostupné z: <https://www.housingagency.ie/rental-accommodation-scheme>. [cit. 2024-11-13].

²⁴⁷ *Rental Accommodation Scheme: Your questions answered*. Online. GOV.IE. Dostupné z: <https://www.gov.ie/en/publication/4884e-rental-accommodation-scheme-your-questions-answered/?referrer=https://www.housing.gov.ie/housing/social-housing/rental-accommodation-scheme/rental-accommodation-scheme-information-tenants>. [cit. 2024-11-13].

²⁴⁸ *Housing Options. A guide to housing options available through local authorities*. Online. The Housing Agency, 2023. Dostupné z: <https://www.housingagency.ie/sites/default/files/2023-01/Housing%20Options%20Easy%20to%20Read%20Web%20version.pdf>. [cit. 2024-11-14].

²⁴⁹ *Approved Housing Bodies*. Online. Houses of the Oireachtas. 2024. Dostupné z: <https://www.oireachtas.ie/en/debates/question/2018-01-31/84/>. [cit. 2024-11-14].

Pronajímatel odpovídá za:

- pojištění majetku, pojištění vybavení bytu a veřejnou odpovědnost;
- běžnou údržbu, opravy a výměnu zařízení;
- řešení případných porušení povinností nájemce vůči pronajímateli.

Zapojení do programu má následující výhody pro pronajímatele:²⁵⁰

- okamžité a pravidelné platby přímo od místního úřadu po celou dobu trvání smlouvy o účasti v programu;
- odstranění potřeby vybírat nájemné od nájemců, což výrazně snižuje administrativní náklady;
- možnost čerpat zvýšené daňové úlevy při pronájmu nemovitostí v rámci podpory sociálního bydlení, včetně nároku na 100% úlevu na úrocích z hypotéky jakožto nákladu z příjmů z pronájmu;
- závazek zpřístupnit bydlení oprávněným nájemcům na dobu minimálně tří let, přičemž nájem musí být zaregistrován u RTB.

Aby pronajímatel splnil podmínky pro kvalifikaci, musí se zavázat zpřístupnit bydlení oprávněným nájemcům na dobu minimálně tří let a zajistit registraci nájmu u RTB.

6.3.4 COST RENTAL HOUSING (CRH)

Cost Rental Housing (CRH)²⁵¹ je nákladové nájemní bydlení, které poskytuje dostupné nájemní bydlení lidem se středními příjmy. Tento program je zaměřen na lidi, kteří sice přesahují příjmovou hranici pro sociální bydlení, ale zároveň si nemohou dovolit soukromé nájemní bydlení. Bydlení s nákladovým nájemným je poskytováno schválenými bytovými organizacemi (AHB), místními úřady a Agenturou územního rozvoje (LDA).

Podle koordinátorky pro interkulturní diverzitu z nevládní neziskové organizace zaměřené na bydlení (IR_R2) umožňuje tento program přístup k bydlení lidem, kteří vydělávají příliš mnoho na to, aby splnili podmínky pro sociální bydlení, ale zároveň příliš málo na to, aby si mohli dovolit bydlení vlastní.

6.3.5 COST RENTAL TENANT IN SITU SCHEME

Tento nový program je určen pro nájemce, kteří obdrželi výpověď z nájmu z důvodu prodeje nemovitosti pronajímatelem a ocitli se v ohrožení bezdomovectvím. Agentura pro bydlení (HA) může takovou nemovitost odkoupit a následně ji pronajmout zpět původnímu nájemci.²⁵²

²⁵⁰ *Rental Accommodation Scheme: Your questions answered*. Online. GOV.IE. 2024. Dostupné z: <https://www.gov.ie/en/publication/4884e-rental-accommodation-scheme-your-questions-answered/?referrer=https://www.housing.gov.ie/housing/social-housing/rental-accommodation-scheme/rental-accommodation-scheme-information-tenants>. [cit. 2024-11-14].

²⁵¹ *Cost Rental Housing*. Online. Citizens Information. Dostupné z: <https://www.citizensinformation.ie/en/housing/renting-a-home/help-with-renting/cost-rental-housing/>. [cit. 2024-11-20].

²⁵² *Cost Rental Tenant in Situ Scheme*. Online. Citizens Information. Dostupné z: <https://www.citizensinformation.ie/en/housing/renting-a-home/help-with-renting/cost-rental-tenant-in-situ-scheme/>. [cit. 2024-11-14].

Správu nemovitostí zajišťují schválené bytové organizace (AHB), s nimiž agentura spolupracuje. Výše nájemného zůstává na úrovni sjednané s původním soukromým vlastníkem, avšak do budoucna se očekává přechod na nákladové nájemné, které je nižší než tržní.

6.3.6 HOUSING FIRST

Housing First je irskou vládou vnímán jako základní přístup k řešení bezdomovectví. V roce 2022 byl zřízen *Národní úřad pro Housing First (Housing First National Office)*,²⁵³ agentura odpovědná za koordinaci a řízení přístupu Housing First na národní a mezinárodní úrovni. Úřad také ve spolupráci s nevládními organizacemi zaměřenými na bezdomovectví, Úřadem pro sociální začleňování (HSE), místními úřady, Ministerstvem bydlení, místní správy a dědictví a Ministerstvem zdravotnictví vytvořil sadu nástrojů pro implementaci přístupu Housing First v praxi.²⁵⁴ Jedná se například o metodiku, která je určena pro neziskové organizace za účelem nastavení práce s osobami bez domova.²⁵⁵

Podle výzkumného pracovníka zaměřeného na sociální politiku, bezdomovectví a sociální vyloučení (IR_R5) tento systém sice funguje, ale trpí podfinancováním a nedostatkem pracovníků. Organizace zajišťující Housing First často z důvodu pomoci dalším lidem bez domova nemají dostatek zaměstnanců na poskytování dlouhodobé podpory nájemcům po jejich zabydlení. Respondent zdůrazňuje potřebu větší konzistence v podpoře těchto nájemců, například prostřednictvím dvanáctiměsíčních smluv, které by zajistily další podporu a stabilní dlouhodobou spolupráci.

6.3.7 PŘÍSPĚVEK NA NÁJEMNÉ (HAP) A DOPLNĚK K NÁJEMNÉMU (RS)

Ministerstvo poskytuje také nepřímou podporu sociálního bydlení cílenou na osoby v nouzi. K dispozici jsou dávky ve formě **příspěvku na nájemné** (*Housing Assistance Payment – HAP*) a **doplňk k nájemnému** (*Rent Supplement, RS*).²⁵⁶

HAP je vyplácen pouze osobám, které jsou zapsány na seznamu zájemců evidovaných daným místním úřadem a které byly vyhodnoceny jako osoby potřebující sociální bydlení.²⁵⁷ Osoba si musí zajistit soukromý pronájem v rámci limitů nájemného stanovených pro HAP, v případě *Homeless HAP*, který platí jen pro dublinský region a pro osoby bez domova, lze limity překročit až o 50 %, pokud je to nezbytné pro získání vhodného bydlení.²⁵⁸ Pronajímatelé by neměli osoby pobírající HAP diskriminovat. Nájem musí být každý rok, stejně jako všechny ostatní smlouvané nájem v soukromém sektoru, registrován u RTB.

Podle Finnertyho (IR_R5) je však výše této podpory, kterou nájemce dostává ve formě příspěvku na bydlení, omezena. V důsledku inflace nájemného v soukromém nájemním sektoru v poslední době proto dochází k tomu, že výše podpory často nepokryje plné náklady na nájem. V případě HAP mohou vlastníci nemovitostí uplatnit úlevu na úroku z hypotéky.²⁵⁹

²⁵³ *Housing Agency launches new National Office for Housing First*. Online. The Housing Agency. 2024. Dostupné z: <https://www.housingagency.ie/news-events/housing-housing-agency-launches-new-national-office-housing-first>. [cit. 2024-11-14].

²⁵⁴ *Peer Support Specialist Toolkit: Integration and delivery of peer support specialist services*. Online. The Housing Agency. Dostupné z: <https://www.housingagency.ie/>. [cit. 2024-11-14].

²⁵⁵ *Housing First*. Online. The Housing Agency. 2024. Dostupné z: <https://www.housingagency.ie/housing-information/housing-first>. [cit. 2024-11-14].

²⁵⁶ *Central Statistics Office*. Online. 2017. Dostupné z: <https://www.cso.ie/en/index.html>. [cit. 2024-11-14].

²⁵⁷ *Housing Assistance Payment (HAP)*. Online. Citizens Information. Dostupné z: <https://www.citizensinformation.ie/en/housing/renting-a-home/help-with-renting/housing-assistance-payment/>. [cit. 2024-11-14].

²⁵⁸ Tamtéž.

²⁵⁹ *Housing Assistance Payment Information For Landlords*. Online. Dublin City Council. 2024. Dostupné z: <https://www.dublincity.ie/residential/housing/i-am-looking-home/housing-assistance-payment-hap/housing-assistance-payment-information->

RS je krátkodobá podpora příjmu pro osoby žijící v soukromém nájemním bydlení, které nemohou hradit náklady na bydlení z vlastních zdrojů.²⁶⁰

6.4 POSKYTOVATELÉ PODPOROVANÉHO BYDLENÍ

6.4.1 MÍSTNÍ ÚŘADY

Místní úřady jsou hlavními poskytovateli podpory sociálního bydlení a zároveň také největšími pronajímateli v Irsku.²⁶¹ Agendu v rámci místních úřadů spravuje Oddělení bytových služeb (*Housing Services Department*), jehož účelem je usnadnit poskytování vhodného, nákladově efektivního a kvalitního bydlení a podpory v oblasti bydlení lidem, kteří to potřebují. Každý místní úřad musí vytvořit plán bytových služeb (*Housing Services Plan*), kde stanoví cíle a strategie pro jejich dosažení.²⁶² Místní úřady mohou bydlení podporovat následujícími způsoby:²⁶³

- pronájem nemovitosti, kterou vlastní a spravuje místní úřad;
- dlouhodobý pronájem (*long-term leasing*) soukromé nemovitosti na 10–20 let místním úřadem nebo AHB;
- poskytování příspěvku na bydlení (HAP), kdy místní úřad provede měsíční platbu soukromému pronajímateli v souladu s podmínkami, včetně limitů nájemného, jménem nájemce;
- poskytování nájmu podle RAS, kdy místní úřad uzavírá nájemní smlouvy se soukromými pronajímateli;
- podnájem v pronajatých domech vlastněných a spravovaných AHB;
- specifické bydlení pro lidi bez domova, starší lidi a kočující osoby (*Travellers*);
- přizpůsobení bytů vlastněných místními úřady specifickým potřebám domácností;
- granty na zvýšení dostupnosti bydlení v soukromých domech pro osoby se zdravotním postižením a speciálními potřebami.

6.4.2 SCHVÁLENÉ BYTOVÉ ORGANIZACE (AHB)

Schválené bytové organizace (*Approved Housing Bodies*, AHB) jsou nezávislé neziskové organizace, zahrnující především dobrovolné bytové asociace (*Voluntary Housing Associations*) a v menší míře také bytová družstva (*Housing Co-operatives*).²⁶⁴ AHB zajišťují sociální bydlení různými způsoby, zejména prostřednictvím výstavby nových bytových jednotek, nákupu existujících nemovitostí nebo jejich pronájmu od soukromých vlastníků. Zároveň se podílejí na zajišťování bydlení v rámci RAS ve spolupráci s místními úřady. V závislosti na způsobu financování výstavby jsou AHB povinny přidělovat většinu nebo všechny byty domácnostem dle čekací listiny místních úřadů. Součástí jejich činnosti je rovněž zajišťování podpory nájemců v oblasti sociálních potřeb (IR_R2).

landlords. [cit. 2024-11-14].

²⁶⁰ *Rent Supplement*. Online. Citizens Information. Dostupné z: <https://www.citizensinformation.ie/en/social-welfare/supplementary-welfare-schemes/rent-supplement/>. [cit. 2024-11-14].

²⁶¹ *Social Housing Support Overview*. Online. The Housing Agency. Dostupné z: <https://www.housingagency.ie/housing-information/social-housing-support-overview>. [cit. 2024-11-13].

²⁶² DAVIN, Jordan a kol. *Access to Housing in Ireland*. Dublin: Institution of Technology; Department of Law, 2016.

²⁶³ *Social Housing Support Overview*. Online. The Housing Agency. Dostupné z: <https://www.housingagency.ie/housing-information/social-housing-support-overview>. [cit. 2024-11-13].

²⁶⁴ *Applying for social housing*. Online. Citizens Information. 2024. Dostupné z: <https://www.citizensinformation.ie/en/housing/local-authority-and-social-housing/applying-for-local-authority-housing/>. [cit. 2024-11-13].

Vedle toho AHB nabízejí nákladové nájemné bydlení (*Cost Rental Housing*, CRH), obdobně jako místní úřady a Agentura územního rozvoje (*Land Development Agency*, LDA). Podle koordinátorky pro interkulturní diverzitu z neziskové organizace zaměřené na problematiku bydlení (IR_R2) spočívá hlavní rozdíl mezi bydlením poskytovaným prostřednictvím AHB a bydlením spravovaným místními samosprávami v možnosti odkupu nemovitostí. Nájemci bytů či domů ve vlastnictví státu mohou po určité době získat své bydlení do osobního vlastnictví za zvýhodněných podmínek, zatímco u bytů spravovaných AHB tato možnost neexistuje. Bydlení poskytované prostřednictvím AHB tak zůstává trvale součástí fondu sociálního bydlení, což přispívá k jeho dlouhodobé dostupnosti a k udržení celkového objemu sociálního bytového fondu v zemi.

Všechny AHB jsou od roku 2021 vedeny v registru schválených bytových organizací, který spravuje Regulační orgán schválených bytových organizací (*The Approved Housing Bodies Regulatory Authority*), který registruje přibližně pět stovek AHB.²⁶⁵ Činnost AHB je regulována zákonem *Housing (Regulation of Approved Housing Bodies) Act, 2019*. Zdroje financování AHB zahrnují úvěry od komerčních bank, finanční prostředky získané od státu prostřednictvím programů financování sociálního bydlení²⁶⁶ a pravidelný příspěvek od státu na správu a údržbu bytového fondu.

Mezi nejvýznamnější AHB patří *Clúid Housing*,²⁶⁷ *Circle Voluntary Housing Association* (VHA),²⁶⁸ *Co-operative Housing Ireland*,²⁶⁹ *Oaklee Housing*,²⁷⁰ *Respond*²⁷¹ a *Tuath Housing*.²⁷² Těchto šest největších irských AHB se sdružilo do společné organizace *Housing Alliance*²⁷³ s cílem podporovat poskytování sociálního a dostupného bydlení většími AHB a podporovat silné profesionální přístupy k řízení bydlení. Aliance spravuje celkem 30 000 sociálních domovů po celé zemi, což představuje dvě třetiny celkového bytového fondu AHB v Irsku.

V Irsku se schválené bytové organizace (AHB) sdružují do národní federace, Irské rady pro sociální bydlení (*The Irish Council for Social Housing*, ICSH).²⁷⁴ Tato advokační a oborová organizace zastupuje více než 270 bytových sdružení po celém Irsku, které poskytují bydlení na místní i národní úrovni. Činnost ICSH je financována Ministerstvem bydlení, místní správy a dědictví prostřednictvím programu podpory národních organizací.

6.4.3 AGENTURA PRO BYDLENÍ (HA)

Pomoc může určitým skupinám osob poskytnout také Agentura pro bydlení (*The Housing Agency*, HA), která realizuje *Cost Rental Tenant in Situ Scheme* (viz kapitola *Formy podporovaného bydlení*).

²⁶⁵ *Approved Housing Bodies*. Online. Residential Tenancies Board. 2024. Dostupné z: <https://www.rtb.ie/registration-and-compliance/beginning-a-tenancy/approved-housing-bodies>. [cit. 2024-11-13]. *Approved Housing Bodies Register*. Online. Approved Housing Bodies Regulatory Authority. 2024. Dostupné z: <https://www.ahbregulator.ie/registration/the-register/>. [cit. 2024-11-13].

²⁶⁶ Podrobněji viz kapitola Financování.

²⁶⁷ Oceněná nezisková bytová organizace poskytující více než 12 000 cenově dostupného a vysoce kvalitního bydlení. Podrobněji na <https://www.cluid.ie>.

²⁶⁸ AHB založená v roce 2003 a přední poskytovatel sociálního a dostupného bydlení v Irsku. Více na *Circle Voluntary*. Online. 2024. Dostupné z: <https://circlevha.ie/>. [cit. 2024-11-13].

²⁶⁹ AHB poskytující 5 500 kvalitních domů domácnostem s nízkými příjmy; je od roku 1973 lídrem v poskytování dostupných domů po celém Irsku. Více na *Co-operative Housing Ireland*. Online. Dostupné z: <https://www.cooperativehousing.ie/>. [cit. 2024-11-13].

²⁷⁰ *Oaklee*. Online. 2024. Dostupné z: <https://www.oaklee.ie/>. [cit. 2024-11-13].

²⁷¹ Přední bytová organizace zajišťující také širokou podporu v bydlení. *Respond*. Online. Dostupné z: <https://www.respond.ie/>. [cit. 2024-11-13].

²⁷² *Tuath Housing*. Online. 2024. Dostupné z: <https://tuathhousing.ie/>. [cit. 2024-11-13].

²⁷³ *Housing Alliance*. Online. 2024. Dostupné z: <https://housingalliance.ie/>. [cit. 2024-11-13].

²⁷⁴ *Irish Council for Social Housing*. Online. 2020. Dostupné z: <https://icsh.ie/about-icsh/>. [cit. 2024-11-13].

6.4.4 AGENTURA ÚZEMNÍHO ROZVOJE (LDA)

Agentura územního rozvoje (*The Land Development Agency*, LDA) je komerční, státem podporovaný orgán, který byl vytvořen za účelem koordinace pozemků pod státní kontrolou se zaměřením na poskytování bydlení.²⁷⁵ Agentura poskytuje bydlení v domech s nákladovým nájemným (*Cost Rental Housing*, CRH).²⁷⁶

6.5 PODMÍNKY SOCIÁLNÍHO BYDLENÍ

6.5.1 DÉLKA POSKYTOVÁNÍ BYDLENÍ

V Irsku obecně platí tzv. jistota nájmu (*security of tenure*), což znamená, že nájemce má právo užívat byt po stanovenou dobu uvedenou v nájemní smlouvě (tato pravidla se nevztahují na přechodné bydlení do 18 měsíců).²⁷⁷ Po 10. červnu 2022 jsou všechny nájemní smlouvy uzavírány na dobu neurčitou. Podmínkou pro uzavření smlouvy na dobu neurčitou je, že osoba je v nájmu minimálně 6 měsíců a nebyla jí doručena platná písemná výpověď z nájmu. Zákon rovněž stanoví výčet povolených důvodů, na jejichž základě je možné ukončit i nájem na dobu neurčitou (například potřeba užívat byt vlastníkem nebo jeho rodinou). Výzkumný pracovník zaměřený na sociální politiku, bezdomovectví a sociální vyloučení (IR_R5) shrnuje: „*Jakmile dostanete klíče, máte nájem prakticky na celý život, pokud nedojde k vážným problémům, jako je neplacení nájemného po dlouhou dobu nebo antisociální chování. Tento nájem může být také předán blízkému příbuznému, který s vámi v bytě žije.*“

Nájemci v programu Housing First mají podle ředitelky služeb a inkluze Agentury pro bydlení, která má na starosti národní program Housing First (IR_R3), stejné podmínky jako ostatní nájemci sociálního bydlení, což znamená, že jejich smlouva může být doživotní. Cílem programu je, aby si nájemci udrželi stabilitu v nemovitosti, kterou dostanou, neexistuje koncept přechodného bydlení. Jakmile se nájemce usadí, nemovitost se stává jeho trvalým bydlištěm.

Pro vlastníky bytů a pronajímatele pak platí určitá časová období, po která je v rámci programů sociálního bydlení možné pronajímat. Dlouhodobý pronájem (Long-term leasing) a RAS jsou typy podpory sociálního bydlení poskytované domácnostem prostřednictvím soukromého sektoru. Dlouhodobá nájemní smlouva je obvykle na 10 až 25 let. V rámci RAS, kdy místní úřady uzavírají smlouvy s pronajímateli o zajištění bydlení osobám s bytovou potřebou na smluvené období, se typicky jedná o 4 roky, ale může se jednat o dobu mezi 1 až 10 lety.²⁷⁸

Pokud osoba získá obecní byt, veškeré formality a podpis smlouvy probíhají na místním úřadě, kde nájemci zároveň obdrží klíče. V případě bydlení od schválené bytové organizace (AHB) je situace obdobná, všechny potřebné dokumenty zajišťuje úřad (IR_R1).

²⁷⁵ *The Land Development Agency*. Online. 2024. Dostupné z: <https://lda.ie/>. [cit. 2024-11-13].

²⁷⁶ *Cost Rental Housing*. Online. Citizens Information. Dostupné z: <https://www.citizensinformation.ie/en/housing/renting-a-home/help-with-renting/cost-rental-housing/>. [cit. 2024-11-13].

²⁷⁷ *Tenants' rights to stay in rented accommodation*. Online. Citizens Information. Dostupné z: <https://www.citizensinformation.ie/en/housing/renting-a-home/tenants-rights-and-responsibilities/types-of-tenancy/>. [cit. 2024-11-14].

²⁷⁸ *Housing Options. A guide to housing options available through local authorities*. Online. The Housing Agency, 2023. Dostupné z: <https://www.housingagency.ie/sites/default/files/2023-01/Housing%20Options%20Easy%20to%20Read%20Web%20version.pdf>. [cit. 2024-11-14].

6.5.2 VÝŠE NÁJEMNÉHO

Nájemné v bytech poskytovaných místními úřady je založeno na tzv. systému rozdílového nájemného (*differential rents*), kdy výše nájemného závisí na celkovém příjmu domácnosti,²⁷⁹ přičemž se přihlíží také k výši tržního nájemného v dané lokalitě. Výpočet se provádí pomocí aktuálních schémat rozdílového nájemného, kdy se vypočítává týdenní nájemné ve výši 17 % vyměřitelného příjmu domácnosti.²⁸⁰ Každý místní úřad provozuje svůj vlastní systém nájemného,²⁸¹ přičemž mohou být uplatněny slevy například na vyživované dítě, osobu ve starobním důchodu a osobu se zdravotním postižením. Nájemci sociálního bydlení bez zaměstnání dostávají sociální dávky, jako jsou dávky v nezaměstnanosti nebo důchody. Nájemné je pak vypočítáno na základě jejich příjmu z těchto dávek (IR_R3) a je placeno týdně.²⁸²

Bydlení v režimu CRS je založeno na nákladovém nájemném (*cost rental*), jehož výše je určena náklady na výstavbu, správu a údržbu domů a nezahrnuje zisk pro developery. Díky tomu je nájemné levnější než ve standardním bydlení, přičemž musí být alespoň o 25 % nižší než běžné tržní nájemné v dané oblasti. Podle koordinátorky pro interkulturní diverzitu z nevládní neziskové organizace poskytující bydlení (IR_R2) to může být až 40 %.

Bydlení poskytované schválenými bytovými organizacemi (AHB) je rovněž závislé na příjmu. Zákon o rezidenčních nájmech (novela) z roku 2015 přenesl nájem AHB do kompetence Rady pro nájemní bydlení (RTB). Díky tomu se na tyto nájem vztahují právní předpisy týkající se nájmů bytů. Výše nájemného je stanovena v souladu se smlouvou, kterou AHB mají s místními úřady.

V Irsku existují také tzv. *Rent Pressure Zones* (RPZ),²⁸³ což jsou vymezené oblasti, kde je zvyšování nájemného omezeno. Tyto zóny se nacházejí v oblastech s nejvyššími nájemmi, kde domácnosti čelí největším problémům při hledání dostupného bydlení (jednou z těchto oblastí je hlavní město Dublin).

V sociálním bydlení poskytovaném místními úřady se podle ředitelky služeb a inkluze Agentury pro bydlení, která zajišťuje podporu místních úřadů a AHB (IR_R3), nevybírání žádná kauce. To znamená, že pokud nájemce neplatí nájemné nebo poškodí nemovitost, není k dispozici záloha na pokrytí těchto nákladů. Některé místní úřady mohou požadovat, aby nájemci, kteří chtějí změnit bydliště, opravili poškozenou nemovitost, než jim bude umožněno přestěhování.

Pokud nájemce opustí nemovitost ve špatném stavu nebo s neuhrazeným dluhem na nájemném, tyto faktory se zohledňují při pokusu o opětovný vstup do systému sociálního bydlení. Před uzavřením nové nájemní smlouvy by musel nájemce uzavřít dohodu o splacení dlužného nájemného.

6.5.3 UKONČENÍ NÁJMU

Každý místní úřad musí každoročně vypracovat souhrn hodnocení sociálního bydlení provedených v jeho oblasti. Kontaktuje všechny domácnosti a případně potvrdí pokračující nárok na podporu sociálním bydlením. Požaduje aktuální informace o příjmu, velikosti rodiny a aktuálních podmínkách bydlení.²⁸⁴

²⁷⁹ *Social Housing Options*. Online. The Housing Agency. 2024. Dostupné z: <https://www.housingagency.ie/housing-information/social-housing-options>. [cit. 2024-11-14].

²⁸⁰ *Galway City Council*. Online. Dostupné z: <https://www.galwaycity.ie/>. [cit. 2024-11-14].

²⁸¹ *Social Housing Supports*. Online. Local Government Services. Dostupné z: <https://www.localgov.ie/services/housing/social-housing-supports>. [cit. 2024-11-14].

²⁸² *Anti-social behaviour and rent arrears in social housing*. Online. Citizens Information. 2024. Dostupné z: <https://www.citizensinformation.ie/en/housing/local-authority-and-social-housing/anti-social-behaviour-and-rent-arrears-in-social-housing/#4b78a9>. [cit. 2024-11-14].

²⁸³ *Guide to Rent Pressure Zones*. Online. Residential Tenancies Board. 2024. Dostupné z: <https://www.rtb.ie/registration-and-compliance/setting-and-reviewing-rent/guide-to-rent-pressure-zones>. [cit. 2024-11-14].

²⁸⁴ *Social housing waiting lists*. Online. Citizens Information. 2024. Dostupné z: <https://www.citizensinformation.ie/en/housing/local-authority-and-social-housing/waiting-lists>. [cit. 2024-11-14].

Důvody, na jejichž základě je možné ukončit nájemní smlouvu s místním úřadem, jsou stanoveny zákonem *Housing (Miscellaneous Provisions) Act 2014* (part 2 – *Termination of Local Authority Tenancies*).²⁸⁵

- závažné nebo opakované porušení podmínek nájemní smlouvy (například protispolečenské jednání, neplacení nájemného);
- nemovitost byla opuštěna nájemcem a je obývána neoprávněným uživatelem nemovitosti (*squatter*);
- nájemce zemřel a nemovitost obývá někdo, kdo není oprávněn převzít nájemní právo.²⁸⁶

Místní úřad je povinen nejprve zaslat upozornění, pokud je zde údajné porušení nájemních podmínek (toto není nutné v případě závažného porušení podmínek). Po zaslání varování může nájemce požádat o interní přezkoumání varování, které by mělo být provedeno do 10 pracovních dnů od jeho vydání, nebo do 20 pracovních dnů za výjimečných okolností. Pokud nájemce nepožádá o přezkoumání, varování nabývá účinnosti od druhého pracovního dne po uplynutí lhůty pro podání žádosti o přezkoumání. Pokud bylo přezkoumání varování potvrzeno nebo změněno, nabývá účinnosti druhý pracovní den po odeslání rozhodnutí nájemci.²⁸⁷

Pokud nájemce i po zaslání varování nevyřeší porušení nájemní smlouvy, může místní úřad požádat okresní soud o vydání příkazu k navrácení nemovitosti. Soud může nařít:

- ukončení nájemní smlouvy (soud stanoví datum ukončení, nesmí být dříve než 2 měsíce a později než 9 měsíců);
- vyloučení člena domácnosti z nájmu v případě protispolečenského jednání.

V případě pronájmů od **schválených bytových organizací** je postup stejný (varování, soudní řízení), nicméně k varování a soudnímu rozhodnutí může dojít bez udání jakéhokoli důvodu, jen na základě rozhodnutí příslušného orgánu o ukončení nájmu.

Protispolečenské jednání (*antisocial behavior*)

Tento pojem zahrnuje zapojení do nelegálního obchodu s omamnými a psychotropními látkami a také jakékoli jednání, které může představovat ohrožení bezpečnosti, způsobit újmu, majetkovou škodu či vyvolat pocit strachu u osob v dané lokalitě (např. násilí, výhrůžky, zastrašování či obtěžování). Jak uvedla ředitelka pro oblast služeb a inkluze Agentury pro bydlení, která se zaměřuje na podporu místních orgánů, schválených bytových poskytovatelů (AHB) a národního programu Housing First (IR_R3), jsou v rámci standardního sociálního bydlení pravidla týkající se antisociálního chování nastavena velmi přísně. Nájemní smlouvy jednoznačně vymezují očekávané standardy chování a místní orgány disponují ucelenými strategiemi pro řešení antisociálního jednání, včetně drogové kriminality či jiné trestné činnosti. Současně je rozlišováno mezi závažným antisociálním chováním a méně závažnými formami obtěžování, které se často týkají jednání rodinných příslušníků nebo obdobných situacích a lze je řešit prostřednictvím cílených opatření. Trestná

[social-housing/social-housing-waiting-lists/](#). [cit. 2024-11-14].

²⁸⁵ Housing (Miscellaneous Provisions) Act 2014. Online. 2024. Dostupné z: <https://www.irishstatutebook.ie>. [cit. 2024-11-14]. Povinnosti ohledně varování ze strany místního úřadu jsou blíže specifikovány v *Housing (Local Authority Tenancy Warnings) Regulations* 2015. Tamtéž.

²⁸⁶ *Repossession of rented social housing*. Online. Citizens Information. 2024. Dostupné z: <https://www.citizensinformation.ie/en/housing/local-authority-and-social-housing/repossession-of-rented-social-housing>. [cit. 2024-11-14].

²⁸⁷ Tamtéž.

činnost je v tomto kontextu považována za zvlášť závažnou formu antisociálního chování a místní orgány na ni reagují s maximální přísností.

Podle vyjádření téže pracovnice (IR_R3) je postup částečně odlišný u osob, kterým bylo bydlení poskytnuto v rámci programu Housing First. V případě ohrožení nájemního vztahu v důsledku antisociálního chování dochází k intenzifikaci podpůrných služeb s cílem stabilizovat situaci nájemce. Program Housing First vychází z předpokladu, že antisociální chování může být důsledkem dlouhodobého pobytu bez domova a s tím souvisejících traumatických zkušeností, a proto se tyto situace řeší přednostně bez okamžitého ukončení nájemní smlouvy. Cílem tohoto přístupu je udržení nájemce v bydlení při současném řešení příčin problematického chování.

Neplacení nájemného

Pokud není nájemce schopen zaplatit nájemné, měl by okamžitě kontaktovat poskytovatele bydlení (místní úřad, AHB) a ve vzájemné spolupráci hledat řešení. Místní úřad může například:

- snížit nájemné, pokud se sníží příjem domácnosti, nebo se změní její situace či dojde k výjimečným nepříznivým událostem;
- dohodnout splátkový kalendář;
- podpořit nájemce prostřednictvím programu podpory nájemního bydlení zaměřený na dluhy na nájemném.

Ukončování nájemní smlouvy se soukromým pronajímatelem v rámci RAS

Ukončování nájemní smlouvy se soukromým pronajímatelem v rámci RAS se řídí podmínkami zákona o nájemních smlouvách z roku 2004 (*Residential Tenancies Act 2004*). Ten omezuje jistotu nájmu na čtyřleté klouzavé smlouvy, kdy pronajímatel může za určitých okolností, které ale nesouvisí s jednáním nájemce, smlouvu o nájmu vypovědět. V ostatních případech může být pronájem ukončen na základě obecných důvodů, které uvádí výše uvedený zákon.²⁸⁸

6.6 CÍLOVÉ SKUPINY A PŘÍSTUP K BYDLENÍ

6.6.1 PRIORITNÍ CÍLOVÉ SKUPINY

Sociální byty ve vlastnictví obce nebo AHB jsou obvykle poskytovány osobám v nouzi, seniorům, osobám se zdravotním postižením a osobám bez domova.²⁸⁹

Mezi prioritní skupiny obecně patří:²⁹⁰

- osoby bez domova;
- osoby žijící v nevyhovujících podmínkách nebo materiálně nedostatečném bydlení;
- osoby nucené nedobrovolně sdílet bydlení s jinými osobami;

²⁸⁸ DAVIN, Jordan a kol. Access to Housing in Ireland. Dublin Institution of Technology: Department of Law, 2016. s. 50.

²⁸⁹ The Housing Agency. Online. 2024. Dostupné z: <https://www.housingagency.ie/>. [cit. 2024-11-13].

²⁹⁰ REDMOND, Declan a NORRIS, Michelle. Social Housing in the Republic of Ireland. Online. In: *Social Housing in Europe*. Wiley, 2014, s. 148-149. ISBN 9781118412367. Dostupné z: <https://onlinelibrary.wiley.com/doi/10.1002/9781118412367.ch9>. [cit. 2024-11-14].

- osoby žijící v přeplněném bytě či domě;
- mladí lidé opouštějící ústavní péči nebo bez rodinného zázemí;
- osoby, které potřebují bydlení ze zdravotních či humanitárních důvodů;
- senioři;
- osoby se zdravotním postižením;
- osoby opouštějící ústavní péči;
- irské kočující osoby (*Travellers*);
- osoby, které si nemohou dovolit adekvátní bydlení.

Podle výzkumného pracovníka specializujícího se na sociální politiku, bezdomovectví a sociální vyloučení (IR_R5) je sociální bydlení často zaměřeno především na rodiny. Pro jednotlivce může být čekací doba delší, protože nabídka bytů pro jednotlivce je omezená.

Žádost o sociální byt je nutné podat na místní úřad pomocí vyplněného formuláře. Osoby, které žádají o podporu, musí splňovat následující podmínky:²⁹¹

- příjem nižší než hranice stanovená v oblasti místního bytového úřadu;²⁹²
- právo dlouhodobě pobývat ve státě;
- minulost bez významných dluhů či nedoplatek na nájemném u poskytovatelů sociálních bytů;
- neexistence vlastnictví domu nebo pozemku vhodných pro bydlení.

Osoby s dočasnou ochranou, včetně osob vysídlených v důsledku válečného konfliktu na Ukrajině, nejsou zpravidla zařazovány do standardního systému přidělování sociálního bydlení prostřednictvím čekacích listin,²⁹³ ale jejich bytová potřeba je řešena prostřednictvím samostatných mimořádných programů státní podpory.

6.6.2 POSTUPY PŘIDĚLOVÁNÍ BYDLENÍ

Uchazeči o sociální bydlení podávají žádosti výhradně na místní úřad, který si stanovuje vlastní tzv. schéma priorit pronajímání. Na základě tohoto schématu definuje prioritní cílové skupiny. Pokud kandidát splňuje výše uvedená kritéria, místní úřad dále posoudí, zda daná osoba skutečně potřebuje sociální bydlení, tedy zda je v nouzi. Při posuzování se zohledňuje následující:

- velikost domácnosti;
- zda je současné bydlení přeplněné nebo nevyhovující;
- zda osoba potřebuje specifické bydlení vzhledem ke zdravotnímu postižení;
- zda osoba přebývá v instituci (ústavu), nouzovém bydlení, hostelu nebo jiném dočasném bydlení.

²⁹¹ *Applying for social housing*. Online. Citizens Information. Dostupné z: <https://www.citizensinformation.ie/en/housing/local-authority-and-social-housing/applying-for-local-authority-housing/#laf763>. [cit. 2024-11-14].

²⁹² Jsou definovány 3 příjmové hranice podle správní oblasti. (Tamtéž.)

²⁹³ Tamtéž.

Zájemce může požádat o podporu pouze u jednoho místního úřadu.²⁹⁴ U všech kandidátů je místním úřadem definována potřeba. Podle zákona je přidělení sociálního bydlení stanoveno na základě následujících kritérií:²⁹⁵

- a) popis a klasifikace potřeb domácnosti;
- b) popis konkrétních požadavků na bydlení podle různých kategorií potřeb domácnosti;
- c) popis potřeby bydlení na základě složení domácnosti.

Na základě definice potřeby je žadatel zařazen do cílové skupiny a může získat i prioritní pozici pro přidělení bytu. Pokud místní úřad vyhodnotí, že žadatel splňuje podmínky pro sociální bydlení a je v nouzi, je zařazen na seznam čekatelů na bydlení. Tento postup platí i pro následnou podporu poskytovanou schválenými bytovými organizacemi (AHB), přičemž kandidáty vždy hodnotí úřad. Čekací listiny jsou specifické pro tři hlavní skupiny:²⁹⁶

- bydlení pro starší osoby (nad 55 let);
- osoby bez domova;
- bydlení specifické pro kočující osoby.

Podle Redmonda a Norrise²⁹⁷ jsou čekací listiny natolik dlouhé a poptávka tak vysoká, že v praxi priority ztrácejí na významu a čekací doba na přidělení bytu se stává klíčovým faktorem. Také podle asistentky manažera organizace poskytující podporu v bydlení *Threshold* (IR_R1) je při přidělování bytů místními úřady hlavním kritériem délka času stráveného na čekací listině: přednost mají lidé, kteří jsou na listině delší dobu. V případě naléhavých situací mohou být uděleny výjimky. Jakmile jsou domy a byty k dispozici, jsou přidělovány podle pořadí na seznamu, přičemž se zohledňuje priorita.²⁹⁸

Ačkoli jsou alokační politiky řízeny legislativou, každý místní úřad si v jejím rámci stanovuje vlastní alokační systém, který musí schválit místní politici. Tento systém je podle ředitelky služeb a inkluze Agentury pro bydlení (IR_R3), která má na starosti podporu místních úřadů a AHB, spravedlivý, ale chybí mu konzistence, což může vést k nepřehlednosti.

Podle výzkumného pracovníka zaměřeného na sociální politiku, bezdomovectví a sociální vyloučení (IR_R5) je systém přidělování bytů v Irsku poměrně nejasný a netransparentní, protože v zemi existuje více než 30 místních úřadů, z nichž každý má své vlastní bytové oddělení a funguje jako samostatné rozhodovací centrum. Tyto úřady používají obecná kritéria pro přidělování bytů, jako jsou nízký příjem, potřeba bydlení a vztah k místu bydliště, ale mohou mít i své specifické postupy, například bodové systémy, které určují pořadí žadatelů na čekací listině.

²⁹⁴ *Applying for social housing*. Online. Citizens Information. Dostupné z: <https://www.citizensinformation.ie/en/housing/local-authority-and-social-housing/applying-for-local-authority-housing/#laf763>. [cit. 2024-11-14].

²⁹⁵ *Housing (Miscellaneous Provisions) Act 2009*. Online. 2024. Dostupné z: <https://www.irishstatutebook.ie/eli/2009/act/22/section/19/enacted/en/html>. [cit. 2024-11-13].

²⁹⁶ *Social housing waiting lists*. Online. Citizens Information. Dostupné z: <https://www.citizensinformation.ie/en/housing/local-authority-and-social-housing/social-housing-waiting-lists/>. [cit. 2024-11-14].

²⁹⁷ REDMOND, Declan a NORRIS, Michelle. *Social Housing in the Republic of Ireland*. Online. In: *Social Housing in Europe*. Wiley, 2014, 155 s. ISBN 9781118412367. Dostupné z: <https://onlinelibrary.wiley.com/doi/10.1002/9781118412367.ch9>. s. 148.

²⁹⁸ *Social housing waiting lists*. Online. Citizens Information. Dostupné z: <https://www.citizensinformation.ie/en/housing/local-authority-and-social-housing/social-housing-waiting-lists/>. [cit. 2024-11-14].

Pořadí žadatelů závisí na délce čekání a podle deklarace také na závažnosti bytové potřeby. Většina úřadů by měla upřednostňovat osoby s akutnějšími potřebami, jako jsou matky samoživitelky, osoby se zdravotním postižením, lidé žijící v nevyhovujících podmínkách nebo osoby bez domova. Kritéria jsou podle tohoto pracovníka jasná, ale jejich prioritizace není vždy úplně zřejmá.

Existují dva hlavní způsoby přidělování sociálního bydlení – tradiční výběr místními úřady a druhý prostřednictvím systému přidělování bydlení na základě volby žadatelů (*Choice Based Letting*, CBL). CBL je online systém pro inzerci sociálních bytů místními úřady, který umožňuje schváleným žadatelům o sociální bydlení vyjádřit svůj zájem o dostupné nemovitosti.

Pokud je zájemci nabídnut dům nebo byt v systému CBL a on jej odmítne, nemá po dobu 12 měsíců možnost žádat o nemovitost v rámci tohoto systému. Tento krok však neovlivní jeho pozici na čekací listině.

Úřad rovněž byt nepřidělí, pokud zájemce nebo členové jeho domácnosti dříve bydleli v bytě místního úřadu a zároveň:

- poškodili nemovitost, kterou jim poskytl místní úřad, aniž by ji opravili nebo uhradili náklady na opravy;
- porušili podmínky nájemní smlouvy místního úřadu, což vedlo k ukončení nájmu;
- mají nedoplatky na nájemném po dobu 12 týdnů nebo déle v jakémkoli tříletém období jako nájemce místního úřadu, aniž by je zaplatili nebo zajistili jejich zaplacení.

Pokud je nájemce vystěhován kvůli antisociálnímu chování, obvykle nemůže znovu žádat o sociální bydlení po dobu 2 let (IR_R3).

Existují různé typy bydlení pro specifické skupiny, jako jsou senioři, osoby se zdravotním postižením a komunita původních irských kočovných obyvatel. Například pro starší osoby jsou často navrhovány menší a chráněné obytné komplexy, které umožňují „stárnutí na místě“. Pro komunitu kočovného obyvatelstva mohou být potřeba větší domy nebo speciální typy bydlení, jako jsou *halting sites*²⁹⁹ nebo skupinové bytové projekty. Byty v programu Housing First jsou často rozptýlené v různých komplexech, aby se předešlo stigmatizaci a negativnímu vlivu na ostatní nájemce (IR_R3). Obvykle se neumisťuje více než jeden nebo dva byty do jednoho bloku.

Přidělování bytů je byrokratický proces, který často neřeší aktuální bytovou nouzi, což vede k využívání dočasných forem bydlení. Výzkumný pracovník zaměřený na sociální politiku, bezdomovectví a sociální vyloučení (IR_R5) popsal postup, jakým je zacházeno s osobami v akutní bytové nouzi: „*Ale pokud řeknete, že budete zítra bezdomovec, může vás místní úřad odkázat na neziskové organizace a charitativní sektor, které provozují ubytovny. Typicky vám úřad nedá peníze, ale má seznam Bed & Breakfast (B&B), guesthousů (pensiony) a hotelů, které mají rezervované pokoje. Úřad zavolá do hotelu nebo B&B a domluví voucher nebo něco podobného. To se může lišit podle místního úřadu. Nedají mi však 20 € na noc, protože by to mohlo být použito na něco jiného, takže mi dají voucher nebo zařídí, abych šel do B&B. To se obvykle stává u rodin bez domova, zejména pokud mají děti. Pokud jsem sám, záleží na místním úřadu, ale pravděpodobněji skončím v tradiční ubytovně pro osoby bez domova nebo dostanu voucher na B&B nebo hotel. (...) U rodin bez domova*

²⁹⁹ Jedná se o speciální, veřejně financovaná místa, navržená s ohledem na specifický životní styl irského kočovného obyvatelstva, kde mohou členové této komunity parkovat své karavany a žít v souladu se svým tradičním kočovným způsobem života. *Halting sites* poskytují základní infrastrukturu, jako jsou elektrické přípojky, přístup k vodě a sanitární zařízení. Některá z těchto míst jsou vybavena trvalejšími strukturami, jako jsou komunitní centra nebo další služby. Kočovné obyvatelstvo může využít další možnosti, jako je dočasné skupinové bydlení pro kočovné obyvatelstvo poskytované místními úřady, plně financované ministerstvem. Podrobněji viz: <https://www.gov.ie/en/service/9c812-traveller-accommodation/>.

je běžné, že je na ulici neuvidíte.“ Většina „oficiální bezdomovecké populace“ v Irsku nejsou podle daného pracovníka lidé spící venku, nýbrž lidé, kteří přebývají v nouzových ubytovnách, *Bed & Breakfast* (B&B) nebo hotelech a také v tzv. rodinných centrech.

Nejzranitelnějšími skupinami z hlediska vyloučení ze sociálního bydlení jsou podle daného pracovníka (IR_R5) následující osoby:

- žadatelé o azyl – často čelí odlišnému procesu a bývají vidáni na ulicích;
- osoby s duševními problémy – někteří odmítají nebo nejsou schopni využít nouzové bydlení, což je vede k životu na ulici;
- osoby se závislostmi – podobně jako lidé s duševními problémy mají potíže přijmout nabídku nouzového bydlení, což je přivádí na ulici;
- osoby, které nechťejí nebo jim bylo zakázáno využívat nouzové bydlení – například ubytovny pro osoby bez domova nebo tzv. *Bed & Breakfast* (B&B).

Podle koordinátorky pro interkulturní diverzitu z nevládní neziskové organizace poskytující bydlení (IR_R2) existuje iniciativa, která podporuje starší osoby k přestěhování do menších a vhodnějších bytů, aby se uvolnily větší domy pro další osoby v bytové nouzi v rámci sociálního bydlení.

6.7 PODPŮRNÉ SLUŽBY V OBLASTI BYDLENÍ

Poradenství a podpora v oblasti bydlení jsou v Irsku zajišťovány prostřednictvím různých organizací. Významnou roli v této oblasti sehrávají AHB, jejichž působnost nezahrnuje pouze správu bytového fondu, ale rovněž péči o sociální potřeby nájemců (IR_R2). Na činnost AHB má dohlížet regulační orgán při místních úřadech, který stanovuje rámec spolupráce s nájemci, požadavky na rozvoj komunit a opatření pro zlepšování kvality bydlení a životního prostředí. Podle koordinátorky pro interkulturní diverzitu z neziskové organizace poskytující bydlení (IR_R2) však bývá naplňování těchto pravidel v praxi často nedostatečné. Aktivita místních úřadů jsou spíše nesystematické a formální, aniž by přinášely výraznější reálný dopad na kvalitu poskytované podpory.

Vedle standardní role v oblasti poskytování bydlení existují v Irsku také AHB, které vykonávají rozsáhlejší poradenskou a podpůrnou činnost. Příkladem je chválená bytová organizace **Respond**, jež patří mezi přední poskytovatele komplexních bytových a sociálních služeb. Některé organizace se specializují na podporu specifických cílových skupin, například osob se závislostmi, nebo na poskytování zdravotní péče lidem se zdravotním postižením. Tyto subjekty přitom často souběžně působí i jako AHB. Financování poskytovaných služeb je rozděleno podle typu podpory: zdravotní péče je hrazena Úřadem pro služby ve zdravotnictví (HSE), zatímco financování bytových služeb zajišťuje Ministerstvo bydlení, místní správy a dědictví (DHLGH) (IR_R3).

Některé neziskové organizace se zaměřují na osoby migrující do Irska. Příkladem je *Depaul's Migrant Homeless Action Team*,³⁰⁰ který byl založen za účelem poskytování case managementu a podpory migrujícím osobám žijícím v ubytovně nebo ohroženým bezdomovectvím.

Některé státní instituce se pak zaměřují na poskytování podpory ve vybraných oblastech:

³⁰⁰ *Migrant Homeless Action Team*. Online. Depaul. Dostupné z: <https://ie.depaulcharity.org/projects/migrant-homeless-action-team/>. [cit. 2024-11-14].

- **Potíže s placením nájmu:** Rada pro nájemní bydlení (RTB) provozuje službu pro řešení sporů mezi nájemci a pronajímateli.³⁰¹ AHB se snaží nejprve s nájemcem komunikovat, zjistit příčinu neplacení a v případě dočasných problémů nabídnout řešení. Pokud se situaci nepodaří vyřešit, může dojít k vystěhování, které se musí řídit pravidly stanovenými RTB. Místní úřady, které spravují sociální bydlení, však podle koordinátorky pro interkulturní diverzitu z nevládní neziskové organizace poskytující bydlení (IR_R2) postupují odlišně, což může vést k pomalejšímu řešení problémů, například s antisociálním chováním. RTB se v poslední době zlepšuje v efektivitě řešení těchto sporů, přesto proces zůstává složitý a zahrnuje různé úrovně eskalace. Veřejná správa doporučuje lidem, kteří mají problémy s pronájmem, obrátit se na neziskovou organizaci *Threshold*, která poskytuje bezplatné, nezávislé a důvěrné poradenství pro každého v Irsku.³⁰²
- **Řešení finančních problémů:** *Money Advice and Budgeting Service (MABS)*³⁰³ je vládní finančně-poradenská služba, která je bezplatná a důvěrná. Je určena zejména pro rodiny s nízkými příjmy, kterým pomáhá s plánováním domácího rozpočtu, kontrolou dluhů a nastavením úsporných opatření. Služba je k dispozici i domácnostem, které mají potíže s placením nájmu. MABS může například posoudit, zda by osoba mohla požádat o oznámení o oddlužení, a provést ji procesem žádosti, čímž poskytuje podporu při řešení dluhové zátěže. MABS je financována a podporována Občanskou informační radou (*Citizens Information Board*),³⁰⁴ jejíž činnost je hrazena z rozpočtu Ministerstva sociální ochrany (*Department of Social Protection*).³⁰⁵

V Irsku je kladen důraz na **integrované poskytování sociálních a zdravotních služeb**. Systém sociálního bydlení tak nezahrnuje pouze přímou sociální práci s osobami se specifickými potřebami či uživateli chráněného bydlení, ale rovněž nástroje podporující jejich **zapojení do komunitního a sousedského života** a posilování sociální integrace.

Pro osoby bez domova fungují **Centra integrovaných služeb**, která poskytují tzv. služby typu *one-stop shop*, tedy komplexní podporu na jednom místě. Tato centra spolupracují s **Ministerstvem sociální ochrany** (*Department of Social Protection*) s cílem posilovat příjmové zabezpečení klientů a podporovat jejich zapojení do aktivačních pracovních opatření. Ministerstvo sociální ochrany zároveň úzce kooperuje s místními samosprávami a **Irskou vězeňskou službou** s cílem zajistit osobám ve výkonu trestu přístup k bydlení a související podpoře již před jejich propuštěním, a tím předcházet propadu do bezdomovectví.³⁰⁶

V oblasti terénní podpory a poradenské asistence v bydlení působí v Irsku řada specializovaných organizací, které se zaměřují na práci s osobami v bytové nouzi i na podporu specifických ohrožených skupin obyvatel. Následující text představí tyto vybrané aktéry:

- **Respond** – poskytovatel sociálního bydlení a komplexních podpůrných služeb včetně sociální práce s domácnostmi ohroženými ztrátou bydlení;

³⁰¹ Orgán zřízen na základě *Residential Tenancies Act 2004*.

³⁰² *Resolving disputes between landlords and tenants*. Online. Citizens Information. Dostupné z: <https://www.citizensinformation.ie/en/housing/renting-a-home/resolving-disputes/disputes-between-landlords-and-tenants/>. [cit. 2024-11-14].

³⁰³ *Money Advice and Budgeting Service*. Online. Citizens Information. Dostupné z: <https://www.citizensinformation.ie/en/money-and-tax/personal-finance/debt/mabs-service/>. [cit. 2024-11-14].

³⁰⁴ Občanská informační rada je národní agentura odpovědná za podporu poskytování informací, poradenství a advokacie sociálních služeb a za poskytování služby MABS. Více na: <https://www.citizensinformationboard.ie/en/services/mabs/>.

³⁰⁵ *Citizens Information Services*. Online. Houses of the Oireachtas. 2024. Dostupné z: <https://www.oireachtas.ie/en/debates/question/2024-05-01/179/>. [cit. 2024-11-14].

³⁰⁶ MÁCHOVÁ, Lenka. *Přehled systémů sociálního bydlení ve vybraných evropských zemích a jejich komparace*. Online. Ministerstvo práce a sociálních věcí ČR, 2018. Dostupné z: <https://socialnibydeni.mpsv.cz/download/dokumenty/43-prehled-systemu-socialniho-bydeni.pdf>. [cit. 2024-11-13].

- **Threshold** – organizace specializující se na prevenci bezdomovectví prostřednictvím právního poradenství, mediace s pronajímateli a podpory nájemců;
- **Circle Voluntary Housing Association (VHA)** – AHB zaměřená na sociální bydlení a komunitní práci, s důrazem na podporu interkulturní integrace a prevenci diskriminace.

6.7.1 KOMPLEXNÍ PODPORA: RESPOND

Respond patří mezi největší developery v sektoru schválených bytových organizací (AHB) v Irsku a představuje významného poskytovatele sociálního bydlení a nákladového pronájmu.³⁰⁷ Hlavní činností organizace je podle manažera pro zapojení nájemců na národní úrovni (IR_R4) přímé poskytování sociálního bydlení, nově doplněné rovněž o bydlení v režimu nákladového nájemného. V současnosti *Respond* spravuje přibližně 7 500 bytových jednotek, přičemž podíl nákladového pronájmu je zatím relativně nízký, do budoucna však organizace plánuje vyrovnanější zastoupení sociálního bydlení a nákladového nájemného (IR_R4).

Strategickým cílem *Respond* je rozšířit svou roli při řešení současné bytové a bezdomovecké krize prostřednictvím navyšování bytového fondu a zkvalitňování poskytovaných služeb. Důraz organizace je kladen nejen na samotné bydlení, ale také na podporu komunit, ve kterých nájemci žijí. Vize nové výstavby proto zahrnuje rovněž rozvoj základní komunitní infrastruktury.

Respond poskytuje bydlení širokému spektru cílových skupin, včetně seniorů, osob bez domova, rodin, migrantů a příslušníků kočovné komunity (IR_R4).³⁰⁸ Organizace poskytuje rovněž specializované služby zaměřené na podporu osob bez domova nebo lidí přicházejících do Irsku. Přidělování bytů probíhá výhradně ve spolupráci s místními úřady, které na základě vlastních seznamů žadatelů nominují nájemce (IR_R4). *Respond* sám nevede žádnou čekací listinu a neposuzuje nárok na sociální bydlení, což plně náleží kompetencím místních úřadů, včetně ověřování příjmů a dalších kritérií způsobilosti.

Organizace poskytuje tzv. *forever homes*, tedy bydlení na dobu neurčitou, bez časového omezení nájmu (IR_R4). Zatímco v minulosti bylo sociální bydlení vnímáno spíše jako přechodné řešení umožňující domácnostem postupně dosáhnout na vlastnické bydlení, vysoké ceny nemovitostí v současném Irsku činí tuto trajektorii pro většinu domácností nedostupnou. Pro mnoho nájemců tak představuje sociální bydlení dlouhodobé či trvalé řešení bytové situace.

Součástí činnosti *Respond* je také poskytování komplexní sociální podpory nájemcům prostřednictvím specializovaných pracovníků pro podporu domácností. Tito pracovníci vykonávají činnosti obdobné práci sociálních pracovníků a poskytují individuální pomoc v oblasti správy financí, podpory osob s duševními obtížemi, organizace komunitních aktivit či rozvoje sociálních a emočních dovedností nájemců (IR_R4). Vzhledem k omezeným kapacitám je intenzivní podpora zaměřena především na domácnosti s komplexními potřebami.

Podle manažera pro zapojení nájemců (IR_R4) představuje významnou výzvu vyvažování individuálních potřeb jednotlivých domácností s fungováním širší komunity. Problémové chování jednotlivých nájemců může mít dopad na celé sousedské prostředí a generovat napětí mezi komunitou a poskytovatelem bydlení. Klíčovým nástrojem prevence ztráty bydlení je podle *Respondu* systematická práce na budování vztahů s nájemci a posilování jejich schopnosti zvládat sociální interakce a nároky sousedského soužití, což je zvláště důležité u osob s předchozí zkušeností bezdomovectví.

³⁰⁷ *Respond*. Online. Dostupné z: <https://www.respond.ie/>. [cit. 2024-11-13].

³⁰⁸ Tamtéž.

Organizace nemá pravomoc jednostranně ukončit nájemní smlouvu ani odejmout podporované bydlení z důvodu nežádoucího chování nájemců. Ukončení nájmu je možné výhradně prostřednictvím formálního řízení vedeného Radou pro nájemní bydlení (RTB).

Pokud je nájemce v Irsku **vystěhován ze sociálního bydlení**, vrací se podle manažera pro zapojení nájemců na národní úrovni (IR_R4) zpět do systému služeb pro osoby bez domova. V praxi to často znamená riziko přímé ztráty přístřeší nebo umístění do přeplněných a provozně nestabilních ubytoven. Tyto služby bývají charakterizovány vysokou koncentrací klientů – například sdílením jedné místnosti deseti osobami – a mohou vytvářet další rizikové faktory, včetně výskytu závislostí a jiných sociálně patologických jevů.

Pracovníci organizací poskytujících podporu se snaží vystěhování předcházet prostřednictvím řady preventivních opatření, zejména zapojením rodinných podpůrných týmů nebo zajištěním alternativních forem dočasného bydlení, jako jsou tzv. *family hubs*.

Family hubs

V minulosti byli lidé bez domova při nedostatku jiného bydlení často umisťováni do hotelů, což se však ukázalo jako dlouhodobě neudržitelné řešení. V reakci na tento problém vznikl koncept tzv. rodinných ubytoven (*family hubs*), které poskytují dočasné bydlení s plnou podporou sociálních pracovníků, primárně rodinám, zejména ženám s dětmi. Cílem těchto zařízení je zohlednit komplexní potřeby rodin, a nakonec jim zajistit dlouhodobé stabilní bydlení.

Tato zařízení často uplatňují přísná pravidla, například zákaz návratů pod vlivem alkoholu či omezení nočních příchodů, což někteří obyvatelé vnímají jako zásah do jejich svobody. Pobyt je podmíněn tím, že si ubytovaní najdou v určitém časovém horizontu vlastní bydlení, což je často umožněno díky státní podpoře. Původně byl pobyt v těchto zařízeních stanoven na 6 měsíců, avšak ve skutečnosti rodiny často čekají až 18 měsíců, než si zajistí stabilní bydlení. Většina rodin opouštějících *family hubs* přechází do soukromého sektoru, pouze menšině se podaří získat místo v systému sociálního bydlení.

Podle manažera pro zapojení nájemců na národní úrovni (IR_R4) nejsou *family hubs* ideálním řešením, ale představují podstatně lepší alternativu než ubytování v hotelech nebo tradičních bezdomoveckých zařízeních.

Pokud však podpůrná opatření nevedou k nápravě a problémy přetrvávají, může být vystěhování nájemců realizováno bez dalšího odkladu.

Na základě požadavku regulačních orgánů byl v Irsku zaveden zcela nový koncept, který cílí na **větší zapojení nájemců do nastavování jim poskytovaných služeb** (*Tenant Involvement*).

Zapojení nájemců (*Tenant Involvement*)

Vzájemné partnerství mezi sociálními pronajímateli a nájemci je založeno na aktivním zapojení nájemců do rozhodovacích procesů bytové politiky. Nájemci tak mají možnost ovlivnit podobu bytových podmínek a souvisejících služeb. Tato aktivita přesahuje rámec běžného komunitního rozvoje a jejím konečným cílem je, aby byli nájemci zastoupeni na úrovni představenstva a vrcholového managementu. Díky jejich zkušenostem lze realizovat menší úpravy, které zlepší bytové podmínky a poskytované služby.

Proces začíná identifikací nájemců ochotných spolupracovat. Tito nájemci jsou sdružováni do skupin a proškoleni ohledně činnosti organizace, jejích zásad a dopadu na jejich bydlení. Na počátku spolupráce

se nastavuje forma komunikace – určuje se frekvence setkání (například čtyřikrát ročně pro velkou skupinu nájemců), forma setkávání (osobně nebo online) a další detaily. Menší dílčí skupiny se mohou scházet častěji v průběhu roku. K informování nájemců slouží i zpravodaj, který vychází třikrát ročně a přináší aktuální informace.

V rámci organizace *Respond* například nájemnická skupina vytvořila strategii zapojení nájemců, čímž přispěla ke zlepšení komunikace a spolupráce mezi nájemci a pronajímateli.

Organizace má podle manažera pro zapojení nájemců na národní úrovni (IR_R4) velmi dobré výsledky týkající se práce s osobami s komplexními potřebami, neboť eviduje pouze dva případy vystěhování za poslední zhruba desetiletí. V případě těchto osob pracovníci organizace podle daného manažera uplatňují následující principy:

- **Empatický přístup:** Pracovníci přistupují s porozuměním ke složitým životním okolnostem nájemců, jako jsou rodinné krize, duševní nemoci, závislosti nebo finanční potíže. Namísto okamžitého vymáhání sankcí se snaží nájemce vyslechnout a porozumět příčinám jeho potíží.
- **Stereotypizace a práce s komunitami:** Pracovníci se vyhýbají stereotypizaci jednotlivců na základě jejich problémů. Místo toho identifikují osoby s podobnými zkušenostmi v rámci komunity a využívají je jako peery – vzájemnou podporu mezi lidmi s podobnými problémy. Spolupracují s komunitou na podpoře jednotlivců a zvyšování jejich zapojení.
- **Opakované šance:** Někteří nájemci mohou opakovaně selhávat, například se vrátit k problematickému chování po dočasném zlepšení (například pití alkoholu nebo užívání drog). Pracovníci chápou, že změna návyků a překonávání problémů není lineární proces, a proto nájemcům poskytují další příležitosti k nápravě, přičemž počet šancí není striktně omezen.
- **Flexibilní dohody o splátkách:** Pokud nájemce nezaplatí nájemné, pracovníci nevyžadují okamžitou úhradu celé dlužné částky. Namísto toho s nájemcem dohodnou rozumný splátkový kalendář, který reflektuje jeho finanční situaci a umožňuje postupné splácení dluhu bez okamžité penalizace.
- **Spolupráce s externími službami:** V případech závažnějších problémů, jako je domácí násilí nebo závislost, pracovníci spolupracují s externími službami a odborníky, kteří mohou poskytnout nájemci potřebnou podporu. Cílem je zlepšit situaci nájemce bez nutnosti okamžitého vystěhování.
- **Důraz na vztahy a důvěru:** Pracovníci kladou důraz na budování dlouhodobých vztahů s nájemci, což umožňuje lépe porozumět jejich potřebám a předejít problémům. Důvěra mezi pracovníkem a nájemcem je klíčová pro efektivní řešení konfliktů a prevenci vystěhování.
- **Minimalizace vystěhování:** Pracovníci se snaží vystěhování nájemců vyhnout a považují ho za poslední krok. Vystěhování je vnímáno jako přenesení problému na jinou část systému, a proto poskytují nájemcům co nejvíce šancí na nápravu, pokud existuje naděje na zlepšení.
- **Zohlednění vlivu na komunitu:** Přestože pracovníci poskytují jednotlivcům mnoho šancí, berou také ohled na vliv jejich chování na komunitu. Pokud chování nájemce závažně narušuje životy ostatních, hledají rovnováhu mezi ochranou komunity a podporou jednotlivce.

6.7.2 PRÁCE S OSOBAMI BEZ DOMOVA: THRESHOLD

Threshold je nezisková organizace, která se zaměřuje na prevenci bezdomovectví. Poskytuje bezplatné poradenství lidem v problematických bytových situacích a vede kampaň za spravedlivější systém bydlení pro

všechny. Organizace prosazuje názor, že bydlení je lidské právo, a aktivně usiluje o legislativní změny, které zajistí každému právo na dostupné, bezpečné, vhodné a kvalitní bydlení.³⁰⁹

Od roku 2013 organizace realizuje projekt s názvem Jednotka pro přístup k bydlení (*Access Housing Unit, AHU*),³¹⁰ který je financován Ministerstvem životního prostředí a radou města Cork a který pomáhá lidem bez domova získat soukromé nájemní bydlení.³¹¹ AHU poskytuje podporu při zabydlení, v jejímž rámci vyvinula vlastní **službu na podporu udržení bydlení pro již zabydlené osoby**.³¹² Zvláště úzce spolupracuje s klienty s historií bezdomovectví s cílem předejít opětovné ztrátě bydlení. Organizace také poskytuje poradenství a advokační podporu nájemcům v soukromém sektoru, kteří jsou ohroženi ztrátou bydlení (IR_R1). Podle ředitele organizace³¹³ je projekt AHU přínosný pro všechny zúčastněné strany: osoby bez domova získávají stabilní bydlení, pronajímatelé dosahují legitimního ekonomického výnosu z pronájmu a stát snižuje veřejné výdaje, neboť financování soukromého nájemního bydlení je ve srovnání s poskytováním pobytových služeb pro osoby bez domova finančně méně nákladné. Podle ředitele programu by proto mělo být toto řešení systematicky rozšířeno a implementováno ve všech regionech.

Tým programu AHU se podle asistentky manažera organizace (IR_R1) skládá ze tří pracovníků,³¹⁴ kteří zprostředkovávají vyhledávání nájemního bydlení pro osoby umístěné v nouzových ubytovacích zařízeních, jako jsou hostely pro osoby bez domova, zařízení typu *Bed & Breakfast* či hotely. Jedná se jak o byty v soukromém nájemním sektoru, tak o byty spravované místními úřady či schválenými bytovými organizacemi (AHB). Organizace sama bytový fond nevlastní ani neprovozuje, její role spočívá výhradně ve zprostředkování bydlení a poskytování podpůrných služeb.

Služba klade důraz zejména na **prevenci ztráty bydlení a včasnou intervenci**. Jejím hlavním cílem je zabránit tomu, aby se osoby ohrožené bytovou nouzí skutečně ocitly bez přístřeší, a současně poskytovat podporu potřebnou k dlouhodobému udržení stabilního bydlení.³¹⁵

Proces zabydlování začíná často doporučením na pravidelném setkání **Týmu pro pomoc lidem bez domova** (*Homeless Action Team*), které organizují místní úřady. Tým dále poskytuje podporu a poradenství osobám bez domova nebo ohroženým bezdomovectvím na základě posouzení jejich potřeb. Pokud je to vhodné, může být poskytnuta pomoc s nouzovým bydlením.

Asistentka manažera organizace *Threshold* (IR_R1) popisuje první kontakt s klienty takto: Po obdržení doporučení pracovníci kontaktují osoby žijící v nouzovém ubytování a jejich klíčové pracovníky s cílem zmapovat jejich aktuální situaci. Zaměřují se zejména na identifikaci rozsahu potřebné podpory, délky období bezdomovectví a hlavních individuálních faktorů vedoucích k bytové nouzi. Na základě této úvodní diagnostiky organizace ve spolupráci s klientem sestavuje individuální plán podpory a připravuje jej na proces získání bydlení.

Součástí přípravy je také školení v oblasti využívání elektronického systému přidělování bytů založeného na volbě uchazečů (CBL, viz kapitola *Přidělování bytů*), zejména orientace v systému, sledování dostupných

³⁰⁹ *What we do*. Online. Threshold. 2024. Dostupné z: <https://threshold.ie/what-we-do/>. [cit. 2024-11-14].

³¹⁰ Jednotka pro přístup k bydlení.

³¹¹ Na stránkách je uvedeno Ministerstvo životního prostředí, komunity a místní správy (*Department of the Environment, Community and Local Government*), které se dnes nazývá DHLGH mající v agendě sociální bydlení.

³¹² *Threshold launches innovative housing initiative for homeless people*. Online. Threshold. 2024. Dostupné z: <https://threshold.ie/threshold-launches-innovative-housing-initiative-f/>. [cit. 2024-11-14].

³¹³ Tamtéž.

³¹⁴ Podle dané asistentky (IR_R1) se nejedná o sociální pracovníky, ale o absolventy sociální studií a sociální vědy.

³¹⁵ *New Threshold Housing Service for Homeless in Cork*. Online. Threshold. 2024. Dostupné z: <https://threshold.ie/new-threshold-housing-service-for-homeless-in-cork/>. [cit. 2024-11-14].

nabídek a ověřování způsobilosti pro jednotlivé typy bydlení. Klienti jsou rovněž podporováni v nastavení realistických očekávání ohledně dostupnosti bydlení a podmínek nájemního vztahu.

Po zabydlení poskytuje organizace klientům následnou podporu zaměřenou na jejich stabilizaci v novém bydlení. Pracovníci klienty navštěvují v domácnosti, pomáhají řešit dluhy na nájemném, podporují dodržování pravidel soužití se sousedy a asistují při začleňování do místní komunity. Zároveň organizace úzce spolupracuje s dalšími odbornými službami při řešení zdravotních, duševních či sociálních problémů klientů, které mohou ohrožovat udržení bydlení. Pracovníci se při poskytování podpory zaměřují na následující činnosti:

- **Komunikace s organizacemi pracujícími s lidmi bez domova:** Pravidelné udržování kontaktu s pracovníky hostelů pro osoby bez domova a dalšími organizacemi pomáhajícími lidem v nouzovém ubytování, jako jsou hotely či penziony.
- **Spolupráce s místními úřady:** Intenzivní spolupráce s místními úřady při doporučování klientů a sledování jejich zapojení do služeb, včetně prevence ztráty bydlení.
- **Podpora při získání bydlení:** Asistence klientům při hledání a zajištění vhodného bydlení, včetně různých typů sociálního bydlení nebo pronájmů od soukromých vlastníků.
- **Návštěvy v domácnosti:** Po zajištění bydlení navštěvují pracovníci klienty v jejich nových domovech a hodnotí jejich potřeby.
- **Žádosti o doplatky:** Pomoc s podáváním žádostí o doplatky na vybavení domácnosti a zajištění finančních prostředků na nákup základního vybavení bytů.
- **Nastavení plateb:** Podpora při zavádění plateb za nájemné a energie, včetně zřízení potřebných účtů a nastavení pravidelného placení.
- **Finanční poradenství:** Poskytování pomoci při správě financí, plánování rozpočtu a prevenci dluhů. Pracovníci také radí klientům, jaké mají nároky v oblasti sociálního zabezpečení a jak o ně správně žádat.
- **Informační podpora:** Poskytování informací o dostupných místních službách, například zdravotnických zařízeních, knihovnách nebo jiných důležitých zdrojích.
- **Workshopy pro osoby bez domova:** Organizace vzdělávacích programů, například školení zaměřených na správu nájemního bydlení, určených pro klienty bez předchozí zkušenosti s nájmem nebo pro osoby žijící v nouzovém ubytování.
- **Podpora pro cizince:** Pomoc lidem přicházejícím z jiných zemí, zejména těm, kteří čelí jazykovým bariérám. Tato pomoc zahrnuje například nastavení účtů a porozumění místním systémům.
- **Spolupráce s odborníky:** Úzká spolupráce s dalšími profesionály, jako jsou sociální pracovníci, psychiatři či zdravotní sestry, za účelem zajištění komplexní podpory. Pokud klient vyžaduje specializované služby, může organizace zajistit doporučení nebo advokační dopis, který pomůže zlepšit jeho bytovou situaci.
- **Řešení sociálních a zdravotních problémů:** Podpora klientů při zvládání zdravotních a sociálních obtíží, jako jsou problémy s duševním zdravím, závislosti, domácí násilí či spory se sousedy.
- **Řešení krizových situací:** V případě závažných situací, například při riziku sebevražděných myšlenek, pracovníci organizace kontaktují lékařské specialisty a zajišťují potřebnou pomoc.
- **Pravidelné hodnocení:** Pravidelná evaluace potřeb klientů a aktualizace plánů podpory, aby bylo zajištěno, že klienti dostávají potřebnou péči.

Asistentka manažera organizace *Threshold* (IR_R1) dále uvádí, že klíčovým předpokladem úspěšného zabydlení je zajištění **adekvátní a včasné podpory** pro osoby vstupující do nového bydlení. Důležité je, aby

klienti disponovali dovednostmi nezbytnými pro samostatné bydlení, zejména schopností hospodařit s financemi, pravidelně hradit nájemné a poplatky za služby, orientovat se v administrativních povinnostech a postupně se začleňovat do místní komunity prostřednictvím navazování sociálních kontaktů.

Organizace *Threshold* proto poskytuje klientům **intenzivní individuální podporu při zabydlování**. Na počátku spolupráce jsou u každého klienta shromažďována podrobná vstupní data prostřednictvím komplexního hodnoticího formuláře, který mapuje životní historii, finanční situaci, dosažené vzdělání, pracovní zkušenosti, dostupnost rodinné podpory a zdravotní stav klienta. Tento nástroj slouží k identifikaci specifických potřeb klientů a tvoří základ pro plánování podpory při zabydlování i pro nastavení kroků směřujících k dlouhodobému udržení bydlení.

Podpora poskytovaná organizací je založena na **celostním přístupu**, který vedle finančních a praktických aspektů bydlení reflektuje také širší sociální a zdravotní souvislosti, včetně problematiky závislostí či duševního zdraví. Celostní přístup zahrnuje zejména následující oblasti podpory (IR_R1):

1. **Individuální potřeby:** Zohlednění specifických potřeb každého jednotlivce, což může zahrnovat podporu v oblasti duševního zdraví, závislostí nebo sociální integrace.
2. **Podpora při přechodu do samostatného bydlení:** Pomoc lidem, kteří nemají zkušenosti se samostatným bydlením, aby porozuměli svým povinnostem, jako je placení nájmu a účtů. Pracovníci pomáhají s rozpočtováním a správou financí.
3. **Budování sociálních sítí:** Podpora při navazování vztahů s okolím a vytváření sociálních sítí, což je důležité pro zajištění stability a integrace do komunity.
4. **Zapojení do komunitních aktivit:** Podpora účasti na kurzech, volnočasových aktivitách nebo hledání zaměstnání, což pomáhá lidem získat smysl a strukturu v každodenním životě.
5. **Poradenství a advokacie:** Poskytování informací a pomoci při navigaci v systému sociálního zabezpečení, zdravotnictví a dalších služeb.
6. **Řešení sociálních problémů:** Identifikace a řešení dalších sociálních problémů, které mohou ovlivnit schopnost udržet bydlení, jako jsou konflikty s okolím nebo problémy s antisociálním chováním.

Délka poskytované podpory se odvíjí od individuálních potřeb klientů. Zatímco někteří vyžadují asistenci pouze po několik měsíců, jiní potřebují dlouhodobou podporu. Tato podpora je klíčová zejména pro osoby bez funkčních sociálních sítí, například starší lidi nebo mladé osoby bez předchozí zkušenosti se samostatným bydlením.

Podle asistentky manažera organizace *Threshold* (IR_R1) je klíčovým faktorem úspěchu **úzká spolupráce s místními úřady**. Ta zahrnuje zejména přijímání doporučení osob v bytové nouzi, pravidelná setkání a konzultace, řešení problémů spojených s nájmy ve spolupráci s pracovníky bytových odborů a organizaci strategických jednání zaměřených na prevenci vystěhování klientů. V případech, kdy dochází k poškození v důsledku antisociálního chování nájemců, organizace zjišťuje hlubší příčiny těchto obtíží, například závislosti či duševní onemocnění, a cíleně pracuje na jejich řešení s cílem předejít opakování podobných situací (IR_R1).

Podpůrná intervence je podle asistentky manažera vysoce efektivní a významně napomáhá klientům v přechodu k samostatnému způsobu života. Klienti mají často možnost získat bydlení k dlouhodobému užívání. Ačkoliv jsou některé nájemní smlouvy uzavírány na období až 25 let, při absenci komplikací mohou lidé v těchto bytech setrvat i dlouhodobě. Tato stabilita má zásadní pozitivní dopad na posilování sebevědomí klientů a jejich sociální začlenění. Organizace zároveň zůstává klientům dlouhodobě dostupná i po ukončení intenzivní podpory, pokud by v budoucnu potřebovali další asistenci.

6.7.3 PODPORA INTERKULTURNÍ INKLUZE: *CIRCLE VOLUNTARY HOUSING ASSOCIATION (VHA)*

*Circle Voluntary Housing Association (VHA)*³¹⁶ je AHB a předním poskytovatelem sociálního a dostupného bydlení v Irsku. Organizace již dodala více než 2 500 domů a její vizí je dosáhnout skutečné změny v poskytování kvalitního bydlení a inovativních integrovaných řešení. Za tímto účelem spolupracuje s místními úřady, státními agenturami, developery a poskytovateli finančních prostředků, aby zajistila výstavbu nového cenově dostupného bydlení. Podle koordinátorky interkulturní diverzity (IR_R2) nabízí *Circle VHA* různé typy bydlení, od bytů v bytových komplexech až po rodinné domy, a to jak ve městské zástavbě, tak ve venkovských oblastech. Organizace se soustředí také na podporu nájemců.

Pro výkon své činnosti organizace vytvořila několik týmů:

- Tým pro podporu nájemců – informování nájemců o sociální podpoře poskytované organizací, o příležitostech k zapojení nájemců do komunitních aktivit a další.
- Tým pro správu nájmu – komunikace s potenciálními nájemci, zjišťování jejich potřeb a požadavků na bydlení, vyřizování administrativy spojené s předáním klíčů a informování nájemců o správě nemovitosti.
- Tým pro správu majetku – údržba a opravy nemovitostí, řešení problémů s vytápěním a údržbou společných prostor v bytových komplexech atp.
- Rozvojový tým – hledání nových lokalit a příležitostí pro rozvoj bydlení, včetně spolupráce se staviteli, developery a místními úřady na realizaci nových projektů.

Organizace realizuje projekt Interkulturní diverzita (*Intercultural Diversity*),³¹⁷ jehož cílem je eliminovat rasistický přístup vůči etnickým menšinám.

Projekt Interkulturní diverzita

Organizace spolupracuje na projektu s dvěma dalšími schválenými bytovými organizacemi *Clúid* a *Respond* a zaměřuje se na podporu kulturní rozmanitosti. Společně budují inkluzivní, vstřícnou a udržitelnou interkulturní komunitu, která je otevřená lidem ze všech prostředí bez ohledu na jejich kulturní zázemí. Za tímto účelem je organizace také součástí antirasistické sítě *Irish Network Against Racism (INAR)*.³¹⁸

Hlavním cílem je podle koordinátorky projektu (IR_R2) řešit problémy rasismu a negativních zkušeností, které zažívají lidé z menšinových etnických skupin, kteří žijí v sociálním bydlení. Projekt reaguje na zjištění z průzkumu z roku 2016, který ukázal, že lidé z menšinových etnických skupin v sociálním bydlení jsou častěji vystaveni rasismu.

Díličí cíle projektu:

- Zlepšení praktik eliminujících rasismus v rámci organizací.
- Podpora interkulturního porozumění a začlenění různých etnických skupin do sociálního bydlení.
- Řešení systémového rasismu, který je hluboce zakořeněn v existujících strukturách a procesech.

³¹⁶ *About Circle VHA*. Online. Circle More Than Housing. 2024. Dostupné z: <https://circlevha.ie/about-us/>. [cit. 2024-11-14].

³¹⁷ *My Community*. Online. Circle More Than Housing. 2024. Dostupné z: <https://circlevha.ie/my-community/>. [cit. 2024-11-14].

³¹⁸ Jedná se o zastřešující organizaci více než 164 organizací irské občanské společnosti bojujícím proti rasismu a jiné diskriminaci v Irsku. Dostupné z: *Inar*. Online. Dostupné z: <https://inar.ie>. [cit. 2024-11-14].

- Podpora osob z menšinových etnických skupin, žadatelů o mezinárodní ochranu a dalších znevýhodněných skupin.

Kontext a důvody pro realizaci projektu:

- Irsko má relativně krátkou historii významnější imigrace, což znamená, že mnoho systémů a struktur není přizpůsobeno potřebám rozmanité populace.
- Existující struktury jsou často implicitně nastaveny na potřeby bílých Irů mluvících anglicky a jsou systémově rasistické, protože nezohledňují potřeby a zkušenosti jiných etnických a kulturních skupin.
- Irsko již má legislativu zaměřenou na rovnost, která chrání práva vybraných cílových skupin. V plánu je další rozšíření této legislativy o dvě skupiny: transgender osoby a osoby z nižších socioekonomických vrstev. Toto rozšíření znamená, že většina nájemců sociálního bydlení bude spadat pod ochranu této legislativy, čímž se zvyšuje potřeba praktik, které efektivně eliminují rasismus a podporují inkluzi.
- Průzkum z roku 2016 ukázal, že lidé z menšinových etnických skupin v sociálním bydlení jsou výrazně častěji vystaveni rasistickým útokům a diskriminaci.
- Systém „přímého poskytování“ (*Direct Provision*) byl opakovaně kritizován a v návaznosti na provedené revize bylo doporučeno zajistit žadatelům o mezinárodní ochranu kvalitnější standardy bydlení prostřednictvím schválených bytových organizací (AHB), což současně klade zvýšené nároky na jejich interkulturní kompetence a inkluzivní postupy.

Praktická implementace praktik proti rasismu:

- **Vzdělávání a zvyšování povědomí zaměstnanců:**
 - Vzdělávání zaměstnanců v přímém kontaktu s nájemníky zaměřené na rozpoznávání projevů rasistického či predsudečného chování a na adekvátní reakce v konfliktních situacích, včetně identifikace rasisticky motivovaných podnětů při řešení stížností na antisociální chování.
 - Zvyšování povědomí o projevech diskriminačních postojů a podpora dialogu se žadateli a nájemníky s cílem předcházet konfliktním situacím a podporovat změnu chování, včetně práce s implicitními předsudky identifikovanými při rozhovorech realizovaných před uzavřením nájemních smluv.
 - Pozorované dopady zavedených opatření, zejména změny v chování osob, které byly konfrontovány s diskriminačním charakterem svých postojů, a pozitivní zpětná vazba ze strany nájemníků z menšinových skupin, kteří uvádějí zvýšený pocit podpory a bezpečí.
- **Zapojení do národních sítí proti rasismu:**
 - Organizace se stala členem INAR, jejíž logo je zobrazováno na veškeré dokumentaci a materiálech organizace, což signalizuje závazek k antirasismu a vytváří prostředí nulové tolerance vůči diskriminaci. Během setkání realizovaných před uzavřením nájemních smluv jsou nájemci informováni o závazku organizace k antirasistickým praktikám a o členství v INAR, což má preventivní efekt a nastavuje očekávání ohledně chování v komunitě. Tato komunikace také poskytuje podporu a pocit bezpečí nájemcům z menšinových skupin, kteří vědí, že organizace aktivně pracuje na prevenci a řešení rasismu.

Řešení specifických případů a situací:

- **Předsudky při alokaci bydlení:** Při alokaci nových bytů byly zaznamenány situace, kdy potenciální nájemci vyjadřovali obavy nebo předsudky ohledně svých budoucích sousedů na základě etnického původu. Intervence zahrnovaly explicitní komunikaci o antirasistickém postoji organizace během schůzek před uzavřením nájmu, což pomáhá eliminovat nebo minimalizovat předsudky a diskriminační postoje.
- **Rasistické útoky a obtěžování:** Při řešení incidentů, jako jsou útoky na domy nájemců z menšinových skupin, je důležité zvážit rasistické motivy a adekvátně na ně reagovat. V současné době jsou takové incidenty často řešeny jako obecné sousedské spory, ale s příchodem nové legislativy o nenávistných projevech se očekává, že tyto situace budou řešeny s větší důsledností a s ohledem na jejich rasistický charakter.

6.8 AKTUÁLNÍ SITUACE V PODPOŘE BYDLENÍ

Asistentka manažera charitativní organizace *Threshold* zaměřené na podporu bydlení pro lidi žijící v nouzovém bydlení (IR_R1) upozornila na překážky, kterým čelí lidé bez domova při snaze získat sociální bydlení v Irsku. Jednou z hlavních překážek je dlouhý seznam čekatelů na sociální bydlení, který vzniká v důsledku rozsáhlé krize bezdomovectví v zemi. V roce 2023 bylo na čekací listině evidováno 58 824 domácností, které byly vyhodnoceny jako potřebující sociálního bydlení.³¹⁹ Z toho téměř 14 000 osob tvořili lidé bez domova, což dále zvyšuje konkurenci a prodlužuje dobu čekání na přidělení obecního bytu.

Podle asistentky manažera organizace *Threshold* (IR_R1) situaci zhoršuje také nedostatek soukromých pronájmů, což nutí více lidí usilovat o obecní bydlení. Problémem je i nedostatek jednopokojových bytů, zejména pro jednotlivce, kteří se stále častěji ocitají bez domova. V roce 2023 tvořily domácnosti jednotlivců 57,4 % všech čekatelů na sociální bydlení, zatímco domácnosti s jedním rodičem představovaly 23,3 %.³²⁰ Další překážkou může být trestní minulost, která proces přidělování bydlení komplikuje kvůli nutnosti posouzení a kontroly záznamů.

Nedostatek bydlení je rovněž způsoben pomalou výstavbou nových bytů, přičemž růst populace dále zvyšuje tlak na jejich dostupnost. Dlouhodobé pronájmy v soukromém sektoru jsou stále méně dostupné, protože mnoho nájemních smluv je krátkodobých a majitelé mají možnost kdykoli nemovitost prodat. To dále zvyšuje nejistotu nájemců (IR_R1).

Nedostatek sociálního bydlení je podle výzkumného pracovníka zaměřeného na sociální politiku, bezdomovectví a sociální vyloučení (IR_R5) často řešeno soukromým nájemním sektorem. Ten však představuje prostor pro diskriminaci, k níž v praxi dochází i přes to, že je zákonem zakázána. Dotýká se především lidí žijících na ulici a závislých na návykových látkách, osob s kočovným stylem života nebo starších osob, jejichž zdravotní stav vyžaduje úpravy bytu.

Podle koordinátorky pro interkulturní diverzitu z nevládní neziskové organizace poskytující bydlení (IR_R2) má Irsko problém s uspokojováním potřeb etnických menšin, které jsou často ohroženy rasismem. Systém je podle ní nastaven na uspokojování potřeb „bílých Irů“. Dalším problémem je zastaralý systém mezinárodní ochrany, tzv. systém „přímého poskytování“ (*Direct Provision*), který byl původně zamýšlen jako dočasné řešení, ale stal se trvalým problémem.³²¹ Uprchlíci žijí často v nevyhovujících podmínkách, v nichž jsou celé

³¹⁹ *Summary of Social Housing Assessments 2023: Key findings*. Online. The Housing Agency. Dostupné z: <https://www.housingagency.ie/publications/summary-social-housing-assessments-ssha-2023>. [cit. 2024-09-14].

³²⁰ Tamtéž.

³²¹ Jedná se o systém bydlení žadatelů o azyl používaný v Irské republice. Systém byl nezávislým think-tankem a organizací pro obhajobu sociální spravedlnosti *Social Justice Ireland* a také například organizací *Amnesty International* kritizován jako nelidský, ponižující a neplnící účel. Více viz <https://www.socialjustice.ie/content/policy-issues/direct-provision-inhuman-degrading-and-increasingly-unfit-purpose>.

rodiny nuceny zůstat v hotelových pokojích i několik let. Situaci zhoršují omezené pracovní možnosti pro uprchlíky, což zvyšuje jejich frustraci a podporuje protimigrační nálady. Uprchlíci z Ukrajiny dostávají podle dané pracovnice (IR_R2) lepší podporu než jiné skupiny, což vyvolává pocit nespravedlnosti.

Vláda podle koordinátorky (IR_R2) přispívá ke krizi neefektivními podporami. Současný systém podpory bydlení, například HAP, který spoléhá na soukromé vlastníky, podle ní přispívá k růstu nájmů a zhoršuje bytovou krizi. Místo toho by se mělo budovat udržitelné státní sociální bydlení nebo investovat do výstavby nových domů.

Přestože Irsko přijalo princip Housing First, jeho implementace je ztížena současnou bytovou krizí. Podle ředitelky služeb a inkluze Agentury pro bydlení (IR_R3) jsou počty osob bez domova v Irsku aktuálně nejvyšší v historii. Zatímco dříve bezdomovectví tvořili převážně jednotlivci, nyní roste počet rodin bez domova, což představuje další výzvu. Nedostatek jednopokojových a dvoupokojových bytů, které developeři většinou nestaví, situaci dále zhoršuje.

Irsko také čelí problémům spojeným s uprchlíky z Ukrajiny a žadateli o mezinárodní ochranu. Počet žadatelů o azyl výrazně vzrostl, což spolu s přílivem ukrajinských uprchlíků přetěžuje systém nouzového bydlení. Nouzové ubytování již není poskytováno jednotlivým mužům, kteří žádají o azyl, zejména kvůli nedostatku hotelových pokojů během turistické sezóny.

Podle ředitelky služeb (IR_R3) je prioritizace osob bez domova dalším problémem, který ztěžuje přístup k bydlení jiným skupinám, například osobám s postižením. Tyto osoby mohou mít specifické potřeby, jako je péče nebo úpravy bydlení, což ztěžuje nalezení vhodných možností. Financování podpory osob s postižením pochází z různých zdrojů, což komplikuje jejich koordinaci. Místní úřady spolupracují s úřadem pro služby ve zdravotnictví (HSE)³²² na zlepšení této situace.

Navzdory problémům je kvalita sociálního bydlení v Irsku podle výzkumného pracovníka (IR_R5) dobrá a poskytuje tak důstojné podmínky pro bydlení.

6.9 SROVNÁNÍ S ČR

Sociální bydlení je v Irsku, podobně jako ve Finsku, otevřeno širším vrstvám obyvatel než v České republice. To znamená, že na něj mohou dosáhnout nejen ti v nejvyšší bytové nouzi, ale také domácnosti s nižšími a středními příjmy. Tento širší záběr umožňuje více lidem získat dostupné bydlení, zatímco v České republice je sociální bydlení cíleno na specifické zranitelné skupiny, jako jsou domácnosti v bytové nouzi, osoby bez domova nebo lidé čelící okamžité hrozbě ztráty bydlení. Sociální bydlení v České republice však nabízí omezenější možnosti dlouhodobého nájemního vztahu.

V Irsku se vedle sociálního bydlení posledních letech rozvíjí také koncept nákladového nájemného, který stanovuje výši nájemného na základě nákladů spojených s poskytováním bydlení. Naproti tomu v České republice sociální bydlení zahrnuje hlavně snížené nájemné a asistenci při jeho udržení. V Irsku je rovněž centrálně podporováno dostupné bydlení prostřednictvím subvencí pro developery i jednotlivce, což je přístup, který v Česku teprve začíná být uplatňován. Obecně je v Irsku trh s bydlením vnímán jako specifický typ trhu vyžadující vyšší regulaci a méně podléhající tržním mechanismům. Trh s byty, včetně soukromého sektoru nájemních bytů, je proto v Irsku více regulován než v České republice. Například všechny nájemní smlouvy musí být registrovány u Rady pro nájemní bydlení (RTB).

<https://www.amnesty.ie/end-direct-provision/>.

³²² Health Service Executive. Online. Citizens Information. Dostupné z: <https://www.citizensinformation.ie/en/health/health-system/health-service-executive/>. [cit. 2024-11-14].

Sociální bydlení v České republice a Irsku se liší nejen v přístupu, ale i v organizaci a financování. Zatímco v České republice o politiku sociálního bydlení pečují hlavně Ministerstvo práce a sociálních věcí (MPSV) a Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR), v Irsku hraje klíčovou roli Ministerstvo bydlení, místní správy a dědictví (DHLGH) spolu s několika specializovanými agenturami, jako jsou například Agentura pro bydlení (HA) a Agentura pro financování bydlení (HFA). Irský systém podpory bydlení je oproti České republice, podobně jako ve Finsku, velmi institucionalizovaný a podporovaný klíčovými centrálními institucemi. Irsko má tradici legislativy zaměřené na sociální bydlení, zatímco v České republice stále probíhá vývoj zákonné úpravy v této oblasti. Nový český zákon z roku 2024 zavádí nástroje jako systém garancí pro soukromé pronajímatele. Naproti tomu Irsko má dlouhou tradici legislativní úpravy, zakotvené v zákonech jako *Housing Act* z roku 1966 a jeho následných novelách.

Vedle obecních bytových fondů se na poskytování bydlení zaměřují neziskové bytové organizace. Tyto organizace se zavazují vykonávat svou činnost ve veřejném zájmu a jsou, podobně jako ve Finsku, schvalovány a registrovány regulačním orgánem. Díky tomu získávají výsady, například přístup k veřejnému financování a výhodným úvěrům od státních institucí nebo evropských bank. To jim umožňuje nabízet bydlení za snížené nájemné nízkopříjmovým a zranitelným skupinám obyvatel. Další výsadou je daňová úleva a priorita při přidělování veřejných zakázek a grantů. Tyto organizace jsou také pod legislativní ochranou a podporou, jejich činnost je monitorována a regulována, aby plnily veřejně prospěšné cíle.

V reakci na rostoucí poptávku po doplňcích k nájemnému, která signalizuje problémy domácností s financováním bydlení, bylo v Irsku zavedeno *Rental Accommodation Scheme* (RAS). Tento systém zahrnuje třístranný vztah mezi vlastníkem nemovitosti, místním úřadem a nájemcem. Místní úřady si pronajímají nemovitosti od soukromých vlastníků a zajišťují nájemní smlouvy pro osoby v dlouhodobé bytové nouzi. Smlouvy jsou uzavírány mezi místní samosprávou a pronajímateli, přičemž nájemné vyplácí samospráva přímo pronajímateli, zatímco nájemci přispívají určitou částkou zasílanou místnímu úřadu.

Dalším klíčovým rozdílem je přístup k nájemním smlouvám. V Irsku, podobně jako ve Finsku, jsou nájemní smlouvy na sociální bydlení často uzavírány na dobu neurčitou, což nájemcům poskytuje větší jistotu a stabilitu. Tento systém podporuje dlouhodobé zabydlení a sociální začlenění. Naopak v České republice jsou nájemní smlouvy zpravidla uzavírány na dobu určitou, což může přinášet nejistotu ohledně prodlužování smlouvy.

Významnou součástí politiky sociálního bydlení v Irsku je přístup *Housing First*, vnímaný jako základní nástroj pro řešení bezdomovectví, podobně jako ve Finsku. Tento program je součástí širšího *Národního implementačního plánu programu Housing First 2022–2026* a zahrnuje spolupráci vládních a nevládních organizací. Praktická realizace však naráží na nedostatek vhodných bytů. Irsko aktuálně čelí bezprecedentní krizi v oblasti bezdomovectví, na rozdíl od Finska, které v této oblasti dosáhlo značných úspěchů.

Celkově poskytuje irský systém sociálního bydlení větší stabilitu a dostupnost než systém v České republice. Ačkoli určitá fragmentace je patrná i v Irsku (například různorodé alokační politiky místních úřadů), celkový přístup je více systémový. V České republice je systém sociálního bydlení více závislý na lokálních iniciativách obcí nebo neziskových organizací. Nově přijatý český zákon o podpoře bydlení by však mohl přispět k větší koordinaci a sjednocení těchto aktivit.

6.10 ZDROJE

About Circle VHA. Online. Circle More Than Housing. 2024. Dostupné z: <https://circlevha.ie/about-us/>. [cit. 2024-11-14].

About Us. Online. Local Government Management Agency. Dostupné z: <https://www.lgma.ie/en/about-us/>. [cit. 2024-11-14].

- About Us*. Online. National Asset Management Agency. Dostupné z: <https://www.nama.ie/about-us>. [cit. 2024-11-13].
- Anti-social behaviour and rent arrears in social housing*. Online. Citizens Information. 2024. Dostupné z: <https://www.citizensinformation.ie/en/housing/local-authority-and-social-housing/anti-social-behaviour-and-rent-arrears-in-social-housing/#4b78a9>. [cit. 2024-11-14].
- Applying for social housing*. Online. Citizens Information. 2024. Dostupné z: <https://www.citizensinformation.ie/en/housing/local-authority-and-social-housing/applying-for-local-authority-housing/>. [cit. 2024-11-13].
- Approved Housing Bodies*. Online. Residential Tenancies Board. 2024. Dostupné z: <https://www.rtb.ie/registration-and-compliance/beginning-a-tenancy/approved-housing-bodies>. [cit. 2024-11-14].
- Approved Housing Bodies Register*. Online. Approved Housing Bodies Regulatory Authority. 2024. Dostupné z: <https://www.ahbregulator.ie/registration/the-register/>.
- CALF – Capital Advance Leasing Facility*. Online. South Dublin County Council. Dostupné z: <https://www.sdcc.ie/en/services/housing/calf-capital-advance-leasing-facility/>. [cit. 2024-11-13].
- CAS – Capital Assistance Scheme*. Online. South Dublin County Council. Dostupné z: <https://www.sdcc.ie/en/services/housing/cas-capital-assistance-scheme/>. [cit. 2024-11-13].
- Central Statistics Office*. Online. 2017. Dostupné z: <https://www.cso.ie/en/index.html>. [cit. 2024-11-14].
- Circle VHA: Landmark direct construction provides 47 homes*. Online. Housing Ireland Magazine. Dostupné z: <https://housingireland.ie/circle-vha-landmark-direct-construction-provides-47-homes/>. [cit. 2024-11-13].
- Citizens Information*. Online. Dostupné z: <https://www.citizensinformation.ie/en/>. [cit. 2024-11-13].
- Citizens Information Services*. Online. Houses of the Oireachtas. 2024. Dostupné z: <https://www.oireachtas.ie/en/debates/question/2024-05-01/179/>. [cit. 2024-11-14].
- Co-operative Housing Ireland*. Online. Dostupné z: <https://www.cooperativehousing.ie/>. [cit. 2024-11-13].
- Cost Rental Housing*. Online. Citizens Information. Dostupné z: <https://www.citizensinformation.ie/en/housing/renting-a-home/help-with-renting/cost-rental-housing/>. [cit. 2024-11-20].
- Cost Rental Tenant in Situ Scheme*. Online. Citizens Information. Dostupné z: <https://www.citizensinformation.ie/en/housing/renting-a-home/help-with-renting/cost-rental-tenant-in-situ-scheme/>. [cit. 2024-11-14].
- DAVIN, Jordan a kol. *Access to Housing in Ireland*. Dublin Institution of Technology: Department of Law, 2016.
- Department of Housing, Local Government and Heritage*. Online. Local Government Ireland. Dostupné z: <https://www.localgov.ie/>. [cit. 2024-09-14].
- Enhanced Long Term Social Housing Leasing Scheme*. Online. GOV.IE. Dostupné z: <https://www.gov.ie/en/service/82338-enhanced-long-term-social-housing-leasing-scheme/>. [cit. 2024-11-13].
- Galway City Council*. Online. Dostupné z: <https://www.galwaycity.ie/>. [cit. 2024-11-14].
- Glossary of Housing Terms*. Online. The Housing Agency. 2024. Dostupné z: <https://www.housingagency.ie/glossary>. [cit. 2024-11-13].

- Guide to Rent Pressure Zones*. Online. Residential Tenancies Board. 2024. Dostupné z: <https://www.rtb.ie/registration-and-compliance/setting-and-reviewing-rent/guide-to-rent-pressure-zones>. [cit. 2024-11-14].
- Health Service Executive*. Online. Citizens Information. Dostupné z: <https://www.citizensinformation.ie/en/health/health-system/health-service-executive/>. [cit. 2024-11-14].
- Homelessness*. Online. GOV.IE. 2024. Dostupné z: <https://www.gov.ie/en/publication/76fb5-homelessness/>. [cit. 2024-11-13].
- Housing Alliance*. Online. 2024. Dostupné z: <https://housingalliance.ie/>. [cit. 2024-11-13].
- Housing Assistance Payment (HAP)*. Online. Citizens Information. Dostupné z: <https://www.citizensinformation.ie/en/housing/renting-a-home/help-with-renting/housing-assistance-payment/>. [cit. 2024-11-14].
- Housing Assistance Payment Information For Landlords*. Online. Dublin City Council. 2024. Dostupné z: <https://www.dublincity.ie/residential/housing/i-am-looking-home/housing-assistance-payment-hap/housing-assistance-payment-information-landlords>. [cit. 2024-11-14].
- Housing Finance Agency*. Online. Dostupné z: <https://hfa.ie/>. [cit. 2024-11-13].
- Housing Finance Agency of Ireland*. Online. Housing 2030. Dostupné z: <https://www.housing2030.org/project/housing-finance-agency-of-ireland/>. [cit. 2024-11-13].
- Housing First*. Online. The Housing Agency. 2024. Dostupné z: <https://www.housingagency.ie/housing-information/housing-first>. [cit. 2024-11-14].
- Housing First National Implementation Plan 2022–2026*. Online. Government of Ireland. 2022. Dostupné z: <https://www.gov.ie/en/publication/c49d0-housing-first-national-implementation-plan-2022-2026/> [cit. 2024-11-20].
- Housing for All – a New Housing Plan for Ireland*. Online. GOV.IE. Dostupné z: <https://www.gov.ie/en/publication/ef5ec-housing-for-all-a-new-housing-plan-for-ireland/>. [cit. 2024-11-13].
- Housing Agency launches new National Office for Housing First*. Online. The Housing Agency. 2024. Dostupné z: <https://www.housingagency.ie/news-events/housing-housing-agency-launches-new-national-office-housing-first>. [cit. 2024-11-14].
- Housing (Miscellaneous Provisions) Act 2009*. Online. 2024. Dostupné z: <https://www.irishstatutebook.ie/eli/2009/act/22/section/19/enacted/en/html>. [cit. 2024-11-13].
- Housing (Miscellaneous Provisions) Act 2014*. Online. 2024. Dostupné z: www.irishstatutebook.ie. [cit. 2024-11-13].
- Housing Options. A guide to housing options available through local authorities*. Online. The Housing Agency, 2023. Dostupné z: <https://www.housingagency.ie/sites/default/files/2023-01/Housing%20Options%20Easy%20to%20Read%20Web%20version.pdf>. [cit. 2024-11-14].
- Inar*. Online. Dostupné z: <https://inar.ie/>. [cit. 2024-11-14].
- Information for Property Owners and Landlords*. Online. The Housing Agency. Dostupné z: <https://www.housingagency.ie/housing-information/information-property-owners-and-landlords> [cit. 2024-11-20].
- Irish Council for Social Housing*. Online. 2020. Dostupné z: <https://icsh.ie/about-icsh/>. [cit. 2024-11-13].

- Local Government Audit Service: An Overview of Interest Only Loans in Local Authorities*. Online. Department of Housing, Planning and Local Government, 2019. Dostupné z: <https://www.gov.ie/en/department-of-housing-local-government-and-heritage/publications/overview-of-interest-only-loans-in-local-authorities-march-2019/>. [cit. 2024-11-13].
- MÁCHOVÁ, Lenka. *Přehled systémů sociálního bydlení ve vybraných evropských zemích a jejich komparace*. Online. Ministerstvo práce a sociálních věcí ČR, 2018. Dostupné z: https://socialnibydeni.mpsv.cz/download/dokumenty/43-prehled_systemu_socialniho_bydeni.pdf. [cit. 2024-11-13].
- Migrant Homeless Action Team*. Online. Depaul. Dostupné z: <https://ie.depaulcharity.org/projects/migrant-homeless-action-team/>. [cit. 2024-11-14].
- Money Advice and Budgeting Service*. Online. Citizens Information. Dostupné z: <https://www.citizensinformation.ie/en/money-and-tax/personal-finance/debt/mabs-service/>. [cit. 2024-11-14].
- My Community*. Online. Circle More Than Housing. 2024. Dostupné z: <https://circlevha.ie/my-community/>. [cit. 2024-11-14].
- NARPS. Online. National Asset Management Agency. Dostupné z: <https://www.nama.ie/our-work/social-initiatives/social-housing/narps>. [cit. 2024-11-13].
- National Homeless Action Committee*. Online. Dostupné z: <https://www.gov.ie/en/publication/aad47-national-homeless-action-committee/>. [cit. 2024-11-13].
- National Housing Strategy for Disabled People 2022–2027*. Online. GOV.IE. 2023. Dostupné z: <https://www.gov.ie/en/publication/60d76-national-housing-strategy-for-disabled-people-2022-2027/>. [cit. 2024-11-13].
- New Threshold Housing Service for Homeless in Cork*. Online. Threshold. 2024. Dostupné z: <https://threshold.ie/new-threshold-housing-service-for-homeless-in-cork/>. [cit. 2024-11-14].
- NORRIS, Michelle a BYRNE, M. Funding resilient and fragile social housing systems in Ireland and Denmark. Online. In: *Housing Studies*, 36(9), 2020, s. 1469–1489. <https://doi.org/10.1080/02673037.2020.1777944>.
- Oaklee. Online. 2024. Dostupné z: <https://www.oaklee.ie/>. [cit. 2024-11-13].
- Peer Support Specialist Toolkit: Integration and delivery of peer support specialist services*. Online. The Housing Agency. Dostupné z: www.housingagency.ie. [cit. 2024-11-14].
- REDMOND, Declan a NORRIS, Michelle. Social Housing in the Republic of Ireland. Online. In: *Social Housing in Europe*. Wiley, 2014, s. 143-162. ISBN 9781118412367. Dostupné z: <https://onlinelibrary.wiley.com/doi/10.1002/9781118412367.ch9>. [cit. 2024-11-14].
- Rent Supplement*. Online. Citizens Information. Dostupné z: <https://www.citizensinformation.ie/en/social-welfare/supplementary-welfare-schemes/rent-supplement/>. [cit. 2024-11-14].
- Rental Accommodation Scheme: Information for Property Owners and Landlords*. Online. The Housing Agency. Dostupné z: <https://www.housingagency.ie/rental-accommodation-scheme>. [cit. 2024-11-13].
- Rental Accommodation Scheme: Your questions answered*. Online. GOV.IE. Dostupné z: <https://www.gov.ie/en/publication/4884e-rental-accommodation-scheme-your-questions->

[answered/?referrer=https://www.housing.gov.ie/housing/social-housing/rental-accommodation-scheme/rental-accommodation-scheme-information-tenants](https://www.housing.gov.ie/housing/social-housing/rental-accommodation-scheme/rental-accommodation-scheme-information-tenants). [cit. 2024-11-13].

Repossession of rented social housing. Online. Citizens Information. Dostupné z: <https://www.citizensinformation.ie/en/housing/local-authority-and-social-housing/repossession-of-rented-social-housing>. [cit. 2024-11-14].

Resolving disputes between landlords and tenants. Online. Citizens Information. Dostupné z: <https://www.citizensinformation.ie/en/housing/renting-a-home/resolving-disputes/disputes-between-landlords-and-tenants/>. [cit. 2024-11-14].

Respond. Online. Dostupné z: <https://www.respond.ie/>. [cit. 2024-11-13].

Social Housing Options. Online. The Housing Agency. 2024. Dostupné z: <https://www.housingagency.ie/housing-information/social-housing-options>. [cit. 2024-11-14].

Social Housing Strategy 2020: support, supply and reform. Online. Social Justice Ireland. 2024. <https://www.socialjustice.ie/content/publications/social-housing-strategy-2020-support-supply-and-reform>. [cit. 2024-11-14].

Social Housing Support Overview. Online. The Housing Agency. Dostupné z: <https://www.housingagency.ie/housing-information/social-housing-support-overview>. [cit. 2024-11-13].

Social housing waiting lists. Online. Citizens Information. Dostupné z: <https://www.citizensinformation.ie/en/housing/local-authority-and-social-housing/social-housing-waiting-lists/>. [cit. 2024-11-14].

Statement of Strategy. Online. The Housing Agency, 2021. s. 15. Dostupné z: <https://www.housingagency.ie/publications/housing-agencys-statement-strategy-2022-2024> [cit. 2024-11-13].

Summary of Financial Schemes for Provision of Social Housing: Review of Sector Classification of Approved Housing Bodies. Central Statistics Office, 2017. Online. Dostupné z: https://www.cso.ie/en/media/csoie/methods/nationalaccounts/Summary_of_Financial_Schemes_for_Provision_of_Social_Housing.pdf. [cit. 2024-11-13].

Summary of Social Housing Assessments 2023: Key findings. Online. The Housing Agency. Dostupné z: <https://www.housingagency.ie/publications/summary-social-housing-assessments-ssha-2023>. [cit. 2024-09-14].

Tenants' rights to stay in rented accommodation. Online. Citizens Information. Dostupné z: <https://www.citizensinformation.ie/en/housing/renting-a-home/tenants-rights-and-responsibilities/types-of-tenancy/>. [cit. 2024-11-14].

The Housing Agency. Online. 2024. Dostupné z: <https://www.housingagency.ie/>. [cit. 2024-11-13].

The Land Development Agency. Online. 2024. Dostupné z: <https://lda.ie/>. [cit. 2024-11-13].

Tuath Housing. Online. 2024. Dostupné z: <https://tuathhousing.ie/>. [cit. 2024-11-13].

Threshold launches innovative housing initiative for homeless people. Online. Threshold. 2024. Dostupné z: <https://threshold.ie/threshold-launches-innovative-housing-initiative-f/>. [cit. 2024-11-14].

What we do. Online. Threshold. 2024. Dostupné z: <https://threshold.ie/what-we-do/>. [cit. 2024-11-14].

Youth Homelessness Strategy. Online. GOV.IE. 2024. Dostupné z: <https://www.gov.ie/en/publication/69597-youth-homelessness-strategy/>. [cit. 2024-11-13].

7. SLOVINSKO

7.1 VYMEZENÍ ZÁKLADNÍCH POJMŮ

Podporované bydlení je v zákoně o bydlení označováno jako „neziskové nájemní bydlení“ (*neprofitno najemno stanovanje*).³²³ Používá se také pojem „sociální bydlení“ (*socialna stanovanja*).³²⁴ Rozdíl mezi těmito pojmy se podle slovinské výzkumnice a odbornice na problematiku energetické udržitelnosti a bydlení (SL_R1) stírá a pojmy se používají zaměnitelně. Neziskové nájemní bydlení pak bývá označováno také jako „dotované nájemní bydlení“. Mezi typy dotovaného nájemního bydlení patří bydlení pro zvláštní účely, urgentní residenční jednotky, asistované bydlení pro seniory a bydlení pro mladé ve věku od 18 do 29 let. Návrh nového zákona pak používá pojem „dostupné bydlení“ (*dostopna stanovanja*). Podle dotázaných odborníků na oblast bydlení však jasná definice dostupného bydlení chybí.

Co se týče celkové struktury bydlení, stejně jako v ostatních sledovaných evropských zemích i ve Slovinsku převažuje bydlení vlastnické (76,1 %) a dále družstevní bydlení (14 %). Podíl nájemních bytů je ve Slovinsku 9 %, přičemž neziskové nájemní bydlení tvoří podle údajů z roku 2016 asi 6 % národního bytového fondu.³²⁵

7.2 POLITIKA PODPOROVANÉHO BYDLENÍ

7.2.1 POLITICKÉ SUBJEKTY

Mezi hlavní politické subjekty, které se ve Slovinsku podílejí na utváření a realizaci politik v oblasti neziskového, sociálního a dostupného bydlení, lze zařadit zejména:

- Ministerstvo pro solidární budoucnost;
- Ministerstvo práce, rodiny, sociálních věcí a rovných příležitostí;
- Bytový fond Slovinské republiky;
- Územní samosprávy.

Ministerstvo pro solidární budoucnost

Agendu neziskového nájemního bydlení má v gesci Ministerstvo pro solidární budoucnost (*Ministrstvo za solidarno prihodnost*), konkrétně Ředitelství pro bydlení (*Direktorat za stanovanja*), které v roce 2023 zahájilo svou činnost.³²⁶

³²³ Slovinsko. *Zákon o bydlení*, Úřední věstník Slovinské republiky, č. 69/2003 ze dne 16.7. 2003; *Stanovanjski zakon*, *Uradni list RS*, št. 69/2003 z dne 16. 7. 2003.

³²⁴ Viz například *Pravidla o podmínkách a kritériích přidělování sociálních bytů k pronájmu: Pravidnik o pogojih in merilih za dodeljevanje socialnih stanovanj v najem*. Online. Uradni list Republike Slovenije. Dostupné z: <https://www.uradni-list.si/glasilo-uradni-list-rs/vsebina/1993-01-0834/pravidnik-o-pogojih-in-merilih-za-dodeljevanje-socialnih-stanovanj-v-najem>. [cit. 2024-07-10].

³²⁵ CIRMAN, Andreja. „Just another“ or a „genuine“ change in the Slovenian social housing strategy? *Critical Housing Analysis*. 2017, roč. 4, č. 1, s. 102-111. Dostupné z: [https://www.housing-critical.com/data/USR_057_DEFAULT/11_Just_another_or_a_genuine_change_in_the_Slovenian_social_housing_strategy\(1\).pdf](https://www.housing-critical.com/data/USR_057_DEFAULT/11_Just_another_or_a_genuine_change_in_the_Slovenian_social_housing_strategy(1).pdf).

³²⁶ *Ob prvi obletnici delovanja Ministrstva za solidarno prihodnost*. Online. Portal GOV.SI. 2024. Dostupné z: <https://www.gov.si/novice/2024-01-24-ob-prvi-obletnici-delovanja-ministrstva-za-solidarno-prihodnost/>. [cit. 2024-11-13].

Ministerstvo práce, rodiny, sociálních věcí a rovných příležitostí

Do působnosti Ministerstva práce, rodiny, sociálních věcí a rovných příležitostí (*Ministrstvo za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti*) spadá podle tajemníka Ředitelství pro bydlení (SLO_R6) otázka bezdomovectví. Ministerstvo připravuje dosud neexistující strategii pro jeho prevenci.

Bytový fond Slovinské republiky

Klíčovou institucí zodpovědnou za implementaci bytové politiky je veřejný nemovitostní a finanční fond – Bytový fond Slovinské republiky (*Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad*), který byl založen v roce 1991.³²⁷ Jedná se o ústřední národní instituci založenou za účelem financování a realizace národního programu bydlení, zodpovědnou za stimulaci výstavby bytů a za renovaci a údržbu obytných budov.³²⁸ Hlavním úkolem fondu je uspokojování potřeb obyvatel v oblasti bydlení, a to realizací bytové politiky a poskytováním dostatečně velkého množství vhodných bytů a dále také provozem a prodejem vlastních nemovitostí. Bytový fond zajišťuje podle zákona o bydlení především následující činnosti:³²⁹

- poskytuje fyzickým a právnickým osobám dlouhodobé úvěry se zvýhodněnou úrokovou sazbou na zajištění neziskových nájemních bytů;
- poskytuje fyzickým osobám dlouhodobé úvěry se zvýhodněnou úrokovou sazbou na pořízení vlastních bytů a bytových domů a na údržbu a rekonstrukci bytů a bytových domů;
- investuje do výstavby bytů a stavebních pozemků;
- poskytuje pomoc při splácení úvěrů;
- nakládá s nemovitostmi za účelem zajištění veřejného zájmu;
- poskytuje finanční pobídky k dlouhodobému spoření na bydlení, zejména formou prémie za spořicí vklady fyzických osob;
- podporuje různé formy bydlení, zvláště:
 - nakupuje byty formou anuity a následně je pronajímá;
 - prodává byty na časový pronájem (leasing);
 - investuje společně s veřejnými a soukromými investory;
 - provádí veřejný pronájem bytů.

Územní samospráva

Územní samospráva (*občine*) představují ve Slovinsku klíčové aktéry při realizaci bytové politiky na místní úrovni. V oblasti neziskového a sociálního bydlení vystupují zejména jako vlastníci bytového fondu, zřizovatelé městských bytových fondů a přímí poskytovatelé neziskového nájemního bydlení (například Veřejný bytový fond města Lublaně, JSS MOL). Menší obce pak vytvářejí společné bytové fondy. Podle výzkumnice a odbornice na problematiku energetické udržitelnosti a bydlení (SLO_R1) je právě problém

³²⁷ *Housing Fund of Republic of Slovenia, Public Fund*. Online. Stanovanjski sklad Republike Slovenije. 2017. Dostupné z: <https://ssrs.si/eng/>. [cit. 2024-11-11].

³²⁸ V roce 1991 byly zavedeny dvě formy: a) sociální bydlení poskytované obcemi a zaměřené pouze na osoby s velmi nízkými příjmy a b) neziskové bydlení pro domácnosti s nízkými a středními příjmy. Oba programy byly sloučeny do jednoho v roce 2003 a téhož roku byl vytvořen Bytový fond Slovinské republiky.

³²⁹ *Letno poročilo*. Online. 2024. Stanovanjski sklad Republike Slovenije, 2024. Dostupné z: <https://ssrs.si/wp-content/uploads/2024/07/Letno-porocilo-2023.pdf>. [cit. 2024-11-11].

lokální charakter bytové politiky, která by měla být řešena alespoň na úrovni krajů, optimálně pak na úrovni celé země jako celku.

Jejich úkolem je především výstavba, správa a přidělování neziskových nájemních bytů, stanovení výše nájemného v rámci zákonem vymezených pravidel a zajištění dostupnosti bydlení pro cílové skupiny obyvatel.

Územní samosprávy rovněž hrají významnou roli při identifikaci místních potřeb v oblasti bydlení a při přípravě lokálních bytových programů, které však musí být v souladu s národní bytovou politikou a legislativou. V praxi se rozsah jejich aktivit výrazně liší v závislosti na velikosti obce, její ekonomické kapacitě a dostupnosti finančních nástrojů. Větší města disponují vlastními bytovými fondy a rozvinutější bytovou politikou, zatímco menší obce jsou často odkázány na spolupráci s jinými obcemi nebo na podporu státu prostřednictvím Bytového fondu Slovinské republiky.

7.2.2 LEGISLATIVA

Bydlení je ve Slovinsku řešeno *Zákonem o bydlení (Stanovanjski zakon)* z roku 2003, který vymezuje základní charakteristiky a podmínky pronajímání neziskového nájemního bydlení (poskytovatelé, prioritní cílové skupiny, způsob výběru nájemců, délku trvání nájmu, interval přezkoumání situace nájemce).³³⁰ V současnosti je snaha o prosazení nového zákona o dostupném bydlení.³³¹ Ve východiscích k tomuto zákonu se upozorňuje na zvyšování nedostupnosti bydlení v souvislosti s růstem cen bydlení a nájmu, zvyšováním cen stavebních služeb a zaostáváním nabídky za poptávkou, zvláště pak v hlavním městě Lublani.³³² Přidělování neziskového bydlení je upraveno *Pravidly pro přidělování neziskového nájemního bydlení*³³³ z roku 2004.

Rozvoj bydlení ve Slovinsku je dále upraven koncepčním dokumentem *Usnesení o národním bytovém programu 2015–2025*.³³⁴ Cílem tohoto koncepčního dokumentu je řešit problémy související s bytovou politikou. Mezi dílčí cíle této koncepce patří:

- navýšení současného bytového fondu užíváním neobývaných bytů a zvýšení bezpečnosti nájemců a pronajímatelů reformou bytové legislativy (stát pracuje na zřízení veřejné služby, která bude spravovat pronajímané nemovitosti);
- navýšení cenově dostupného bydlení pro nejzranitelnější skupiny obyvatel, tj. s postupným zaváděním nové nájemní politiky spočívající v udržování fondu nájemních bytů, zavedení nákladového nájemného a zavedení příspěvku na bydlení;
- zlepšení situace mladých lidí, zejména budováním obytných komunit pro mladé lidi (nájemní byty určené k pozdější koupi, doba pronájmu na 5 let) a sdíleného vlastnictví jakožto formy partnerství veřejného a soukromého sektoru (osoba získává právo na bydlení, ale platí měsíčně peněžní částku do veřejného fondu jako náhradu pro obytné účely);
- zlepšení situace seniorů, zejména zřízením center denní péče pro seniory, podpora seniorů v oblasti komunitního a vlastnického bydlení;
- zavedení vyhrazených bytů nejzranitelnějším skupinám obyvatel;

³³⁰ Slovinsko. Zákon o bydlení (Úřední věstník Slovinské republiky, č. 69/2003 ze dne 16.7. 2003; *Stanovanjski zakon*, Uradni list RS, št. 69/2003 ze dne 16. 7. 2003.

³³¹ *Izhodišča za pripravo Zakona o zagotavljanju dostopnih stanovanj*. Online. Dostupné z: <https://skupnostobcin.si/wp-content/uploads/2024/04/PRILOGA-2.pdf>. [cit. 2024-11-11].

³³² Tamtéž.

³³³ Úřední věstník RS č. 14/2004 ze dne 13. 2. 2004; Pravidla o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, Uradni list RS, št. 14/2004 z dne 13. 2. 2004).

³³⁴ *Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025*; Úřední věstník Slovinské republiky, č. 92/2015 ze dne 4. prosince 2015.

- výstavba nových bytů, zejména nájemních bytů ve veřejném vlastnictví, a to dle poptávky nebo potřeby lokality (aktivní pozemková politika, kdy jsou ze strany státu nabídnuty stavební pozemky pro výstavbu nových bytů).

V roce 2021 byl vládnoucími stranami odmítnut opoziční *Návrh zákona o podpoře výstavby veřejných nájemních bytů*,³³⁵ na jehož základě mělo být do roku 2029 poskytnuto 10 000 nových bytů k pronájmu.³³⁶

7.2.3 FINANCOVÁNÍ

Na budování neziskového nájemního bydlení vyčleňuje vláda prostředky ze státního rozpočtu, které směřuje do Bytového fondu Slovinské republiky. Bytový fond získal dále v roce 2019 úvěr od Rozvojové banky Rady Evropy (CEB) na výstavbu nových veřejných nájemních bytů. Bytový fond pak buď realizuje vlastní výstavbu nebo finanční prostředky transferuje prostřednictvím programů zaměřených na spolufinancování poskytování veřejných nájemních bytových jednotek místním samosprávám, veřejným nemovitostním fondům a právníkům osobám zapsaným v rejstříku neziskových bytových organizací.³³⁷

Dlouhodobé úvěry se zvýhodněnou úrokovou sazbou

Bytový fond poskytuje fyzickým a právníkům osobám dlouhodobé úvěry se zvýhodněnou úrokovou sazbou na pořízení neziskových nájemních bytů.³³⁸ Tyto půjčky jsou poskytovány na základě veřejné výzvy.

Podpora ze státního a obecního rozpočtu

Přímé financování neziskového bydlení ve Slovinsku je do značné míry realizováno prostřednictvím územních samospráv a místních bytových fondů. Počet neziskových bytů tak závisí na rozpočtu místní komunity. Místní komunitě pomáhá pak Bytový fond Slovinské republiky jakožto partner při výstavbě nových neziskových bytů.³³⁹

Neziskové organizace mohou, na základě zajišťování veřejného zájmu v oblasti bydlení, získat rozpočtové a jiné dotace nebo výhodné půjčky z Fondu bydlení, obecních bytových fondů a obecních rozpočtů, půjčky garantované Fondem bydlení nebo jiným veřejným subjektem, a dále jim mohou být také přiděleny stavební pozemky nebo být osvobozeny od placení daní a poplatků, jejichž příjemci jsou obce. V některých programech platí, že obce přispívají přibližně 40 % nákladů na výstavbu neziskového bydlení, zatímco zbývající část je financována prostřednictvím zvýhodněných úvěrů Bytového fondu.³⁴⁰

³³⁵ *Predlog zakona o spodbujanju gradnje javnih najemnih stanovanj*. Online. Dostupné z: www.gzs.si/Portals/Panoga-Poslovanje-Nepremicnine/Vsebine/Zakonodaja/Predlog%20zakona%2008092021.pdf. [cit. 2024-11-11].

³³⁶ Tamtéž.

³³⁷ Projekty realizované nevládními organizacemi viz zde: <https://ssrs.si/noo-ceb-projekti/noo-projekti/>.

³³⁸ *Poslovni in finančni načrt stanovanjskega sklada RS za leto 2024*. Online. 2023. Dostupné z: [https://gradiva.vlada.si/mandat22/VLADNAGRADIVA.NSF/18a6b9887c33a0bdc12570e50034eb54/d13bf9a4e5b07e03c1258aeb005244f2/\\$FILE/Poslovni in finančni nacrt SSRS 2024 - cistopis.pdf](https://gradiva.vlada.si/mandat22/VLADNAGRADIVA.NSF/18a6b9887c33a0bdc12570e50034eb54/d13bf9a4e5b07e03c1258aeb005244f2/$FILE/Poslovni%20in%20financi%20nacrt%20SSRS%2024%20-%20cistopis.pdf). [cit. 2024-11-11].

³³⁹ MUHIČ, Tina. *Analiza sistemov socialnih stanovanj v evropskih državah: magistrsko delo*. Magisterská práce. Univerzita v Lublani, 2018. Dostupné z <https://repozitorij.uni-lj.si/IzpisGradiva.php?id=100091&lang=slv>.

³⁴⁰ PITTINI, Alice a kol. *The State of Housing in the EU 2019*. Online. Housing Europe, 2019. Dostupné z: <https://www.housingeurope.eu/resource-1323/the-state-of-housing-in-the-eu-2019>. [cit. 2024-11-13].

Vyhrazený zdroj pro financování

V připravovaném zákoně o poskytování dostupného bydlení by měl být definován „vyhrazený“ zdroj, ze kterého by se od roku 2026 financovala výstavba veřejných nájemních bytů.³⁴¹ Jaké by byly zdroje financování, ve východiscích zákona uvedeno není. Pouze se uvádí, že by peníze plynuly do zvláštního rozpočtového fondu bytové výstavby, který bude spravovat ministerstvo bydlení. Zástupci politické levice prosazují zdroj související s daní z nemovitosti, která ve Slovinsku dosud není zavedena.

Podle zástupců Ministerstva pro solidární budoucnost se v rámci přípravy zákona diskutuje o možnosti zapojení firem jako systémového zdroje financování.³⁴² Firmy s ročními tržbami přesahujícími milion eur by každoročně přispívaly částkou 10 000 eur na poskytování veřejných nájemních bytů. Podle dostupných záznamů je takových firem asi 11 000. Východiska k zákonu dále zmiňují možnost zavedení zvláštního odvodu za nevyužívané bydlení v oblastech s nedostatkem bytů. To by mělo být realizováno po vzoru daně z nezastavěných stavebních pozemků.³⁴³

7.3 FORMY PODPOROVANÉHO BYDLENÍ

7.3.1 NEZISKOVÉ NÁJEMNÍ BYDLENÍ

Ve Slovinsku je v zásadě pouze jedna forma podporovaného bydlení, a to **neziskové nájemní bydlení**, které je otevřené široké skupině obyvatel. To souvisí dále s diskusí uvnitř slovinské společnosti o definici pojmu „sociální bydlení“. Neziskové nájemní bydlení je poskytováno na nekomerčním základě. Formou veřejné soutěže jej přiděluje obec, stát, veřejné bytové fondy nebo nezisková bytová organizace.

Neziskové nájemní byty se přidělují na dobu neurčitou, přičemž nájemné je určeno zákonem.³⁴⁴ Příjemce, kterému je byt přidělen, má nárok na neziskovou dotaci nájemného, pokud jeho příjmy a příjmy ostatních uživatelů bytu nepřesahují zákonem stanovený limit.³⁴⁵ Při výběru jsou upřednostňovány vybrané cílové skupiny (viz kapitola *Přidělování bytu*).

7.3.2 DOTACE NA NÁJEMNÉ A PENEŽNÍ POMOC

Stát z veřejných prostředků od roku 2009 poskytuje fyzickým osobám systematickou hmotnou podporu na neziskové i tržní nájemné – dotace.³⁴⁶ **Dotace na nájemné** je specifickou formou pomoci nejzranitelnějším skupinám obyvatel. O příspěvek může žádat nejen nájemce v neziskovém nájemním bytě, ale také v bytě s tržním nájemným, pokud splňuje příjmový strop.³⁴⁷ Dotace se poskytuje na dobu jednoho roku. Po uplynutí doby, na kterou byla nájemci přiznána dotace na nájemné pro neziskové účely, může o ni nájemce znovu požádat, přičemž je opět provedena kontrola věcného a majetkového stavu.³⁴⁸ Dotováno je přitom pouze

³⁴¹ *Kako bo država financirala stanovanja? V obtoku tudi ideja o prispevku podjetij*. Online. Forbes Slovenija. 2024. Dostupné z: <https://forbes.n1info.si/nepremicnine/kako-bo-drzava-financirala-stanovanja-v-obtoku-tudi-ideja-o-prispevku-podjetij/>. [cit. 2024-11-11].

³⁴² Tamtéž.

³⁴³ Tamtéž.

³⁴⁴ *Socialna stanovanja*. Online. Predlagam vladi. Dostupné z: <https://predlagam.vladi.si/predlog/14274>. [cit. 2024-11-11].

³⁴⁵ Tamtéž.

³⁴⁶ MUHIČ, Tina. *Analiza sistemov socialnih stanovanj v evropskih državah: magistrsko delo*. Magisterská práce. Univerzita v Lublani, 2018. Dostupné z <https://repozitorij.uni-lj.si/IzpisGradiva.php?id=100091&lang=slv>

³⁴⁷ *Subvencija najemnine*. Online. Republika Slovenija - eUprava. Dostupné z: <https://e-uprava.gov.si/si/podrocja/sociala-zdravje-smrt/socialne-pomoci/subvencija-najemnine.html>. [cit. 2024-11-11].

³⁴⁸ *Socialna stanovanja*. Online. Predlagam vladi. Dostupné z: <https://predlagam.vladi.si/predlog/14274>. [cit. 2024-11-11].

nájemné za „přiměřenou“ velikost bytu podle počtu členů domácnosti, nikoli však podle skutečné velikosti bytu. Podmínky pro dotaci v praxi proto splňuje méně fyzických osob.³⁴⁹

Dotace nájemného jsou pak poskytovány z příslušných městských výdajů a z finančních vyrovnání, která dostávají oprávněné obce ze státního rozpočtu. Podle vedoucí bytových záležitostí při Bytovém fondu Lublaně (SLO_R2) obec svému bytovému fondu poskytuje finanční prostředky na dotování neziskových nájmu, tržní nájem jsou dotovány státem na národní úrovni. Obce musí poskytování neziskových nájemních bytů lidem s nejnižším příjmem financovat z rozpočtu obce.³⁵⁰ Dotace může v některých městech, zejména v Lublani, dosahovat až 80 % neziskového nájemného. Pokud však město pronajímá bytové jednotky neziskovým organizacím poskytujícím bydlení, uživatelé služeb těchto neziskových organizací nemohou tuto možnost využít (podle zákona o vymáhání práv z veřejných prostředků nemají nárok na dotované neziskové nájemné).³⁵¹

Nárok na dotaci na nájemné mají ti, kteří nemají dostatek finančních prostředků na úhradu nákladů na nájemné a splňují příjmové a majetkové podmínky.³⁵² Nárok na dotaci nájemného může mít nájemce v neziskovém bytě, účelovém nájemním bytě, bytové jednotce, tržním nájemním bytě a bytovém domě.³⁵³ O dotaci může žádat každý, jehož příjem na člena domácnosti nepřesahuje minimální příjem zvýšený o 30 % jeho skutečného příjmu a výši neziskového nájemného. Platnost dotace je jeden rok, poté mohou nájemci o dotaci znovu požádat.³⁵⁴

Nedostatek bydlení a dalších forem podpory bydlení v době studia představuje pro studenty a mladé lidi vyznaným problémem. Slovinská republika proto poskytuje **dotace studentům ve formě nižšího nájemného**, což představuje snížení průměrných ročních nákladů na bydlení nejméně o 20 %.³⁵⁵ Možnost podporovaného bydlení mají také mladí lidé, přednostně zaměstnaní, přičemž nájem je časově omezen.

Dále může být osobám s nízkými příjmy a majetkem poskytována **peněžitá pomoc**, která je stanovena podle minimálního životního standardu ve Slovinsku. Lidé, kteří pobírají tuto podporu, mohou také získat další pomoc na pokrytí nákladů spojených s bydlením, pokud to jejich situace vyžaduje.³⁵⁶

7.4 POSKYTOVATELÉ PODPOROVANÉHO BYDLENÍ

Klíčovými poskytovateli neziskového nájemního bydlení jsou obce a jejich bytové fondy a Bytový fond Slovinské republiky.^{357 358} Úkolem místních úřadů a jejich veřejných bytových fondů je analyzovat, budovat a

³⁴⁹ HANŽIČ, Tanja. *Stanovanjska politika in neprofitni najemni sektor na državni in lokalni ravni: Vloga neprofitne stanovanjske organizacije (NSO) v Občini Trbovlje*. Diplomová práce. Ljubljana: Univerzita v Lublani, 2013.

³⁵⁰ PITTINI, Alice a kol. *The State of Housing in the EU 2019*. Online. Housing Europe, 2019. Dostupné z: <https://www.housingeurope.eu/resource-1323/the-state-of-housing-in-the-eu-2019>. [cit. 2024-11-13].

³⁵¹ *Socialna Ljubljana*. Online. Ljubljana, 2014. ISBN 978-961-6449-50-2. Dostupné z: www.ljubljana.si/assets/Uploads/publication/6341/socialna-ljubljana-web.pdf. [cit. 2024-11-11].

³⁵² Uredba o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij najemnin. In: *Uradni list Republike Slovenije*. 2021.

³⁵³ *Subvencija najemnine*. Online. Portal GOV.SI. Dostupné z: <https://www.gov.si teme/subvencija-najemnine/>. [cit. 2024-11-11].

³⁵⁴ Slovinsko. Zákon o bydlení (Úřední věstník Slovinské republiky, č. 69/2003 ze dne 16. 7. 2003; *Stanovanjski zakon, Uradni list RS, št. 69/2003 z dne 16. 7. 2003*. Dostupné z: <https://www.uradni-list.si/glasilo-uradni-list-rs/vsebina/2003-01-3312/stanovanjski-zakon-sz-1>

³⁵⁵ *Acces to quality services*. Online. Youth Wiki. 2024. Dostupné z: <https://national-policies.eacea.ec.europa.eu/youthwiki/chapters/slovenia/46-access-to-quality-services>. [cit. 2024-11-12].

³⁵⁶ *Denarna socialna pomoč*. Online. Republika Slovenija - eUprava. 2024. Dostupné z: <https://e-uprava.gov.si/si/podrocja/sociala-zdravje-smrt/socialne-pomoci/denarna-socialna-pomoc.html>. [cit. 2024-11-13].

³⁵⁷ *Izhodišča za pripravo Zakona o zagotavljanju dostopnih stanovanj*. Online. In: Dostupné z: <https://skupnostobcin.si/wp-content/uploads/2024/04/PRILOGA-2.pdf>. [cit. 2024-11-11].

³⁵⁸ K 30. červnu 2023 fond vlastnil 2 989 nájemních neziskových bytů po celém Slovinsku. Zdroj: *Poslovni in finančni načrt SSRS 2024*. Online. Vlada Republike Slovinsko. Dostupné z: [https://gradiva.vlada.si/mandat22/VLADNAGRADIVA.NSF/18a6b9887c33a0bdc12570e50034eb54/d13bf9a4e5b07e03c1258aeb005244f2/\\$FILE/Poslovni_in_financi_nacrt_SSRS_2024_-_cistopis.pdf](https://gradiva.vlada.si/mandat22/VLADNAGRADIVA.NSF/18a6b9887c33a0bdc12570e50034eb54/d13bf9a4e5b07e03c1258aeb005244f2/$FILE/Poslovni_in_financi_nacrt_SSRS_2024_-_cistopis.pdf). [cit. 2024-09-13].

přidělovat neziskové nájemní bydlení. Bytový fond poskytuje podle tajemníka Ředitelství pro bydlení Ministerstva pro solidární budoucnost (SLO_R6) krátkodobé nouzové bytové jednotky pro osoby, které přišly o bydlení, ale těchto jednotek je nedostatek a čekací doby jsou dlouhé. Osoby v bytové nouzi jsou proto podporovány zvláště nevládními organizacemi, které jsou financované z veřejných rozpočtů. Pro neziskové bytové organizace platí *Pravidla zvláštních podmínek provozu neziskových bytových organizací*,³⁵⁹ která stanovují, že dané organizace jsou zřizovány k zajištění veřejného zájmu v oblasti bydlení.³⁶⁰ Neziskové bytové organizace musejí být registrovány.³⁶¹ Pro zajišťování své činnosti pobírají dávky, mohou získat veřejné granty a dále také například výhodné půjčky získané od Bytového fondu Slovinské republiky.³⁶² Mezi neziskové organizace poskytující neziskové nájemní bydlení patří například *Kralji ulice*, které je věnována samostatná kapitola.

7.5 PODMÍNKY PODPOROVANÉHO BYDLENÍ

7.5.1 DÉLKA POSKYTOVÁNÍ BYDLENÍ

Nájemní smlouva v případě neziskového nájemního bydlení musí být uzavřena na dobu neurčitou,³⁶³ přičemž je průběžně kontrolováno dodržování nájemní smlouvy a splňování podmínek pro přidělení bydlení.

Pokud bydlení poskytuje nezisková organizace, nájemní smlouva je uzavírána mezi danou organizací a nájemcem. Nezisková organizace s uživateli sjednává smlouvy na dobu určitou. Byty určené pro program Housing First jsou obvykle dostupné na období 18 až 24 měsíců. Kromě nich pak existují nouzové byty, které jsou poskytovány na dobu neurčitou a často suplují byty určené pro Housing First.

Podle SLO_R4 mají sociální nájemci mnohem větší jistotu než lidé v soukromých nájemních bytech. Tato jistota zahrnuje zachování například výše nájemného a možnost získat dotaci na nájemné. Naopak v soukromém sektoru bývá běžnou praxí uzavírat smlouvy na jeden rok, což nájemcům přináší vysokou míru nejistoty. Pronajímatelé v této situaci často nastavují podmínky výhodné pro sebe, přičemž riziko přenáší na nájemce. Trh s byty ve Slovinsku je velmi napjatý, což vede k nejistotě mezi nájemci soukromých bytů. Přestože ve Slovinsku funguje inspekce zaměřená na bydlení, která má za úkol řešit například porušení zákona, nájemci často váhají tuto možnost využít. Obávají se totiž ztráty bydlení, což je v jejich situaci velmi citlivé téma.

7.5.2 VÝŠE NÁJEMNÉHO

Neziskové nájemné je stanoveno administrativně.³⁶⁴ Při stanovení nájmu musejí všechny subjekty, včetně těch soukromých, používat *Metodiku pro stanovení nájemného v bytech pro neziskové účely*.³⁶⁵ Základem pro výpočet neziskového nájemného je uznaná počáteční hodnota bytu nebo bytového domu a lokační faktor (tamtéž). Bytový fond Slovinské republiky zavedl v posledních letech nákladové nájemné, které je vyšší než

³⁵⁹ *Pravilnik o pogojih in merilih za dodeljevanje socialnih stanovanj v najem*. Online. Uradni list. Dostupné z: <https://www.uradni-list.si/glasilo-uradni-list-rs/vsebina/1993-01-0834/pravilnik-o-pogojih-in-merilih-za-dodeljevanje-socialnih-stanovanj-v-najem>. [cit. 2024-07-11].

³⁶⁰ Seznam bytových organizací viz <https://e-uprava.gov.si/podrocja/nepremicnine-in-okolje/nepremicnine-stavbe/neprofitno-najemno-stanovanje.html>.

³⁶¹ *Dodeljevanje neprofitnih najemnih in drugih javnih najemnih stanovanj*. Online. Republika Slovenija - eUprava. Dostupné z: <https://e-uprava.gov.si/si/podrocja/nepremicnine-in-okolje/nepremicnine-stavbe/neprofitno-najemno-stanovanje.html>. [cit. 2024-11-11].

³⁶² *Pravilnik o posebnih pogojih delovanja neprofitnih stanovanjskih organizacij*. In: *Register predpisov*. 1993. Dostupné z <https://pisrs.si/pregledPredpisa?id=PRAV2498>. [cit. 2024-11-11].

³⁶³ Tamtéž.

³⁶⁴ *Dodeljevanje neprofitnih najemnih in drugih javnih najemnih stanovanj*. Online. Republika Slovenija - eUprava. Dostupné z: <https://e-uprava.gov.si/si/podrocja/nepremicnine-in-okolje/nepremicnine-stavbe/neprofitno-najemno-stanovanje.html>. [cit. 2024-11-12].

³⁶⁵ Metodologija za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih (Úřední věstník Slovinské republiky, č. 32/92).

neziskové, ale nižší než tržní. Tyto byty fond pronajímá zpravidla na časově omezené období (např. do 5 let). Pronajímatel může požadovat kauci za užívání bytu, a to až do výše trojnásobku měsíčního nájemného.³⁶⁶

V zabydlovacím programu realizovaném organizací *Kralji ulice* platí nájemci tzv. příspěvek na podporu bydlení (není nazýván nájemným z administrativních důvodů). Tento příspěvek je pro všechny nájemce stejně vysoký a pokrývá náklady na bydlení, nikoliv mzdy pracovníků programu. U bytů pronajímaných od Veřejného bytového fondu města Lublaně se příspěvek každoročně přizpůsobuje výši nájemného. Nárok na dotaci mají lidé v obou typech bytů.

Ekonomka zaměřená na financování bydlení (SLO_R1) však upozornila na praktiky, které se vyskytují zejména v části soukromého nájemního trhu, kdy majitelé bytů obvykle uzavírají písemnou smlouvu v souladu se zákonem, avšak nájemné uvedené ve smlouvě neodpovídá skutečně hrazené částce. V případě zakázky od Bytového fondu Slovinské republiky tyto praktiky nejsou možné, neboť maximální nájemné stanovené fondem je velmi nízké a majitelé musí z této částky odvádět plnou daň. V důsledku toho podle ekonomky není nikdo ochoten poskytnout byt pro sociální účely a Bytový fond Slovinské republiky zůstává podle ní pouze formální institucí bez reálné možnosti ovlivnit trh s bydlením.

7.5.3 UKONČENÍ NÁJMU

Přezkoumání situace nájemce

Pronajímatelé mají právo každých pět let kontrolovat způsobilost osob pro nájemní neziskové bydlení.³⁶⁷ Každých pět let tak příslušný úřad (například Veřejný bytový fond města Lublaně) přezkoumává, zda nájemce splňuje podmínky pro nájem bytu v režimu neziskového nájemního bydlení. Pokud již příjemce nesplňuje všechny podmínky, neziskové nájemné je změněno na tržní nájemné. V takovém případě může nájemce později opět požádat o přezkoumání svého sociálního postavení a znovu získat nárok na neziskové nájemné.³⁶⁸

Ukončení z důvodu neplnění povinností na základě smlouvy

Pokud nájemce neziskového bytu neplatí nájemné nebo náklady na bydlení, může po upozornění a vyčerpání dalších možností pomoci následovat nucené vystěhování.³⁶⁹

³⁶⁶ Pravidník o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem. In: *Uradni list Republike Slovenije*. 2024. Dostupné z: <https://pisrs.si/pregledPredpisa?id=PRAV5102>. [cit. 2024-11-11].

³⁶⁷ *Stanovanjski zakon: 87. člen oddajanje neprofitnega stanovanja v najem*. Online. Dostupné z: <https://zakonodaja.com/zakon/sz-1/87-clen-oddajanje-neprofitnega-stanovanja-v-najem>. [cit. 2024-11-12].

³⁶⁸ *Stanovanjski zakon: 90. člen trajanje najemne pogodbe za neprofitno stanovanje*. Online. In: . Dostupné z: <https://zakonodaja.com/zakon/sz-1/87-clen-oddajanje-neprofitnega-stanovanja-v-najem>. [cit. 2024-11-12].

³⁶⁹ *Neprofitna stanovanja: med epidemijo ni bilo večje plačilne nediscipline*. Online. Cekin. 2021. Dostupné z: <https://cekin.si/nepremicnine/neprofitna-stanovanja-stanovanjski-sklad-epidemija-covid-placevanje-najemnine-stroskov-pomoc.html>. [cit. 2024-11-12].

7.6 CÍLOVÉ SKUPINY A PŘÍSTUP K BYDLENÍ

7.6.1 PRIORITNÍ CÍLOVÉ SKUPINY

Podle zákona o bydlení je neziskové bydlení určeno lidem s nízkým a středním příjmem, kdy měsíční příjem domácnosti nepřesahuje stanovený příjmový cenzus. Zákon o bydlení pak určuje následující prioritní cílové skupiny neziskového nájemního bydlení:³⁷⁰

- rodiny s více dětmi;
- rodiny s menším počtem členů, kteří jsou zaměstnaní;
- mladí lidé a mladé rodiny;
- osoby se zdravotním postižením a rodiny s členem se zdravotním postižením;
- osoby s dlouholetou pracovní historií, které jsou bez bydlení nebo v podnájmu;
- oběti domácího násilí;
- osoby se statusem obětí válečného násilí;
- uchazeči, kteří jsou na základě své profese nebo činnosti pro obec důležití (obec je musí vymezit ve výběrovém řízení).

V souladu s *Usnesením o Národním programu bydlení 2015–2025* věnuje Bytový fond Slovenské republiky pozornost bydlení zejména pro **mladé lidi a seniory**. V době prvního osamostatnění jsou mladí lidé vybízeni k nájímání bytů, u seniorů je pozornost zaměřena na formy bydlení, které umožňují lékařskou a jinou péči.³⁷¹ V rámci výzev vydávaných bytovým fondem mají při výběru nájemců přednost **mladé rodiny, rodiny s dětmi navštěvujícími základní školu a mladí lidé**.³⁷² Podle respondentů platí při výběru nájemců do dotovaného nájemního bydlení velmi přísné podmínky a šance získat byt je velmi nízká, jak uvádí vedoucí bytových záležitostí při JSS MOL (SLO_R2): „V současnosti zrovna probíhá výběrové řízení a počet lidí, kterým přidělíme naše byty, je aktuálně 200. Obdrželi jsme 3585 žádostí a zrealizujeme 200. Takže máme opravdu obrovský nedostatek bytových jednotek.“ JSS MOL zároveň vyhrazuje v Lublani nájemní byty s neziskovým nájemným pro osoby s duševními problémy, zdravotně postižené, nevidomé, neslyšící nebo oběti domácího násilí.³⁷³

Ačkoli jsou zákonem stanovené cílové skupiny, podle prezidentky sdružení poskytujícího bydlení i podporu v bydlení *Kralji ulice* (SLO_R3) **nastavený systém v praxi nefunguje**: „Kritéria nejsou nastavená pro nejvíce zranitelné skupiny. Hodně zájemců o bydlení, kteří k nám do organizace chodí (tj. převážně lidi bez domova), nemá vysokoškolské vzdělání, takže nezískají moc bodů. Také nejsou kritéria vhodná pro střední třídu, pracující třídy. Zákon o dostupném bydlení se teprve připravuje. A to je to, co potřebujeme, definovat, co je dostupné bydlení a pro koho je. Musíme ho umožnit pro nejvíce zranitelné skupiny. A trh s bydlením ve Slovensku je docela krutý (...).

³⁷⁰ *Stanovanjski zakon: SZ-1-NPB8*. Online. čl. 6 Pravidla pro přidělování neziskového nájemního bydlení <https://e-uprava.gov.si/si/podrocja/nepremicnine-in-okolje/nepremicnine-stavbe/neprofitno-najemno-stanovanje.html>.

³⁷¹ Projekty realizované bytovým fondem viz zde: *Projekti za različne generacije*. Online. Stanovanjski sklad Republike Slovenije. 2017. Dostupné z: <https://ssrs.si/projekti/>. [cit. 2024-11-11].

³⁷² *Razpis za oddajo stanovanj v najem*. Online. Stanovanjski sklad Republike Slovenije. Dostupné z: <https://ssrs.si/razpisi/odprti-javni-pozivi-in-razpisi/razpis-za-oddajo-stanovanj-v-najem/>. [cit. 2024-11-11].

³⁷³ Veřejný fond bydlení magistrátu města Lublaně, 2017.

7.6.2 POSTUPY PŘIDĚLOVÁNÍ BYDLENÍ

Neziskové nájemní byty přidělují stát, obce, veřejné bytové fondy a neziskové bytové organizace prostřednictvím veřejných výzev.³⁷⁴ Tyto výzvy se v praxi často vypisují ve dvouletých intervalech. Pro domácnosti zařazené do tzv. urgentní kategorie existují zvláštní mechanismy přidělování, které jsou však v některých obcích aktualizovány výrazně méně často, někdy až v několikaletých intervalech, což je podle dotázaných respondentů nevyhovující.

Kritéria, která musí žadatelé splnit, aby měli nárok na dotované nájemní bydlení (obecné podmínky), jsou uvedeny v článku 3 *Pravidel pro přidělování neziskových bytů k pronájmu*.³⁷⁵ Jednou z podmínek je také **trvalý pobyt v obci**:

- občanství Slovinské republiky;
- trvalé bydliště v obci nebo v obvodu působnosti veřejného bytového fondu nebo neziskové bytové organizace, ve které žadatel požádal o pořízení neziskového bydlení;
- žadatel ani žádná z osob, které byt užívají společně se žadatelem (dále jen domácnost), nesmí být nájemcem obecně prospěšného bytu pronajatého na dobu neurčitou a s neziskovým nájemným ani vlastníkem či spoluvlastníkem jiného bytu nebo bytového domu, nejde-li o byt nebo bytový dům ze zákona pronajatý na dobu neurčitou, s neziskovým nájemným;
- žadatel ani žádný člen domácnosti nesmí vlastnit jiný majetek, který přesahuje 40 % hodnoty vhodného bytu;
- měsíční příjem domácnosti žadatele nepřesahuje zákonem stanovený příjmový limit.

Podmínku trvalého pobytu nemusí splňovat oběti domácího násilí s přechodným pobytem v mateřských nebo azylových domech, centrech pro pomoc obětem trestných činů a podobně. Výjimku tvoří také osoby se zdravotním postižením, které jsou trvale odkázány na používání invalidního vozíku nebo na pomoc jiné osoby. Tyto osoby mohou žádat o přidělení neziskového bytu v kterékoli obci, která nabízí lepší možnosti uplatnění nebo poskytuje adekvátní zdravotní služby a asistenci.³⁷⁶

Žadatelé o byt jsou na základě zjištěného příjmu domácnosti zařazeni do seznamu A nebo do seznamu B:³⁷⁷

- **Seznam A** – osoby bez povinnosti hradit finanční spoluúčast a kauci.
- **Seznam B** – osoby s povinností uhradit finanční spoluúčast a kauci.

Žadatelé zařazení na seznam B musí před přidělením bytu uhradit vlastní spoluúčast ve výši 10 % hodnoty přiděleného bytu a také kauci. Hodnota bytu není stanovována podle tržní ceny, ale na základě systému oceňování, který se využívá i pro výpočet neziskového nájemného. Kauce odpovídá výši tří měsíčních nájmů.

Při přidělování bydlení mají podle *Pravidel pro přidělování neziskového nájemního bydlení*³⁷⁸ přednost ti žadatelé, kteří mají horší bytové nebo životní podmínky a žijí s větším počtem rodinných příslušníků. Kritéria

³⁷⁴ Dodeljevanje neprofitnih najemnih in drugih javnih najemnih stanovanj. Online. Republika Slovenija - eUprava. 2024. Dostupné z: <https://e-uprava.gov.si/si/podrocja/nepremicnine-in-okolje/nepremicnine-stavbe/neprofitno-najemno-stanovanje.html>. [cit. 2024-11-11].

³⁷⁵ Úřední věstník Slovinské republiky, č. 14/2004 ze dne 13. února 2004. Uradni list Republike Slovenije, št. 14/04, 13. februar 2004. Dostupné online: https://www.uradni-list.si/_pdf/2004/Ur/u2004014.pdf

³⁷⁶ Tamtéž.

³⁷⁷ Pravidelnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem. In: *Uradni list Republike Slovenije*. 2024. Dostupné z: <https://pisrs.si/pregledPredpisa?id=PRAV5102>. [cit. 2024-11-11].

³⁷⁸ Tamtéž.

pro přidělování zahrnují bodové hodnocení bytových a sociálních podmínek, které určuje prioritu žadatelů při přidělování neziskového nájemního bydlení.

Stát či město spolupracují s místními neziskovými organizacemi, které mají přehled o situaci lidí, kteří potřebují sociální bydlení. Pokud zájemce splňuje kritéria výběru, je mu přidělen byt podle jeho příjmu a potřeb.³⁷⁹ Pokud obec, stát, veřejný bytový fond nebo nezisková bytová organizace přiděluje bytové jednotky k dočasnému řešení bytových potřeb sociálně slabých osob, pronajímá tyto bytové jednotky na základě seznamu příjemců pro přidělení těchto jednotek.³⁸⁰

Byty poskytované Bytovým fondem Slovinské republiky jsou však pro osoby s nízkým příjmem nedostupné vzhledem k vysokým nájmům, jak uvádí prezidentka sdružení poskytujícího bydlení i podporu v bydlení a koordinátorka programu proti bezdomovectví (SLO_R3): „Podmínky získání bytu z Republikového bytového fondu nejsou přístupné lidem, kteří jsou chudí. K podání žádosti musíte mít 500 eur. Musíte dát zálohu. Pak, když je nedostatek bytu, je hodně faktorů, který byt dostanete, mohou se změnit. (...) Pokud získáte byt, musíte platit nájem šest měsíců dopředu, a to je hodně. S pěti lidmi v naší historii se nám podařilo ušetřit peníze, abychom získali tento byt. Někteří lidé se přihlásili, ale byt nedostali. Pět lidí dostalo byt, lidí, kteří byli v našem přesídlovacím programu. Měli nějaké peníze a nebyli uživateli drog, takže si mohli nějaké peníze ušetřit. V našem programu máme 2 000 lidí a pouze v pěti z nich se podařilo získat tento byt. Obecní byty jsou mnohem dostupnější.“

Ve Slovinsku je zvláštní důraz kladen na podporu bydlení mladých lidí. Obecné podmínky, které musí žadatelé splnit, zahrnují občanství Slovinské republiky, minimálně šest let trvalého nebo přechodného pobytu v obci Lublaň a věk mezi 18 a 29 lety. Dále je vyžadován zdanitelný příjem za poslední tři měsíce před vyhlášením výzvy. Kromě toho platí i kritéria příjmu z majetku, která jsou stejná jako u neziskových nájmů. Výběr probíhá formou veřejného losování, bez bodového hodnocení.

7.7 PODPŮRNÉ SLUŽBY V OBLASTI BYDLENÍ

Poradenství pro sociální nájemce realizují ve Slovinsku neziskové organizace, které po přidělení bytu spolupracují s nájemcem dle jeho potřeb a komunikují s úřadem ohledně záležitostí týkajících se plateb za byt, správy bytu apod.

Mezi nejznámější neziskové organizace poskytující poradenství a podporu patří *Kralji ulice*, *Društvo Altra*,³⁸¹ *Mala ulice* nebo *Društvo prostovoljcev VZD*.³⁸² Podle vedoucí bytových záležitostí při Bytovém fondu Lublaně (SLO_R2) při poskytování bydlení a podpory v bydlení uplatňuje model Housing First pouze *Kralji ulice*, která je zčásti financována prostředky bytových fondů.

³⁷⁹ *Dodeljevanje neprofitnih najemnih in drugih javnih najemnih stanovanj*. Online. Republika Slovenija – eUprava. Dostupné z: <https://e-uprava.gov.si/si/podrocja/nepremicnine-in-okolie/nepremicnine-stavbe/neprofitno-najemno-stanovanje.html>. [cit. 2024-11-12].

³⁸⁰ *Stanovanjski zakon: 88. člen člen dodeljevanje bivalnih enot*. Online. Dostupné z: <https://zakonodaja.com/zakon/sz-1/87-clen-oddajanje-neprofitnega-stanovanja-v-najem>. [cit. 2024-11-12].

³⁸¹ *Društvo Altra* je nejstarší nevládní nezisková a humanitární organizace, která poskytuje služby a programy v oblasti duševního zdraví. Součástí služeb je poskytování poradenství v oblasti bydlení pro osoby s duševním onemocněním, a to i poradenství realizované v terénu v bytech klientů. Pro dospělá s dlouhodobými duševními problémy, kteří potřebují odbornou podporu a pomoc pro optimální fungování v běžném životě, organizace provozuje pobytové skupiny.

³⁸² *Društvo prostovoljcev VZD* (Unie dobrovolníků Vincentiánské unie laskavosti) je humanitární organizace, která funguje od roku 2006, jejíž posláním je vytvářet domov jako místo přijetí, sounáležitosti a příležitosti k osobnímu růstu pro každého. Organizace poskytuje denní centrum, azylový dům pro osoby bez domova a dále podporu v zabydlování a bydlení. Organizace poskytuje mimo jiné také podporu při zabydlení pro osoby bez přístřeší. Mezi formy podporovaného bydlení patří bydlení a reintegrace osob bez domova do společnosti, která je zaměřena na lidi bez domova, kteří usilují o lepší život prostřednictvím práce a nových vztahů, dále podpora bydlení osoby bez domova při společném soužití, učení se samostatnosti a péči o domácnost, dále se jedná o podporu rodina, které chtějí zlepšit své životní podmínky a potřebují pomoc při péči o domácnost a výchově dětí. Více viz <https://društvo-vzd.si/>.

Kralji ulice

*Kralji ulice*³⁸³ je nevládní nezisková organizace sídlící v Lublani, založená v roce 2005, spojující experty na problematiku bezdomovectví a sociální exkluze. Organizace má aktuálně k dispozici 22 bytových jednotek (z toho dva byty jsou z republikového bytového fondu, jeden byt vlastní a dva si pronajímá na soukromém trhu). Prezidentka organizace a koordinátorka programu proti bezdomovectví (SLO_R3) považuje tento počet za velmi nedostatečný. Organizace realizuje následující činnosti:³⁸⁴

- provozování denního centra,
- vykonávání terénní práce,
- poskytování podpory v bydlení,
- vydávání novin zaměřených na problematiku bezdomovectví.

Organizace realizuje **individualizovanou a komplexní podporu bydlení pro lidi bez domova**.³⁸⁵ Program vychází z principů Housing First a zahrnuje zajišťování nových možností bydlení a přípravu osob na přechod k samostatnému bydlení v kvalitním a bezpečném bytě. Smyslem setrvání v programu je, aby si obyvatelé během tohoto období s náležitou odbornou podporou zorganizovali a zlepšili podmínky svého života, dosáhli do větší míry cílů, které si sami stanovili, a aby se po tomto období, pokud je to možné, stali samostatnými, případně dokázali lépe spravovat své životní podmínky.

Pracovníci organizace klienty oslovují buď přímo na ulici (*street work*), nebo častěji v rámci denního centra, které provozují a kam zájemci o bydlení mohou přijít, jak uvedla prezidentka organizace (SLO_R3). Hlavním kritériem pro výběr osob bez domova do dotovaného nájemního bydlení je podle dané prezidentky to, že osoba skutečně žije na ulici. Taková osoba má přednost před těmi, které bydlí například přechodně u příbuzných nebo známých (skryté bezdomovectví).

Účast v programu je časově omezená, trvá zpravidla 18 měsíců. Délka nájemní smlouvy je 18 nebo 24 měsíců, což podle prezidentky organizace (SLO_R3) není dostačující: „*Nestačí to ze dvou důvodů. První důvod je, že mnoho lidí potřebuje více podpory, zejména lidé s duševními problémy a drogovou závislostí. Stanoví si nějaké cíle a k jejich dosažení pak trvá velmi dlouho (...). Druhým důvodem, který je pro nás frustrující, je to, že trh s nájemním bydlením ve Slovinsku je opravdu špatný. Ani běžný člověk nemůže získat byt. To je důvod, proč se snažíme náš program prodlužovat, protože pokud se tak nestane, lidé se vrátí na ulici. A snažíme se být spolu s nájemcem aktivní. V posledních šesti měsících smlouvy se klíčový pracovník a nájemce aktivně snaží dostat do dotovaných bytů nebo pohotovostních jednotek. Intenzivně hledají byt na soukromém trhu. Dokonce hledáme i mimo toto město.*“ Proto přistupují k revizi tohoto přístupu: „*V současnosti máme mnoho lidí, kteří jsou uživateli drog a trpí psychickými problémy. Rozhodli jsme se, že jim umožníme zůstat déle než dva roky. Nyní máme dlouhodobější uživatele. Vidíme, že po dvou letech si tito lidé uvědomí svou situaci a mohou s tím začít něco dělat.*“

Pro účely trvalejšího bydlení organizace pronajímá byty z Veřejného bytového fondu města Lublaně (*Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana*, JSS MOL) a pro účely přechodného bydlení (18 měsíců) zajišťuje

³⁸³ *Kralji ulice*. Online. Dostupné z: <https://www.kraljiulice.org/>. [cit. 2024-11-12].

³⁸⁴ Časopis *Kralji ulice* je prvním časopisem o bezdomovectví a souvisejících sociálních otázkách ve Slovinsku. Podrobněji viz *O časopisu*. Online. *Kralji ulice*. 2021. Dostupné z: https://www.kraljiulice.org.translate.google/kaj-delamo/casopis/o-casopisu/?x_tr_sl=sl&x_tr_tl=en&x_tr_hl=en-GB. [cit. 2024-11-12].

³⁸⁵ *Individualizirana in celovita nastanitvena podpora brezdomnim ljudem*, podrobněji viz *Nastanitev*. Online. *Kralji ulice*. 2021. Dostupné z: <https://www.kraljiulice.org/kaj-delamo/nastanitvena-podpora/nastanitev/>. [cit. 2024-11-12].

byty na soukromém trhu.³⁸⁶ Obce v rámci dotovaného bydlení nabízejí prázdné, nevybavené byty. Podle prezidentky organizace (SLO_R3) je to problém zejména pro osoby bez domova, které nemají finanční prostředky na vybavení bytu. Nezisková organizace v rámci zabydlovacího programu poskytuje byty již zařízené. Pokud klient potřebuje další vybavení, organizace pomáhá se zajištěním nábytku od dárců nebo prostřednictvím nábytkové banky. Organizace má také technický tým, který zajišťuje správu bytů. V případě poškození bytu je možné požádat o pomoc příslušné Centrum pro sociální práci.³⁸⁷ Podle koordinátorky programu proti bezdomovectví se velmi osvědčila výpomoc dobrovolníků, kteří jsou součástí technického týmu. Jedná se o osoby, které mají zkušenost s bezdomovectvím, což přispívá k lepšímu porozumění potřebám klientů.

Podpora (asistence) v bydlení je poskytována celkem 5 klíčovými pracovníky (3 klíčoví pracovníci v jednom městě a 2 klíčoví pracovníci ve druhém), přičemž každý z klíčových pracovníků pracuje s přibližně 11 nájemci. Někteří z nájemců jsou rodiny s dětmi.

Podle prezidentky organizace (SLO_R3) je důležité přistupovat k jednotlivcům i rodinám komplexně. Kromě pomoci se základními potřebami je nezbytné poskytovat podporu při zvládání požadavků, které vyplývají z rodičovských povinností: „Zahrnuje to [podpora poskytovaná rodinám, pozn. tazatele] *seznámit rodiny navzájem, pomáhat jim s výchovou dětí, což někdy znamená dávat jim rodičovské rady, pokud o ně požádají. Máme tři pracovníce, které dokonce doprovázely maminky k porodu. Takže je to poměrně holistický přístup, snažíme se naplnit ty potřeby, které vidíme, že mají.*“ V případě poskytování podpory (asistence) jednotlivcům dále uvedla, že podpora je v mnoha případech intenzivní a zahrnuje zvláště posilování kompetencí pro bydlení v bytě: „*My je učíme základní věci, přicházíme do bytu a pomáháme jim s úklidem. Učíme je vařit, prát prádlo. Pomáháme jim se všemi byrokratickými a administrativními věcmi. Sedíme s nimi a pomáháme jim sepsat žádost o zaměstnání. Je to podpora na úrovni každodenního života. Některé uživatele drog musíme naučit, jak mít rutinu. Potřebují dva roky, aby se dostali do této rutiny. Jak si zařídit každodenní život.*“

Spolupráce s nájemcem začíná vytvořením individuálního plánu, který poskytuje strukturu a jasný rámec pro cílovou podporu jak pro klienta, tak pro klíčového pracovníka. Tento plán obsahuje:

- osobní „příběh“ klienta (například jeho minulost, původ, životní okolnosti);
- životní zkušenosti, které klient považuje za důležité sdílet s klíčovým pracovníkem;
- silné a slabé stránky klienta, které mohou ovlivnit plnění jeho cílů;
- krátkodobé a dlouhodobé cíle související s jeho životní situací a bydlením (například zajištění zdravotního pojištění, pořízení vlastního bydlení).

Hodnocení individuálního plánu je každých 6 měsíců a má dvě části:

- **skupinové hodnocení** – zúčastní se všichni nájemci daného bytu (většinou sdílejí byt 2 až 3 nájemci) a jejich klíčoví pracovníci; společně hodnotí, jak jim soužití funguje, zda si spravedlivě rozdělují povinnosti, jako je úklid, a zda nepotřebují něco nastavit jinak;
- **individuální schůzky** – každý nájemce má následně schůzku se svým klíčovým pracovníkem a projektovým koordinátorem; na této schůzce se hodnotí individuální plán, jeho plnění, případnou potřebu úprav, a stanovují se nové cíle.

³⁸⁶ *Socialna Ljubljana*. Online. Ljubljana, 2014. ISBN 978-961-6449-50-2. Dostupné z: www.ljubljana.si/assets/Uploads/publication/6341/socialna-ljubljana-web.pdf. [cit. 2024-11-11].

³⁸⁷ Ve slovinštině *Center za socialno delo*.

Prezidentka organizace (SLO_R3) dále uvedla, že aplikace modelu Housing First v rámci zabydlovacího programu přinesla výborné výsledky. Podle hodnocení programu po deseti letech získala většina klientů bydlení, které odpovídalo jejich potřebám a preferencím. Tento úspěch byl podle prezidentky výsledkem zejména podpory a asistence v bydlení, které byly nedílnou součástí programu. Dále rovněž kritizovala dosavadní praxi, kdy jsou lidé bez domova automaticky odkázáni na azylové domy. Podle ní tento přístup neřeší základní problém a není funkční. Model Housing First naopak dokázal, že zajištění stabilního bydlení je klíčové pro řešení dalších aspektů života v bytové nouzi: „*Když lidé přijdou do azylových domů, zůstanou tam dlouho a nic se nezmění. Nejsou aktivní, nemění svůj způsob života. Prostě tam jsou, mají samozřejmě střechu nad hlavou, ale žít 10 let na pokoji s 8 lidmi vás nikam nedostane. Není to tak, že by se jim nedařilo. Pracují s nimi a cítí se tam skoro jako doma. Ale pokud chceme, aby lidé změnili svůj život, musíme jim něco dát (tím něco má na mysli bydlení). Azylové domy by se měly používat pouze v případě krize.*“

Podle prezidentky organizace (SLO_R3) je zásadní, aby podpůrné služby byly v případě potřeby kontinuální a navazovaly i po ukončení nájemního vztahu v rámci programů bydlení pro osoby bez domova. Pokud je to nezbytné, může být následná podpora zajišťována stejným klíčovým pracovníkem, ačkoli tento postup není striktním pravidlem. Vzhledem lokálním specifikům, zejména menší velikosti města, jsou nájemci zpravidla v kontaktu se všemi pracovníky organizace, což významně usnadňuje pokračující spolupráci. Součástí následné podpory je rovněž case management.

Efektivní fungování organizace je podle respondentky podmíněno existencí rozsáhlé a funkční sítě spolupracujících subjektů. Organizace udržuje úzké vazby se zdravotnickými zařízeními a spolupracuje s Univerzitou Sigmunda Freuda za účelem zajištění psychoterapeutické péče. Dále má navázané kontakty s psychiatrickými léčebnami, přičemž míra spolupráce se liší v závislosti na jejich otevřenosti. Organizace rovněž spolupracuje s řadou nevládních organizací a veřejných programů zaměřených na poradenství v oblasti duševního zdraví, dále například s organizacemi podporujícími rodiče v rozvoji rodičovských kompetencí, s Českým červeným křížem či s Centrem sociální pomoci, které poskytuje finanční podporu například v souvislosti s opravami bytů.

Respondentka zároveň poukázala na velmi kvalitní spolupráci s bytovými fondy ve Slovinsku, kterou považuje za mimořádnou. Podle jejího vyjádření organizace vynaložila značné úsilí na to, aby bytové fondy aktivně zapojila do řešení problematiky bezdomovectví. Naopak spolupráci s Bytovým fondem Slovinské republiky hodnotí kritičtěji, zejména z důvodu obtížné dostupnosti bytů pro osoby s komplexními potřebami nebo bez finančních prostředků, například pro uživatele návykových látek. Podání žádosti je podle respondentky podmíněno složením zálohy ve výši 500 eur, která je pro řadu osob nedosažitelná. V situaci nedostatku bytů navíc mohou rozhodnutí o přidělení ovlivnit další selekční kritéria. I v případě úspěšného přidělení bytu je následně vyžadována úhrada nájemného na šest měsíců dopředu.

Podle respondentky (SLO_R3) se za celou dobu fungování organizace podařilo pouze pěti osobám ze zabydlovacího programu, který zahrnuje přibližně 2 000 účastníků, naspořit dostatečné finanční prostředky na získání bytu prostřednictvím Bytového fondu Slovinské republiky. Oproti tomu jsou obecní byty podle jejího hodnocení výrazně dostupnější. Zásadním problémem Slovinska však nadále zůstává absence systémových podmínek pro zajištění sociálního bydlení pro nejzranitelnější skupiny obyvatel. Často se jedná o osoby z pracující třídy s nižším stupněm dosaženého vzdělání, přičemž stávající bodový systém přidělování bytů zvýhodňuje uchazeče s vyšším vzděláním, za které jsou přidělovány dodatečné body.

Činnost organizace *Kralji ulice* je dobrým příkladem spolupráce se samosprávou. Klíčovým partnerem je především hlavní město Lublaň. Organizace od roku 2012 intenzivně spolupracuje s Veřejným bytovým fondem města Lublaně (*Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana*, JSS MOL). Organizace získala odborně kvalifikovaného, relevantního a angažovaného partnera a usnadnil se jí přístup k bytům pro

zabydlování, což velmi podpořilo poskytování trvalého a bezpečného bydlení pro osoby vyloučené z bydlení.³⁸⁸

JSS MOL poskytuje celkem 70 bytových jednotek, z toho šest domů pro zvláštní účely, nestátním i státním organizacím. Tyto subjekty zajišťují podporu a pomoc v oblasti bydlení osob bez domova, poskytují péči občanům, kteří z důvodu specifických potřeb nejsou schopni samostatného bydlení, dále osobám vykonávajícím pěstounskou péči na základě smluvního vztahu, jakož i organizacím či jednotlivcům realizujícím činnosti významné pro obec. Bytové jednotky a bytové domy pro zvláštní účely jsou pronajímány mimo veřejné soutěže podle možností a potřeb. Organizaci *Kralji ulice* poskytuje tento bytový fond v současné době 10 bytových jednotek, z toho 2 domy. Většina z nich je určena pro zabydlení uživatelů v rámci různých programů (podpora bydlení pro osoby bez domova). Některé jednotky jsou pak organizaci poskytnuty v rámci programu zaměřeného na prevenci vystěhování.

Program prevence vystěhování a posílení kompetencí pro udržení bydlení³⁸⁹

Kralji ulice ve spolupráci s JSS MOL od roku 2014 systematicky rozvíjí aktivity zaměřené na prevenci ztráty bydlení.³⁹⁰ Tyto aktivity mají za cíl předcházet vystěhování osob, které by v důsledku finančních, zdravotních či jiných znevýhodnění mohly přijít o již získané bydlení. Program zahrnuje jak intervenci v akutních krizových situacích, tak preventivní práci s nájemci, u nichž existuje zvýšené riziko ukončení nájemního vztahu.³⁹¹

Mechanismus fungování spočívá v tom, že bytový fond identifikuje problémové situace u konkrétních nájemců a předává tyto informace organizaci, jejíž sociální pracovníci následně s nájemci spolupracují na nápravě vzniklých obtíží. Nejčastěji se jedná o problémy spojené s neplacením nájemného, sousedskými konflikty a hromaděním věcí v bytě (SLO_R3). Jak uvádí respondentka: „Řeknou nám, že mají například někoho, kdo neplatí nájem nebo má konflikty se sousedy. Teď máme třeba hodně hromaditelů, což jsou lidé, jejichž byty jsou plné věcí a jsou ve špatné životní situaci. V tom případě tam zajdeme a uklidíme byt. Děláme vše, co je potřeba. Uklízíme byt, pomáháme lidem s rekonstrukcí bytu, pomáháme se zařizováním bytu. Děláme správu pohledávek a poradenství, tedy finanční plán.“

Program je určen osobám žijícím v obecních i soukromých bytech, které zároveň potřebují podporu k udržení bydlení. Cílovou skupinu tvoří především jednotlivci a rodiny dlouhodobě ohrožené sociálním vyloučením, často bez stabilního zaměstnání, osobního majetku, funkční sociální sítě a s kumulací zdravotních obtíží. Odborní pracovníci organizace poskytují široké spektrum podpory směřující k udržení bydlení. Základním předpokladem zapojení do programu je dostatečná míra motivace klienta, schopnost konstruktivní spolupráce a ochota aktivně se podílet na naplňování cílů programu.

Práce v rámci programu má individuální charakter a je často realizována přímo v domácím prostředí klientů. Využívá se přitom kombinace formálních i neformálních přístupů a důraz je kladen na aktivaci vlastních zdrojů klientů. Někteří klienti potřebují podporu při osvojování základních dovedností spojených s bydlením po dlouhodobé zkušenosti bez domova, jiní při uplatňování nároku na sociální

³⁸⁸ *Socialna Ljubljana*. Online. Ljubljana, 2014. ISBN 978-961-6449-50-2. Dostupné z: www.ljubljana.si/assets/Uploads/publication/6341/socialna-ljubljana-web.pdf. [cit. 2024-11-11].

³⁸⁹ *Preprečevanje deložacij in krepitev moči za ohranjanje obstoječih nastanitvev*, podrobněji viz *Preprečevanje deložacij*. Online. Kralji ulice. 2021. Dostupné z: <https://www.kraljiulice.org/kaj-delamo/nastanitvena-podpora/preprecevanje-delozacij/>. [cit. 2024-11-12].

³⁹⁰ V roce 2014 mělo 15 neziskových organizací v pronájmu 33 bytů a 5 bytových domů Veřejného bytového fondu města Lublaně. Zdroj: *Socialna Ljubljana*. Online. Ljubljana, 2014. ISBN 978-961-6449-50-2. Dostupné z: www.ljubljana.si/assets/Uploads/publication/6341/socialna-ljubljana-web.pdf. [cit. 2024-11-11].

³⁹¹ Tamtéž.

dávky nebo při zvládání administrativních úkonů. Další vyžadují pomoc při posilování motivace k pravidelnému hrazení nájemného a při správě osobních financí, zatímco klienti mimo systém zdravotní péče potřebují asistenci při komunikaci s institucemi a doprovod na úřady. Organizace rovněž zprostředkovává kontakt s dalšími podpůrnými službami a organizacemi.

V případech zadlužení na nájemném organizace spolupracuje s dalšími institucemi, zejména s Červeným křížem a Centrem pro sociální práci, které mohou poskytnout jednorázovou či opakovanou finanční podporu. Podle prezidentky organizace (SLO_R3) je tato meziinstitucionální spolupráce klíčovým předpokladem efektivního fungování programu.

Hlavním cílem programu je posílit schopnost klientů dlouhodobě samostatně bydlet a minimalizovat riziko ukončení nájemního vztahu. V případě potřeby organizace poskytuje klientům i dlouhodobou podporu.

Efektivita spolupráce mezi městem a neziskovou organizací se projevila výrazným poklesem počtu nucených vystěhování, a to z 20 případů v roce 2015 na 10 případů v roce 2016. V následujících letech se jejich počet dlouhodobě stabilizoval přibližně na šesti případech ročně.³⁹² Tato spolupráce má rovněž pozitivní dopad na snižování výše dluhu na nájemném.

Další významnou oblastí spolupráce je řešení sousedských sporů. Město Lublaň se rovněž podílí na podpoře splácení dluhů prostřednictvím dárců a humanitárních organizací.³⁹³ Současně zajišťuje samostatně veškeré úkony nezbytné pro vedení soudních řízení, včetně podávání žalob, výkonu exekucí a zastupování města Lublaně a JSS MOL před soudy. Tímto postupem dochází ke snížení finanční zátěže nájemců spojené s náklady soudních řízení. Ještě před zahájením těchto formálních kroků jsou však systematicky a intenzivně hledána smírná řešení. Nájemcům je například nabízena možnost splácení dluhu formou splátkového kalendáře, přestěhování do menšího a finančně dostupnějšího bytu, získání dotací na nájemné či zprostředkování podpory prostřednictvím Centra sociální práce. V případech, kdy nájemci aktivně projeví ochotu řešit svou situaci prostřednictvím nabízených forem pomoci, město s cílem předejít vystěhování stahuje podané žaloby nebo uzavírá nové nájemní smlouvy.

Město ve spolupráci s organizací *Kralji ulice* rovněž podporuje realizaci programu zaměřeného na udržení bydlení obyvatel ve vybraných městských čtvrtích. Cílem tohoto projektu je vytváření komunitních a mezigeneračních prostorů pro setkávání obyvatel, zlepšování kvality společenského života dětí i dospělých a posilování vzájemných vztahů mezi obyvateli s cílem předcházet vzniku konfliktů, případně usnadnit jejich řešení. Program je založen na realizaci širokého spektra tvůrčích aktivit, včetně výtvarných, hereckých, interakčních, designových, tanečních a hudebních dílen. Tyto aktivity mají za cíl podporovat sociální propojení dětí, proces učení a poskytovat nové pozitivní zkušenosti.

Po období pandemie covidu-19 organizace *Kralji ulice* zároveň působí jako koordinační platforma pro spolupráci různých organizací, které se v posledním roce zapojily v reakci na zhoršené podmínky v některých lokalitách, spojené zejména s vandalismem a zvýšenou potřebou komunitní a preventivní práce. Tato činnost je zaměřena především na práci s dospívajícími a mladistvými (např. projekt Mladí draci).

Na podporu nejzranitelnějších skupin obyvatel se soustředí také Odbor zdravotnictví a sociální péče Magistrátu města Lublaně. Podle vedoucí bytových záležitostí Služby bytových vztahů JSS MOL je spolupráce

³⁹² Pokročilo o uresničevanju: Stanovanjskega programa mestne občine Ljubljana 2023-2026. Online. Ljubljana: Javni Stanovanjski sklad mestne občine Ljubljana, 2024. Dostupné z: www.ljubljana.si/assets/Uploads/11.-b-tocka-Porocilo-o-uresnicevanju-SP-MOL-2023.pdf. [cit. 2024-11-12].

³⁹³ Tamtéž.

s organizací *Kralji ulice* vysoce efektivní. Organizace poskytuje pracovníkům města klíčové informace nezbytné pro výkon jejich agendy a realizaci potřebných opatření. Význam role neziskové organizace v rámci této spolupráce popsala zástupkyně JSS MOL (SLO_R2) následujícími slovy: „Oni pracují v terénu a my to děláme z našich kanceláří. Takže v podstatě první problém, který nastane, je neplacení nájmu. Pokud po mnoho let všechno funguje a najednou rodina přestane platit, je něco špatně. Aktivujeme je a začneme řešit tento problém s prevencí vystěhování. Jsou tím spojovacím článkem. Protože lidé, jsou všelijací. Obvykle nečelí problému, skrývají ho, a je třeba být velmi jemný a přijít k jejich dveřím, což my jako úřady nemůžeme dělat. Máme s nimi smlouvu, můžeme jen říct, že porušují tuto smlouvu a že nemohou zůstat v tomto bytě. Ale oni se propojují a my spolupracujeme, a to je opravdu dobré. Dosáhli jsme jen sedmi vystěhování ročně. Myslím, že to je skvělé číslo.“

7.8 AKTUÁLNÍ SITUACE

Prof. Bojan Dekleva z Fakulty sociální práce Univerzity v Lublani upozorňuje na absenci národní bytové politiky ve Slovinsku, která by zahrnovala také řešení problematiky bezdomovectví.³⁹⁴ Podle dotázaných odborníků na bydlení je aktuální politické ukotvení této oblasti nedostatečné a vkládají naděje do nedávno založeného Ministerstva pro solidární budoucnost, které se zavázalo zaměřit se na doposud opomíjené oblasti, včetně problematiky neziskového nájemního bydlení, a přijmout zákon o dostupném bydlení. Podle navrhovatelů nového zákona o dostupném bydlení je však v současné době zásadní problém nedostatek bytů.³⁹⁵

Problematické oblasti neziskového nájemního bydlení ve Slovinsku

1. Nedostatek neziskového nájemního bydlení v celé zemi

Podle výzkumnice zaměřující se na problematiku neziskového nájemního bydlení ve Slovinsku (SLO_R1) prošla legislativa v posledních 15 letech významnými změnami, které pozitivně ovlivnily bytovou situaci. Přesto je napříč Slovinskem významný nedostatek neziskového nájemního bydlení. Situaci dále komplikovala změna bodovacího systému pro žadatele o neziskové nájemní bydlení, při níž došlo ke zvýšení bodových prahů přibližně o 30 %. Došlo také k zavedení lokačního faktoru v roce 2021, který podle výzkumnice není nastaven na základě dat a neodpovídá proto realitě. Největší nedostatek neziskového nájemního bydlení je v Lublani, kde situaci negativně ovlivňují služby typu Airbnb a početná studentská komunita. Problémy jsou i na pobřeží v Kopru a v Mariboru kvůli turistům a studentům. Podle dotázané výzkumnice současná bytová politika dostatečně nereflektuje lokální potřeby.

2. Absence strategie bydlení a nefunkční bytová politika

Podle respondentů Slovinsko postrádá funkční národní bytovou politiku i strategii pro řešení bezdomovectví. Současný zákon o bydlení je podle respondentů nedostačující a plány na zvýšení dostupnosti sociálního bydlení zatím nebyly podle respondentů realizovány systematicky a v dostatečném rozsahu. Veřejný diskurz se soustředí spíše na obecnou nedostupnost bydlení než na specifický rozvoj sociálního bydlení. Založení Ministerstva pro solidární budoucnost v roce 2022 přináší naději, že se pozornost zaměří také na sociální bydlení. Podle respondentů je ve Slovinsku v praxi často uplatňován tzv. *staircase* model, kdy lidé bez domova získají ubytování v azylovém domě, kde musí

³⁹⁴ *Socialna Ljubljana*. Online. Ljubljana, 2014. ISBN 978-961-6449-50-2. Dostupné z: www.ljubljana.si/assets/Uploads/publication/6341/socialna-ljubljana-web.pdf. [cit. 2024-11-11].

³⁹⁵ Do nedávného výběrového řízení, provedeného v prosinci 2023, na 102 bytů Bytového fondu Slovinské republiky se přihlásilo 1 137 žadatelů, přičemž do výběrových řízení se obvykle hlásí více než 4 000 domácností. (Zdroj: *Izhodišča za pripravo Zakona o zagotavljanju dostopnih stanovanj*. Online. Dostupné z: <https://skupnostobcin.si>. [cit. 2024-12-12].)

prokázat schopnost vydělat si na bydlení. V praxi však v azylových domech zůstávají, protože tam nemají příležitost naučit se samostatnému bydlení. Podle prezidentky organizace zaměřené na bydlení (SLO_R3) je pak většina poskytovatelů skeptická vůči principům Housing First.

3. Předsudky vůči žadatelům o neziskové nájemní bydlení

Společenské předsudky vůči zájemcům o neziskové nájemní bydlení jsou rozšířené jak mezi veřejností, tak mezi pronajímateli (SLO_R3, SLO_R5), což ztěžuje přístup k bydlení pro nejzranitelnější skupiny. Prezidentka organizace *Kralji ulice* (SLO_R3) uvedla: „*Nájemci neradi vidí sousedy, kteří mají sociální dávky od státu. Když s někým hledáme byt, ani nemůžeme říci, co jsme za organizaci, protože oni v tom hned uvidí problém. Je tady hodně předsudků. A pronajímatelé pak ani nechtějí pronajímat pro rodiny s dětmi, protože vědí, že nemůžou vystěhovat rodinu s dětmi. Nechtějí ani chudé lidi, protože předpokládají, že nebudou platit nájem.*“

Podle vedoucí bytových záležitostí při JSS MOL (SLO_R2) je úspěšnost získání neziskového nájemního bydlení nižší než 10 %. To znamená, že se bydlení nedostane ke všem, kteří jej naléhavě potřebují, včetně rodin s dětmi či osob bez domova (SLO_R3): „*Každý chce dokonalého nájemce, takže člověk s duševním onemocněním bydlení nedostane, protože pronajímatel si myslí, že budou problémy.*“

Ekonomka specializující se na financování bydlení (SLO_R1) upozorňuje na nedostatečnou institucionální podporu vlastníků bytů, která představuje jednu z hlavních příčin jejich neochoty vstupovat do nájemních vztahů. V současném systému neexistují účinné kompenzační mechanismy pro vlastníky v případech poškození nemovitosti nebo neplacení nájemného. Podle respondentky čelí neziskoví poskytovatelé bydlení opakovaným problémům s výpadky nájemného a zvýšenými náklady na údržbu bytového fondu, přičemž přibližně 10 % jejich příjmů je vynakládáno na krytí ztrát spojených s neuhrazeným nájemným. V důsledku toho pak vlastníci bytů po ukončení sociálního nájmu (např. z důvodu neplacení nájemného či úmrtí nájemce) byty z trhu stahují, což má za následek postupný úbytek tohoto segmentu bydlení.

Socioložka zabývající se problematikou bydlení a členka bytového družstva prosazujícího alternativní přístupy k bydlení (SLO_R4) zdůrazňuje, že nedostupnost bydlení v kontextu dlouhodobého růstu cen nemovitostí je strukturální problém. Výzkum realizovaný energetickou společností odhalil, že v části bytového fondu není odebírána elektřina, což naznačuje existenci přibližně 12 000 neobydlených bytů. Podle odborníků, včetně expertky na problematiku bezdomovectví (SLO_R5), by jedním z nástrojů řešení mohla být progresivní daň z nemovitostí, která by se vztahovala i na dlouhodobě prázdné byty. Respondentka dále navrhuje motivovat vlastníky těchto bytů k jejich pronájmu Bytovému fondu Slovinské republiky, který by převzal odpovědnost za správu nájemních vztahů.

Dalším navrhovaným opatřením je podle socioložky (SLO_R4) zavedení progresivní daně na spekulativní nákupy nemovitostí určených primárně k investičním účelům, jež přispívají k růstu cen na trhu bydlení. Situaci dále zhoršuje rozmach krátkodobých pronájmů prostřednictvím platformy, jako je Airbnb, které snižují dostupnost bydlení pro místní obyvatele. Návrh zákona zaměřený na regulaci tohoto segmentu byl sice předmětem veřejné diskuse, avšak silný odpor vlastníků bytů využívaných ke krátkodobým pronájmům zpochybnil účinnost a politickou průchodnost navrhovaných opatření.

Významným problémem zůstává rovněž dlouhodobé podfinancování Bytového fondu Slovinské republiky, přestože od roku 2015 dochází k jeho postupnému zlepšování. Expertka (SLO_R5) upozorňuje, že bytová krize ve Slovinsku má systémový charakter a je důsledkem nedostatečné státní intervence v oblasti bydlení. Ačkoli je slovinský sociální stát obecně považován za relativně silný, oblast bydlení byla po dlouhou dobu ponechána převážně tržním mechanismům. Privatizace bytového fondu v 90. letech vedla k vysokému podílu vlastnického bydlení, zatímco sektor sociálního nájemního bydlení se nerozvinul v očekávaném rozsahu. Tato

strukturální nerovnováha má negativní dopady zejména na zranitelné skupiny obyvatel, jako jsou osoby s nízkými příjmy, osoby s nestabilním zaměstnáním či mladí lidé bez rodinného zázemí. Situaci dále zhoršují rostoucí ceny bydlení v ekonomicky atraktivních regionech, zejména v Lublani a pobřežních oblastech. Soukromý nájemní sektor je navíc zatížen nedostatečnou transparentností a slabou regulací.

Přístup k nájemnímu bydlení je proto pro zranitelné skupiny obyvatel ztížený, a to i přes poskytování dotací na nájemné v soukromých bytech. Jejich zajištění je navíc často administrativně náročné a komplikované, což podle expertky (SLO_R5) řadu nájemců odrazuje. V Lublani se však postupně zavádějí preventivní opatření zaměřená na ochranu nejzranitelnějších skupin, zejména v oblasti prevence vystěhování z důvodu zadlužení nebo problematického chování. Za efektivní praxi je považována spolupráce Fondu sociálního bydlení s nevládními organizacemi, které nájemcům poskytují podporu již v rané fázi ohrožení nájemního vztahu, tedy ještě před zahájením řízení týkající se vystěhování. Tento přístup je vnímán jako klíčový pro zajištění stability sociálního bydlení.

Přístup Housing First, který staví stabilní bydlení do role základního předpokladu řešení bezdomovectví, se ve Slovinsku teprve postupně prosazuje. Jeho současné uplatnění je však omezené jak rozsahem, tak časovým rámcem podpory, což brání plnému rozvinutí jeho potenciálu. Pro dosažení dlouhodobé stability je podle respondentů nezbytné tento přístup systematicky propojit se sociálním bydlením a s podporou ze strany městských samospráv a nevládních organizací.

Ministerstvo pro solidární budoucnost bylo podle tajemníka Ředitelství pro bydlení (SLO_R6) zřízeno jako reakce na dlouhodobé nedostatky v bytové politice a rostoucí ceny bydlení. Jeho hlavním cílem je rozšíření Bytového fondu Slovinské republiky o 20 000 bytových jednotek, čímž by se Slovinsko přiblížilo průměru Evropské unie. Ministerstvo se zároveň inspiroje vídeňským modelem, v němž tvoří veřejné bydlení přibližně 40 % trhu a významně tak přispívá k regulaci cen bydlení. Na evropské úrovni se navíc diskutuje o vytvoření specializované pozice zaměřené na bytovou politiku, což by mohlo otevřít nové možnosti financování veřejného bydlení.

7.9 SROVNÁNÍ S ČR

Podobně jako v České republice také ve Slovinsku dochází k posunu v terminologii, kdy se upouští od pojmu „sociální bydlení“. Ve Slovinsku se hovoří především o „neziskovém nájemním bydlení“, v ČR pak o „bydlení s podporou“. V oblasti legislativy jsou však obě země teprve na začátku tohoto procesu. Neziskové nájemní bydlení ve Slovinsku cílí nejen na domácnosti s nízkými příjmy, ale také na domácnosti se středními příjmy. V ČR má část domácností přístup k obecnímu bydlení bez ohledu na výši příjmu, zatímco podporované bydlení je vyhrazeno výhradně nízkopříjmovým domácnostem.

Ve Slovinsku, podobně jako v ČR, je problematika dostupného bydlení rozdělena mezi dvě ministerstva: Ministerstvo pro solidární budoucnost, které se zaměřuje na zajištění dostupnosti bytů (rekonstrukce, výstavba), a Ministerstvo práce, rodiny, sociálních věcí a rovných příležitostí, které se věnuje otázkám snižování bezdomovectví. Slovinsko má oproti ČR centrální bytový fond. Zatímco v ČR Státní fond podpory investic (SFPI) není výlučně zaměřen na oblast bydlení, ani nevlastní či nepronajímá byty, jak činí Bytový fond Slovenské republiky. Ten se více soustředí na zajištění obecného dostupného bydlení než na poskytování bydlení s podporou, kde hrají klíčovou roli bytové fondy jednotlivých obcí.

Český systém by se měl nově opírat o tři pilíře, které ve Slovinsku nejsou dostatečně rozvinuté: kontaktní místa pro bydlení, systém garancí pro soukromé pronajímatele a asistenci v bydlení. V ČR zavedení garancí pro vlastníky bytů na základě zákona o podpoře bydlení vyplňuje podle odborníků chybějící článek v podpoře bydlení. Ve Slovinsku, ač existuje Zákon o bydlení z roku 2003 definující základní parametry neziskového nájemního bydlení, aktuálně probíhá snaha o přijetí nového zákona o dostupném bydlení, který by lépe reagoval na současné potřeby.

Ve Slovinsku je rovněž centrálně snížen práh pro získání neziskového nájemního bydlení pro oběti domácího násilí s přechodným pobytem v mateřských či azylových domech, stejně jako pro osoby se zdravotním postižením trvale odkázané na invalidní vozík nebo na pomoc jiné osoby. Tyto skupiny nemusejí splňovat podmínku trvalého pobytu a mohou žádat o přidělení bytu v obcích s lepšími možnostmi uplatnění či dostupnými zdravotními službami.

Podpora bydlení na centrální úrovni ve Slovinsku zahrnuje také mladé lidi, avšak jedná se o dočasnou podporu upřednostňující zaměstnané osoby. Specifickou cílovou skupinou jsou studenti, kteří mohou žádat o dotaci na snížení nájemného. Český systém podobně zaměřenou podporu mladých lidí nezahrnuje, i když některé obce mohou vyčlenit obecní byty s nižším nájemem pro tuto cílovou skupinu.

Na rozdíl od Slovinska je v ČR více rozvinut přístup Housing First, který obce a neziskové organizace mohly podpořit prostřednictvím dotačních výzev *Operačního programu Zaměstnanost Plus* (OPZ+). Je však možné v této oblasti poukázat na příklad stabilní spolupráce mezi městem a neziskovou organizací. Veřejný bytový fond města Lublaně spolupracuje od roku 2012 s organizací poskytující podporu bydlení na principu Housing First. Tato spolupráce umožnila neziskové organizaci přístup k bytům pro zabydlování a bylo tak možné některým osobám bez domova zajistit trvalé a bezpečné bydlení. Akteři od roku 2014 také úspěšně realizují *Program prevence vystěhování a posílení kompetencí pro udržení bydlení*, který pomáhá lidem ohroženým ztrátou bydlení. Realizace programu prokazatelně vedla ke snížení počtu nucených vystěhování a přispěla ke snížení dluhů na nájemném.

7.10 POUŽITÉ ZDROJE

Access to quality services. Online. Youth Wiki. 2024. Dostupné z: <https://national-policies.eacea.ec.europa.eu/youthwiki/chapters/slovenia/46-access-to-quality-services>. [cit. 2024-11-12].

CIRMAN, Andreja. „Just another“ or a „genuine“ change in the Slovenian social housing strategy? *Critical Housing Analysis*. 2017, roč. 4, č. 1, s. 102-111 (2017). <https://www.housing->

[critical.com/data/USR_057_DEFAULT/11 Just another or a genuine change in the Slovenian social housing strategy\(1\).pdf](https://critical.com/data/USR_057_DEFAULT/11_Just_another_or_a_genuine_change_in_the_Slovenian_social_housing_strategy(1).pdf).

Denarna socialna pomoč. Online. Republika Slovenija - eUprava. 2024. Dostupné z: <https://e-uprava.gov.si/si/podrocja/sociala-zdravje-smrt/socialne-pomoci/denarna-socialna-pomoc.html>. [cit. 2024-11-13].

Dodeljevanje neprofitnih najemnih in drugih javnih najemnih stanovanj. Online. Republika Slovenija - eUprava. Dostupné z: <https://e-uprava.gov.si/si/podrocja/nepremicnine-in-okolje/nepremicnine-stavbe/neprofitno-najemno-stanovanje.html>. [cit. 2024-11-11].

Izhodišča za pripravo Zakona o zagotavljanju dostopnih stanovanj. Online. Dostupné z: <https://skupnostobcin.si/wp-content/uploads/2024/04/PRILOGA-2.pdf>. [cit. 2024-11-11].

HANŽIČ, Tanja. *Stanovanjska politika in neprofitni najemni sektor na državni in lokalni ravni: Vloga neprofitne stanovanjske organizacije (NSO) v Občini Trbovlje*. Diplomová práce. Ljubljana: Univerzita v Ljubljani, 2013.

Housing Fund of Republic of Slovenia, Public Fund. Online. Stanovanjski sklad Republike Slovenije. 2017. Dostupné z: <https://ssrs.si/eng/>. [cit. 2024-11-11].

Individualizirana in celovita nastanitvena podpora brezdomnim ljudem, podrobnejši viz Nastanitvev. Online. Kralji ulice. 2021. Dostupné z: <https://www.kraljiulice.org/kaj-delamo/nastanitvena-podpora/nastanitev/>. [cit. 2024-11-12].

Kako bo država financirala stanovanja? V obtoku tudi ideja o prispevku podjetij. Online. Forbes Slovenija. 2024. Dostupné z: <https://forbes.n1info.si/nepremicnine/kako-bo-drzava-financirala-stanovanja-v-obtoku-tudi-ideja-o-prispevku-podjetij/>. [cit. 2024-11-11].

Kralji ulice. Online. 2023. Dostupné z: <https://www.kraljiulice.org/>. [cit. 2024-11-12].

Letno poročilo. Online. 2024. Stanovanjski sklad Republike Slovenije, 2024. Dostupné z: <https://ssrs.si/wp-content/uploads/2024/07/Letno-porocilo-2023.pdf>. [cit. 2024-11-11].

Metodologija za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih. Úřední věstník Slovinské republiky, č. 32/92.

MUHIČ, Tina. *Analiza sistemov socialnih stanovanj v evropskih državah: magistrsko delo*. Magisterská práce. Univerzita v Ljubljani, 2018. Dostupné z <https://repozitorij.uni-lj.si/IzpisGradiva.php?id=100091&lang=slv>.

Neprofitna stanovanja: med epidemijo ni bilo večje plačilne nediscipline. Online. Cekin. 2021. Dostupné z: <https://cekin.si/nepremicnine/neprofitna-stanovanja-stanovanjski-sklad-epidemija-covid-placevanje-najemnine-strokov-pomoc.html>. [cit. 2024-11-12].

Ob prvi obletnici delovanja Ministrstva za solidarno prihodnost. Online. Portal GOV.SI. 2024. Dostupné z: <https://www.gov.si/novice/2024-01-24-ob-prvi-obletnici-delovanja-ministrstva-za-solidarno-prihodnost/>. [cit. 2024-11-13].

PITTINI, Alice a kol. *The State of Housing in the EU 2019*. Online. Housing Europe, 2019. Dostupné z: <https://www.housingeurope.eu/resource-1323/the-state-of-housing-in-the-eu-2019>. [cit. 2024-11-13].

Pokročilo o uresničevanju: Stanovanjskega programa mestne občine Ljubljana 2023-2026. Online. Ljubljana: Javni Stanovanjski sklad mestne občine Ljubljana, 2024. Dostupné z: www.ljubljana.si/assets/Uploads/11.-b-tocka-Porocilo-o-uresnicevanju-SP-MOL-2023.pdf. [cit. 2024-11-12].

- Poslovni in finančni načrt stanovanjskega sklada RS za leto 2024. Online. 2023. Dostupné z: [https://gradiva.vlada.si/mandat22/VLADNAGRADIVA.NSF/18a6b9887c33a0bdc12570e50034eb54/d13bf9a4e5b07e03c1258aeb005244f2/\\$FILE/Poslovni in financni nacrt SSRS 2024 - cistopis.pdf](https://gradiva.vlada.si/mandat22/VLADNAGRADIVA.NSF/18a6b9887c33a0bdc12570e50034eb54/d13bf9a4e5b07e03c1258aeb005244f2/$FILE/Poslovni%20in%20financni%20nacrt%20SSRS%2024%20-%20cistopis.pdf). [cit. 2024-11-11].
- Pravilnik o pogojih in merilih za dodeljevanje socialnih stanovanj v najem*. Online. Uradni list Republike Slovenije. Dostupné z: <https://www.uradni-list.si/glasilo-uradni-list-rs/vsebina/1993-01-0834/pravilnik-o-pogojih-in-merilih-za-dodeljevanje-socialnih-stanovanj-v-najem>. [cit. 2024-07-10].
- Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem. In: *Uradni list Republike Slovenije*. 2024. Dostupné z: <https://pisrs.si/pregledPredpisa?id=PRAV5102>. [cit. 2024-11-11].
- Pravilnik o posebnih pogojih delovanja neprofitnih stanovanjskih organizacij. In: *Register predpisov*. 1993. Dostupné z <https://pisrs.si/pregledPredpisa?id=PRAV2498>. [cit. 2024-11-11].
- Predlog zakona o spodbujanju gradnje javnih najemnih stanovanj*. Online. Dostupné z: <https://www.gzs.si/Portals/Panoga-Poslovanje-Nepremicnine/Vsebine/Zakonodaja/Predlog%20zakona%2008092021.pdf>. [cit. 2024-11-11].
- Preprečevanje deložacij in krepitev moči za ohranjanje obstoječih nastanitev, podrobnejši viz Preprečevanje deložacij*. Online. Kralji ulice. 2021. Dostupné z: <https://www.kraljiulice.org/kaj-delamo/nastanitvena-podpora/preprecevanje-delozacij/>. [cit. 2024-11-12].
- Razpis za oddajo stanovanj v najem*. Online. Stanovanjski sklad Republike Slovenije. Dostupné z: <https://ssrs.si/razpisi/odprti-javni-pozivi-in-razpisi/razpis-za-oddajo-stanovani-v-najem/>. [cit. 2024-11-11].
- Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025; Úřední věstník Slovinské republiky, č. 92/2015 ze dne 4. prosince 2015.
- Social Housing in Europe*. Online. Housing Europe. 2010. Dostupné z: <https://www.housingeurope.eu/resource-123/social-housing-in-europe>. [cit. 2024-11-12].
- Socialna Ljubljana*. Online. Ljubljana, 2014. ISBN 978-961-6449-50-2. Dostupné z: <https://www.ljubljana.si/assets/Uploads/publication/6341/socialna-ljubljana-web.pdf>. [cit. 2024-11-11].
- Socialna stanovanja*. Online. Predlagam vladi. Dostupné z: <https://predlagam.vladi.si/predlog/14274>. [cit. 2024-11-11].
- Stanovanjski zakon, *Uradni list Republike Slovenije*, št. 69/2003 z dne 16. 7. 2003. Dostupné z: <https://pisrs.si/pregledPredpisa?id=ZAKO125>. [cit. 2024-11-11].
- Stanovanjski zakon: 87. člen (oddajanje neprofitnega stanovanja v najem)*. Online. Dostupné z: <https://zakonodaja.com/zakon/sz-1/87-clen-oddajanje-neprofitnega-stanovanja-v-najem>. [cit. 2024-11-12].
- Stanovanjski zakon: 88. člen (dodeljevanje bivalnih enot)*. Online. Dostupné z: <https://zakonodaja.com/zakon/sz-1/88-clen-dodeljevanje-bivalnih-enot> [cit. 2024-11-12].
- Stanovanjski zakon: 90. člen (trajanje najemne pogodbe za neprofitno stanovanje)*. Online. Dostupné z: <https://zakonodaja.com/zakon/sz-1/90-clen-trajanje-najemne-pogodbe-za-neprofitno-stanovanje>. [cit. 2024-11-12].
- Subvencija najemnine*. Online. Republika Slovenija – eUprava. Dostupné z: <https://e-uprava.gov.si/si/podrocja/sociala-zdravje-smrt/socialne-pomoci/subvencija-najemnine.html>. [cit. 2024-11-12].

- Subvencija najemnine*. Online. Portal GOV.SI. Dostupné z: <https://www.gov.si teme/subvencija-najemnine/>. [cit. 2024-11-11].
- Uradni list Republike Slovenije*, št. 14/04, 13. februar 2004. Dostupné online: https://www.uradni-list.si/_pdf/2004/Ur/u2004014.pdf
- Uredba o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij najemnin. In: *Uradni list Republike Slovenije*. 2021. [cit. 2024-11-11].

8. WALES

8.1 VYMEZENÍ ZÁKLADNÍCH POJMŮ

Ve Walesu se používá pojem „sociální bydlení“ (*social housing*), „sociální nájemní bydlení“ (*social rental housing*) nebo „podporované bydlení“ (*supported housing*). Sociální bydlení ve Walesu je stejně jako ve zbytku Velké Británie zahrnuto ve strategii „dostupného bydlení“ (*affordable housing*), což je nejvyšší strategická úroveň, na které je sociální bydlení řešeno.

K září 2024 činil podíl vlastnického bydlení v Anglii a Walesu 62 % z celkového bytového fondu, nájemní byty soukromých vlastníků tvořily 20 %, a 17,5 % připadalo na sociální nájemní byty.³⁹⁶

8.2 POLITIKA PODPOROVANÉHO BYDLENÍ

8.2.1 POLITICKÉ SUBJEKTY

Mezi politické subjekty, které mají v gesci sociální bydlení, patří:

- velšská vláda (*Welsh Government*), konkrétně Ředitelství pro bydlení (*Housing Directorate of Wales Government*);³⁹⁷
- Regulační poradní skupina (*Regulatory Advisory Group*);
- Ministerstvo bydlení, komunit a místní samosprávy (*Ministry of Housing, Communities and Local Government*);
- místní úřady.

Velšská vláda

Ve Walesu je za oblast sociálního bydlení odpovědná velšská vláda (*Welsh Government*). Sociální bydlení spadá pod její působnost v rámci přenesení pravomocí z britské vlády. Velšská vláda stanovuje politiku, legislativu a financování sociálního bydlení.

Hlavní zodpovědnost za implementaci politiky sociálního bydlení má regulační tým (*Regulation Team*), který spadá pod Ředitelství pro bydlení (*Housing Directorate*). Regulační tým je zodpovědný mj. za nastavování pravidel pro přístup k sociálnímu bydlení a za standardy kvality, které musí sociální bydlení splňovat. Ředitelství pro bydlení je odpovědné za poskytování a financování podporovaného bydlení ve spolupráci s místními úřady, registrovanými sociálními pronajímateli a místními zdravotními radami. Dále vede místní úřady a registrované sociální pronajímatele s cílem rozvíjet a spravovat sociální bydlení podle priorit velšské vlády.

V roce 2001 vydala velšská vláda strategii *Lepší domovy pro lidi ve Walesu (Better Homes for People in Wales)*,³⁹⁸ která ovlivnila další legislativu a politiku ohledně bydlení. Její hlavní cíle se zaměřovaly na zlepšení

³⁹⁶ *Constituency data: Home ownership and renting*. Online. UK Parliament. 2024. Dostupné z: <https://commonslibrary.parliament.uk/constituency-data-housing-tenure/>. [cit. 2024-11-16].

³⁹⁷ *Housing Benefit guidance for supported housing claims*. Online. GOV.UK. Dostupné z: <https://www.gov.uk/government/publications/housing-benefit-guidance-for-supported-housing-claims/housing-benefit-guidance-for-supported-housing-claims>. [cit. 2024-11-16].

³⁹⁸ *Better Homes for People in Wales: A National Housing Strategy for Wales*. Online. The National Assembly for Wales, 2001. ISBN 07504 2738 8. Dostupné z: www.housinglin.org.uk/assets/Resources/Housing/Wales/Better_Homes_Wales.pdf. [cit. 2024-11-16].

dostupnosti, kvality a udržitelnosti bydlení a na řešení problémů spojených s bydlením, včetně bezdomovectví. Tato strategie položila základ pro zákon o bydlení (*Housing (Wales) Act 2014*), který upravuje také sociální bydlení, a principy této strategie byly dále integrovány do strategického plánu *Zlepšování kvality života a komunit: bydlení ve Walesu (Improving Lives and Communities – Homes in Wales)*, vydaného velšskou vládou v roce 2010.³⁹⁹

Bydlení je také jednou z pěti politických priorit národní strategie *Prosperita pro všechny (Prosperity for All: The National Strategy)* z roku 2017,⁴⁰⁰ která poskytuje holistický rámec pro rozvoj politiky ve Walesu. Jedním z jejích hlavních cílů je, aby každý měl bydlení, které splňuje jeho potřeby a podporuje zdravý, úspěšný a prosperující život.⁴⁰¹

Současná politika sociálního bydlení ve Walesu se primárně zaměřuje na následující oblasti:

- navýšení kapacit sociálního bydlení;
- podpora stárnoucí populace;
- podpora osob přicházejících do Walesu;
- podpora dostupného vlastnického bydlení (low-cost ownership);
- včasné řešení nebo zamezení bezdomovectví.

V roce 2014 představila velšská vláda nový zákon o bydlení (*Housing (Wales) Act 2014*), který zavazuje místní úřady k **prevenci bezdomovectví** u všech osob bez domova nebo osob ohrožených bezdomovectvím, které požádají o pomoc s bydlením.⁴⁰²

Dalším klíčovým pilířem prevence bezdomovectví je program Housing First, který je implementován od roku 2018.⁴⁰³ Velšská vláda v roce 2019 dále publikovala *Strategii pro ukončení bezdomovectví (Strategy for Ending Homelessness)*. Zároveň byla ustanovena expertní *Akční skupina pro bezdomovectví (Homelessness Action Group)*. Přístup Housing First byl v roce 2021 integrován do širší strategie zaměřené na ukončení bezdomovectví (*Ending Homelessness Action Plan*),⁴⁰⁴ která usiluje o změnu přístupu k bezdomovectví a do roku 2026 jej chce zcela odstranit. Mezi hlavní principy obsažené ve strategii patří:⁴⁰⁵

- Včasná prevence je nejúčinnější a zároveň nákladově nejefektivnější metodou a měla by vždy představovat preferovanou formu intervence.

³⁹⁹ The right to adequate housing in Wales: The evidence base. Online. In: *An independent research report*. Alma Economics, 2021. Dostupné z: <https://sheltercymru.org.uk/wp-content/uploads/2022/01/Alma-Economics-Back-the-Bill-Phase-1-Full-Report.pdf>. [cit. 2024-11-16].

⁴⁰⁰ Počátky velšského sociálního bydlení sahají do konce 19. století, kdy byla realizována první obecní bytová výstavba v Llandudnu v roce 1897. Bytová družstva začala ve Walesu vznikat až počátkem 50. let 20. století, ale až do 60. let byla velšská bytová politika spíše odnoží anglické bytové politiky. K rozvoji velšské bytové politiky došlo až koncem 60. let. (SMITH, Bob. *Social Housing in Wales*. *UK Collaborative Centre for Housing Evidence*, 2018. Dostupné z: <https://housingevidence.ac.uk/project/social-housing-in-wales/>. [cit. 2024-11-18].)

⁴⁰¹ *Prosperity for All: The National Strategy*. Online. Welsh Government. ISBN 978 1 4734 9922 5. Dostupné z: wcvu.cymru/wp-content/uploads/2020/01/Prosperity-for-all.pdf. [cit. 2024-11-16].

⁴⁰² MACKIE, Peter; THOMAS, Ian a BIBBINGS, Jennie. Homelessness Prevention: Reflecting on a Year of Pioneering Welsh Legislation in Practice. Online. *European Journal of Homelessness*. 2017, roč. 11, č. 1, s. 81-107. ISSN 2030-2762. Dostupné z: <https://wiserd.ac.uk/publication/homelessness-prevention-reflecting-on-a-year-of-pioneering-welsh-legislation-in-practice/>. [cit. 2024-11-16].

⁴⁰³ *Housing First (HF) - National Principles and Guidance for Wales*. Online. Welsh Government, 2018. ISBN 978-1-78903-507-0. Dostupné z: <https://www.gov.wales/sites/default/files/publications/2019-03/housing-first-principles-guidance-for-local-authorities.pdf>. [cit. 2024-11-16].

⁴⁰⁴ *Ending Homelessness in Wales: A high level action plan 2021-2026*. Online. 2021. ISBN 978-1-80391-312-4, s. 3. Dostupné z: https://www.gov.wales/sites/default/files/publications/2021-11/ending-homelessness-high-level-action-plan-2021-2026_0.pdf. [cit. 2024-11-16].

⁴⁰⁵ Tamtéž.

- Řešení a prevence bezdomovectví by měly být chápány jako odpovědnost veřejných služeb, nikoli pouze jako otázka bydlení.
- Všechny služby by měly uplatňovat přístup zaměřený na klienta a přihlížet k traumatické zkušenosti klientů.
- Uplatňování povinností podle druhé části zákona o bydlení by mělo být až poslední možností a všechny služby by měly fungovat nejen v souladu se zákonem, ale i v souladu s jeho smyslem.
- Politiky, poskytování služeb a praxe by měly být vzájemně propojené a informované a utvářené ve spolupráci s lidmi, kteří mají přímé zkušenosti s bezdomovectvím.

Ve vývoji politiky Housing First ve Walesu sehrála klíčovou roli organizace **Cymorth Cymru** (*Pomoc Walesu*, CC),⁴⁰⁶ která založila v roce 2018 *Housing First Wales Network*. *Cymorth Cymru* je klíčovou velšskou organizací, která podporuje sektor sociálního bydlení a bydlení s podporou prosazováním lepších politik, osvědčených postupů a poskytováním platformy pro spolupráci mezi poskytovateli služeb. Reprezentuje všechny poskytovatele sociální podpory v bydlení ve Walesu, tj. celkem 880 organizací, včetně charit, poskytovatelů sociálního bydlení a místních úřadů a vládních institucí. Snaží se ovlivňovat politiku v oblasti sociálního bydlení prostřednictvím *evidence-based* praktik. Jednou z činností, na které se *Cymorth Cymru* zaměřuje, je mapování potřeb organizací. To probíhá prostřednictvím setkání se zástupci organizací čtyřikrát ročně a průběžného kontaktu prostřednictvím e-mailů (WL_R3).

Organizace spolupracovala s velšskou vládou a svými členy na lepším porozumění a realizaci modelu Housing First.⁴⁰⁷ *Housing First Wales Network* spojuje jednotlivce a organizace se zájmem o rozvoj a uplatňování principu Housing First ve Walesu. Jménem zástupců třetího sektoru, velšské vlády, místních úřadů, sociálních pronajímatelů a zdravotnických rad se snaží podporovat efektivní poskytování a rozšiřování principu Housing First ve Walesu, a to prostřednictvím sdílení osvědčených postupů, diskusí o klíčových problémech a hledání řešení.⁴⁰⁸

Regulační poradní skupina

Regulační poradní skupina (*Regulatory Advisory Group*, RAG) je platforma složená z organizací působících v oblasti sociálního a podporovaného bydlení, která poskytuje poradenství velšské vládě a regulačním orgánům k otázkám regulace, kvality a rozvoje sektoru sociálního bydlení.⁴⁰⁹ Mezi její členy patří:

- Velšská asociace místní správy (*Welsh Local Government Association*);
- nezávislá poradenská a podpůrná organizace Poradenská služba pro účast nájemců Walesu (*Tenant Participation Advisory Service Cymru*);
- charitativní organizace *Shelter Cymru*;
- zastřešující organizace sociálních a komunitních poskytovatelů bydlení Komunitní bydlení Cymru a přidružené společnosti (*Community Housing Cymru*);
- velšská nezisková organizace *Tai Pawb* (Domy všech);
- zastřešující organizace britského finančního sektoru *UK Finance*;

⁴⁰⁶ *Cymorth Cymru*. Online. 2022. Dostupné z: <https://www.cymorthcymru.org.uk/>. [cit. 2024-11-19].

⁴⁰⁷ *Our partners in the United Kingdom*. Online. Housing First Europe. 2024. Dostupné z: <https://housingfirsteurope.eu/country/united-kingdom/>. [cit. 2024-11-19].

⁴⁰⁸ *Networks*. Online. Cymorth Cymru. 2022. Dostupné z: <https://www.cymorthcymru.org.uk/networks/>. [cit. 2024-11-19].

⁴⁰⁹ *The Regulatory Framework for Housing Associations Registered in Wales*. Online. Welsh Government, 2022. ISBN 978-1-80391-419-0. Dostupné z: <https://www.gov.wales/regulatory-framework-welsh-registered-social-landlords>. [cit. 2024-11-19].

- profesní a odborná organizace Pověřený institut bydlení (*Chartered Institute of Housing, CIH*).⁴¹⁰

Do července 2022 spolupracovala Regulační poradní skupina s Regulační radou pro Wales (*Regulatory Board for Wales*), která byla rozpuštěna v červenci 2022.⁴¹¹

Ministerstvo bydlení, komunit a místní samosprávy

Do širších politik bydlení ve Walesu zasahuje také Ministerstvo bydlení, komunit a místní samosprávy Spojeného království (*Ministry of Housing, Communities and Local Government*).⁴¹² Britská vláda může například poskytovat finanční prostředky a podporu nebo stanovit standardy bydlení platné v celém Spojeném království.

Územní samosprávy

Na lokální úrovni pak politiku bydlení realizují místní úřady a registrované sociální pronajímatelé, typicky bytové asociace. Řada z nich poskytuje podporu v bydlení a podléhá regulaci Velšského inspektorátu péče (*Care Inspectorate Wales, CIW*).⁴¹³

8.2.2 LEGISLATIVA

Za poskytování sociálního bydlení zodpovídá velšská vláda a velšský parlament. Upraveno je zvláště zákonem o bydlení (*Housing Wales Act 2014*), *Národní bytovou strategií Walesu* (*National Housing Strategy for Wales*, 2001) a dalšími regulacemi níže uvedenými v tabulce. Tyto regulace zajišťují kvalitu a dostupnost sociálního bydlení (řazeno dle významnosti ve vztahu k problematice sociálního bydlení).

Tabulka 9: Právní předpisy upravující sociální bydlení ve Walesu

Právní předpisy upravující sociální bydlení ve Walesu	
Zákon o bydlení (<i>Housing (Wales) Act 2014</i>)	Ukládá povinnost místním úřadům podílet se na prevenci bezdomovectví.
Zákon o pronajímání bytů (<i>Renting Homes (Wales) Act 2016</i>) ⁴¹⁴	Stanovuje práva a povinnosti pronajímatelů i nájemců, poskytuje nájemcům sociálního bydlení větší právní ochranu a zajišťuje lepší podmínky pro jejich bydlení stanovením minimálních standardů.
Zákon o místní správě a volbách (<i>Local Government and Elections (Wales) Act 2021</i>)	Obsahuje ustanovení ovlivňující bydlení tím, že dává více pravomocí místním orgánům, což jim umožňuje převzít větší kontrolu nad místními problémy, včetně bydlení.
Zákon o bydlení (<i>Housing Act 1996</i>), část 1 – Nájemní sociální sektor regulovaný velšskými ministry	Zákon je součástí širšího rámce legislativy, který se snaží zajistit efektivní poskytování a správu sociálního bydlení, přičemž reaguje na potřeby zranitelných

⁴¹⁰ Tamtéž.

⁴¹¹ *Regulatory Board for Wales*. Online. GOV.WALES. Dostupné z: <https://www.gov.wales/regulatory-board-wales>. [cit. 2024-11-17].

⁴¹² *A Levelling Up Budget*. Online. Department for Levelling Up, Housing & Communities. Dostupné z: <https://www.gov.uk/government/news/a-levelling-up-budget>. [cit. 2024-03-11].

⁴¹³ *Regulation and Governance*. Community Housing Cymru. Online. 2024. Dostupné z: <https://chcymru.org.uk/our-work/policy-briefing-papers/governance-and-regulation>. [cit. 2024-11-17].

⁴¹⁴ Podle *Renting Homes (Wales) Act 2016* je soukromý pronajímatel povinen oznámit nájemci šest měsíců předem, pokud ho chce vystěhovat. Zároveň je stále uzákoněná možnost, že pronajímatel může vypovědět nájemci smlouvu bez udání důvodů. Toto je další důvod, proč ve Walesu přibývají hlasy po sociálním bydlení, které v tomto směru poskytuje jistotu.

	skupin obyvatel a podporuje udržitelný rozvoj bydlení ve Walesu.
Zákon o bydlení (<i>Housing Act, 1985</i>)	Umožňuje místním orgánům provádět převody nájemního majetku jiným pronajímatelům jako prostředek k zajištění investic do zlepšení sociálního bydlení.
Zákon o sociálních službách a blahobytu (<i>Social Services and Well-being (Wales) Act 2014</i>)	Integruje sociální péči a podporu v bydlení, zvláště pro zranitelné skupiny obyvatel.
Zákon o regulaci registrovaných sociálních pronajímatelů (<i>The Regulation of Registered Social Landlords Act, 2018</i>)	Zákon zavedený s cílem snížit kontrolu centrální a místní vlády nad registrovanými sociálními pronajímateli (RLS). Umožňuje RLS, aby měli přístup k soukromým financím, nemusí mít souhlas velšských ministrů před prodejem nemovitosti.
Zákon o rovnosti (<i>Equality Act, 2010</i>)	Zajišťuje, aby politiky týkající se sociálního bydlení nediskriminovaly a podporovaly rovnost, zvláště v kontextu bydlení.
Zákon o veřejném ombudsmanovi (<i>Public Services Ombudsman (Wales) Act 2005</i>)	Tento zákon ustanovil funkci veřejného ombudsmana, který přijímá stížnosti od nájemců nespokojených se svými pronajímateli. ⁴¹⁵

Zdroj: Law Wales.⁴¹⁶

Dále byl vydán regulační rámec v roce 2017, jehož cílem je zajistit efektivní správu registrovaných sociálních pronajímatelů ve Walesu. V roce 2021 pak Regulační rámec pro bytové asociace registrované ve Walesu (*The Regulatory Framework for housing associations registered*),⁴¹⁷ který zajišťuje, aby bytové asociace fungovaly efektivně a způsobem, který odpovídá potřebám jejich nájemců a širší komunity.

8.2.3 FINANCOVÁNÍ

Sociální bydlení je ve Walesu financováno prostřednictvím veřejných a soukromých zdrojů.^{418 419} Ve Walesu byl realizován inovativní a průkopnický přístup, tzv. smíšené financování,⁴²⁰ což znamená kombinaci různých zdrojů pro výstavbu a provoz sociálního bydlení. Zatímco tradiční sociální bydlení bylo většinou financováno výhradně z veřejných prostředků (například prostřednictvím státních dotací), smíšené financování umožnilo registrovaným sociálním pronajímatelům získat i soukromé investice, například prostřednictvím bankovních půjček nebo investic od soukromých firem. Mezi klíčové zdroje financování sociálního bydlení patří:^{421 422}

- granty velšské vlády (*Social Housing Grant a Housing Support Grant*);
- vlastní zdroje registrovaných sociálních pronajímatelů (*Registered Social Landlords, RSL*);
- finanční prostředky ze soukromého sektoru (včetně bankovních půjček);
- místní úřady.

⁴¹⁵ Všechny uvedené zákony jsou dostupné na *Legislation.gov.uk*. Online. 2011. <https://www.legislation.gov.uk/>. [cit. 2024-03-12].

⁴¹⁶ *Social Housing*. Online. Law Wales. Dostupné z: <https://law.gov.wales/public-services/housing/social-housing-0>. [cit. 2024-11-17].

⁴¹⁷ *The Regulatory Framework for Housing Associations Registered in Wales*. Online. Welsh Government, 2022. ISBN 978-1-80391-419-0. Dostupné z: <https://www.gov.wales/regulatory-framework-welsh-registered-social-landlords>. [cit. 2024-11-19].

⁴¹⁸ Okolo 78 % příjmů velšského rozpočtu pochází z rozpočtu Spojeného království. Zdroj: <https://www.gov.uk/government/news/record-18-billion-a-year-for-wales-in-budget>, <https://www.gov.wales/sites/default/files/publications/2023-12/draft-budget-2024-2025-leaflet.pdf>. [cit. 2024-11-18].

⁴¹⁹ V posledních letech se výrazně zvýšila úroveň dostupných finančních prostředků v souvislosti s nárůstem potřeb bytových družstev, a to z 68 milionů liber v roce 2016 na více než 250 milionů liber v roce 2021 (informace k roku 2023).

⁴²⁰ SMITH, Bob. *Social Housing in Wales*. *UK Collaborative Centre for Housing Evidence*, 2018. Dostupné z: <https://housingevidence.ac.uk/project/social-housing-in-wales/>. [cit. 2024-11-18].

⁴²¹ Tamtéž.

⁴²² Před Brexitem byly některé projekty financované ze strukturálních fondů Evropské unie, zvláště pak v ekonomicky deprivovaných oblastech. S Brexitem došlo k ukončení podpory.

Vládní granty velšské vlády

Velšská vláda zaujímá ve financování sociálního bydlení ústřední roli. V letech 2021-2022 bylo 68 % cenově dostupných bytových jednotek, zařazených do systému sociálního bydlení, financováno prostřednictvím kapitálového grantu velšské vlády spolu s investicemi registrovaných sociálních pronajímatelů.⁴²³ Vláda poskytuje Grant na sociální bydlení (*Social Housing Grant*, SHG) a Grant na podporu bydlení (*Housing Support Grant*, HSG).

Prostřednictvím **grantu na sociální bydlení** (SHG) je financována výstavba dostupného bydlení a rekonstrukce stávajících budov, a to za účelem poskytování sociálního a přechodného bydlení.⁴²⁴ Tento hlavní kapitálový grant poskytuje velšská vláda, která monitoruje také jeho realizaci.⁴²⁵ SHG přispívá k udržitelnosti systému sociálního bydlení a k zachování přijatelné výše nájemného, a je určen zejména pro tyto typy bydlení:

- bydlení pro starší osoby;
- bydlení přizpůsobené osobám na invalidním vozíku;
- podporované bydlení (*supported housing*);
- bydlení s nadstandardní péčí.

Grant je přidělován místním úřadům a registrovaným sociálním pronajímatelům v jednotlivých správních oblastech Walesu na základě stanoveného vzorce.⁴²⁶ Program SHG je plánován v tříletých cyklech. Financování z grantu nelze převádět do dalších let a od místních úřadů se očekává, že budou sledovat plnění svých programů.⁴²⁷

Grant na podporu bydlení (HSG) je určen k financování podpůrných služeb, které pomáhají jednotlivcům nebo rodinám zůstat v bydlení.⁴²⁸ Grant se zaměřuje na předcházení bezdomovectví a podporu obyvatel při získávání a udržení stabilního a vhodného bydlení. Byl zřízen za účelem poskytnutí pomoci nejzranitelnějším obyvatelům Walesu, aby mohli žít nezávisle v domácnosti nebo v podporovaném bydlení.⁴²⁹ Grant je proto určený také na poradenství v oblasti dluhů, zaměstnání, správy nájmu, zneužívání návykových látek, domácího a sexuálního násilí nebo duševní onemocnění.

Grant poskytuje vláda místním úřadům, nefinancuje plnění zákonné povinnosti místních úřadů předcházet bezdomovectví. Služby financované HSG, například programy Housing First, doplňují zákonnou službu poskytovanou úřady. Ty však rozhodují, na které projekty a programy budou finanční prostředky z grantu určeny.

⁴²³ *Collaboration and innovation are helping Wales's housing associations overcome development barriers and take on the housing emergency.* Online. Community Housing Cymru. 2024. Dostupné z: <https://chcymru.org.uk/news-and-blog/development-wales-housing-associations>. [cit. 2024-11-17].

⁴²⁴ *Social Housing Grant (SHG), Guidance for Registered Social, Landlords and Local Authorities* <https://research.senedd.wales/research-articles/building-social-housing-can-the-welsh-government-do-more/>. [cit. 2024-11-18].

⁴²⁵ *Get help with the cost of renting privately.* Online. Citizens Advice. 2024. Dostupné z: <https://www.citizensadvice.org.uk/wales/housing/paying-rent/get-help-with-renting-costs-w/>. [cit. 2024-11-18].

⁴²⁶ Tento vzorec představují procenta podpory přidělená jednotlivým správním oblastem Walesu.

⁴²⁷ *Social Housing Grant (SHG): Guidance for Registered Social Landlords and Local Authorities.* Welsh Government. Online. 2019. Dostupné z: <https://www.gov.wales/sites/default/files/publications/2019-11/social-housing-grant-guidance-for-registered-social-landlords-and-local-authorities.pdf>. [cit. 2024-11-22].

⁴²⁸ *Housing Support Grant programme.* Online. Wrexham County Borough Council. 2024. Dostupné z: <https://www.wrexham.gov.uk/service/housing-support-services/housing-support-grant-hsg-programme>. [cit. 2024-03-13].

⁴²⁹ Tamtéž.

Na tento systémový nástroj navázal v letech 2024–2025 grantový program *Homelessness Support and Prevention*, který představuje dočasné rozšíření a finanční posílení HSG).⁴³⁰ Program reaguje na aktuální nárůst bytové nouze a zátěž místních úřadů a je zaměřen na posílení preventivních opatření, včasnou intervenci a udržení bydlení u osob a domácností ohrožených ztrátou domova. Finanční prostředky jsou směřovány především na podporu místních služeb prevence bezdomovectví a na rozvoj koordinovaných přístupů mezi bytovou a sociální politikou.

V souvislosti s financováním sociálního bydlení ve Walesu zaznívají v současnosti hlasy pro zvýšení rozpočtu na oba výše uvedené typy grantů. Charitativní organizace Platforma pro změnu (*Platform for change*)⁴³¹ pak po velšské vládě požaduje financování na delší období než 3 roky, s cílem zvýšit udržitelnost a dopad.⁴³² V prosinci 2023 navíc velšská vláda potvrdila pokračování a další navýšení HSG.⁴³³ O tento posun se zasadila také ředitelka *Cymorth Cymru* (WL_R2), která se aktivně zapojila do komunikace s velšskou vládou ohledně potřeby navýšení tohoto grantu.

Transitional Accommodation Capital Program (TACP)

Kapitálový program přechodného bydlení (TACP) je další grant, který slouží k financování sociálního bydlení. Byl zaveden v letech 2022 až 2023 na podporu projektů, které rychlým a flexibilním způsobem poskytují bydlení, včetně nákupu stávajících domů, přestaveb a moderních metod výstavby.⁴³⁴

Program podporuje širokou škálu projektů místních úřadů a registrovaných sociálních pronajímatelů s cílem vytvořit dodatečnou kapacitu bydlení po celém Walesu.⁴³⁵

Financování od místních úřadů

Místní úřady mohou financovat projekty podporující sociální bydlení prostřednictvím vlastních zdrojů, které jsou částečně podporovány vládními granty. Klíčovým zdrojem financování sociálního bydlení ze strany místních úřadů je Účet příjmů z bydlení (*The Housing Revenue Account*, HRA). Jedná se o účelově vázaný účet, který zahrnuje příjmy z pronájmu od nájemců, jež jsou reinvestovány do údržby a rozvoje bydlení.⁴³⁶

Prostředky ze soukromého sektoru.

Místní úřady a registrovaní sociální pronajímatelé si mohou půjčit peníze na výstavbu a rekonstrukci sociálního bydlení. Místní úřady mohou využít půjčky za nízké úrokové sazby od Rady pro půjčky na veřejné práce (*Public Works Loan Board*, PWLB). Registrovaní sociální pronajímatelé financují výstavbu a rekonstrukci

⁴³⁰ *Housing Support Grant to receive £13 million uplift*. Online. Cymorth Cymru. 2022. Dostupné z: <https://www.cymorthcymru.org.uk/housing-support-grant-to-receive-13-million-uplift/>. [cit. 2024-11-19].

⁴³¹ *Financing the plan to end homelessness*. Online. Platform. Dostupné z: <https://platform.org/blog/financing-the-plan-to-end-homelessness/>. [cit. 2024-11-18].

⁴³² Tamtéž.

⁴³³ *Housing Support Grant to receive £13 million uplift*. Online. Cymorth Cymru. 2022. Dostupné z: <https://www.cymorthcymru.org.uk/housing-support-grant-to-receive-13-million-uplift/>. [cit. 2024-11-18].

⁴³⁴ *Building social housing: can the Welsh Government do more?* Online. Senned Research. 2024. Dostupné z: <https://research.senedd.wales/research-articles/building-social-housing-can-the-welsh-government-do-more/>. [cit. 2024-11-18].

⁴³⁵ *£65m to ensure everyone has a 'place to call their home'*. Online. GOV.WALES. Dostupné z: <https://www.gov.wales/65m-ensure-everyone-has-place-call-their-home>. [cit. 2024-11-18].

⁴³⁶ *Housing Revenue Account*. Online. GOV.UK. Dostupné z: <https://www.gov.uk/guidance/housing-revenue-account>. [cit. 2024-11-18].

sociálního bydlení částečně také z vlastních prostředků,⁴³⁷ půjček od bank a jiných finančních institucí. Výnosy z nájmu jim pak umožňují půjčky splácet.

8.3 FORMY PODPOROVANÉHO BYDLENÍ

Mezi základní formy podporovaného bydlení patří:

- sociální bydlení (*social housing*),
- podporované sociální bydlení (*supported social housing*).

8.3.1 SOCIÁLNÍ BYDLENÍ (SOCIAL HOUSING)

Sociální bydlení je bydlení poskytované za dostupné ceny pro osoby, které si nemohou dovolit pronajmout nebo koupit dům na volném trhu.⁴³⁸ Cílem sociálního bydlení je poskytnout lidem stabilitu prostřednictvím dostupného a dlouhodobého bydlení.⁴³⁹ Sociální byty mají tzv. dostupné nájemné (*affordable rents*) a jejich kvalita je zajištěna velšskými standardy bydlení. Většina velšského sociálního bydlení (85 %) je pro obecné potřeby. Pro osoby se specifickými potřebami z důvodu věku, zdravotního postižení nebo jinak zranitelných je vyhrazeno 11 % samostatných chráněných bytových jednotek.

Sociální nájemní bydlení je dlouhodobé bydlení poskytované místními úřady, registrovanými sociálními pronajímateli (RLS) a neziskovými organizacemi.⁴⁴⁰ Prostřednictvím *Leasingového schématu Wales* (LSW) pak místní úřady mohou zajistit bydlení také v soukromých bytech.

Leasing Scheme Wales, LSW

LSW je leasingový program financovaný velšskou vládou a spravovaný místními úřady, jehož záměrem je zvýšit dostupnost bydlení a eliminovat bezdomovectví.⁴⁴¹ Program umožňuje pronajímatelům ze soukromého nájemního sektoru pronajmout nemovitost místnímu úřadu, který jim zaručí měsíční příjem z pronájmu a zajistí kompletní správu majetku na dobu 5 až 20 let. Tyto nemovitosti jsou následně využívány jako sociální bydlení. Nájemci pak mají zajištěno dlouhodobé, bezpečné a cenově dostupné bydlení a také přístup k podpoře, která jim pomůže bydlení udržet.⁴⁴² K září 2024 bylo do programu zapojeno dvacet místních úřadů.⁴⁴³

Podle ředitelky organizace, která zastupuje sociální pronajímatele (WL_R2), tento program umožňuje zvýšit dostupnost sociálního bydlení ve Walesu tím, že se využívají i nemovitosti, které by jinak zůstaly nevyužité nebo by se využívaly pro jiné účely: „Někteří pronajímatelé, třeba ti, jejichž nemovitost není v dobrém stavu, pronajmou nemovitost místnímu úřadu, který nemovitost opraví za svoje náklady a následujících pět nebo deset let ji pak pronajímají jako sociální bydlení pro lidi bez domova. A bez ohledu na to, jestli je byt obydlený

⁴³⁷ *Social Housing Grant (SHG)*. Online. Community Housing Cymru. 2024. Dostupné z: <https://chcymru.org.uk/our-work/policy-briefing-papers/new-homes-and-investment/social-housing-grant-shg>. [cit. 2024-11-18].

⁴³⁸ *Social housing*. Law Wales. Online. Dostupné z: <https://law.gov.wales/public-services/housing/social-housing-0>. [cit. 2024-11-19].

⁴³⁹ *What is social housing and why do we all need more of it?* Online. Shelter Cymru. 2024. Dostupné z: <https://sheltercymru.org.uk/what-is-social-housing-and-why-do-we-all-need-more-of-it/>. [cit. 2024-11-19].

⁴⁴⁰ *Allocating homes for rent*. Online. United Welsh. Dostupné z: <https://www.unitedwelsh.com/allocating-homes-for-rent/>. [cit. 2024-11-19].

⁴⁴¹ *Let a residential property through Leasing Scheme Wales*. Online. GOV.WALES. Dostupné z: <https://www.gov.wales/let-residential-property-through-leasing-scheme-wales>. [cit. 2024-11-19].

⁴⁴² *Leasing schemes*. Online. Newport City Council. 2024. Dostupné z: <https://www.newport.gov.uk/housing/renting-and-home-ownership/landlords/leasing-schemes>. [cit. 2024-11-19].

⁴⁴³ *Let a residential property through Leasing Scheme Wales*. Online. GOV.WALES. Dostupné z: <https://www.gov.wales/let-residential-property-through-leasing-scheme-wales>. [cit. 2024-11-19].

nebo ne, dostane majitel od místního úřadu nájem hrazený místním úřadem. Tohle schéma je dobré, protože lidem bez domova nabízí více příležitostí k bydlení.“

8.3.2 PODPOROVANÉ SOCIÁLNÍ BYDLENÍ (SUPPORTED HOUSING)

Podporované bydlení je definováno jako bydlení, ve kterém je nájemcům poskytována péče a podpora, jež jim umožňují žít co nejsamostatněji.⁴⁴⁴ Podpora je poskytována buď na delší období (*long-term support*) a je určena pro nájemce, kteří potřebují podporu v samostatném bydlení, nebo na kratší období (*short-term support*) určené pro nájemce, kteří potřebují zlepšit praktické dovednosti a emoční podporu.⁴⁴⁵

Podporované sociální bydlení je určeno pro osoby, které jsou považovány za zranitelné a které potřebují komplexnější podporu. Podporované sociální bydlení je nejčastěji určeno pro následující skupiny:⁴⁴⁶

- starší lidé s potřebou péče nebo podpory;
- oběti domácího násilí a jejich děti;
- osoby se zkušeností s trestněprávním systémem (včetně těch, kteří opustili věznici);
- mladí lidé vyžadující podporu (například osoby opouštějící péči nebo mladí rodiče);
- jednotlivci a rodiny ohrožené bezdomovectvím a osoby bez domova potřebující komplexní podporu;
- lidé zotavující se ze závislosti na drogách nebo alkoholu;
- jednotlivci s poruchami učení, vývojovými nebo fyzickými postiženími a osoby s duševním onemocněním.

8.3.3 FINANČNÍ PODPORA V BYDLENÍ

Ve Walesu existují tři hlavní typy příspěvků na bydlení pro domácnosti s nízkými příjmy:

- **Příspěvek na bydlení (*housing benefit*):**⁴⁴⁷ Příspěvek na bydlení je poskytován britskou vládou a jedná se o finanční pomoc poskytovanou lidem s nízkými příjmy za účelem pomoci s náklady na bydlení. Výši příspěvku na bydlení určuje podle zástupce organizace zaměřené na lidi bez domova (WL_R3) více faktorů: vyšší příspěvek získávají rodiny s dětmi a lidé starší 35 let. Pokud příspěvek na bydlení nepokrývá výdaje na bydlení, může nájemce zažádat o dodatečný příspěvek například u místní charitativní organizaci apod.
- **Místní příspěvek na bydlení (*local housing allowance*):**⁴⁴⁸ Tento příspěvek může pomoci s úhradou nákladů na nájemné nájemcům, kteří si pronajímají bydlení od soukromých pronajímatelů nebo kteří nemají zaměstnání a potřebují hradit nájemné v sociálním bydlení. Místní příspěvky na bydlení jsou spravovány britským Ministerstvem práce a důchodů (*Department for Work and Pensions*). Výše dávky, kterou nájemce získá, závisí na sazbě místního příspěvku na bydlení, kterou určuje Velšské

⁴⁴⁴ *Housing Benefit guidance for supported housing claims*. Online. GOV.UK. 2022. Dostupné z: <https://www.gov.uk/government/publications/housing-benefit-guidance-for-supported-housing-claims/housing-benefit-guidance-for-supported-housing-claims>. [cit. 2024-11-19].

⁴⁴⁵ *Supported Housing*. Online. Home Options Newport. 2017. Dostupné z: <https://www.homeoptionsnewport.co.uk/content/SupportServices/SupportedHousing>. [cit. 2024-11-19].

⁴⁴⁶ *Housing Benefit guidance for supported housing claims*. Online. GOV.UK. 2022. Dostupné z: <https://www.gov.uk/government/publications/housing-benefit-guidance-for-supported-housing-claims/housing-benefit-guidance-for-supported-housing-claims>. [cit. 2024-11-19].

⁴⁴⁷ *What is housing benefit?* Online. Shelter Cymru. 2024. Dostupné z: <https://sheltercymru.org.uk/housing-advice/paying-for-housing/housing-benefit-and-council-tax-reduction/what-is-housing-benefit/>. [cit. 2024-11-19].

⁴⁴⁸ *Local Housing Allowance*. Online. GOV.WALES. 2024. Dostupné z: <https://www.gov.wales/local-housing-allowance>. [cit. 2024-11-19].

ředitelství pronájmů (*Rent Officers Wales*). Výše sazby místního příspěvku na bydlení pak závisí na výši nájemného v dané oblasti a na počtu místností v nemovitosti.⁴⁴⁹

- **Diskreční asistenční fond** (*Discretionary Assistance Fund, DAF*): Jde o program zavedený velšskou vládou v roce 2013 s cílem poskytnout pomoc jednotlivcům, kteří se potýkají s extrémními finančními potížemi.⁴⁵⁰ Cílem iniciativy je poskytnout finanční záchranou síť pro ty, kteří se potýkají se svými životními náklady a nemají k dispozici jiné podpůrné prostředky. Jedná se o okamžitou pomoc, která má řešit neočekávané finanční potíže a neměla by být považována za dlouhodobé řešení. Fond poskytuje dva typy finanční pomoci:
 - *Emergency Assistance Payment (EAP)*: podpora určena k úhradě nezbytných nákladů, jako je jídlo, plyn, elektřina, oblečení a nutné cesty při náhlých finančních potížích.
 - *Individual Assistance Payment (IAP)*: podpora určena pro podporu v bydlení (asistenci).

8.4 POSKYTOVATELÉ PODPOROVANÉHO BYDLENÍ

Sociální bydlení mohou ve Walesu poskytovat:

- místní úřady;
- registrovaní sociální pronajímatelé (*registered social landlords, RSL*);
- obecně prospěšné a neziskové organizace;
- soukromí pronajímatelé.

Podle údajů k roku 2018 vlastnili registrovaní sociální pronajímatelé, zejména bytové asociace, přibližně 62 % a místní úřady 38 % fondu sociálního bydlení. V roce 2023 registrovaní sociální pronajímatelé zajišťovali až 80 % nové výstavby cenově dostupného bydlení.⁴⁵¹

8.4.1 MÍSTNÍ ÚŘADY

Místní úřady ve Walesu mají širokou diskreční pravomoc poskytovat bydlení podle oddílu 9 zákona o bydlení z roku 1985. Nemají povinnost vlastnit bytový fond, a v důsledku toho řada místních úřadů převedla svůj bytový fond na registrované sociální pronajímatele.

Občané se s žádostí o podporu obrací na své místní rady (*local councils*), které jim mohou poskytnout garance v případě bydlení u soukromého pronajímatele.⁴⁵² Místní úřady mohou také zadat veřejnou zakázku na poskytování flexibilní podpory nájemcům (*floating support*), kterou pak zajišťují neziskové organizace financované z místních zdrojů (WL_R6).

8.4.2 REGISTROVANÍ SOCIÁLNÍ PRONAJÍMATELÉ (*REGISTERED SOCIAL LANDLORDS, RSL*)

Registrovaní sociální pronajímatelé (RSL) jsou organizace, jejichž hlavním cílem je poskytovat dostupné bydlení. Hlavním typem subjektu v této kategorii jsou bytové asociace (*housing associations*). RSL jsou

⁴⁴⁹ Tamtéž.

⁴⁵⁰ *What is the DAF Fund?* Online. UK Debt Expert. Dostupné z: <https://ukdebtextpert.co.uk/knowledge-hub/what-is-the-daf-fund/>. [cit. 2024-11-19].

⁴⁵¹ SMITH, Bob. Social housing policy working group: Final report. UK Collaborative Centre for Housing Evidence, 2018. Dostupné z: https://housingevidence.ac.uk/wp-content/uploads/2024/03/R2018_SHPWG_04_Bob_Smith.pdf. [cit. 2024-11-20].

⁴⁵² *Citizens advice*. Renting privately in Wales. Online. Dostupné z: <https://www.citizensadvice.org.uk/wales/housing/renting-privately-w/>. [cit. 2024-11-17].

regulování velšskou vládou a registrování u vládního regulačního orgánu. Ve Walesu je celkem 36 RSL,⁴⁵³ přičemž většina z nich jsou podle respondentů neziskové organizace. Jedná se jak o malé specializované poskytovatele, tak o velké pronajímatele poskytující až tisíce bytových jednotek. Dohromady k roku 2023 poskytovali přibližně 165 000 jednotek sociálního bydlení pro zhruba 10 % velšské populace.⁴⁵⁴

Sociální poskytovatelé mohou mít své vlastní podpůrné týmy, které klientům poskytují intenzivní podporu, nebo mohou spolupracovat s externími organizacemi pro zajištění specifických služeb (například zdravotní či sociální podpory) (WL_R6). RSL jsou hlavními příjemci SHG.

Ve Walesu působí *Community Housing Cymru* (CHC), reprezentativní orgán pro registrované sociální pronajímatele. CHC neposkytuje přímo sociální bydlení, ale podporuje členské organizace v této činnosti. CHC sdružuje všech 36 velšských registrovaných sociálních pronajímatelů. CHC se snaží prostřednictvím dat a *evidence-based* praktik ovlivňovat politiku velšské vlády v oblasti sociálního bydlení.⁴⁵⁵

Regulaci bytových asociací na základě regulačního rámce vykonává jménem velšských ministrů Tým regulace bydlení (*Housing Regulation Team*), který monitoruje jejich činnost. Dále existují další orgány bez výkonné pravomoci a skupiny, které mají konzultační nebo poradní roli. Patří sem Regulační rada pro Wales, Regulační poradní skupina a Poradenská služba pro účast nájemců ve Walesu. Účelem těchto orgánů je monitorovat činnost bytových asociací, zejména z hlediska efektivního řízení, spolupráce s nájemci a partnery, kvality poskytovaného bydlení a služeb a dlouhodobé finanční udržitelnosti.⁴⁵⁶

8.4.3 OBECNĚ PROSPĚŠNÉ A NEZISKOVÉ ORGANIZACE

Sociální bydlení dále poskytují obecně prospěšné a neziskové organizace, které se zaměřují na specifické cílové skupiny, například osoby se zdravotním postižením, seniory nebo lidi ohrožené bezdomovectvím. Neziskové organizace spolupracují s místními úřady a ostatními organizacemi za účelem zajištění sociálního bydlení, včetně poskytování podpory v bydlení. Mezi nejvýznamnější patří následující organizace:

- *United Welsh* – poskytuje sociální bydlení a služby v jižním Walesu. Spolupracuje s místními úřady a ostatními organizacemi za účelem rozvoje a správy sociálního bydlení.
- *Wales & West Housing* – poskytuje sociální bydlení po celém Walesu a poskytuje různé formy bydlení a podpůrné služby pro nájemce.
- *Taff Housing Association* – poskytuje sociální bydlení a podpůrné služby, zaměřuje se na zranitelné skupiny, jako jsou lidé bez domova, oběti domácího násilí a osoby s duševními onemocněními.

8.5 PODMÍNKY PODPOROVANÉHO BYDLENÍ

8.5.1 DÉLKA POSKYTOVÁNÍ BYDLENÍ

Sociální bydlení je poskytováno na neomezenou dobu prostřednictvím tzv. bezpečné smlouvy (*secure contract*). Nájemce s takovou smlouvou může v bytě bydlet celý život. Sociální byt je také možno převzít po

⁴⁵³ Informace k září 2024 (*Housing associations*. Online. 2024. Dostupné z: <https://chcymru.org.uk/membership/housing-associations>. [cit. 2024-03-12].)

⁴⁵⁴ *Housing associations*. Online. 2024. Dostupné z: <https://chcymru.org.uk/membership/housing-associations>. [cit. 2024-03-12].

⁴⁵⁵ Seznam RLS působících v každé městské oblasti uvádí sdružení *The Community Housing Cymru* na stránkách <https://chcymru.org.uk/membership/housing-associations>. [cit. 2024-11-17].

⁴⁵⁶ *The Regulatory Framework for Housing Associations Registered in Wales*. Online. Welsh Government, 2022. ISBN 978-1-80391-419-0. Dostupné z: <https://www.gov.wales/regulatory-framework-welsh-registered-social-landlords>. [cit. 2024-11-19].

nájemci (držiteli smlouvy), který zemřel. Jedná se o tzv. nástupnické právo (*succession right*), které je závislé na vztahu dané osoby k držiteli smlouvy.⁴⁵⁷

V podporovaném bydlení nájemce podepisuje tzv. podporovanou standardní smlouvu (*supported standard contract*), a to po šesti měsících pobytu v podporovaném bydlení.⁴⁵⁸ Některé organizace pak podle seniorní specialistky týmu pro osvědčenou praxi při národní charitě (WL_R6) poskytují nejprve zkušební nájem na dobu určitou, pokud existují obavy ohledně schopnosti nájemce udržet bydlení. Podle ředitelky organizace, která sdružuje poskytovatele poradenství a podpory (WL_R2) bývá podporovaná standardní smlouva nejčastěji uzavírána na dobu dvanáct měsíců. Po uplynutí této doby se smlouva buď obnovuje, nebo se může prodloužit na dobu neurčitou.

8.5.2 VÝŠE NÁJEMNÉHO

Výši nájemného v sociálním bydlení stanovují každoročně registrovaní sociální pronajímatelé a místní úřady podle vyhlášky velšské vlády. Aktuálně je platný *Standard pronájmů a služeb na roky 2020 až 2025*.⁴⁵⁹ Registrovaní sociální pronajímatelé jsou následně povinni velšské vládě a regulátoru sociálního bydlení prokázat, jak byla výše nájemného určena. Od roku 2005 je snaha sladit průměrné nájemní místních úřadů v jednotlivých oblastech Walesu s referenčními nájemmi, které určují maximální výši nájemného, kterou mohou registrovaní sociální pronajímatelé požadovat.⁴⁶⁰

Nájemné u podporovaného bydlení je obecně stanoveno na základě konkrétních potřeb nájemců a poskytovaných služeb. Tento typ bydlení často zahrnuje doplňkové služby, které mohou ovlivnit celkové náklady.

8.5.3 UKONČENÍ NÁJMU

Pronajímatel může nájemce ze sociálního bydlení i z bydlení s podporou vystěhovat z následujících důvodů:

- neplacení nájmu;
- protispolečenské chování;
- ničení nebo zásadní zanedbávání nemovitosti.

Okolnosti a podmínky vystěhování nájemce závisí na typu smlouvy, kterou má uzavřenu s pronajímatelem. Podle manažera projektu Housing First (WL_R3) se většina bytových asociací snaží vystěhování nájemců co nejvíce předcházet. Velšská charitativní organizace *Shelter Cymru* přijala v roce 2021 koncepci zaměřenou na prevenci bezdomovectví po ukončení sociálního bydlení.⁴⁶¹ Koncepce je založena na výzkumných datech a obsahuje šest principů:

⁴⁵⁷ *Shelter Cymru. Succession rights*. Online. Dostupné z: <https://sheltercymru.org.uk/housing-advice/families-and-relationships/death-in-the-household/succession-rights/>. [cit. 2024-11-20].

⁴⁵⁸ *Supported accommodation: Supported standard contracts*. Online. Shelter Cymru. 2024. Dostupné z: <https://sheltercymru.org.uk/housing-advice/renting/social-renters-rights/supported-accommodation/supported-accommodation-supported-standard-contracts/>. [cit. 2024-11-19].

⁴⁵⁹ *Rent and service charge standard 2020-2025*. Online. GOV.WALES. Dostupné z: <https://www.gov.wales/rent-and-service-charge-standard-2020-2025>. [cit. 2024-11-20].

⁴⁶⁰ WYATT, Helen. *Social Housing Rents in Wales*. Online. Welsh Government, 2005. Dostupné z: <https://www.gov.wales/sites/default/files/statistics-and-research/2019-01/social-housing-rents-in-wales.pdf>. [cit. 2024-11-19].

⁴⁶¹ *Working together to end homelessness from social housing*. Online. Shelter Cymru, 2021. Dostupné z: https://sheltercymru.org.uk/wp-content/uploads/2021/03/Working-together-to-end-homelessness-from-social-housing_Report-1.pdf. [cit. 2024-11-19].

- vytvoření vhodné organizační kultury v bytových organizacích;
- prevence a včasná intervence;
- zaměření na člověka a na jeho konkrétní situaci;
- interní i externí partnerská spolupráce;
- plné využívání iniciativ prevence bezdomovectví;
- vytrvalost a snaha pomáhat.

V případě, že se nájemce dopustí protispolečenského chování poprvé, bytová asociace situaci řeší ve spolupráci s nájemcem a podpůrnými službami. Pokud však nájemce v protispolečenském chování pokračuje, je s ním ukončena smlouva. Následně je místní úřad povinen zajistit mu přechodné bydlení, odkud může dotčená osoba opět podat žádost o sociální bydlení.⁴⁶² V případě hrozícího vystěhování je nájemci doporučeno obrátit se na poradce.⁴⁶³

8.6 CÍLOVÉ SKUPINY A PŘÍSTUP K BYDLENÍ

8.6.1 PRIORITNÍ CÍLOVÉ SKUPINY

Prioritní cílové skupiny pro sociální bydlení definuje zákon o bydlení z roku 1996 v části 188.⁴⁶⁴ Patří mezi ně následující osoby:

- těhotné ženy;
- nezaopatřené děti;
- osoby zranitelné v důsledku stáří, duševního onemocnění nebo fyzického omezení;
- osoby bez domova nebo osoby ohrožené bezdomovectvím v důsledku povodně, požáru nebo jiné přírodní katastrofy;
- mladí lidé ve věku 16 až 17 let;
- mladí lidé ve věku 18 až 21 let, ohrožení finančním nebo sexuálním zneužíváním;
- mladí pečující ve věku 18 až 21 let;
- osoby, které se po propuštění z vazby ocitly bez domova;
- osoby, které jsou oběťmi domácího násilí nebo jsou domácím násilím ohroženy;
- bývalí příslušníci ozbrojených služeb, kteří po propuštění ze služby zůstali bez domova.

Velšský parlament podrobněji upravuje, kdo má při přidělování sociálního bydlení přednost. Ze zákona musí být upřednostněny osoby s tzv. odůvodněnou preferencí (*reasonable preference*):⁴⁶⁵

- osoby bez domova nebo osoby, kterým hrozí bezdomovectví v příštích 56 dnech;

⁴⁶² *Eviction of housing association tenants*. Online. Shelter Cymru. 2024. Dostupné z: <https://sheltercymru.org.uk/cy/housing-advice/eviction/housing-association-tenants/>. [cit. 2024-11-19].

⁴⁶³ Tamtéž.

⁴⁶⁴ *Housing Act 1996*. Online. Legislation.gov.uk. Dostupné z: <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/1996/52/section/188>. [cit. 2024-11-19].

⁴⁶⁵ *Who gets priority?* Online. Shelter Cymru. 2017. Dostupné z: <https://sheltercymru.org.uk/cy/housing-advice/finding-a-place-to-live/community-landlord-waiting-lists/who-gets-priority/>. [cit. 2024-03-13].

- osoby žijící ve velmi špatných podmínkách, například domácnost v havarijním stavu, přeplněná domácnost, nehygienická domácnost, domácnost postrádající základní zařízení na mytí a vaření;
- osoby se zdravotními problémy, které se zhoršují vlivem prostředí, ve kterém žijí;
- osoby s omezenou pohyblivostí;
- osoby, které trpí duševním onemocněním, které zhoršují bytové podmínky;
- osoby, které se potřebují přestěhovat za účelem získání stabilního bydlení;
- osoby, které potřebují specializovanou lékařskou péči nebo podporu v konkrétní oblasti;
- osoby, které pečují o příbuzného a musí se přestěhovat poblíž jeho bydliště za účelem péče;
- osoby, které se potřebují přestěhovat z profesních důvodů.

Kromě odůvodněné preference může osoba získat tzv. extra prioritu (*extra priority*), která se odvíjí od toho, zda je u ní identifikována tzv. urgentní potřeba bydlení. Urgentní potřeba bydlení nastává v situaci, kdy:⁴⁶⁶

- osobě hrozí bezdomovectví v důsledku domácího nebo jiného typu násilí;
- osobě, která se ocitla bez domova proto, že se stala svědkem nebo obětí trestného činu, hrozí zastrašování;
- se osoba ocitla bez domova kvůli obtěžování, vyhrožování nebo napadení v souvislosti se svým etnickým původem, sexuální orientací, genderem, náboženským vyznáním nebo tělesným či mentálním postižením;
- se osoba musí přestěhovat z naléhavých zdravotních důvodů nebo za účelem péče a stávající bydlení není pro zdravotní stav osoby vhodné;
- je osoba propuštěna z nemocnice a nemá dostupné vyhovující bydlení;
- osoba opustila služební bydlení v ozbrojených silách a její špatný zdravotní stav nebo postižení bylo způsobeno výkonem služby;
- příspěvek na bydlení se snížil z důvodu zvýšení daně a osoba si již nemůže dovolit stávající nájem.

Podle seniorní specialistky týmu pro osvědčenou praxi (WL_R6) patří mezi nejzranitelnější skupiny následující lidé:

- **Osoby bez nároku na veřejné prostředky:** jedná se především o žadatele o azyl a uprchlíky, jejichž žádost byla zamítnuta, což u této skupiny často vede k bezdomovectví. Tato skupina je nejvíce vyloučena z přístupu k bydlení kvůli existujícím systémovým překážkám.
- **Osoby po výkonu trestu:** další zranitelnou skupinou jsou osoby, které opustily vězení a které mají vzhledem ke své trestní minulosti potíže s nalezením bydlení, jsou ohroženy ztrátou bydlení nebo mají nedostatek základních dovedností.

8.6.2 POSTUPY PŘIDĚLOVÁNÍ BYDLENÍ

Ve většině regionů poptávka po sociálním bydlení převyšuje nabídku, proto existuje bodový systém, v jehož rámci je posuzována aktuální situace dané osoby a úroveň bytové potřeby, včetně zdravotních omezení.⁴⁶⁷

⁴⁶⁶ Tamtéž.

⁴⁶⁷ *Allocation of accommodation and homelessness: guidance for local authorities*. Online. GOV.WALES. Dostupné z: <https://www.gov.wales/allocation-accommodation-and-homelessness-guidance-local-authorities>. [cit. 2024-11-19].

Zájemce o sociální byt se registruje prostřednictvím formuláře u místního úřadu, který mu může také zajistit garance v případě bydlení u soukromého pronajímatele.⁴⁶⁸ Přihláška je následně vedena ve **společném registru bydlení**, což je pořadník sdílený mezi místním úřadem a registrovanými sociálními pronajímateli. Místní úřady, jež nevlastní bytové jednotky, a proto společný registr nepoužívají, provozují tzv. **místní registr bydlení** (*local housing register*). Zájemce pak může o sociální byt požádat přes tento registr nebo přímo u poskytovatele sociálního bydlení. Osoby se zdravotním postižením žádají o byt přes **registr bezbariérového bydlení** (*accessible housing register*), což je pořadník pro přiřazování dostupného bydlení, které je přizpůsobeno osobám se zdravotním postižením.⁴⁶⁹

Přidělování sociálního bydlení je neustále předmětem diskusí a přehodnocování, zejména po pandemii covidu-19. Aktuálně se řeší, zda by měly být upřednostňovány osoby čekající na bydlení nebo osoby bez domova. Do žádosti o bydlení může žadatel zahrnout kohokoli, kdo je členem jeho rodiny či domácnosti, i když tato osoba sama nesplňuje podmínky pro přidělení sociálního bydlení. Okolnosti této osoby se však zohledňují při hodnocení celkové priority pro přidělení bytu. Při posuzování urgentní potřeby bydlení může žadatel uvést i další specifické okolnosti, které jsou následně posuzovány samostatně. Zároveň jsou žadatelé vyzýváni, aby jasně vysvětlili důvody, proč se potřebují přestěhovat a jaké důsledky by nastaly, pokud by k tomu nedošlo.⁴⁷⁰

Zájemce o sociální byt může do přihlášky uvést svoje preference, například název preferované městské oblasti. Podle koordinátorky dobrovolníků a manažerky projektu proti bezdomovectví (WL_R1) však není pokaždé možné tomuto přání vyhovět: „*Spousta lidí chce bydlet v centru, protože nepotřebují auto, mohou chodit pěšky. Ale ne každý může dostat byt v centru. Musíme často lidem říkat, že musí přijmout byt v jedné další oblasti a budete muset jezdit autobusem. Je to součást naší práce, vysvětlovat jim, že nemůžou uvádět pouze centrum města. Když 300 lidí čeká na byt v centru města, tak to prostě nefunguje*“.

Z registru bydlení a také ze sociálního bydlení mohou být ve Walesu vyloučeni zvláště následující osoby:⁴⁷¹

- osoby pocházející ze zámoří, které nemají na bydlení nárok;
- osoby, jejichž chování bylo v minulosti natolik nepřijatelné, že je zastupitelstvo považuje za nevhodné nájemce bytu; nevhodné chování je posuzováno v rámci tzv. testu nepřijatelného chování (*unacceptable behaviour test*).⁴⁷²

O přidělení sociálního bytu nájemci rozhoduje místní úřad podle **alokačního schématu** (*allocation scheme*). V rámci alokačního schématu pak existují kategorie cílových skupin osob a bodový systém, v jehož rámci je posuzována aktuální situace dané osoby a úroveň její bytové potřeby, včetně zdravotních omezení.⁴⁷³ Konečné rozhodnutí o tom, komu bude sociální byt přidělen, závisí podle ředitelky organizace, která

⁴⁶⁸ *Getting on the waiting list for a council home*. Online. Citizens Advice. 2024. Dostupné z: <https://www.citizensadvice.org.uk/wales/housing/applying-for-council-housing-or-a-housing-association-home/getting-a-council-home-w/>. [cit. 2024-11-19].

⁴⁶⁹ GRIFFITHS, Lucie a HARRIS, Lizzie. *Local Authority Survey of Accessible Housing Registers*. Online. Cardiff: Welsh Government, 2016. ISBN 978-1-4734-7613-4. Dostupné z: <https://www.gov.wales/sites/default/files/statistics-and-research/2019-07/161003-local-authority-survey-accessible-housing-registers-en.pdf>. [cit. 2024-11-16].

⁴⁷⁰ *Who gets priority?* Online. Shelter Cymru. 2017. Dostupné z: <https://sheltercymru.org.uk/cy/housing-advice/finding-a-place-to-live/community-landlord-waiting-lists/who-gets-priority/>. [cit. 2024-03-13].

⁴⁷¹ *Allocation of accommodation and homelessness: guidance for local authorities*. Online. GOV.WALES. Dostupné z: <https://www.gov.wales/allocation-accommodation-and-homelessness-guidance-local-authorities>. [cit. 2024-11-19].

⁴⁷² *Managing unacceptable behaviour of Welsh Government customers*. Online. GOV.WALES. Dostupné z: <https://www.gov.wales/managing-unacceptable-behaviour-welsh-government-customers#36225>. [cit. 2024-11-19].

⁴⁷³ *Allocation of accommodation and homelessness: guidance for local authorities*. Online. GOV.WALES. Dostupné z: <https://www.gov.wales/allocation-accommodation-and-homelessness-guidance-local-authorities>. [cit. 2024-11-19].

podporuje poskytovatele podpory v bydlení (WL_R2), na místní situaci a potřebách. Způsob přidělování sociálního bydlení však není podle respondentů v celém Walesu jednotný, vzhledem k odlišným pravomocím místních úřadů, což někdy zájemcům o bydlení komplikuje život. Podle seniorní specialistiky týmu pro osvědčenou praxi při národní charitě (WL_R6) je systém složitý a náročný na pochopení zejména pro osoby žijící v oblastech, kde se stýkají hranice vlivu místních úřadů, které mají vliv na jejich situaci. Specialistka také upozorňuje, že různé místní úřady přistupují k prioritizaci bezdomovectví odlišně, což má dopad na umístění osoby na seznamu čekatelů na bydlení.

8.7 PODPŮRNÉ SLUŽBY V OBLASTI BYDLENÍ

Podporu v bydlení je možné získat ze strany místních úřadů, bytových asociací nebo neziskových organizací, a to také v bytech soukromých vlastníků. Existují tři typy podpory:

- podpora spočívající v poskytování zvláštní péče pro starší osoby v přizpůsobeném bydlení nebo pro osoby, které potřebují péči nebo podporu;
- krátkodobá nebo přechodná podpora pro osoby, které se nacházejí v krizi, například oběti domácího násilí nebo lidé bez domova;
- dlouhodobá podpora poskytovaná osobám s dlouhodobým fyzickým nebo duševním onemocněním.⁴⁷⁴

Podpora může být poskytována **podle principů Housing First**, což je podle manažerky programu Housing First (WL_R3b) z personálních důvodů náročné. Podporu obvykle zajišťuje jeden klíčový pracovník, který současně pomáhá pěti až sedmi nájemcům. Pokud je klíčových pracovníků méně, může jeden pracovník zajišťovat podporu až patnácti nájemcům.

8.7.1 FLEXIBILNÍ PODPORA

Nájemcům všech typů bydlení s výjimkou podporovaného bydlení může být poskytnuta také **flexibilní podpora** (*floating support*),⁴⁷⁵ která není spojena s poskytovaným bydlením. Poskytovatel podpory navštěvuje nájemce v jejich domovech nebo jejich přirozeném prostředí, jak uvedla manažerka projektu Housing First ve společnosti *Cymorth Cymru* (WL_R2). Cílem je podpořit osoby při získání bydlení nebo při předcházení ztrátě bydlení (např. prostřednictvím udržení bydlení, pomoci s hospodařením, smluvními vztahy a komunikací s pronajímatelem) a posilovat jejich schopnost co nejvíce samostatného života.

8.7.2 PORADENSTVÍ PRO SOCIÁLNÍ NÁJEMCE

Poradenství pro sociální nájemce zajišťují ve Walesu specializované týmy místních úřadů, někteří registrovaní sociální pronajímatelé a vládní i nevládní neziskové organizace. Poradenství v oblasti bydlení pro nájemce sociálního bydlení poskytují například následující organizace:

- *Citizens Advice Cymru* – organizace, která poskytuje bezplatné, nezávislé a důvěrné poradenství lidem, kteří se potýkají s různými problémy v oblasti práva, financí a sociálních služeb. Je součástí sítě *Citizens Advice*, která působí v celém Spojeném království.⁴⁷⁶

⁴⁷⁴ Tamtéž.

⁴⁷⁵ *Housing Benefit guidance for supported housing claims*. Online. GOV.UK. Dostupné z: <https://www.gov.uk/government/publications/housing-benefit-guidance-for-supported-housing-claims/housing-benefit-guidance-for-supported-housing-claims#floating-support>. [cit. 2024-11-19].

⁴⁷⁶ *Wales*. Online. Citizens Advice. 2024. Dostupné z: <https://www.citizensadvice.org.uk/policy/wales/>. [cit. 2024-11-19].

- *Shelter Cymru* – organizace nabízející nezávislé, odborné poradenství, advokacii a právní podporu. Pracovníci organizace se zaměřují také na prevenci bezdomovectví. Podle údajů zveřejněných organizací poradci v roce 2012 pomohli téměř 17 000 lidem z celého Walesu předejít bezdomovectví, což představovalo 90 % případů, u nichž hrozilo bezdomovectví. Organizace při své práci vychází z výzkumů a poznatků z kampaní. Kromě poskytování poradenství se zaměřuje také na předcházení bezdomovectví prostřednictvím práce s mladými lidmi a osvěty.
- *Advicelink Cymru* – velšská vládní organizace, jejímž cílem je poskytovat poradenství lidem, kteří se nacházejí v nepříznivé životní situaci a kteří potřebují poradit nejen s bydlením, ale i v jiných oblastech života (například práce, vzdělávání apod.).⁴⁷⁷
- *TPAS Cymru* – organizace, která podporuje nájemce a pronajímatele sociálního bydlení ve Walesu již více než 30 let. Zaměřuje se na problematiku sociálního bydlení z pohledu nájemců a v jejich prospěch. Působí na lokální úrovni (poradenství, školení, projekty zaměřené na šíření a propagaci osvědčených postupů) i na vládní úrovni (informování politiků o problémech nájemců a pronajímatelů).⁴⁷⁸
- *Age Cymru* – poskytuje poradenství seniorům, kteří hledají vhodné dlouhodobé bydlení.
- *Llamau* – nezisková organizace, která poskytuje poradenství a přístřeší lidem bez domova. Cílí na mladé lidi a ženy s dětmi.
- *Housing Justice Cymru* – národní charitativní organizace, která se zaměřuje na podporu bydlení pro lidi bez domova a lidi ohrožené bezdomovectvím. Poskytuje také poradenství a horkou linku pro osoby, které potřebují poradit v souvislosti s bydlením.

Ve Walesu také působí *National Association of Citizens Advice Bureaux (Citizens Advice)*⁴⁷⁹ jakožto klíčový poskytovatel nezávislého poradenství. Podporuje nájemníky při orientaci v nájemních vztazích, řešení dluhů a uplatňování nároků na sociální dávky a dávky na bydlení, čímž přispívá k udržení bydlení a prevenci bezdomovectví. Organizace není poskytovatelem sociálního bydlení ani regulačním orgánem, ale představuje důležitý podpůrný prvek v systému ochrany nájemníků.

8.7.3 VYBRANÍ POSKYTOVATELÉ PODPORY V BYDLENÍ

The Wallich: aplikace celostního přístupu k řešení bezdomovectví

Příkladem je spolupráce neziskové organizace *The Wallich*, která poskytuje služby osobám bez domova a osobám v podporovaném bydlení podle principu Housing First, se subjekty ze soukromého nájemního sektoru. *The Wallich* úzce spolupracuje s registrovanými sociálními pronajímateli, soukromými pronajímateli a místními úřady v oblasti severního Walesu. Organizace prosazuje celostní přístup v řešení situace klientů, přičemž realizuje následující:

- programy Housing First zaměřené na vyhledání vhodného bydlení pro lidi bez domova a následnou podporu v bydlení;
- podpora zaměřená na klienta;
- podpora v přirozeném prostředí;
- dočasné bydlení hostelového typu;
- azylové bydlení pro lidi se závislostmi;

⁴⁷⁷ *Advicelink Cymru*. Online. Citizens Advice. 2024. Dostupné z: <https://www.citizensadvice.org.uk/about-us/information/advicelink-cymru/>. [cit. 2024-11-19].

⁴⁷⁸ *TPAS Cymru – About*. Online. TPAS Cymru. Dostupné z: <https://www.tpas.cymru/about>. [cit. 2024-11-19].

⁴⁷⁹ *National Association of Citizens Advice Bureaux. Citizens Advice Wales*. Online. 2024. Dostupné z: <https://www.citizensadvice.org.uk/wales/>. [cit. 2024-11-16].

- poradenská činnost;
- zprostředkování odborné péče (zvláště v případě duševního onemocnění nebo traumatu);
- aktivity zaměřené na podporu duševní pohody.

Projektová manažerka programu Housing First působící v organizaci *The Wallich* (WL_R3) uvedla faktory, které vedou k udržení bydlení u osob, které byly dříve bez domova nebo se potýkají s komplexními problémy:

- **Správně zvolený typ bydlení a služeb dle potřeb nájemce:** Podle zástupkyně organizace zaměřené na osoby bez domova a osoby s komplexními potřebami (WL_R3) je důležité správně sladit typ bydlení se specifickými potřebami nájemce, jako jsou například služby na podporu duševního zdraví nebo podpora při odvykání návykovým látkám. Zde je podle jejích dlouholetých zkušeností důležité načasování – pokud dojde k příliš velkému zpoždění v přístupu nájemce k těmto službám, nájemce může ztratit motivaci k udržení bydlení nebo se může vrátit k původním návykům.
- **Vybudování důvěry mezi klíčovým pracovníkem a nájemcem:** Podle zástupkyně organizace zaměřené na osoby bez domova a osoby s komplexními potřebami (WL_R3) je pro udržení bydlení důležitý vztah s klíčovým pracovníkem. Podstatnou součástí budování důvěry je také správně nastavená komunikace a individuální práce s klientem. Je zároveň potřeba, aby měl klient o komunikaci zájem a aby vnímal nastavené hranice. Například při rušení schůzky ze strany klienta navrhne klíčový pracovník jiný vhodný termín a trvá na jeho dodržení.
- **Komunikace a schopnost klíčového pracovníka reagovat včas:** Pravidelná komunikace mezi nájemci a klíčovými pracovníky pomáhá podle manažerky programu Housing First (WL_R3) zvládat každodenní problémy. Důležitá je podle ní častá komunikace na počátku, následovaná méně intenzivní formou komunikace přizpůsobenou potřebám klienta.
- **Přístup zaměřený na klienta:** Přizpůsobení podpory potřebám a preferencím nájemců podle zástupkyně organizace (WL_R3) jim umožňuje cítit se v bydlení lépe a má pozitivní vliv na udržení bydlení. Jedná se například o zajištění bydlení v blízkosti rodiny nebo přátel.

Housing Justice Cymru: zapojení dobrovolníků do poskytování podpory a poradenství

Housing Justice Cymru je organizace, která poskytuje poradenství a podporu v bydlení zvláště lidem bez domova. V současnosti realizuje projekt *Citadel*, což je model, který pomáhá rychle získat stabilní bydlení a který byl zmíněn a doporučen i ve velšském parlamentu jako efektivní přístup. Organizace má pobočky ve třech hrabstvích (Swansea, Wrexham, Neath Port Talbot).

Organizace využívá při poskytování podpory spolupráci s dobrovolníky. Na pobočce ve Swansea jich pracuje celkem dvacet a podle smlouvy s místním úřadem mohou podporovat současně maximálně třicet osob. Spolupráce má následující rysy:

- **Důkladný prověřovací proces** – při výběru dobrovolníků se osvědčil prověřovací proces, včetně kontroly trestního rejstříku, který zajišťuje jejich důvěryhodnost.
- **Komplexní školení dobrovolníků** – dobrovolníci absolvují podrobné školení o osobních hranicích, schopnostech naslouchat, rozpoznání rizik u jednotlivce (například trauma). Formální vzdělání v sociální práci nebo podobné pomáhající profesi není vyžadováno.
- **Dlouhodobá spolupráce** – organizace podporuje dlouhodobější spolupráci, která podporuje pevnější vztahy s klienty a jejich stabilitu.
- **Rozmanité zkušenosti dobrovolníků** – zapojování jsou dobrovolníci různého vzdělání a věku (od studentů až po pracující profesionály). Koordinátor dobrovolníků a manažer projektu (WL_R1) uvedl,

že se při poskytování podpory a poradenství v bydlení velmi osvědčuje spolupráce s dobrovolníky staršího věku: „Zjistili jsme, že jedni z našich nejlepších dobrovolníků jsou ti, kteří mají více životních zkušeností. Životní zkušenosti jsou pro nás kolikrát nejdůležitější. A také mít empatii“.

Crisis: podpora osob s komplexními potřebami

*Crisis*⁴⁸⁰ je národní charitativní organizace zaměřující se na osoby bez domova a osoby ohrožené bezdomovectvím, kterým pomáhá získat a udržet bydlení. Soustředí se zvláště na jedince, kteří mají potíže s využíváním standardních služeb, například kvůli duševním problémům (WL_R6). Organizace nabízí komplexní služby, včetně pomoci s přístupem k sociálnímu bydlení, vzdělávacích programů, podpory v oblasti duševního zdraví a finanční stability. Organizace dále vykonává advokační činnost a prosazuje změny potřebné k úplnému odstranění bezdomovectví v zemi.⁴⁸¹

Ve Walesu se poskytovatelé sociálního bydlení aktivně snaží omezit počet vystěhování tím, že uplatňují **psychologicky informovaný přístup**. Tento přístup zahrnuje budování důvěry s nájemci již od začátku nájemního vztahu a včasné intervence. Také organizace *Crisis* upravila způsob komunikace s klienty: pracovníci jsou dostupní také o víkendech a mimo běžnou pracovní dobu, což umožňuje lépe reagovat na potřeby nájemců.

Jak popsala vedoucí specialistka týmu pro osvědčenou praxi této organizace (WL_R6), pracovníci organizace poskytují různé úrovně podpory, včetně flexibilní podpory (*floating support*), která zahrnuje pomoc s praktickými věcmi podle potřeb konkrétního klienta. Může se jednat o domácí rozpočet, vaření, správu domácnosti nebo propojení s komunitními službami. V některých centrech pak mají pracovníky, kteří aktivně spolupracují s majiteli nemovitostí a realitními kancelářemi s cílem zajistit dostupné bydlení v soukromém sektoru, a to vzhledem k omezené dostupnosti sociálního bydlení. Součástí činnosti organizace jsou také fóra pro zpětnou vazbu, kde mohou klienti vyjadřovat své názory a poskytovat zpětnou vazbu o poskytovaných službách, což pomáhá organizaci přizpůsobit svou práci.

Prvním kontaktem pro nově příchozí je **tým nazvaný Zapojení a posouzení** (*Engagement and Assessment*), který se zaměřuje na zapojení klienta do zabydlování a vyhodnocení jeho potřeb. Poté přebírají práci **koučové**, kteří pracují na budování důvěry, zvyšování sebevědomí a rozvíjení silných stránek klienta a kteří vytvářejí **osobní akční plány** pro řešení situace klientů. Organizace klientům nabízí řadu **vzdělávacích a uměleckých programů**. Vzdělávací tým nabízí například kurzy zvládání emocí nebo *time managementu*, dále kurzy zaměřené na **dovednosti potřebné pro podávání žádostí o bydlení** (vytvoření e-mailové adresy, používání internetu, podávání žádosti o bydlení). Organizace řeší také překážky, jako je chybějící telefon a internet.

Umělecký tým pak realizuje programy zahrnující aktivity jako vaření, zahradničení a DIY,⁴⁸² které pomáhají klientům rozvíjet praktické dovednosti a sociální kompetence. Klienti mohou začít s individuální podporou a později se zapojit do **skupinových aktivit**, čímž rozvíjejí sociální dovednosti a vztahy v komunitě. Podpora je přizpůsobena individuálním potřebám každého klienta, což může zahrnovat finanční poradenství, předcházení sociální izolaci nebo propojení s komunitními aktivitami.

⁴⁸⁰ *About Us*. Online. Crisis. Dostupné z: <https://www.crisis.org.uk/about-us/>. [cit. 2024-11-19].

⁴⁸¹ Pokud není uvedeno jinak, informace uvedené v kapitole o organizaci *Crisis* pocházejí od zkušené specialistky týmu pro osvědčenou praxi organizace *Crisis* (WL_R6).

⁴⁸² Z anglického „*Do it yourself*“, v češtině „udělej si sám“.

Součástí programu je **podpora samostatnosti**, kdy je cílem propojit klienty s externími službami a komunitou pro zajištění podpory i po odchodu z programu. Organizace do podpory zapojuje také lidi s osobní zkušeností s bezdomovectvím, aby zajistila, že služby budou odpovídat reálným potřebám klientů.

Pro úspěšné poskytování služeb je podle seniorní specialistky týmu pro osvědčenou praxi (WL_R6) zásadní **spolupráce s různými aktéry**, jako jsou úřady a podpůrné organizace, včetně bank poskytujících finanční poradenství. Ve Walesu je tato spolupráce mezi různými organizacemi velmi pokročilá, zejména v oblasti tělesného a duševního zdraví (zejména v oblasti závislostí), které jsou klíčové pro úspěšné zvládnutí samostatného bydlení. Organizace *Crisis* v této oblasti nejen zprostředkovává klientům spolupráci s dalšími službami a organizacemi, které poskytují psychologickou podporu zohledňující trauma a potřeby klientů, ale zároveň pomáhá těmto poskytovatelům přizpůsobovat jejich služby tak, aby lépe odpovídaly potřebám klientů. V rámci své činnosti organizace aplikuje metodu *Critical Time Intervention* (CTI), která podporuje hladký přechod klientů do nového prostředí a minimalizuje riziko návratu k předchozím problémům.

Critical Time Intervention (CTI)

CTI je intenzivní, časově omezený intervenční model původně vyvinutý v USA s cílem podpořit jednotlivce při přechodu z institucionální péče zpět do běžného života. Původně byl navržen pro osoby opouštějící psychiatrické nemocnice, avšak jeho využití se rozšířilo na další skupiny, jako jsou mladí lidé opouštějící pěstounskou péči, osoby propuštěné z vězení a osoby bez domova. Model se zaměřuje na intenzivní podporu během kritického období po propuštění, kdy je riziko recidivy nebo návratu do předchozí situace (například bezdomovectví nebo ústavní péče) nejvyšší.

Program obvykle trvá devět měsíců a je rozdělen do tří fází:

1. **Intenzivní podpora** – zaměřuje se na okamžité potřeby klienta.
2. **Postupné snižování podpory** – klient se postupně stává soběstačnějším.
3. **Připojení k trvalým komunitním službám** – zajišťuje dlouhodobou stabilitu.

Jedním z klíčových prvků CTI je budování silných vztahů mezi klientem a poskytovateli služeb ještě před opuštěním instituce, což usnadňuje hladký přechod a zvyšuje stabilitu v nové situaci.

Organizace *Crisis* spolupracuje s resocializačními týmy ve věznicích, které identifikují osoby potřebující podporu před propuštěním (WL_R6). Tým organizace, složený z koučů a vedoucích pracovníků, navazuje vztahy s vězni ještě během jejich výkonu trestu. Tento přístup zajišťuje plynulý přechod klientů do služeb organizace po propuštění.

CTI zahrnuje individuální poradenství, poskytování informací a podpory přizpůsobené specifickým potřebám klientů. Mezi tyto potřeby patří například hledání bydlení, získání základních dovedností nebo přístup k digitálním technologiím, jež jsou klíčové pro podávání žádostí o bydlení. Program klade důraz na dobrovolnou spolupráci a flexibilitu při poskytování služeb.

Důležitou součástí je také spolupráce s probačními úřady, která zajišťuje kontinuální podporu i po propuštění. Tento přístup zvyšuje šanci klientů na úspěšnou reintegraci do společnosti. CTI podporuje jejich nezávislost a zároveň jim zajišťuje přístup k dlouhodobým podpůrným strukturám, jako jsou služby v oblasti bydlení, zdravotní péče a sociální podpory.

Pro úspěšné poskytování podpory je podle seniorní specialistky týmu pro osvědčenou praxi (WL_R6) důležité, aby lidé pracující s osobami bez domova nebo osobami ohroženými bezdomovectvím měli specifické

dovednosti a důkladné školení. V centrech *Crisis* je rovněž k dispozici psycholog, který poskytuje školení, podporu a reflexi zaměstnancům, včetně tzv. *debriefingu*.

Debriefing

Debriefing slouží ke zpracování zážitků, prevenci stresu a zlepšení týmové spolupráce. Jedná se o proces, při kterém se po náročné nebo stresující události schází tým, aby zhodnotil proběhlou událost, její zvládnutí a poskytl poučení. V kontextu podpory pracovníků to znamená, že po náročných situacích mají možnost sdílet své zkušenosti, mluvit o svých pocitech a získat zpětnou vazbu nebo podporu.

Organizace řeší také situace, kdy jsou nájemci **nuceni opustit své bydlení z důvodů, jako je antisociální chování, obtíže s přizpůsobením nebo konflikty se sousedy**. Klíčovou roli v úspěšné integraci nájemců hraje správný výběr lokality bydlení. Z tohoto důvodu organizace někdy vědomě prodlužuje proces hledání vhodné nemovitosti, která lépe odpovídá specifickým potřebám nájemců.

Pokud se nájemce ocitne v situaci, kdy současné bydlení nevyhovuje, má možnost obrátit se na organizaci pro další podporu. Ta se snaží problém řešit prostřednictvím mediace, asistence při správě rozpočtu nebo napojení na služby duševního zdraví. Pokud se situaci nepodaří zvládnout a nájemce musí bydlení opustit, organizace mu pomáhá najít nové, aby se minimalizovalo riziko návratu k bezdomovectví.

8.8 AKTUÁLNÍ SITUACE

Respondenti obecně hodnotili přístup velšské vlády k problematice sociálního bydlení pozitivně. Zároveň upozorňovali na rostoucí nedostupnost tohoto typu bydlení. Náklady na soukromé pronájmy či koupi vlastního domu vzrostly natolik, že řada domácností vynakládá značnou část svých příjmů na bydlení. Wales se tak potýká s bytovou krizí, přičemž v každé městské oblasti Walesu jsou dlouhé seznamy žadatelů o sociální bydlení.⁴⁸³

Kvůli této situaci a omezenému množství bytů vlastněných místními úřady žije ve Walesu více než 11 000 lidí v dočasném nouzovém bydlení, přičemž 3 000 z nich obývá hotely a zařízení typu *Bed & Breakfast*, které nejsou vhodná pro dlouhodobé bydlení. Tato zařízení často postrádají základní vybavení, jako jsou kuchyně či pračky, což výrazně komplikuje život jejich obyvatelům.

Celkovou situaci dále zhoršuje odlišné směřování politiky britské a velšské vlády. Velšská vláda se aktivně snaží řešit problematiku bezdomovectví, jak dokládá například grant *Homelessness Support and Prevention* zaměřený na prevenci bezdomovectví. Britská vláda, která má na starosti alokaci sociálních příspěvků na bydlení, neposkytuje dostatečně vysokou finanční podporu. Náklady na nouzové bydlení jsou tak většinou hrazeny z fondů místních úřadů, což podle ředitelky organizace sdružující poskytovatele bydlení a podpory pro lidi bez domova (WL_R2) způsobuje nepříjemný tlak: „*V tuto chvíli místní vláda platí miliony liber za hotely a bydlení se snídání, ale britská vláda nevyplácí dostatečné sociální dávky, aby pomohla lidem přestěhovat se z hotelu do řádných domovů. To je pro místní (velšskou) vládu nepříjemné, protože miliony liber vydá na placení nouzového bydlení, což není dobré ani pro lidi, ani pro místní samosprávu. Potřebujeme, aby vláda*

⁴⁸³ *What is social housing and why do we all need more of it?* Online. Shelter Cymru. 2024. Dostupné z: <https://sheltercymru.org.uk/what-is-social-housing-and-why-do-we-all-need-more-of-it/>. [cit. 2024-11-19].

Spojeného království platila více na sociálních dávkách, aby pomohla lidem získat řádný domov. Takže ano, tohle je špatné.“

Dalším problémem je vysoká cena soukromých pronájmů a rostoucí propast mezi příjmy obyvatel a náklady na bydlení. Podle oslovených expertů je situace stále vážnější a Wales potřebuje více sociálního bydlení. Zástupkyně organizace poskytující podporu lidem bez domova a realizující projekty Housing First (WL_R3) poukázala zvláště na problémy jednotlivců: „*Je nedostatek bytů pro rodiny i jednotlivce. Myslím, že největší nedostatek je právě pro single osoby. Roste také počet lidí, kteří si vlastní bydlení nemohou dovolit – buď kvůli nízkým příjmům, nebo kvůli tomu, že jsou na dávkách, které nepokryjí nájem. Ve soukromém sektoru je velmi nepravděpodobné, že by si lidé pobírající dávky mohli vybrat byt. Pronajímatelé požadují vyšší nájemné, a vzhledem k velkému množství zájemců si mohou vybírat jen lidi s vyššími příjmy. Ti s nižšími jsou vyloučeni.*“

Omezené pravomoci místních úřadů v rozhodování o přidělování sociálních bytů situaci dále komplikují. Některé úřady bez vlastních sociálních bytů jsou závislé na výběru nájemců prostřednictvím registrovaných sociálních pronajímatelů (RSL). Podle ředitelky organizace sdružující poskytovatele bydlení a podpory pro lidi bez domova (WL_R2) existují také RSL, které vnímají osoby bez domova jako riziko a bydlení jim poskytují pouze minimálně. Výrazné rozdíly mezi přístupy jednotlivých bytových asociací podle ní ovlivňují efektivitu ukončování bezdomovectví. Bytové asociace se snaží zvyšovat efektivitu, posilovat finanční hodnotu a řídit rizika. Zároveň stoupá zájem o roli místních úřadů, které se začínají více angažovat v poskytování obecního bydlení. Současně roste význam partnerství mezi místními úřady, asociacemi a soukromým sektorem, což otevírá otázky správy, regulace a zapojení nájemců do rozhodovacích procesů.⁴⁸⁴ Tragédie Grenfell Tower upozornila na rizika plynoucí z ignorování obav nájemců.⁴⁸⁵ Ve Spojeném království proto nyní probíhají debaty o posílení jejich pravomocí a zapojení do správy sociálního bydlení.⁴⁸⁶

8.9 SROVNÁNÍ S ČR

Ve srovnání s Českou republikou je sociální bydlení ve Walesu dostupné širším vrstvám obyvatel. Tento rozdíl vyplývá z odlišného přístupu k sociálnímu bydlení v obou zemích, zejména v oblasti legislativy, financování a cílových skupin sociálního bydlení. Podobně jako v Irsku a Finsku je ve Walesu sociální bydlení koncipováno tak, aby sloužilo širšímu spektru obyvatel, včetně osob s nízkými příjmy, osob čelících bezdomovectví, ale také rodinám a jednotlivcům, kteří si nemohou dovolit bydlení na volném trhu kvůli vysokým nákladům. Tento systém usiluje o vyváženou podporu různých skupin obyvatel, které potřebují dostupné bydlení.

Oproti České republice má Wales pro sociální bydlení silnější legislativní rámec. Hlavní roli při tvorbě politik v této oblasti hraje velšská vláda, Regulační poradní skupina a místní úřady, jejichž spolupráce je provázaná. Do politiky týkající se bydlení částečně zasahuje také britské Ministerstvo bydlení, komunit a místní samosprávy, zejména prostřednictvím legislativního rámce a systému sociálních dávek na bydlení, který má dopad i na velšskou bytovou politiku. Významným rozdílem je, že ve Walesu existuje řada právních předpisů upravujících sociální bydlení, zatímco v České republice zákon o sociálním bydlení chybí, což vede k nerovnoměrnému poskytování podpory.

⁴⁸⁴ MARSH, Alex. *Social housing governance: An overview of the issues and evidence*. UK Collaborative Centre for Housing Evidence. 2018. Online. Dostupné z: <https://housingevidence.ac.uk/publications/social-housing-governance/>. [cit. 2024-11-19].

⁴⁸⁵ Jedná se o požár obytné věže sociálního bydlení v londýnské čtvrti Kensington, k němuž došlo v červnu 2017. Požár se rychle rozšířil v důsledku hořlavého obvodového opláštění budovy a nedostatečných protipožárních opatření, což vedlo k úmrtí 72 osob. Událost odhalila závažná selhání v oblasti bezpečnostních standardů, regulace stavebnictví, správy sociálního bydlení a ochrany nájemníků a měla zásadní dopad na bytovou a regulační politiku ve Spojeném království.

⁴⁸⁶ SMITH, Bob. *Social Housing in Wales*. Online. UK Collaborative Centre for Housing Evidence, 2018.

Wales má formalizovaný a strukturovaný systém sociálního bydlení, který umožňuje větší flexibilitu díky kombinaci veřejného a soukromého financování. Významnou roli v poskytování sociálního bydlení hrají registrovaní sociální pronajímatelé, typicky bytové asociace, kteří získávají finanční prostředky z vládních grantů a zároveň si mohou půjčovat na otevřeném trhu. V České republice je financování závislé převážně na státních dotacích a obecních rozpočtech, což může být náročné zvláště pro menší nebo ekonomicky slabší obce. Ve Walesu je systém podpory financován prostřednictvím vládních programů a grantů, což zajišťuje jeho vyšší dostupnost.

Od roku 2021 ve Walesu funguje vládní program *Leasing Scheme Wales (LSW)*, v jehož rámci místní úřady nebo neziskové organizace dlouhodobě pronajímají byty od soukromých vlastníků a následně je poskytují domácnostem ohroženým ztrátou bydlení, přičemž vlastníkům zajišťují garantované nájemné a správu nemovitosti. Program poskytuje řadu výhod pro pronajímatele, nájemce i stát. Pronajímatelé zapojení do programu dostávají pravidelný garantovaný příjem od místních úřadů, a to i v případě, že je nemovitost dočasně neobsazena. Program zároveň umožňuje lidem s nízkými příjmy přístup k cenově dostupným a bezpečným nájemním bytům, přičemž nájemné v těchto bytech je často nižší než v bytech na běžném soukromém trhu.

Dalším rozdílem mezi Českou republikou a Walesem je délka nájemních smluv. Ve Walesu, podobně jako ve Finsku a Irsku, jsou nájemní smlouvy v rámci sociálního bydlení poskytovány na dobu neurčitou. V České republice je tento přístup méně běžný. Ve Walesu je navíc nájemcům poskytována ochrana v podobě možnosti převodu sociálního bytu za určitých podmínek. Model podpory v bydlení ve Walesu navíc zahrnuje integrovaný přístup, kdy je podporované bydlení propojeno se zdravotními a sociálními službami, čímž se zvyšuje jeho efektivita a udržitelnost.

Wales, stejně jako Česká republika a další evropské země, čelí podobným problémům, jako je nedostatek dostupného bydlení a rostoucí počet lidí ohrožených bezdomovectvím. Nicméně ve Walesu je oproti České republice více rozvinutá podpora poskytovaná podle principu *Housing First*. Wales má vyvinutý právní a politický rámec na podporu lidí bez domova, který je součástí širší politiky sociálního bydlení, podobně jako Finsko nebo Francie. Klíčovým právním předpisem je zákon o bydlení z roku 2014 (*Housing Wales Act 2014*), který ukládá místním úřadům povinnosti v oblasti prevence bezdomovectví, pomoci lidem bez domova při hledání bydlení a včasné intervence. Absence takového zákona v České republice vede k nerovnoměrné a nedostatečné podpoře lidí bez domova napříč zemí.

8.10 POUŽITÉ ZDROJE

A Levelling Up Budget. Online. Department for Levelling Up, Housing & Communities. Dostupné z: <https://www.gov.uk/government/news/a-levelling-up-budget>. [cit. 2024-03-11].

About Us. Online. Crisis. Dostupné z: <https://www.crisis.org.uk/about-us/>. [cit. 2024-11-19].

Advicelink Cymru. Online. Citizens Advice. 2024. Dostupné z: <https://www.citizensadvice.org.uk/about-us/information/advicelink-cymru/>. [cit. 2024-11-19].

Allocating homes for rent. Online. United Welsh. Dostupné z: <https://www.unitedwelsh.com/allocating-homes-for-rent/>. [cit. 2024-11-19].

Allocation of accommodation and homelessness: guidance for local authorities. Online. GOV.WALES. Dostupné z: <https://www.gov.wales/allocation-accommodation-and-homelessness-guidance-local-authorities>. [cit. 2024-11-19].

Better Homes for People in Wales: A National Housing Strategy for Wales. Online. The National Assembly for Wales, 2001. ISBN 07504 2738 8. Dostupné z:

https://www.housinglin.org.uk/assets/Resources/Housing/Wales/Better_Homes_Wales.pdf. [cit. 2024-11-16].

Building social housing: can the Welsh Government do more? Online. Senned Research. 2024. Dostupné z: <https://research.senedd.wales/research-articles/building-social-housing-can-the-welsh-government-do-more/>. [cit. 2024-11-18].

Citizens advice. Renting privately in Wales. Online. Dostupné z: <https://www.citizensadvice.org.uk/wales/housing/renting-privately-w/>. [cit. 2024-11-17].

Community Housing Cymru. Online. 2024. Dostupné z: <https://chcymru.org.uk/>. [cit. 2024-11-16].

Constituency data: Home ownership and renting, 2021 census. Online. House of Commons Library. 2023. Dostupné z: <https://commonslibrary.parliament.uk/constituency-data-housing-tenure/>. [cit. 2024-11-16].

Collaboration and innovation are helping Wales's housing associations overcome development barriers and take on the housing emergency. Online. Community Housing Cymru. 2024. Dostupné z: <https://chcymru.org.uk/news-and-blog/development-wales-housing-associations>. [cit. 2024-11-17].

Crisis. Online. Dostupné z: <https://www.Crisis.org.uk/>. [cit. 2024-11-16].

Cymorth Cymru. Online. 2022. Dostupné z: <https://www.cymorthcymru.org.uk/>. [cit. 2024-11-19].

Ending Homelessness in Wales: A high level action plan 2021-2026. Online. 2021. ISBN 978-1-80391-312-4. Dostupné z: https://www.gov.wales/sites/default/files/publications/2021-11/ending-homelessness-high-level-action-plan-2021-2026_0.pdf. [cit. 2024-11-16].

Eviction of housing association tenants. Online. Shelter Cymru. 2024. Dostupné z: <https://sheltercymru.org.uk/cy/housing-advice/eviction/housing-association-tenants/>. [cit. 2024-11-19].

Financing the plan to end homelessness. Online. Platform. Dostupné z: <https://platform.org/blog/financing-the-plan-to-end-homelessness/>. [cit. 2024-11-18].

FITZPATRICK, Suzanne a kol. Advancing a five-stage typology of homelessness prevention. *International Journal on Homelessness* 1, 1: 79-97. 2021. Dostupné z: <https://ojs.lib.uwo.ca/index.php/ijoh/article/view/13341>. [cit. 2024-11-16].

Get help with the cost of renting privately. Online. Citizens Advice. 2024. Dostupné z: <https://www.citizensadvice.org.uk/wales/housing/paying-rent/get-help-with-renting-costs-w/>. [cit. 2024-11-18].

Getting on the waiting list for a council home. Online. Citizens Advice. 2024. Dostupné z: <https://www.citizensadvice.org.uk/wales/housing/applying-for-council-housing-or-a-housing-association-home/getting-a-council-home-w/>. [cit. 2024-11-19].

GOV.UK. Online. Dostupné z: <https://www.gov.uk/>. [cit. 2024-11-16].

GRIFFITHS, Lucie a HARRIS, Lizzie. *Local Authority Survey of Accessible Housing Registers*. Online. Cardiff: Welsh Government, 2016. ISBN 978-1-4734-7613-4. Dostupné z: <https://www.gov.wales/sites/default/files/statistics-and-research/2019-07/161003-local-authority-survey-accessible-housing-registers-en.pdf>. [cit. 2024-11-16].

Housing Act 1996. Online. Legislation.gov.uk. Dostupné z: <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/1996/52/section/188>. [cit. 2024-11-19].

Housing associations. Online. 2024. Dostupné z: <https://chcymru.org.uk/membership/housing-associations>. [cit. 2024-03-12].

- Housing Benefit guidance for supported housing claims*. Online. GOV.UK. Dostupné z: <https://www.gov.uk/government/publications/housing-benefit-guidance-for-supported-housing-claims/housing-benefit-guidance-for-supported-housing-claims>. [cit. 2024-11-16].
- Housing First (HF) - National Principles and Guidance for Wales*. Online. Welsh Government, 2018. ISBN 978-1-78903-507-0. Dostupné z: <https://www.gov.wales/sites/default/files/publications/2019-03/housing-first-principles-guidance-for-local-authorities.pdf>. [cit. 2024-11-16].
- Housing Revenue Account*. Online. GOV.UK. Dostupné z: <https://www.gov.uk/guidance/housing-revenue-account>. [cit. 2024-11-18].
- Housing Support Grant programme*. Online. Wrexham County Borough Council. 2024. Dostupné z: <https://www.wrexham.gov.uk/service/housing-support-services/housing-support-grant-hsg-programme>. [cit. 2024-03-13].
- Housing Support Grant to receive £13 million uplift*. Online. Cymorth Cymru. 2022. Dostupné z: <https://www.cymorthcymru.org.uk/housing-support-grant-to-receive-13-million-uplift/>. [cit. 2024-11-18].
- £65m to ensure everyone has a 'place to call their home'*. Online. GOV.WALES. Dostupné z: <https://www.gov.wales/65m-ensure-everyone-has-place-call-their-home>. [cit. 2024-11-18].
- Leasing schemes*. Online. Newport City Council. 2024. Dostupné z: <https://www.newport.gov.uk/housing/renting-and-home-ownership/landlords/leasing-schemes>. [cit. 2024-11-19].
- LEE, Barrett A. a kol. Homelessness as a moving target. *The ANNALS of the American Academy of Political and Social Science*, 693, 1: 8-26. 2021. Dostupné z: <https://ideas.repec.org/a/sae/anname/v693y2021i1p8-26.html>. [cit. 2024-11-16].
- Let a residential property through Leasing Scheme Wales*. Online. GOV.WALES. Dostupné z: <https://www.gov.wales/let-residential-property-through-leasing-scheme-wales>. [cit. 2024-11-19].
- Legislation.gov.uk*. Online. 2011. Dostupné z: <https://www.legislation.gov.uk/>
- Local Housing Allowance*. Online. GOV.WALES. 2024. Dostupné z: <https://www.gov.wales/local-housing-allowance>. [cit. 2024-11-19].
- MACKIE, Peter; THOMAS, Ian a BIBBINGS, Jennie. Homelessness Prevention: Reflecting on a Year of Pioneering Welsh Legislation in Practice. Online. *European Journal of Homelessness*. 2017, roč. 11, č. 1, s. 81-107. ISSN 2030-2762. Dostupné z: <https://wiserd.ac.uk/publication/homelessness-prevention-reflecting-on-a-year-of-pioneering-welsh-legislation-in-practice/>. [cit. 2024-11-16].
- MARSH, Alex. *Social housing governance: An overview of the issues and evidence*. UK Collaborative Centre for Housing Evidence. 2018. Online. Dostupné z: <https://housingevidence.ac.uk/publications/social-housing-governance/>. [cit. 2024-11-19].
- National Association of Citizens Advice Bureaux. Citizens Advice Wales*. Online. 2024. Dostupné z: <https://www.citizensadvice.org.uk/wales/>. [cit. 2024-11-16].
- Networks*. Online. Cymorth Cymru. 2022. Dostupné z: <https://www.cymorthcymru.org.uk/networks/>. [cit. 2024-11-19].
- Our partners in the United Kingdom*. Online. Housing First Europe. 2024. Dostupné z: <https://housingfirsteurope.eu/country/united-kingdom/>. [cit. 2024-11-19].
- Prosperity for All: The National Strategy*. Online. Welsh Government. ISBN 978-1-4734-9922-5. Dostupné z: <https://wcva.cymru/wp-content/uploads/2020/01/Prosperity-for-all.pdf>. [cit. 2024-11-16].

- Regulation and Governance*. Online. Community Housing Cymru. 2024. Dostupné z: <https://chcymru.org.uk/our-work/policy-briefing-papers/governance-and-regulation>. [cit. 2024-11-17].
- Regulatory Board for Wales*. Online. GOV.WALES. Dostupné z: <https://www.gov.wales/regulatory-board-wales>. [cit. 2024-11-17].
- Rent and service charge standard 2020-2025*. Online. GOV.WALES. Dostupné z: <https://www.gov.wales/rent-and-service-charge-standard-2020-2025>. [cit. 2024-11-20].
- Shelter Cymru. Succession rights*. Online. Dostupné z: <https://sheltercymru.org.uk/housing-advice/families-and-relationships/death-in-the-household/succession-rights/>. [cit. 2024-11-20].
- SMITH, Bob. *Social Housing in Wales. UK Collaborative Centre for Housing Evidence*, 2018. Dostupné z: <https://housingevidence.ac.uk/project/social-housing-in-wales/>. [cit. 2024-11-18].
- Social Housing Grant (SHG): Guidance for Registered Social Landlords and Local Authorities*. Welsh Government. Online. 2019. Dostupné z: <https://www.gov.wales/sites/default/files/publications/2019-11/social-housing-grant-guidance-for-registered-social-landlords-and-local-authorities.pdf>. [cit. 2024-11-22].
- Social Housing Grant (SHG)*. Online. Community Housing Cymru. 2024. Dostupné z: <https://chcymru.org.uk/our-work/policy-briefing-papers/new-homes-and-investment/social-housing-grant-shg>. [cit. 2024-11-18].
- Social Housing*. Online. Law Wales. Dostupné z: <https://law.gov.wales/public-services/housing/social-housing-0>. [cit. 2024-11-17].
- Social housing*. Law Wales. Online. Dostupné z: <https://law.gov.wales/public-services/housing/social-housing-0>. [cit. 2024-11-19].
- Supported accommodation: Supported standard contracts*. Online. Shelter Cymru. 2024. Dostupné z: <https://sheltercymru.org.uk/housing-advice/renting/social-renters-rights/supported-accommodation/supported-accommodation-supported-standard-contracts/>. [cit. 2024-11-19].
- Supported Housing*. Online. Home Options Newport. 2017. Dostupné z: <https://www.homeoptionsnewport.co.uk/content/SupportServices/SupportedHousing>. [cit. 2024-11-19].
- The Regulatory Framework for Housing Associations Registered in Wales*. Online. Welsh Government, 2022. ISBN 978-1-80391-419-0. Dostupné z: <https://www.gov.wales/regulatory-framework-welsh-registered-social-landlords>. [cit. 2024-11-19].
- The right to adequate housing in Wales: The evidence base. Online. In: *An independent research report*. Alma Economics, 2021. Dostupné z: <https://sheltercymru.org.uk/wp-content/uploads/2022/01/Alma-Economics-Back-the-Bill-Phase-1-Full-Report.pdf>. [cit. 2024-11-16].
- TPAS Cymru – About*. Online. TPAS Cymru. Dostupné z: <https://www.tpas.cymru/about>. [cit. 2024-11-19].
- Wales*. Online. Citizens Advice. 2024. Dostupné z: <https://www.citizensadvice.org.uk/policy/wales/>. [cit. 2024-11-19].
- What is housing benefit?* Online. Shelter Cymru. 2024. Dostupné z: <https://sheltercymru.org.uk/housing-advice/paying-for-housing/housing-benefit-and-council-tax-reduction/what-is-housing-benefit/>. [cit. 2024-11-19].

- What is social housing and why do we all need more of it?* Online. Shelter Cymru. 2024. Dostupné z: <https://sheltercymru.org.uk/what-is-social-housing-and-why-do-we-all-need-more-of-it/>. [cit. 2024-11-19].
- What is the DAF Fund?* Online. UK Debt Expert. Dostupné z: <https://ukdebtextpert.co.uk/knowledge-hub/what-is-the-daf-fund/>. [cit. 2024-11-19].
- Who gets priority?* Online. Shelter Cymru. 2017. Dostupné z: <https://sheltercymru.org.uk/cy/housing-advice/finding-a-place-to-live/community-landlord-waiting-lists/who-gets-priority/>. [cit. 2024-03-13].
- Working together to end homelessness from social housing.* Online. Shelter Cymru, 2021. Dostupné z: https://sheltercymru.org.uk/wp-content/uploads/2021/03/Working-together-to-end-homelessness-from-social-housing_Report-1.pdf. [cit. 2024-11-19].
- WYATT, Helen. *Social Housing Rents in Wales*. Online. Welsh Government, 2005. Dostupné z: <https://www.gov.wales/sites/default/files/statistics-and-research/2019-01/social-housing-rents-in-wales.pdf>. [cit. 2024-11-19].

9. ZÁVĚR

Řešení problematiky podporovaného bydlení představuje jednu z klíčových výzev současné společnosti. Česká republika má příležitost inspirovat se zkušenostmi jiných zemí, které úspěšně implementovaly efektivní přístupy k podpoře zranitelných skupin. Na základě analýzy osvědčených postupů byly identifikovány klíčové prvky, které mohou přispět k rozvoji udržitelnějšího systému sociálního bydlení. Inspiraci jsme čerpali z Finska, Francie, Slovinska, Walesu a Irska. V rámci tohoto procesu jsme provedli komparativní analýzu a realizovali polostrukturované rozhovory s celkem třiceti experty, kteří se specializují na problematiku sociálního bydlení v uvedených zemích.

Analýza ukázala značné rozdíly v legislativním ukotvení a systémovém nastavení podpory bydlení. Klíčovým faktorem je komplexní provázání politik bydlení, sociální péče a financování. Pro Českou republiku byla identifikována potřeba klást větší důraz na meziresortní spolupráci a zavedení flexibilních nástrojů financování, které by lépe odpovídaly specifickým potřebám jednotlivých cílových skupin.

Hlavním výstupem studie je identifikace osvědčených postupů, například důraz na preventivní přístup při řešení ztráty bydlení (významný zejména ve Finsku a Francii), zapojení širokého spektra aktérů do procesu podpory bydlení a využívání rozhodovacích stromů nebo jiných nástrojů pro efektivní řízení poskytování služeb. Tyto přístupy mohou výrazně zvýšit efektivitu a cílenost podpory v České republice.

Na základě zjištění lze výsledky shrnout do následujících doporučení:

- 1. Přijetí zákona o podpoře bydlení:** Legislativně ukotvit podporované bydlení, včetně stanovení podmínek přidělování bytů, financování a spolupráce s neziskovými organizacemi, jak je to běžné ve Finsku nebo Francii.
- 2. Podpora přístupu Housing First:** Implementovat přístup Housing First, který se ukázal efektivní při řešení bezdomovectví, zejména pro zranitelné skupiny, například osoby s komplexními potřebami, osoby dlouhodobě bez domova nebo oběti domácího násilí.
- 3. Vytvoření centrálního orgánu pro podporu bydlení:** Podobně jako ve Finsku (ARA) zavést specializovaný státní orgán, který bude zodpovědný za financování, dohled a rozvoj systémů podporovaného bydlení.
- 4. Zvýšení podílu sociálního bytového fondu:** Cíleně investovat do rozšíření bytového fondu s nízkým nájemem, inspirováno přístupy ve Francii (HLM) nebo Finsku.
- 5. Zaměření na prevenci bezdomovectví:** Posílit mechanismy primární a sekundární prevence bezdomovectví, například zavedením krizové finanční podpory při hrozbě vystěhování a rodinné mediaci.
- 6. Zavedení dlouhodobých nájemních smluv:** Garantovat jistotu bydlení prostřednictvím dlouhodobých nájemních smluv pro obyvatele podporovaných bytů.
- 7. Diverzifikace forem podpory:** Kombinovat různé formy podpory bydlení, včetně poradenství, terénní práce a finanční asistence, aby odpovídaly individuálním potřebám cílových skupin.
- 8. Zlepšení spolupráce s neziskovými organizacemi:** Zapojit neziskové organizace do poskytování a správy podporovaného bydlení, podobně jako v Irsku nebo Walesu.
- 9. Uplatňování rozhodování založené na datech (*evidence based policy*):** Vytvořit systém pravidelného vyhodnocování efektivity opatření na základě dat, podobně jako to dělají ve Finsku.
- 10. Podpora inkluzivního bydlení:** Vytvářet programy zaměřené na zajištění bydlení pro specifické skupiny, jako jsou mladí lidé, senioři, lidé s postižením nebo oběti domácího násilí, s cílem zamezit jejich sociálnímu vyloučení.

- 11. Prohlubování metodické podpory:** Vytváření metodik a posilování metodické podpory sociálním pracovníkům a dalším aktérům zapojeným do systému podporovaného bydlení. Tuto podporu by mohly zajistit státní instituce nebo specializované organizace, inspirované přístupy uplatňovanými například organizací ARA ve Finsku, která poskytuje metodickou podporu, příklady dobré praxe a poradenství.

Tyto návrhy byly formulovány s ohledem na jejich praktickou využitelnost v českém prostředí a představují základ pro vytvoření efektivního a udržitelného systému podporovaného bydlení. Studie zároveň zdůrazňuje potřebu kontinuálního výzkumu a úzké spolupráce mezi jednotlivými aktéry, aby systém zůstal flexibilní a adaptabilní na měnící se společenské potřeby.

Navrhovaná dílčí opatření pro implementaci do české praxe jsou zahrnuta v komplexním rozhodovacím stromu, který slouží jako samostatný výstup této studie. Tento nástroj poskytuje strukturovaný rámec pro plánování a řízení podpory bydlení.

10. PŘÍLOHY

10.1 PŘÍLOHA 1: SCÉNÁŘE

10.1.1 LISTS OF QUESTIONS – FINLAND

ANOTATION

According to Housing Europe (2023), social housing in Finland accounts for 11% of the total housing stock. It is officially referred to as "subsidized rental housing" (tukemaa uorka-asuntoa), "affordable housing" (kohtuuhintaista asumista), "social rental housing" (sosiaalisten uorka-asuntoj) or "ARA housing" (ARA-asuntoon), which refers to the government agency ARA. The term "supported housing" (tuetulla asumisella) corresponds more closely to Czech social housing.

The key organization providing housing in Finland is the Center for Financing and Development of Housing (Asumisen financiut- ja kehittämiskeskus, ARA). This center implements state housing policy, controls and supervises the use of the ARA housing fund, provides subsidies, grants and guarantees for housing and construction, provides information on the housing market, supports development projects and research, and issues licenses for non-profit and other organizations to operate or construction of social housing. ARA can terminate the ARA loan and terminate the interest subsidy in cases where the use of the apartment or the determination of the rent was in violation of the regulations.

In Finland, social housing is gradually being reduced to a selective social service for so-called groups with special needs, which is subject to strict income limits (Hyötyläinen, 2020).

ABBREVIATIONS

PA	public administrators
SRHP	social rental housing providers
SW	social workers

RESEARCHERS

LIST OF QUESTIONS FI – RESEARCHERS	
INTRODUCTION	
▪ Welcoming and introducing the interviewer ▪ Explanation of the purpose of the interview ▪ Informing about the method of dealing with the found information ▪ Informing about recording and ensuring informed consent	
1	RESPONDENT'S ROLE
What is your professional focus in relation to the issue of social rental housing? What topics do you focus on in this area? Do you participate in research projects focused on the issue of social rental housing? (If yes: Can you please specify which ones?)	
2	SOCIAL RENTAL HOUSING SYSTEM

The interviewer has already read about the system of social rental housing in Finland and aims to create a comprehensive idea of the main circumstance of the non-rental housing system. She confirms the information obtained through desk research by following questions.

How does the provision of social rental housing work in Finland?

Who provides social rental housing?

What is the role of these subjects?

How do you evaluate this system?

Is there a difference in using of the terms “social rental housing” and “non-profit rental housing”?

Has social rental housing been re-evaluated in recent years?

What change has occurred in the social rental housing policy?

How is the issue of social rental housing anchored in the legislation?

What laws, methods or important decrees are related to social rental housing?

How do you evaluate the current legislative anchoring the terms of solving the problem of the housing shortage/in terms of real impacts in municipal policies?

What programs and projects are implemented in Finland in connection with social rental housing (e.g. Housing First, Housing Led, etc.)

What type of projects are these? (are they a part of systemic legislative measure)

What are the main problems related to non-profit housing (social rental housing) in your country?

How do people in housing need manage to get social rental housing?

Is the number of people in housing need in your country decreasing?

In your opinion, what are the most vulnerable groups who fail to provide social rental housing?

For what reasons do these groups fail to get social rental housing?

What problems does the given target group face when obtaining social rental housing?

Did COVID-19/War in Ukraine change the situation related to social rental housing in your country?

How been this change reflected in the present days?

How do Finnish citizens perceive the current situation related to social rental housing in Finland?

Are there any systemic changes regarding social rental housing being prepared?

Is there something about social rental housing in Finland what is not working properly?

PROVISION OF HOUSING SUPPORT (HOUSING ASSISTANCE) FOR TENANT'S OF SOCIAL RENTAL HOUSING

How does provision of housing assistance for tenants of social rental housing work in Finland?

What types of housing support are provided?

How do you evaluate this practice?

Is the provision of housing assistance sufficient for tenants of social rental housing?

Is housing support anchored in the legislation?

What laws are related to housing support?

How do you evaluate the current legislative in terms of solving the housing shortage issue?

Who can provide housing support and to what extent?

How is case management used in the provision of housing support? (or intensive case management (ICM), assertive community treatment (ACT), flexible assertive community treatment (FACT))

Are there any methodologies for providing housing support?

IF YES: How could we get it? Are there any that are exclusively targeted to selected target groups?

In your opinion, what effect does the duration of housing support have on maintaining housing? What is the practice regarding the re-evaluation of the situation of tenants of social rental housing?

Does the given target group have sufficient housing support? *(e.g. victims of domestic violence, ethnic minorities, homeless people, etc.)*

3 FINANCING OF SOCIAL RENTAL HOUSING: HOUSING SUPPORT

Now we will focus on securing funds to finance the costs associated with social rental housing. Firstly, we will focus on **GUARANTEE** or financial compensation for owners of apartments rented in the system of social rental housing.

GUARANTEE (financial compensation for owners of apartments rented to social tenants)

Do municipalities and non-profit organizations provide any financial guarantee for private owners in the case of non-payment of rent or damage caused to apartments by tenant?

Do housing providers establish any form of guarantee/*Crisis* funds from for cover possible costs caused by non-payment of rent by a tenant?

From what sources do social housing providers draw funds for these purposes?

Are there rules for using these funds? *(e.g. length, amount of financial coverage, legal anchoring etc.)*

SUBSIDIZED RENT

How does subsidized rent work in Finland?

What target groups are recipients of subsidized rent?

HOUSING SUPPORT – providing advice and support to social tenants

How do the municipalities and non-profit organizations that provide social rental housing provide financial resources to finance the provision of housing support?

From what sources do they draw funds for these purposes?

4 KEEPING OF SOCIAL RENTAL HOUSING AND TRANSITIONING TO HOUSING WITHOUT SUPPORT

We will now focus on persons and households that have already obtained the apartment in social rental housing.

WHAT WORKS WELL

What in the system of housing support contributes to the fact that people who obtain housing support **SUCCEED in maintaining housing or move to housing without support?**

How is support for people supported by housing support handled in situation when they are threatened with eviction by the owner of the apartment?

WHAT DOES NOT WORK WELL

What situations most often lead to the fact that tenants of social rental housing “FAIL**” to keep the apartment? (e.g. the lease ends)**

What is the practice related to tenants of social rental housing who cannot keep the apartment but who continue to need it?

What effect does the length of time that social rental housing grants have on maintaining the housing?

What is the situation of people who haven't opportunities to increase their income and those who cannot be expected to increase their income after the end of the support period, such as elderly, disabled people, single mothers with children, people with debts?

5 TERMINATION OF SOCIAL RENTAL HOUSING/TERMINATION OF SUPPORT IN SOCIAL RENTAL HOUSING

How does social rental housing termination work in Finland?

How are exit strategies set for individual target groups?

Is it possible for them to stay in the current apartment under modified conditions? (e.g. rent increase, conversion of the apartment from "social rental" to "ordinary")

We will also consider the situation where the social rental housing is terminated, even though the tenant still needs the apartment.

What will happen in this situation?

Are there any differences among target groups? What about the tenants who do not have the possibility to increase their income?

How is housing support (assistance) further addressed in this case?

Are there differences depending on whether the termination is initiated by the tenant or the landlord?

What about the "second chances" for tenants who broke the rules?

CONCLUSION

Would you recommend Finish social rental housing system for another countries?

Is there anything else related to the topic that you would like to share?

SOCIAL WORKERS, SOCIAL RENTAL HOUSING PROVIDERS AND PUBLIC ADMINISTRATORS

LIST OF QUESTIONS 2 – SW, SRHP, PA

INTRODUCTION

- Welcoming and introducing of the interviewer
- Explanation of the purpose of the interview
- Informing about the method of dealing with the found information
- Informing about recording and ensuring informed consent

1 INSTITUTION AND THE RESPONDENT'S ROLE

What is your role in the organization?

What activities related to provision of social-rental housing do you perform?

Do you also perform housing support (*housing assistance*)?

What is the role of your institution in providing social-rental housing?

Which activities related to social-rental housing does your institution do?

Does your institution also provide social-rental housing?

How long does your organization provide social-rental housing?

Do you also provide apartments?

How much housing stock does your institution have available to provide housing?

How many of these apartments do you own? How much is from private owners?

Who sign up the lease with the owner? You or the tenant?

Do you have any available financial fund to cover unexpected costs associated with providing housing to tenants of social-rental housing? (e.g. a security deposit, payment of a part or all the rent, payment of damages etc.)

2 SOCIAL RENTAL HOUSING SYSTEM

SRHP

PA

The interviewer has already read about the system of social rental housing in Finland and aims to create a comprehensive idea of the main circumstance of the non-rental housing system. She confirms the information obtained through desk research by following questions.

How does the provision of social rental housing work in Finland?

Has social rental housing been re-evaluated in recent years?

What change has occurred in the social rental housing policy?

How do you evaluate the current legislative anchoring the terms of solving the problem of the housing shortage/in terms of real impacts in municipal policies?

Could you compare system of social rental housing in Finland to another state? What foreign system do you find inspirational?

How is Housing First principle applied in Finland?

What programs and projects are implemented in Finland in connection with social rental housing (e.g. Housing First, Housing Led, etc.)

What type of projects are these? (are they a part of systemic legislative measure)

What are the main problems related to non-profit housing (social rental housing) in your country?

How do people in housing need manage to get social rental housing?

Is the number of people in housing need in your country decreasing?

In your opinion, what are the most vulnerable groups who fail to provide social rental housing?

For what reasons do these groups fail to get social rental housing?

What problems does the given target group face when obtaining social rental housing?

Do COVID-19/War in Ukraine changed the situation related to social rental housing in your country?

How been this change reflected in the present days?

How do Finnish citizens view the current situation related to social rental housing in Finland?

Are there any systemic changes regarding social rental housing being prepared?

Is there something about social rental housing in Finland that is not working properly?

PROVISION OF SOCIAL RENTAL HOUSING

Who provides social rental housing?

What is the role of these subjects?

How do you evaluate this system?

What target group can get social rental housing?

How are people selected for social rental housing? (Who selects them)?

How do you evaluate this process of selection?

Who is the owner of the apartments provided in social housing?

Are these municipal apartments or apartments of private owners (free market apartments)?

How do you evaluate this practice? Do you think it's well set up?

What types of contracts do people "selected" for social rental housing sign up? (*lease, sublessees, etc.*)

How do you evaluate this practice?

For how long is social rental housing provided? (*indefinite period x definite period*)

Is there something like reassessment of the tenant's situation?

IF YES: After what time?

Are there any problems with the reassessment?

IF YES: What kind of problems?

How do you evaluate the current reassessment system?

PROVISION OF HOUSING SUPPORT (HOUSING ASSISTANCE) FOR TENANTS OF SOCIAL RENTAL HOUSING

How does provision of housing assistance for tenants of social rental housing work in Finland?

What types of housing support are provided?

How do you evaluate this practice?

Is the provision of housing assistance sufficient for tenants of social rental housing?

Is housing support anchored in the legislation?

What laws are related to housing support?

How do you evaluate the current legislative in terms of solving the housing shortage issue?

Who can provide housing support and to what extent?

In your opinion, what effect does the duration of housing support have on maintaining housing? What is the practice regarding the re-evaluation of the situation of tenants of social rental housing?

Does the given target group have sufficient housing support? (*e.g. victims of domestic violence, ethnic minorities, homeless people, etc.*)

3 FINANCING OF SOCIAL RENTAL HOUSING: HOUSING SUPPORT

Now we will focus on securing funds to finance the costs associated with social rental housing. Firstly, we will focus on GUARANTEE or financial compensation for owners of apartments rented in the system of social rental housing.

SRHP
PA

GUARANTEE (financial compensation for owners of apartments rented to social tenants)

Do municipalities and non-profit organizations provide any financial guarantee for private owners in the case of non-payment of rent or damage caused to apartments by tenant?

Do housing providers establish any form of guarantee/*Crisis* funds from for cover possible costs caused by non-payment of rent by a tenant?

From what sources do social housing providers draw funds for these purposes?

Are there rules for using these funds? (*e.g. length, amount of financial coverage, legal anchoring etc.*)

SUBSIDIZED RENT

How does subsidized rent work in Finland?

What target groups are recipients of subsidized rent?

HOUSING SUPPORT – providing advice and support to social tenants

How do the municipalities and non-profit organizations that provide social rental housing provide financial resources to finance the provision of housing support?

From what sources do they draw funds for these purposes?

4 PROVIDING OF SOCIAL RENTAL HOUSING – GOOD PRACTICE

Are there any target groups to whom is easier provide social rental housing?

SW

Can you give an example of good practice in this case?

The interviewer will focus on individual target group about which the respondent would like to share good practice and will discuss it in detail.

Please, describe the whole process of support of given target group (from entering the social rental housing, providing support) and focus on the good practice which could be inspirational for another social-rental housing providers.

ADDITIONAL QUESTIONS – ENTERING THE SOCIAL RENTAL HOUSING

What problems does the given target group face when obtaining social rental housing?

What does contribute to the fact that this target group succeeds in obtaining social rental housing? (methods of selection, organizational setting, cooperation of organizations, etc.)

PROVIDING SUPPORT IN SOCIAL RENTAL HOUSING (ASSITENCE, ADVICE)

Can you tell me about the providing support in social rental housing for given target group/tenants of social rental housing?

How is case management used in the provision of housing support? (or intensive case management (ICM), assertive community treatment (ACT), flexible assertive community treatment (FACT))

Are there any methodologies for providing housing support?

IF YES: How could we get it? Are there any that are exclusively targeted to selected target groups?

What has worked for you in the field of providing housing support to the given target group?

What factors from housing support contributes most to the fact that people keep their housing? (e.g. some specific methods, tools,...)

What influence does door management have in this case? (please, give specific examples where door management has been successfully implemented)

What has worked for you in communication with the tenant?

What has proven as successful in providing housing in cooperation with other institutions and social services?

What effect does the length of the housing support have on maintaining housing?

TERMINATION OF PROVIDING HOUSING SUPPORT

How is housing terminated in the case of given target group?

How do you motivate people to transition from housing with support to housing without support? (what methods have been proven as effective)

How is support for people supported by housing handled in a situation where they are threatened with eviction by the owner of the apartment?

How do you work with different exit strategies in the case of given target group?
Do you monitor the situation of persons after the end of social housing?
IF YES: After what time do you do so? What do you want to know about the person?

APARTMENT MANAGEMENT

What has worked for you in apartment management in relation to the support of given target group?

Who oversees repairs in the apartment, resolving neighborhood disputes, control of paying rent and energies etc.?

RESIDENTS IN APARTMENTS OF PRIVATE OWNERS

How is early detection of non-payment of rent handled?

How is non-payment of rent dealt with?

How is the assistance provider informed about the tenant's problems with paying the rent?

What has worked for you in communication with apartment owners?

Do you know any good practice examples related to different target groups we have not mentioned yet?

5 KEEPING OF SOCIAL RENTAL HOUSING AND TRANSITIONING TO HOUSING WITHOUT SUPPORT

We will now focus on persons and households that have already obtained the apartment in social rental housing.

SRHP
SW

WHAT WORKS WELL

What in the system of housing support contributes to the fact that people who obtain housing support SUCCEED in maintaining housing or move to housing without support?

How is support for people supported by housing support handled in situation when they are threatened with eviction by the owner of the apartment?

WHAT DOES NOT WORK WELL

What situations most often lead to the fact that tenants of social rental housing "FAIL" to keep the apartment? (e.g. the lease ends)

What is the practice related to tenants of social rental housing who cannot keep the apartment but who continue to need it?

What effect does the length of time that social rental housing grants have on maintaining the housing?

What is the situation of people who haven't opportunities to increase their income and those who cannot be expected to increase their income after the end of the support period, such as elderly, disabled people, single mothers with children, people with debts?

6 TERMINATION OF SOCIAL RENTAL HOUSING/TERMINATION OF SUPPORT IN SOCIAL RENTAL HOUSING

How does social rental housing termination work in Finland?

SRHP

How are exit strategies set for individual target groups?

SW

Is it possible for them to stay in the current apartment under modified conditions? (e.g. rent increase, conversion of the apartment from "social rental" to "ordinary")

We will also consider the situation where the social rental housing is terminated, even though the tenant still needs the apartment.

What will happen in this situation?

Are there any differences among target groups? What about the tenants who do not have the possibility to increase their income?

How is housing support (assistance) further addressed in this case?

Are there differences depending on whether the termination is initiated by the tenant or the landlord?

What about the “second chances” for tenants who broke the rules?

CONCLUSION

Would you recommend Finish social rental housing system for another countries?

Is there anything else related to the topic that you would like to share?

10.1.2 LISTS OF QUESTIONS – FRANCE

ANNOTATION

In France, there is a system of "social housing" (*sociale logement*), also known as "HLM" (*Habitation à Loyer Modéré*, housing for moderate rent). HLM is a central, local or social program designed to provide subsidized assistance to low-income and poor people. The social housing sector in France represents about 17.0% of the total housing stock. It is a specific sector of the housing market that is governed by legislative and regulatory provisions that differ from general law and are governed by the *Code de la Construction et de l'Habitation* (CCH).

ABBREVIATIONS

MNG management of non-profit organizations

PA public administrator(s)

SW social worker(s)

PUBLIC ADMINISTRATORS

LIST OF QUESTIONS FR – PUBLIC ADMINISTRATORS	
INTRODUCTION	
▪ Welcoming and introducing of the interviewer ▪ Explanation of the purpose of the interview ▪ Informing about the method of dealing with the found information ▪ Informing about recording and ensuring informed consent	
1	INSTITUTION AND THE RESPONDENT'S ROLE
What is <u>your role</u> in the institution? What activities related to provision of social housing do you provide? What is the <u>role of your institution</u> in relation to social housing provision? Which activities related to social housing provision does your institution do? How much of housing stock does your institution have available to provide housing? How many of these apartments do you own? How many is from private owners? Who sign up the lease with the owner? You or the tenant? Do you have any available financial fund to cover unexpected costs associated with providing housing to tenants of social housing? (e.g. a security deposit, payment of a part or all the rent, payment of damages etc.)	
2	SOCIAL HOUSING SYSTEM
What are the main problems related to social housing in your country? How do people in housing need manage to get social housing? Is the number of people in housing need decreasing in France? What are the most vulnerable groups who fail to get social housing? For what reasons do these groups fail to get social housing?	

What problems does the given target group(s) face when obtaining social housing?

Are there any systemic changes regarding social housing prepared?

Is something about social housing in France what is not working properly?

PROVISION OF SOCIAL HOUSING

Who provides social housing?

What is the role of these subjects?

How do you evaluate this system?

What target group can get social housing?

How are people selected for social housing? (Who selects them)?

How do you evaluate this process of selection?

Who is the owner of the apartments provided in social housing?

Are these municipal apartments or apartments of private owners (free market apartments)?

How do you evaluate this practice? Do you think it's well set up?

What types of contracts do people "selected" for social housing sign up? (lease, sublease, etc.)

How do you evaluate this practice?

For how long is social housing provided? (indefinite period x definite period)

Is there something like reassessment of the tenant's situation?

IF YES: After what time?

Are there any problems with the reassessment?

IF YES: What kind of problems?

How do you evaluate the current reassessment system?

PROVISION OF HOUSING SUPPORT (HOUSING ASSISTANCE) FOR TENANT'S OF SOCIAL HOUSING

How does provision of housing assistance for tenants of social housing work in France?

What types of housing support are provided?

How do you evaluate this practice?

Is the provision of housing assistance sufficient for tenants of social housing

Is housing support anchored in the legislation?

What laws are related to housing support?

How do you evaluate the current legislative in terms of solving the housing shortage issue?

Who can provide housing support and to what extent?

In your opinion, what effect does the duration of housing support have on maintaining housing? What is the practice regarding the re-evaluation of the situation of tenants of social housing?

Does the given target group have sufficient housing support? (e.g. victims of domestic violence, ethnic minorities, homeless people, etc.)

3 FINANCING OF SOCIAL HOUSING: HOUSING SUPPORT

Now we will focus on securing funds to finance the costs associated with social housing. Firstly, we will focus on GUARANTEE or financial compensation for owners of apartments rented in the system of social housing.

GUARANTEE (financial compensation for owners of apartments rented to social tenants)

Do municipalities and NGOs provide any financial guarantee for private owners in the case of non-payment of rent or damage caused to apartments by tenant?

Do housing providers establish any form of guarantee/*Crisis* funds from for cover possible costs caused by non-payment of rent by a tenant?

From what sources do social housing providers draw funds for these purposes?

Are there rules for using these funds? (e.g. length, amount of financial coverage, legal anchoring etc.)

SUBSIDIZED RENT

How does subsidized rent work in France?

What target groups are recipients of subsidized rent?

HOUSING SUPPORT – providing advice and support to social tenants

How do the municipalities and non-profit organizations that provide social housing provide financial resources to finance the provision of housing support?

From what sources do they draw funds for these purposes?

4 KEEPING OF SOCIAL HOUSING AND TRANSITIONING TO HOUSING WITHOUT SUPPORT

We will now focus on persons and households that have already obtained the apartment in social rental housing.

WHAT WORKS WELL

What in the system of housing support contributes to the fact that people who obtain housing support **SUCCEED** in maintaining housing or move to housing without support?

How is support for people supported by housing support handled in situation when they are threatened with eviction by the owner of the apartment?

WHAT DOES NOT WORK WELL

What situations most often lead to the fact that tenants of social housing “**FAIL**” to keep the apartment? (e.g. the lease ends)

What is the practice related to tenants of social housing who cannot keep the apartment but who continue to need it?

What effect does the length of time that social housing grants have on maintaining the housing?

What is the situation of people who haven't opportunities to increase their income and those who cannot be expected to increase their income after the end of the support period, such as elderly, disabled people, single mothers with children, people with debts?

CONCLUSION

Would you recommend French social housing system for another countries?

Is there anything else related to the topic that you would like to share?

LIST OF QUESTIONS FR – MNG, SW	
INTRODUCTION	
▪ Welcoming and introducing of the interviewer ▪ Explanation of the purpose of the interview ▪ Informing about the method of dealing with the found information ▪ Informing about recording and ensuring informed consent	
1 INSTITUTION AND THE RESPONDENT'S ROLE	
What is your role in the organization?	MNG
What activities related to provision of social housing do you perform?	SW
Do you also perform housing support (<i>housing assistance</i>)?	
What is the role of your institution in relation to social housing?	
Which activities related to social housing does your institution do?	
Do you also provide apartments?	
How much of housing stock does your organization have available to provide housing?	
How many of these apartments do you own? How many is from private owners?	
Do you have any available financial fund to cover unexpected costs associated with providing housing to tenants of social housing? (e.g. a security deposit, payment of a part or all of the rent, payment of damages etc.)	
2 PROVIDING OF SOCIAL HOUSING – GOOD PRACTICE	
Are there any target groups to whom is easier provide social housing?	SW
Can you give an example of good practice in this case?	
<i>The interviewer will focus on individual target group about which the respondent would like to share good practice and will discuss it in detail.</i> Please, describe the whole process of support of given target group (from entering the social housing, providing support) and focus on the good practice which could be inspirational for another social housing providers. ADDITIONAL QUESTIONS – ENTERING THE SOCIAL HOUSING What problems does the given target group face when obtaining social housing? What does contribute to the fact that this target group succeeds in obtaining social housing? (methods of selection, organizational setting, cooperation of organizations, etc.) PROVIDING SUPPORT IN SOCIAL HOUSING (ASSITENCE, ADVICE) Can you tell me about the providing support in social housing for given target group/tenants of social housing? How is case management used in the provision of housing support? (or intensive case management (ICM), assertive community treatment (ACT), flexible assertive community treatment (FACT)) Are there any methodologies for providing housing support? IF YES: How could we get it? Are there any that are exclusively targeted to selected target groups?	

What has worked for you in the field of providing housing support to the given target group?

What factors from housing support contributes most to the fact that people keep their housing? (e.g. some specific methods, tools,)

What influence does door management have in this case? *(please, give specific examples where door management has been successfully implemented)*

What has worked for you in communication with the tenant?

What has proven as successful in providing housing in cooperation with other institutions and social services?

What effect does the length of the housing support have on maintaining housing?

TERMINATION OF PROVIDING HOUSING SUPPORT

How is housing terminated in the case of given target group?

How do you motivate people to transition from housing with support to housing without support? *(what methods have been proven as effective)*

How is support for people supported by housing handled in a situation where they are threatened with eviction by the owner of the apartment?

How do you work with different exit strategies in the case of given target group?

Do you monitor the situation of persons after the end of social housing?

IF YES: After what time do you do so? What do you want to know about the person?

APARTMENT MANAGEMENT

What has worked for you in apartment management in relation to the support of given target group?

Who oversees repairs in the apartment, resolving neighborhood disputes, control of paying rent and energies etc.?

RESIDENTS IN APARTMENTS OF PRIVATE OWNERS

How is early detection of non-payment of rent handled?

How is non-payment of rent dealt with?

How is the assistance provider informed about the tenant's problems with paying the rent?

What has worked for you in communication with apartment owners?

Do you know any good practice examples related to different target groups we have not mentioned yet?

3 KEEPING OF SOCIAL HOUSING AND TRANSITIONING TO HOUSING WITHOUT SUPPORT

We will now focus on persons and households that have already obtained the apartment in social housing.

MNG

WHAT WORKS WELL

SW

What in the system of housing support contributes to the fact that people who obtain housing support SUCCEED in maintaining housing or move to housing without support?

How is support for people supported by housing support handled in situation when they are threatened with eviction by the owner of the apartment?

WHAT DOES NOT WORK WELL

What situations most often lead to the fact that tenants of social housing "FAIL" to keep the apartment? *(e.g. the lease ends)*

What is the practice related to tenants of social housing who cannot keep the apartment but who continue to need it?

What effect does the length of time social housing grants have on maintaining the housing?

What is the situation of people who haven't opportunities to increase their income and those who cannot be expected to increase their income after the end of the support period, such as elderly, disabled people, single mothers with children, people with debts?

4 TERMINATION OF SOCIAL HOUSING/TERMINATION OF SUPPORT IN SOCIAL HOUSING

How does social housing termination work in Wales?

How are exit strategies set for individual target groups?

Is it possible for them to stay in the current apartment under modified conditions? (e.g. rent increase, conversion of the apartment from "social rental" to "ordinary")

We will also consider the situation where the social housing is terminated, even though the tenant still needs the apartment.

What will happen in this situation?

Are there any differences among target groups? What about the tenants who do not have the possibility to increase their income?

How is housing support (assistance) further addressed in this case?

Are there differences depending on whether the termination is initiated by the tenant or the landlord?

What about the "second chances" for tenants who broke the rules?

CONCLUSION

Would you recommend French social housing system for another countries?

Is there anything else related to the topic that you would like to share?

10.1.3 LISTS OF QUESTIONS – IRELAND

ANOTATION

In Ireland, the term "social housing" is used for housing provided by a local authority or an approved housing organization to people who are unable to provide housing from their own resources. Housing provided by local authorities is allocated according to eligibility and need and the rent depends on the household's ability to pay. Since 2012, the Department of Housing, Local Government and Heritage has overseen social housing policy in Ireland. Its main activity is setting the rules for the provision of social housing, establishing financial programs to support the construction of social housing and providing support to social tenants.

The Housing Agency also deals with the area of social housing. It is a government body cooperating with the ministry, local government, approved housing organizations and other actors in the field of housing. The Local Government Management Agency also operates under the auspices of the Ministry, which provides support to local governments, among other things, in housing.

ABBREVIATIONS

MNG management of non-profit organizations

PA public administrator(s)

RESEARCHERS

LIST OF QUESTIONS IRE – RESEARCHERS	
INTRODUCTION	
▪ Welcoming and introducing the interviewer ▪ Explanation of the purpose of the interview ▪ Informing about the method of dealing with the found information ▪ Informing about recording and ensuring informed consent	
1 THE RESPONDENT'S ROLE	
What is your professional focus in relation to the issue of social rental housing? What topics do you focus on in this area? Do you currently participate in research projects focused on the issue of social rental housing? (if yes: Can you please specify which ones?)	
2 SOCIAL RENTAL HOUSING SYSTEM	
<i>The interviewer has already read about the system of social rental housing in Ireland and aims to create a comprehensive idea of the main circumstance of the non-rental housing system. She confirms the information obtained through desk research by following questions.</i> How does the provision of social rental housing work in Ireland? Is there a difference in using of the terms “social rental housing” and “non-profit rental housing”? How is the issue of social rental housing anchored in the legislation? What laws, methods or important decrees are related to social rental housing? Has social rental housing been re-evaluated in recent years? Did COVID-19/war in Ukraine changed the situation related to social rental housing in your country? How been this change reflected in the present days? What are the main problems related to non-profit housing (social rental housing) in your country? In your opinion, what are the most vulnerable groups who fail to provide social rental housing? For what reasons do these groups fail to get social rental housing? What problems does the given target group face when obtaining social rental housing? How do Irish citizens view the current situation related to social rental housing in Ireland? Are there any systemic changes regarding social rental housing being prepared? <u>PROVISION OF SOCIAL RENTAL HOUSING</u> Who provides social rental housing? What is the role of these subjects? How do you evaluate this system? How are people selected for social rental housing? (Who selects them)? How do you evaluate this process of selection? Who is the owner of the apartments provided in social housing?	

Are these municipal apartments or apartments of private owners (free market apartments)?

How do you evaluate this practice? Do you think it's well set up?

What types of contracts do people "selected" for social rental housing sign up? (*lease, sublease, etc.*)

How do you evaluate this practice?

For how long is social rental housing provided? (*indefinite period x definite period*)

Is there something like reassessment of the tenant's situation?

How do you evaluate the current reassessment system?

PROVISION OF HOUSING SUPPORT (HOUSING ASSISTANCE) FOR TENANTS OF SOCIAL RENTAL HOUSING

How does provision of housing assistance for tenants of social rental housing work in Ireland?

What types of housing support are provided?

How do you evaluate this practice?

Is the provision of housing assistance sufficient for tenants of social rental housing?

Is housing support anchored in the legislation?

What laws are related to housing support?

How do you evaluate the current legislative in terms of solving the housing shortage issue?

Who can provide housing support and to what extent?

Are there any methodologies for providing housing support?

IF YES: How could we get it? Are there any that are exclusively targeted to selected target groups?

In your opinion, what effect does the duration of housing support have on maintaining housing? What is the practice regarding the re-evaluation of the situation of tenants of social rental housing?

Does the given target group have sufficient housing support? (*e.g. victims of domestic violence, ethnic minorities, homeless people, etc.*)

3 FINANCING OF SOCIAL RENTAL HOUSING: HOUSING SUPPORT

Now we will focus on securing funds to finance the costs associated with social rental housing. Firstly, we will focus on GUARANTEE or financial compensation for owners of apartments rented in the system of social rental housing.

GUARANTEE (financial compensation for owners of apartments rented to social tenants)

Do municipalities and non-profit organizations provide any financial guarantee for private owners in the case of non-payment of rent or damage caused to apartments by tenant?

Do housing providers establish any form of guarantee/Crisis funds from for cover possible costs caused by non-payment of rent by a tenant?

From what sources do social housing providers draw funds for these purposes?

Are there rules for using these funds? (*e.g. length, amount of financial coverage, legal anchoring etc.*)

SUBSIDIZED RENT

How does subsidized rent work in Ireland?

What target groups are recipients of subsidized rent?

HOUSING SUPPORT – providing advice and support to social tenants

How do the municipalities and non-profit organizations that provide social rental housing provide financial resources to finance the provision of housing support?

From what sources do they draw funds for these purposes?

4 KEEPING OF SOCIAL RENTAL HOUSING AND TRANSITIONING TO HOUSING WITHOUT SUPPORT

We will now focus on persons and households that have already obtained the apartment in social rental housing.

WHAT WORKS WELL

What in the system of housing support contributes to the fact that people who obtain housing support **SUCCEED** in maintaining housing or move to housing without support?

How is support for people supported by housing support handled in situation when they are threatened with eviction by the owner of the apartment?

WHAT DOES NOT WORK WELL

What situations most often lead to the fact that tenants of social rental housing “**FAIL**” to keep the apartment? (e.g. the lease ends)

What is the practice related to tenants of social rental housing who cannot keep the apartment but who continue to need it?

What effect does the length of time that social rental housing grants have on maintaining the housing?

What is the situation of people who haven't opportunities to increase their income and those who cannot be expected to increase their income after the end of the support period, such as elderly, disabled people, single mothers with children, people with debts?

CONCLUSION

Would you recommend Irish social rental housing system for another countries?

Is there anything else related to the topic that you would like to share?

MANAGEMENT OF NGOS, PUBLIC ADMINISTRATORS, SOCIAL WORKERS

LIST OF QUESTIONS IRE – MNG, PA, SW

INTRODUCTION

- *Welcoming and introducing of the interviewer*
- *Explanation of the purpose of the interview*
- *Informing about the method of dealing with the found information*
- *Informing about recording and ensuring informed consent*

1 INSTITUTION AND THE RESPONDENT'S ROLE

What is your role in the organization?

Which activities related to provision of non-profit rental housing do you provide?

Do you also provide housing support (*housing assistance*)?

What is the role of your institution in relation to social rental housing?

Which activities related to social rental housing does your institution do?

Do you also provide social rental housing? (If so, continue):

Do you also provide apartments?

How much of housing stock does your organization have available to provide housing?

How many of these apartments do you own? How many is from private owners?

2 SOCIAL RENTAL HOUSING SYSTEM

MNG

PA

The interviewer has already read about the system of social rental housing in Ireland and aims to create a comprehensive idea of the main circumstance of the non-rental housing system. She confirms the information obtained through desk research by following questions.

How does the provision of social rental housing work in Ireland?

Is there a difference in using of the terms “social rental housing” and “non-profit rental housing”?

Has social rental housing been re-evaluated in recent years?

What change has occurred in the social rental housing policy?

How is the issue of social rental housing anchored in the legislation?

What laws, methods or important decrees are related to social rental housing?

How do you evaluate the current legislative anchoring the terms of solving the problem of the housing shortage/in terms of real impacts in municipal policies?

Could you compare system of social rental housing in Ireland to another state? What foreign system do you find inspirational?

How is the Housing First principle applied in Ireland?

What other programs and projects are implemented in Ireland in connection with social rental housing (e.g. Housing First, Housing Led, etc.)

What type of projects are these? (are they a part of systemic legislative measure)

What are the main problems related to non-profit housing (social rental housing) in your country?

How do people in housing need manage to get social rental housing?

Is the number of people in housing need in your country decreasing?

What are the most vulnerable groups who fail to provide social rental housing?

For what reasons do these groups fail to get social rental housing?

What problems does the given target group face when obtaining social rental housing?

Did COVID-19/War in Ukraine change the situation related to social rental housing in your country?

How has been this change reflected in the present days?

How do Irish citizens view the current situation related to social rental housing in Ireland?

Are there any systemic changes regarding social rental housing being prepared?

Is something about social rental housing in Ireland what is not working properly?

PROVISION OF SOCIAL RENTAL HOUSING

Who provides social rental housing?

What is the role of these subjects?

How do you evaluate this system?

What target group can get social rental housing?

How are people selected for social rental housing? (Who selects them)?

How do you evaluate this process of selection?

Who is the owner of the apartments provided in social housing?

Are these municipal apartments or apartments of private owners (free market apartments)?

How do you evaluate this practice? Do you think it's well set up?

What types of contracts do people "selected" for social rental housing sign up? (*lease, sublease, etc.*)

How do you evaluate this practice?

For how long is social rental housing provided? (*indefinite period x definite period*)

Is there something like reassessment of the tenant's situation?

IF YES: After what time?

Are there any problems with the reassessment?

IF YES: What kind of problems?

How do you evaluate the current reassessment system?

PROVISION OF HOUSING SUPPORT (HOUSING ASSISTANCE) FOR TENANT'S OF SOCIAL RENTAL HOUSING

How does provision of housing assistance for tenants of social rental housing work in Ireland?

What types of housing support are provided?

How do you evaluate this practice?

Is the provision of housing assistance sufficient for tenants of social rental housing?

Is housing support anchored in the legislation?

What laws are related to housing support?

How do you evaluate the current legislative in terms of solving the housing shortage issue?

Who can provide housing support and to what extent?

In your opinion, what effect does the duration of housing support have on maintaining housing? What is the practice regarding the re-evaluation of the situation of tenants of social rental housing?

Does the given target group have sufficient housing support? (*e.g. victims of domestic violence, ethnic minorities, homeless people, etc.*)

3 FINANCING OF SOCIAL RENTAL HOUSING: HOUSING SUPPORT

Now we will focus on securing funds to finance the costs associated with social rental housing. Firstly, we will focus on GUARANTEE or financial compensation for owners of apartments rented in the system of social rental housing.

MNG
PA

GUARANTEE (financial compensation for owners of apartments rented to social tenants)

Do municipalities and non-profit organizations provide any financial guarantee for private owners in the case of non-payment of rent or damage caused to apartments by tenant?

Do housing providers establish any form of guarantee/*Crisis* funds from for cover possible costs caused by non-payment of rent by a tenant?

From what sources do social housing providers draw funds for these purposes?

Are there rules for using these funds? (*e.g. length, amount of financial coverage, legal anchoring etc.*)

SUBSIDIZED RENT

How does subsidized rent work in Ireland?

What target groups are recipients of subsidized rent?

HOUSING SUPPORT – providing advice and support to social tenants

How do the municipalities and non-profit organizations that provide social rental housing provide financial resources to finance the provision of housing support?

From what sources do they draw funds for these purposes?

4 PROVIDING OF SOCIAL RENTAL HOUSING – GOOD PRACTICE

Are there any target groups to whom it is easier to provide social rental housing?

SW

Can you give an example of good practice in this case?

The interviewer will focus on individual target group about which the respondent would like to share good practice and will discuss it in detail.

Please, describe the whole process of support of given target group (from entering the social rental housing, providing support) and focus on the good practice which could be inspirational for another social-rental housing providers.

ADDITIONAL QUESTIONS – ENTERING THE SOCIAL RENTAL HOUSING

What problems does the given target group face when obtaining social rental housing?

What does contribute to the fact that this target group succeeds in obtaining social rental housing? *(methods of selection, organizational setting, cooperation of organizations, etc.)*

PROVIDING SUPPORT IN SOCIAL RENTAL HOUSING (ASSISTANCE, ADVICE)

Can you tell me about the providing support in social rental housing for given target group/tenants of social rental housing?

How is case management used in the provision of housing support? *(or intensive case management (ICM), assertive community treatment (ACT), flexible assertive community treatment (FACT))*

Are there any methodologies for providing housing support?

IF YES: How could we get it? Are there any that are exclusively targeted to selected target groups?

What has worked for you in the field of providing housing support to the given target group?

What factors from housing support contributes most to the fact that people keep their housing? *(e.g. some specific methods, tools,...)*

What influence does door management have in this case? *(please, give specific examples where door management has been successfully implemented)*

What has worked for you in communication with the tenant?

What has proven as successful in providing housing in the area of cooperation with other institutions and social services?

What effect does the length of the housing support have on maintaining housing?

TERMINATION OF PROVIDING HOUSING SUPPORT

How is housing terminated in the case of given target group?

How do you motivate people to transition from housing with support to housing without support? *(what methods have been proven as effective)*

How is support for people supported by housing handled in a situation where they are threatened with eviction by the owner of the apartment?

How do you work with different exit strategies in the case of given target group?

Do you monitor the situation of persons after the end of social housing?

IF YES: After what time do you do so? What do you want to know about the person?

APARTMENT MANAGEMENT

What has worked for you in apartment management in relation to the support of given target group?

Who oversees repairs in the apartment, resolving neighborhood disputes, control of paying rent and energies etc.?

RESIDENTS IN APARTMENTS OF PRIVATE OWNERS

How is early detection of non-payment of rent handled?

How is non-payment of rent dealt with?

How is the assistance provider informed about the tenant's problems with paying the rent?

What has worked for you in communication with apartment owners?

Do you know any good practice examples related to different target groups we have not mentioned yet?

5 KEEPING OF SOCIAL RENTAL HOUSING AND TRANSITIONING TO HOUSING WITHOUT SUPPORT

We will now focus on persons and households that have already obtained the apartment in social rental housing.

MNG

PA

WHAT WORKS WELL

SW

What in the system of housing support contributes to the fact that people who obtain housing support **SUCCEED** in maintaining housing or move to housing without support?

How is support for people supported by housing support handled in situation when they are threatened with eviction by the owner of the apartment?

WHAT DOES NOT WORK WELL

What situations most often lead to the fact that tenants of social rental housing **"FAIL"** to keep the apartment? (e.g. the lease ends)

What is the practice related to tenants of social rental housing who cannot keep the apartment but who continue to need it?

What effect does the length of time that social rental housing grants have on maintaining the housing?

What is the situation of people who haven't opportunities to increase their income and those who cannot be expected to increase their income after the end of the support period, such as elderly, disabled people, single mothers with children, people with debts?

6 TERMINATION OF SOCIAL RENTAL HOUSING/TERMINATION OF SUPPORT IN SOCIAL RENTAL HOUSING

How does social rental housing termination work in Ireland?

MNG

How are exit strategies set for individual target groups?

PA

Is it possible for them to stay in the current apartment under modified conditions? (e.g. rent increase, conversion of the apartment from "social rental" to "ordinary")

SW

We will also consider the situation where the social rental housing is terminated, even though the tenant still needs the apartment.

What will happen in this situation?

Are there any differences among target groups? What about the tenants who do not have the possibility to increase their income?

How is housing support (assistance) further addressed in this case?

Are there differences depending on whether the termination is initiated by the tenant or the landlord?

What about the “second chances” for tenants who broke the rules?

CONCLUSION

Would you recommend Irish social rental housing system for another countries?

Is there anything else related to the topic that you would like to share?

10.1.4 LISTS OF QUESTIONS – SLOVENIA

ANOTATION

In Slovenia, subsidized housing is referred to as "non-profit rental housing" (*neprofitna najemna odvatana*) and is intended for people with low to moderate incomes. The concept of "social housing" (*socialnih svetning*) is also used. According to data from 2016, social housing represents about 6% of the national housing stock (Cirman, 2017). In Slovenia, 9% of apartments are rented, of which 6% of apartments in Slovenia are owned by local authorities and non-profit housing organizations, which are referred to as "social rental housing" (*socialnih štorani v najem*), and 3% are intended for private rental (Social Housing in Europe, 2016).

In Slovenia, the provision of social housing is the task of the public Housing Fund of the Republic of Slovenia, local authorities and their local housing funds and non-profit housing organizations. In 2013, the providers of social housing were municipalities and 60 registered non-profit organizations.

Social housing in Slovenia is intended for all residents who encounter housing or social problems.

ABBREVIATIONS

HOSU	housing support (assistance)
MNG	management of non-profit organizations
NOPREH	non-profit rental housing
PA	public administrators
SW	social workers

RESEARCHERS

LIST OF QUESTIONS – RESEARCHERS	
INTRODUCTION	
▪ Welcoming and introducing of the interviewer ▪ Explanation of the purpose of the interview ▪ Informing about the method of dealing with the found information ▪ Informing about recording and ensuring informed consent	
1	THE ROLE OF THE RESPONDENT
What is your professional focus in relation to the issue of non-profit rental housing? What topics do you focus on in this area? Do you participate in research projects focused on the issue of non-profit rental housing? (If yes: Can you please specify which ones?)	
2	NON-PROFIT RENTAL HOUSING SYSTEM
<i>The interviewer has already read about the system of non-profit rental housing Slovenia and aims to create a comprehensive idea of the main circumstance of the non-rental housing system. She confirms the information obtained through desk research by following questions.</i> How does the provision of non-profit rental housing work in Slovenia? Is there a difference in using of the terms “social (rental) housing” and “non-profit rental housing”? Has non-profit rental housing been re-evaluated in recent years?	

What change has occurred in the non-profit rental housing policy?

Did COVID-19/war in Ukraine change the situation related to non-profit rental housing in your country? How has been this change reflected in the present days?

How is the issue of non-profit rental housing anchored in the legislation?

What laws, methods or important decrees are related to non-profit rental housing?

How do you evaluate the current legislative anchoring the terms of solving the problem of the housing shortage/in terms of real impacts in municipal policies?

Could you compare this system to one in another state? Which foreign approach do you find inspiring?

How does Slovenia approach the *Housing First* method? Is it somehow considered in non-profit rental housing?

What programs and projects are implemented in Slovenia in connection with non-profit rental housing? (e.g. *Housing First*, *Housing Led*, etc.)

What type of projects are these? (e.g. *part of systemic legislative measure*)

Are there any systemic changes regarding non-profit rental housing being prepared?

Is something about non-profit rental housing in Slovenia what is not working properly?

What are the main problems related to non-profit rental housing in your country?

How do people in housing need manage to get the apartment in non-profit rental housing?

Is the number of people in housing need in your country decreasing?

What are the most vulnerable groups who fail to provide non-profit rental housing?

For what reasons do these groups fail to get non-profit rental housing?

What problems does the given target group face when obtaining non-profit rental housing?

According to the *Resolution on the National Housing Program 2015-2025 (Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015-2025)* the goal is to set aside apartments for the most vulnerable people. How is this goal realized?

How do Slovenian citizens view the current situation related to social rental housing in Slovenia?

PROVISION OF NON-PROFIT RENTAL HOUSING

Who provides NOPREH?

What is the role of these subjects?

How do you evaluate this system?

How do you evaluate selection of tenants of NOPREH?

In Slovenia, non-profit rental housing is regulated by the regulation *Rules for the allocation of non-profit rental housing (Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, Uradni list)*. Are these the only criteria for the allocation of NOPREH or do the providers apply other specific criteria by which they choose?

Who is the owner of the apartments provided in social housing?

Are these municipal apartments or apartments of private owners (free market apartments)?

How do you evaluate this practice? Do you think it's well set up?

For how long is NOPREH provided? (indefinite period x definite period)

According to desk research, non-profit apartment rental contracts are concluded for an indefinite period, and landlords have the right to check the eligibility of persons authorized to rent the apartments for NOPREH purposes for a period of five years. Is this always the case?

How do you evaluate this practice?

What happens to the tenant after five years?

Is there something like reassessment of the tenant's situation?

IF YES: After what time?

Are there any problems with the reassessment?

IF YES: What kind of problems?

How do you evaluate the current reassessment system?

PROVISION OF HOUSING SUPPORT (HOUSING ASSISTANCE) FOR TENANTS OF NON-PROFIT RENTAL HOUSING

Housing support (housing assistance) is a preventative tool that supports vulnerable people who might struggle to live independently. It is usually provided by social workers, who assist the tenant of social housing.

How does provision of housing support for tenants of NOPROH work in Slovenia?

What types of housing support are provided?

How do you evaluate this practice?

Is the provision of housing assistance sufficient for tenants of social rental housing?

Is housing support anchored in the legislation?

What laws are related to housing support?

How do you evaluate the current legislative in terms of solving the housing shortage issue?

Who can provide housing support and to what extent?

How is case management used in the provision of housing support? (or intensive case management (ICM), assertive community treatment (ACT), flexible assertive community treatment (FACT))

Are there any methodologies for providing housing support?

IF YES: How could we get it? Are there any that are exclusively targeted to selected target groups?

In your opinion, what effect does the duration of housing support have on maintaining housing? What is the practice regarding the re-evaluation of the situation of tenants of social rental housing?

Does the given target group have sufficient housing support? (e.g. victims of domestic violence, ethnic minorities, homeless people, etc.)

3 FINANCING OF NON-PROFIT RENTAL HOUSING: HOUSING SUPPORT

Now we will focus on securing funds to finance the costs associated with social rental housing. Firstly, we will focus on GUARANTEE or financial compensation for owners of apartments rented in the system of social rental housing.

GUARANTEE (financial compensation for owners of apartments rented to social tenants)

Do municipalities and non-profit organizations provide any financial guarantee for private owners in the case of non-payment of rent or damage caused to apartments by tenant?

Do housing providers establish any form of guarantee/Crisis funds from for cover possible costs caused by non-payment of rent by a tenant?

From what sources do social housing providers draw funds for these purposes?

Are there rules for using these funds? (e.g. length, amount of financial coverage, legal anchoring etc.)

SUBSIDIZED RENT

How does subsidized rent work in Slovenia?

What target groups are recipients of subsidized rent?

HOUSING SUPPORT – providing advice and support to social tenants.

How do the municipalities and non-profit organizations that provide social rental housing provide financial resources to finance the provision of housing support?

From what sources do they draw funds for these purposes?

4 KEEPING OF NON-PROFIT RENTAL HOUSING AND TRANSITIONING TO HOUSING WITHOUT SUPPORT

Now we will focus on persons and households that have already obtained the apartment in NOPROH.

WHAT WORKS WELL

What in the system of housing support contributes to the fact that people who obtain housing support **SUCCEED** in maintaining housing or move to housing without support?

How is support for people supported by housing support handled in situation when they are threatened with eviction by the owner of the apartment?

WHAT DOES NOT WORK WELL

What situations most often lead to the fact that tenants of social rental housing **“FAIL”** to keep the apartment? (*e.g. the lease ends*)

What is the practice related to tenants of social rental housing who cannot keep the apartment but who continue to need it?

What effect does the length of time that social rental housing grants have on maintaining the housing?

What is the situation of people who haven't opportunities to increase their income and those who cannot be expected to increase their income after the end of the support period, such as elderly, disabled people, single mothers with children, people with debts?

5 TERMINATION OF NON-PROFIT RENTAL HOUSING/TERMINATION OF SUPPORT IN NON-PROFIT RENTAL HOUSING

How does NOPREH termination work in Slovenia?

How is housing support (assistance) further addressed in this case?

Are there differences depending on whether the termination is initiated by the tenant or the landlord?

What about the **“second chances”** for tenants who broke the rules?

CONCLUSION

Would you recommend Slovenian non-profit rental housing system for another countries?

Is there anything else related to the topic that you would like to share?

PUBLIC ADMINISTRATORS, MANAGERS OF NGOS

LIST OF QUESTIONS 3 – MNG, PA

INTRODUCTION

- *Welcoming and introducing of the interviewer*
- *Explanation of the purpose of the interview*
- *Informing about the method of dealing with the found information*
- *Informing about recording and ensuring informed consent*

1 INSTITUTION AND THE RESPONDENT'S ROLE

What is your role in the organization?

What is the role of your institution in relation to non-profit rental housing provision?

Which activities related to non-profit rental housing does your institution do?

Do you also provide non-profit rental housing? (If so, continue):

How much of housing stock does your organization have available to provide housing?

How many of these apartments do you own? How many is from private owners?

Who sign up the lease with the owner? You or the tenant?

Do you have any available financial fund to cover unexpected costs associated with providing housing to tenants of NOPREH? (e.g. a security deposit, payment of a part or all the rent, payment of damages etc.)

2 NON-PROFIT RENTAL HOUSING SYSTEM

The interviewer has already read about the system of non-profit rental housing in Slovenia and aims to create a comprehensive idea of the main circumstance of the non-rental housing system. She confirms the information obtained through desk research by following questions.

How is the issue of NOPREH anchored in the legislation? (What laws, methods or important decrees are related to NOPREH?)

How do you evaluate the current legislative anchoring the terms of solving the problem of the housing shortage/in terms of real impacts in municipal policies?

Could you compare system of NOPREH in Slovenia to another state? What foreign system do you find inspirational?

What programs and projects are implemented in Slovenia in connection with NOPREH (e.g. Housing First, Housing Led, etc.)

What type of projects are these? (are they a part of systemic legislative measure)

Has NOPREH been re-evaluated in recent years?

What change has occurred in the NOPREH policy?

Did covid-19/war in Ukraine changed the situation related to non-profit rental housing in your country? How has been this change reflected in the present days?

What are the main problems related to non-profit housing in your country?

How do people in housing need manage to get NOPREH?

Is the number of people in housing need decreasing in Slovenia?

What are the most vulnerable groups who fail to get NOPREH?

For what reasons do these groups fail to get NOPREH?

What problems does the given target group(s) face when obtaining NOPREH?

How do Slovenian citizens view the current situation related to NOPREH in Slovenia?

Are there any systemic changes regarding NOPREH prepared?

Is something about NOPREH in Slovenia what is not working properly?

PROVISION OF NOPREH

Who provides NOPREH?

What is the role of these subjects?

How do you evaluate this system?

What target group can get NOPREH?

How are people selected for NOPREH? (Who selects them)?

How do you evaluate this process of selection?

Who is the owner of the apartments provided in NOPREH?

Are these municipal apartments or apartments of private owners (free market apartments)?

How do you evaluate this practice? Do you think it's well set up?

What types of contracts do people "selected" for NOPREH sign up? (lease, sublease, etc.)

How do you evaluate this practice?

For how long is NOPREH provided? (indefinite period x definite period)

According to desk research, non-profit apartment rental contracts are concluded for an indefinite period, and landlords have the right to check the eligibility of persons authorized to rent the apartments for NOPREH purposes for a period of five years. Is this always the case?

Is there something like reassessment of the tenant's situation?

IF YES: After what time?

Are there any problems with the reassessment?

IF YES: What kind of problems?

How do you evaluate the current reassessment system?

PROVISION OF HOUSING SUPPORT (HOUSING ASSISTANCE) FOR TENANTS OF NOPREH

How does provision of housing assistance for tenants of NOPREH work in Slovenia?

What types of housing support are provided?

How do you evaluate this practice?

Is the provision of housing assistance sufficient for tenants of NOPREH

Is housing support anchored in the legislation?

What laws are related to housing support?

How do you evaluate the current legislative in terms of solving the housing shortage issue?

Who can provide housing support and to what extent?

In your opinion, what effect does the duration of housing support have on maintaining housing? What is the practice regarding the re-evaluation of the situation of tenants of NOPREH?

Does the given target group have sufficient housing support? (e.g. victims of domestic violence, ethnic minorities, homeless people, etc.)

3 FINANCING OF NON-PROFIT RENTAL HOUSING: HOUSING SUPPORT

Now we will focus on securing funds to finance the costs associated with NOPREH. Firstly, we will focus on GUARANTEE or financial compensation for owners of apartments rented in the system of NOPREH.

GUARANTEE (financial compensation for owners of apartments rented to social tenants)

Do municipalities and NGOs provide any financial guarantee for private owners in the case of non-payment of rent or damage caused to apartments by tenant?

Do housing providers establish any form of guarantee/*Crisis* funds from for cover possible costs caused by non-payment of rent by a tenant?

From what sources do social housing providers draw funds for these purposes?

Are there rules for using these funds? (e.g. length, amount of financial coverage, legal anchoring etc.)

SUBSIDIZED RENT

How does subsidized rent work in Slovenia?

What target groups are recipients of subsidized rent?

HOUSING SUPPORT – providing advice and support to social tenants

How do the municipalities and non-profit organizations that provide social rental housing provide financial resources to finance the provision of housing support?

From what sources do they draw funds for these purposes?

4 KEEPING OF NON-PROFIT RENTAL HOUSING AND TRANSITIONING TO HOUSING WITHOUT SUPPORT

We will now focus on persons and households that have already obtained the apartment in social rental housing.

WHAT WORKS WELL

What in the system of housing support contributes to the fact that people who obtain housing support SUCCEED in maintaining housing or move to housing without support?

How is support for people supported by housing support handled in situation when they are threatened with eviction by the owner of the apartment?

WHAT DOES NOT WORK WELL

What situations most often lead to the fact that tenants of NOPREH “FAIL” to keep the apartment? (e.g. the lease ends)

What is the practice related to tenants of NOPREH who cannot keep the apartment but who continue to need it?

What effect does the length of time that NOPREH grants have on maintaining the housing?

What is the situation of people who haven't opportunities to increase their income and those who cannot be expected to increase their income after the end of the support period, such as elderly, disabled people, single mothers with children, people with debts?

5 CONCLUSION

Would you recommend Slovenian non-profit rental housing system for another countries?

Is there anything else related to the topic that you would like to share?

SOCIAL WORKERS

LIST OF QUESTIONS SLO – SOCIAL WORKERS

INTRODUCTION

- *Welcoming and introducing of the interviewer*
- *Explanation of the purpose of the interview*
- *Informing about the method of dealing with the found information*
- *Informing about recording and ensuring informed consent*

1 THE RESPONDENT'S ROLE

What is your role in the organization?

Which activities related to provision of non-profit rental housing do you provide?

Do you also provide housing support (*housing assistance*)?

What is the role of your organization in the context of non-profit rental housing?

Does your organization provide non-profit rental housing?

How much of housing stock does your organization have available to provide housing?

How many of these apartments do you own? How many is from private owners?

Who sign up the lease with the owner? You or the tenant?

Do you have any available financial fund to cover unexpected costs associated with providing housing to tenants of non-profit rental housing? (e.g. a security deposit, payment of a part or all the rent, payment of damages etc.)

2 PROVIDING OF NON-PROFIT RENTAL HOUSING – GOOD PRACTICE

Are there any target groups to whom is easier provide NOPREH?

Can you give an example of good practice in this case?

The interviewer will focus on individual target group about which the respondent would like to share good practice and will discuss it in detail.

Please, describe the whole process of support of given target group (from entering the social rental housing and providing support to tenants) and focus on the good practice which could be inspirational for another NOPREH providers.

ADDITIONAL QUESTIONS – ENTERING THE NON-PROFIT RENTAL HOUSING

What problems does the given target group face when obtaining NOPREH?

What does contribute to the fact that this target group succeeds in obtaining NOPREH? (*methods of selection, organizational setting, cooperation of organizations, etc.*)

PROVIDING SUPPORT IN NOPREH (ASSITENCE, ADVICE)

Can you tell me about the providing support in social rental housing for given target group/tenants of NOPREH?

How is case management used in the provision of housing support? (*or intensive case management (ICM), assertive community treatment (ACT), flexible assertive community treatment (FACT)*)

Are there any methodologies for providing housing support?

IF YES: How could we get it? Are there any that are exclusively targeted to selected target groups?

What has worked for you in the field of providing housing support to the given target group?

What factors from housing support contributes most to the fact that people keep their housing? (e.g. some specific methods, tools)

What influence does door management have in this case? (*please, give specific examples where door management has been successfully implemented*)

What has worked for you in communication with the tenant?

What has proven as successful in providing housing in cooperation with other institutions and social services?

What effect does the length of the housing support have on maintaining housing?

TERMINATION OF PROVIDING HOUSING SUPPORT

How is housing terminated in the case of given target group?

How do you motivate people to transition from housing with support to housing without support? (*what methods have been proven as effective*)

How is support for NOPROH's tenants handled in a situation where they are threatened with eviction by the owner of the apartment?

How do you work with different exit strategies in the case of given target group?

Do you monitor the situation of persons after the end of NOPREH?

IF YES: After what time do you do so? What do you want to know about the person?

APARTMENT MANAGEMENT

What has worked for you in apartment management in relation to the support of given target group?

Who oversees repairs in the apartment, resolves neighborhood disputes, controls of paying rent and energies etc.?

RESIDENTS IN APARTMENTS OF PRIVATE OWNERS

How is early detection of non-payment of rent handled?

How is non-payment of rent dealt with?

How is the assistance provider informed about the tenant's problems with paying the rent?

What has worked for you in communication with apartment owners?

Do you know any good practice examples related to different target groups we have not mentioned yet?

3 KEEPING OF NON-PROFIT RENTAL HOUSING AND TRANSITIONING TO HOUSING WITHOUT SUPPORT

We will now focus on persons and households that have already obtained the apartment in social rental housing.

WHAT WORKS WELL

What in the system of housing support contributes to the fact that people who obtain housing support SUCCEED in maintaining housing or move to housing without support?

How is support for people supported by housing support handled in situation when they are threatened with eviction by the owner of the apartment?

WHAT DOES NOT WORK WELL

What situations most often lead to the fact that tenants of NOPREH "FAIL" to keep the apartment? (e.g. the lease ends)

What is the practice related to tenants of NOPREH who cannot keep the apartment but who continue to need it?

What effect does the length of time that NOPROH grants have on maintaining the housing?

What is the situation of people who haven't opportunities to increase their income and those who cannot be expected to increase their income after the end of the support period, such as elderly, disabled people, single mothers with children, people with debts?

4 TERMINATION OF NOPROH/TERMINATION OF SUPPORT

How does termination of NOPREH work in Slovenia?

How are exit strategies set for individual target groups?

Is it possible for them to stay in the current apartment under modified conditions? (*e.g. rent increase, conversion of the apartment from “social rental” to “ordinary”*)

Let’s consider the situation where NOPREH is terminated even though the tenant still needs the apartment.

What will happen in this situation?

Are there any differences among target groups? What about the tenants who do not have the possibility to increase their income?

How is housing support (assistance) further addressed in this case?

Are there differences depending on whether the termination is initiated by the tenant or the landlord?

What about the “second chances” for tenants who broke the rules?

CONCLUSION

Would you recommend Slovenian non-profit rental housing system for another countries?

Is there anything else related to the topic that you would like to share?

10.1.5 LISTS OF QUESTIONS – WALES

ANOTATION

In Wales, the term "social housing" or "social home" is used. Social housing in Wales, as in the rest of Great Britain, is included under the so-called affordable housing strategy, which is basically the highest level at which social housing is dealt with. Social housing in Wales is seen as housing provided at affordable prices for those who cannot afford to rent or buy a home on the open market. Social housing has so-called affordable rents, and their quality is ensured by Welsh housing standards. The aim of social housing is to provide people with stability through affordable and long-term housing. Wales is currently facing a housing shortage. The cost of privately renting or buying your own home has risen to the point where many people spend a significant portion of their income on housing costs. In every urban area of Wales there are long lists of social housing applicants who are not getting through.

ABBREVIATIONS

MNG	management of non-profit organization
PA	public administrators
SH	social housing
SW	social workers

RESEARCHERS

LIST OF QUESTIONS WL – RESEARCHERS	
INTRODUCTION	
▪ <i>Welcoming and introducing the interviewer</i> ▪ <i>Explanation of the purpose of the interview</i> ▪ <i>Informing about the method of dealing with the found information</i> ▪ <i>Informing about recording and ensuring informed consent</i>	
1 THE RESPONDENT'S ROLE	
What is your professional focus in relation to the issue of social housing? What topics do you focus on in this area? Do you currently participate in research projects focused on the issue of social housing? (if yes: Can you please specify which ones?)	
2 SOCIAL HOUSING SYSTEM	
<i>The interviewer has already read about the system of social rental housing in Wales and aims to create a comprehensive idea of the main circumstance of the non-rental housing system. She confirms the information obtained through desk research by following questions.</i> How does the provision of social housing work in Wales? How is the issue of social housing anchored in the legislation? What laws, methods or important decrees are related to social rental housing? Has social rental housing been re-evaluated in recent years? Did COVID-19/war in Ukraine changed the situation related to social rental housing in your country? How been this change reflected in the present days?	

What are the main problems related to non-profit housing (social rental housing) in your country?

In your opinion, what are the most vulnerable groups who fail to provide social rental housing?

For what reasons do these groups fail to get social rental housing?

What problems does the given target group face when obtaining social rental housing?

How do Irish citizens view the current situation related to social rental housing in Wales?

Are there any systemic changes regarding social rental housing being prepared?

PROVISION OF SOCIAL RENTAL HOUSING

Who provides social rental housing?

What is the role of these subjects?

How do you evaluate this system?

How are people selected for social rental housing? (Who selects them)?

How do you evaluate this process of selection?

Who is the owner of the apartments provided in social housing?

Are these municipal apartments or apartments of private owners (free market apartments)?

How do you evaluate this practice? Do you think it's well set up?

What types of contracts do people "selected" for social rental housing sign up? (lease, sublease, etc.)

How do you evaluate this practice?

For how long is social rental housing provided? (indefinite period x definite period)

Is there something like reassessment of the tenant's situation?

How do you evaluate the current reassessment system?

PROVISION OF HOUSING SUPPORT (HOUSING ASSISTANCE) FOR TENANTS OF SOCIAL RENTAL HOUSING

How does provision of housing assistance for tenants of social rental housing work in Wales?

What types of housing support are provided?

How do you evaluate this practice?

Is the provision of housing assistance sufficient for tenants of social rental housing?

Is housing support anchored in the legislation?

What laws are related to housing support?

How do you evaluate the current legislative in terms of solving the housing shortage issue?

Who can provide housing support and to what extent?

Are there any methodologies for providing housing support?

IF YES: How could we get it? Are there any that are exclusively targeted to selected target groups?

In your opinion, what effect does the duration of housing support have on maintaining housing? What is the practice regarding the re-evaluation of the situation of tenants of social rental housing?

Does the given target group have sufficient housing support? (e.g. victims of domestic violence, ethnic minorities, homeless people, etc.)

3 FINANCING OF SOCIAL RENTAL HOUSING: HOUSING SUPPORT

Now we will focus on securing funds to finance the costs associated with social rental housing. Firstly, we will focus on GUARANTEE or financial compensation for owners of apartments rented in the system of social rental housing.

GUARANTEE (financial compensation for owners of apartments rented to social tenants)

Do municipalities and non-profit organizations provide any financial guarantee for private owners in the case of non-payment of rent or damage caused to apartments by tenant?

Do housing providers establish any form of guarantee/*Crisis* funds from for cover possible costs caused by non-payment of rent by a tenant?

From what sources do social housing providers draw funds for these purposes?

Are there rules for using these funds? (e.g. length, amount of financial coverage, legal anchoring etc.)

SUBSIDIZED RENT

How does subsidized rent work in Wales?

What target groups are recipients of subsidized rent?

HOUSING SUPPORT – providing advice and support to social tenants

How do the municipalities and non-profit organizations that provide social rental housing provide financial resources to finance the provision of housing support?

From what sources do they draw funds for these purposes?

4 KEEPING OF SOCIAL RENTAL HOUSING AND TRANSITIONING TO HOUSING WITHOUT SUPPORT

We will now focus on persons and households that have already obtained the apartment in social rental housing.

WHAT WORKS WELL

What in the system of housing support contributes to the fact that people who obtain housing support **SUCCEED** in maintaining housing or move to housing without support?

How is support for people supported by housing support handled in situation when they are threatened with eviction by the owner of the apartment?

WHAT DOES NOT WORK WELL

What situations most often lead to the fact that tenants of social rental housing “**FAIL**” to keep the apartment? (e.g. the lease ends)

What is the practice related to tenants of social rental housing who cannot keep the apartment but who continue to need it?

What effect does the length of time that social rental housing grants have on maintaining the housing?

What is the situation of people who haven't opportunities to increase their income and those who cannot be expected to increase their income after the end of the support period, such as elderly, disabled people, single mothers with children, people with debts?

CONCLUSION

Would you recommend Welsh social rental housing system for another countries?

Is there anything else related to the topic that you would like to share?

LIST OF QUESTIONS WL – MNG, PA, SW

INTRODUCTION

- Welcoming and introducing of the interviewer
- Explanation of the purpose of the interview
- Informing about the method of dealing with the found information
- Informing about recording and ensuring informed consent

1 INSTITUTION AND THE RESPONDENT'S ROLE

What is your role in the organization?

What activities related to provision of social housing do you perform?

Do you also perform housing support (*housing assistance*)?

What is the role of your institution in relation to social rental housing?

Which activities related to social rental housing does your institution do?

Do you also provide social rental housing? (IF SO, CONTINUE):

Do you also provide apartments?

How much of housing stock does your organization have available to provide housing?

How many of these apartments do you own? How many is from private owners?

Do you have any available financial fund to cover unexpected costs associated with providing housing to tenants of social housing? (e.g. a security deposit, payment of a part or all of the rent, payment of damages etc.)

2 PROVISION OF SOCIAL RENTAL HOUSING AND SUPPORT FOR TENANTS OF SH

Who provides social rental housing? (local authorities, housing associations/registered social landlords, NGOs)

MNG

PA

How do you evaluate this system?

How are people selected for social rental housing? (Who selects them)?

How do you evaluate this process of selection?

Who is the owner of the apartments provided in social housing?

Are these municipal apartments or apartments of private owners (free market apartments)?

How do you evaluate this practice? Do you think it's well set up?

What types of contracts do people "selected" for social rental housing sign up? (lease, sublease, etc.)

How do you evaluate this practice?

For how long is social rental housing provided? (indefinite period x definite period)

Is there something like reassessment of the tenant's situation?

How do you evaluate the current reassessment system?

PROVISION OF HOUSING SUPPORT (HOUSING ASSISTANCE) FOR TENANT'S OF SOCIAL RENTAL HOUSING

How does provision of housing assistance for tenants of social rental housing work in Wales?

What types of housing support are provided?

How do you evaluate this practice?

Is the provision of housing assistance sufficient for tenants of social rental housing?

Is housing support anchored in the legislation?

What laws are related to housing support?

How do you evaluate current legislative in terms of solving the housing shortage issue?

Who can provide housing support and to what extent?

Are there any methodologies for providing housing support?

In your opinion, what effect does the duration of housing support have on maintaining housing? What is the practice regarding the re-evaluation of the situation of tenants of social rental housing?

Does the given target group have sufficient housing support? (e.g. victims of domestic violence, ethnic minorities, homeless people, etc.)

3 PROVIDING OF SOCIAL HOUSING – GOOD PRACTICE

Are there any target groups to whom is easier provide social housing?

SW

Can you give an example of good practice in this case?

The interviewer will focus on individual target group about which the respondent would like to share good practice and will discuss it in detail.

Please, describe the whole process of support of given target group (from entering the social housing, providing support) and focus on the good practice which could be inspirational for another social housing providers.

ADDITIONAL QUESTIONS – ENTERING THE SOCIAL HOUSING

What problems does the given target group face when obtaining social housing?

What does contribute to the fact that this target group succeeds in obtaining social housing? (methods of selection, organizational setting, cooperation of organizations, etc.)

PROVIDING SUPPORT IN SOCIAL HOUSING (ASSITENCE, ADVICE)

Can you tell me about the providing support in social housing for given target group/tenants of social housing?

How is case management used in the provision of housing support? (or intensive case management (ICM), assertive community treatment (ACT), flexible assertive community treatment (FACT))

Are there any methodologies for providing housing support?

IF YES: How could we get it? Are there any that are exclusively targeted to selected target groups?

What has worked for you in the field of providing housing support to the given target group?

What factors from housing support contributes most to the fact that people keep their housing? (e.g. some specific methods, tools,)

What influence does door management have in this case? (please, give specific examples where door management has been successfully implemented)

What has worked for you in communication with the tenant?

What has proven as successful in providing housing in cooperation with other institutions and social services?

What effect does the length of the housing support have on maintaining housing?

TERMINATION OF PROVIDING HOUSING SUPPORT

How is housing terminated in the case of given target group?

How do you motivate people to transition from housing with support to housing without support?
(*what methods have been proven as effective*)

How is support for people supported by housing handled in a situation where they are threatened with eviction by the owner of the apartment?

How do you work with different exit strategies in the case of given target group?

Do you monitor the situation of persons after the end of social housing?

IF YES: After what time do you do so? What do you want to know about the person?

APARTMENT MANAGEMENT

What has worked for you in apartment management in relation to the support of given target group?

Who oversees repairs in the apartment, resolving neighborhood disputes, control of paying rent and energies etc.?

RESIDENTS IN APARTMENTS OF PRIVATE OWNERS

How is early detection of non-payment of rent handled?

How is non-payment of rent dealt with?

How is the assistance provider informed about the tenant's problems with paying the rent?

What has worked for you in communication with apartment owners?

Do you know any good practice examples related to different target groups we have not mentioned yet?

4 KEEPING OF SOCIAL HOUSING AND TRANSITIONING TO HOUSING WITHOUT SUPPORT

We will now focus on persons and households that have already obtained the apartment in social housing.

MNG

WHAT WORKS WELL

PA

What in the system of housing support contributes to the fact that people who obtain housing support **SUCCEED** in maintaining housing or move to housing without support?

SW

How is support for people supported by housing support handled in situation when they are threatened with eviction by the owner of the apartment?

WHAT DOES NOT WORK WELL

What situations most often lead to the fact that tenants of social housing **"FAIL"** to keep the apartment? (*e.g. the lease ends*)

What is the practice related to tenants of social housing who cannot keep the apartment but who continue to need it?

What effect does the length of time social housing grants have on maintaining the housing?

What is the situation of people who haven't opportunities to increase their income and those who cannot be expected to increase their income after the end of the support period, such as elderly, disabled people, single mothers with children, people with debts?

6 TERMINATION OF SOCIAL HOUSING/TERMINATION OF SUPPORT IN SOCIAL HOUSING

How does social housing termination work in Wales?

MNG

How are exit strategies set for individual target groups?

PA

Is it possible for them to stay in the current apartment under modified conditions? (*e.g. rent increase, conversion of the apartment from “social rental” to “ordinary”*)

SW

We will also consider the situation where the social housing is terminated, even though the tenant still needs the apartment.

What will happen in this situation?

Are there any differences among target groups? What about the tenants who do not have the possibility to increase their income?

How is housing support (assistance) further addressed in this case?

Are there differences depending on whether the termination is initiated by the tenant or the landlord?

What about the “second chances” for tenants who broke the rules?

CONCLUSION

Would you recommend Welsh social housing system for another countries?

Is there anything else related to the topic that you would like to share?

10.2 PŘÍLOHA 2: PŘEPISY ROZHOVORŮ

Přepisy rozhovorů tvoří samostatnou přílohu.

O INSTITUTU EVALUACÍ A SOCIÁLNÍCH ANALÝZ

INESAN (Institut evaluací a sociálních analýz) je první soukromý vědecko-výzkumný institut v oboru společenských věd založený v Česku. Jde o nezávislý subjekt, který byl založen podle pravidel stanovených Evropskou unií (Rámec Společenství pro státní podporu výzkumu, vývoje a inovací, 2014/C/198/01). Institut je výzkumnou organizací dle zákona č. 130/2002 Sb., o podpoře výzkumu, experimentálního vývoje a inovací a je zapsán na Seznamu výzkumných organizací vedeném Ministerstvem školství, mládeže a tělovýchovy (MŠMT). Cílem INESANu je provádět základní výzkum, aplikovaný výzkum nebo experimentální vývoj a šířit jejich výsledky prostřednictvím výuky, publikování nebo převodu technologií, přičemž veškerý zisk je zpětně investován do těchto činností.

Hlavními činnostmi, kterými se INESAN zabývá, jsou evaluace a sociální analýzy.

Evaluace jsou v INESANu chápány jako proces systematického sběru, zpracování a uspořádání informací, jehož cílem je racionální stanovení a objektivní měření hodnoty. Evaluace prováděné INESANem mají formu kontrolovaného šetření věcného základu (Merit) a přínosu (Worth) předmětu evaluace. Evaluace mohou zlepšit kvalitu a zvýšit účinnost prováděných programů či projektů, mohou optimalizovat proces jejich realizace a mohou přinést adekvátní a využitelnou zpětnou vazbu. V oblasti evaluací se INESAN specializuje na:

- metaevaluace (evaluace již provedených evaluací),
- evaluace intervenčních programů (hodnocení souboru opatření, jejichž cílem je změna či formování chování jednotlivců, společenských skupin či organizací).

Sociální analýzy jsou cílené na společenské problémy v rámci vytyčených prioritních tematických oblastí. INESANem prováděné analýzy obvykle zahrnují celý soubor vzájemně provázaných výzkumných aktivit; tím se sociální analýzy odlišují od běžných výzkumů. V rámci realizace sociálních analýz se pracovníci INESANu zaměřují na zkoumání vzájemné interakce vybraného problému a jeho společenského kontextu, což umožňuje analyzované problémy detailně popsat a vyhodnotit. V oblasti sociálních analýz je realizován zejména:

- primární a sekundární výzkum,
- syntetizující, komparativní a analytické studie,
- případové studie.

Mezi tematické okruhy, jejichž výzkumem se INESAN zabývá, patří eticky odpovědné chování, manažerská studia, ICT, životní prostředí a sociální témata.

Díky svému zázemí v oblasti metodologie aplikovaného společenskovědního výzkumu INESAN poskytuje také zpracování výzkumných šetření a metodologických analýz. INESAN rovněž poskytuje odborné služby při tvorbě metodických nástrojů pro evaluaci, realizuje samotná evaluační šetření, podílí se na přípravě zadávací dokumentace, poskytuje peer-review jednotlivých dokumentů vztahujících se k evaluaci a k metodologii společenskovědního výzkumu.

Publikace, expertízy, odborná stanoviska a posudky, které INESAN vydává, nejsou ovlivněny postoji donorů a zadavatelů, nýbrž obsahují nezávislý pohled expertů INESAN.

T A
Č R

Tento projekt je financován se státní podporou
Technologické agentury ČR
v rámci programu BETA2

www.tacr.cz
Výzkum užitečný pro společnost



[poslední strana]