MÍT DOMOV

Magazín
o sociálním
bydlení

květen 2025

Garance v bydlení

4 **Úvodní slovo**

6 **Novinky z projektu a MPSV**

10 **Novinky z ČR**

16 **Novinky ze světa**

26 **Výstava Mít domov**

30 **Notářské zápisy v kontextu sociálního bydlení**

34 **Spolupráce se sociálním pracovníkem jako povinnost nájemce sociálního bytu stanovená v nájemní smlouvě**
Regina Kuncová

40 **Co jsou SRA a jejich historie**
Josef Hawel

52 **Kanadská příručka spolupráce HF programů se soukromými pronajímateli**
Jan Snopek

58 **Zákon o podpoře bydlení – Podmínky a povinnosti pro soukromé vlastníky bytů**
Ester Lomová

64 **Zvyšování motivace vlastníků k pronájmu bytů osobám v bytové nouzi**
Hana Gruntová Kolingerová

70 **Jak funguje Housing First v Českých Budějovicích a jak spolupracujeme s majiteli bytů**
Daniela Zelenková, Nikola Machová

76 **Rozhovor: Tomáš Kuboušek, soukromý pronajímatel**
Ester Lomová

80 **Rozhovor: Jana Volná, Nová možnost**
Monika Zezulová

86 **Rozhovor: Hana Mezerová, Praha 7**
Monika Zezulová

92 **Anketa: projekty využívající garance v bydlení**

Spolufinancováno Evropskou unií

MINISTERSTVO PRÁCE A SOCIÁLNÍCH VĚCÍ

Sociální bydlení

Úvodní slovo

Bydlení je jedním ze stěžejních témat sociální politiky v České republice. Ceny nájmů a bytů neustále narůstají (rychlejším tempem, než rostou mzdy), bydlení se tedy stává stále více nedostupné, zvlášť pak pro ohrožené skupiny obyvatel, které si nemohou opatřit bydlení vlastními silami. Proto je nezbytné se zaměřit na podporu sociálního a dostupného bydlení v České republice tak, aby byl zajištěn snazší přístup k bydlení a hlavně také, aby si lidé dokázali následně bydlení i udržet a nepřišli o něj vlivem tíživé sociální či životní situace.

Ministerstvo práce a sociálních věcí si náročnost přístupu k bydlení uvědomuje a snaží se proto podpořit ty skupiny osob, které jsou na trhu s bydlením nejvíce ohrožené nebo jim hrozí bezprostřední ztráta bydlení.

Velkým posunem vpřed je aktuálně předložený návrh Zákona o podpoře bydlení, který připravilo Ministerstvo pro místní rozvoj ve spolupráci s Ministerstvem práce a sociálních věcí. Zákon o podpoře bydlení cílí na ty nejvíce ohrožené skupiny obyvatel, kam spadají mj. osoby bez domova, osoby samostatně pečující o děti, senioři, oběti domácího násilí či osoby diskriminované na trhu s bydlením. Celý zákon je postavený na systému motivace obcí a soukromého sektoru, aby své byty vložily do systému podporovaného bydlení a asistence v bydlení.

Vzhledem k malým bytovým fondům, které mají obce, je důležité, aby se do řešení bytové nouze zapojil i soukromý trh. V současné době je podle MMR v Česku přibližně 200 000 volných bytů, část z nich by mohli majitelé poskytnout do nového systému. Zákon o podpoře bydlení zavede systém, jak pozitivně motivovat jejich majitele (soukromníky i obce), aby je pronajali potřebným lidem, kteří by na komerčním trhu s bydlením neměli šanci. MMR odhaduje, že by se do systému dle zákona mělo ročně dostávat 3 100 nájemních bytů, přičemž 1 100 bytů z celkového počtu je v majetku obcí, 2 000 bytů ročně by do systému mohli vložit soukromníci. Zprostředkovatelé (tj. pověření poskytovatelé zmíněných podpůrných opatření) budou čerpat na svou činnost příspěvky. Jednotlivé nástroje zákona se v některých lokalitách využívají již delší dobu. Jen v rámci výzev 108 OPZ, 007 a 101 OPZ +, bylo sehnáno kolem 600 bytů ze soukromého trhu.

Natálie Pazderová

zástupkyně vedoucího oddělení koncepce sociální práce, sociálního bydlení a řešení bezdomovectví (MPSV)

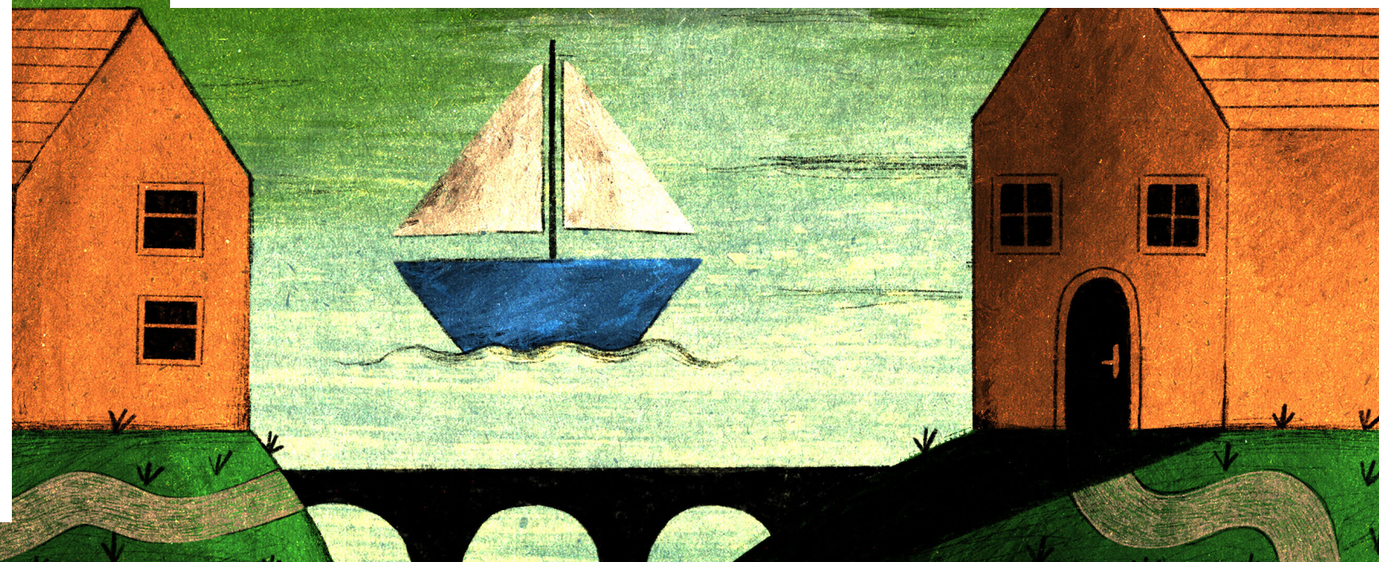
Do zákona se tak mohou zapojit obce, neziskové organizace, ale i soukromí pronajímatelé. Aktuálně byl zákon v dubnu 2025 schválen ve třetím čtení v Poslanecké sněmovně ČR a čeká na schválení v Senátu. Předpokládaná účinnost zákona je plánovaná na leden 2026 s tím, že některé části zákona vejdou v platnost od července 2026. Současně probíhají práce na doprovodných materiálech k zákonu, Ministerstvo práce a sociálních věcí nyní například připravuje vyhlášku, kterou se stanoví činnosti asistence a také metodiku, která se bude zabývat právě také zmíněnou asistencí. Nedílnou součástí prací na přípravě zákona byl také přenos dobré praxe v rámci projektu Podpora sociálního bydlení a jeho systémové zavádění v ČR, který díky pravidelné spolupráci s realizátory sociálního bydlení dokáže identifikovat aktuální problémy a trendy v oblasti sociálního bydlení, jež jsou nezbytné pro kvalitní zpracování legislativních materiálů.

Kromě navrhovaného Zákona o podpoře bydlení se Ministerstvo práce a sociálních věcí zaobírá také koncepčním směřováním agendy sociálního bydlení a prevence bezdomovectví. Aktuálně máme ve své gesci Koncepci sociálního bydlení České republiky 2015-2025, která letošním rokem končí a je potřeba se tedy zaměřit na další roky. Aktuálně tedy pracujeme na nové koncepci, kterou bychom rádi směřovali k podpoře skupin osob, které jsou zvláště ohrožené v souvislosti s bydlením.

Nadále také trvá spolupráce Ministerstva práce a sociálních věcí s Platformou pro boj proti bezdomovectví (European Platform on Combatting Homelessness), kde dochází k přenosu dobré praxe mezi členskými státy. Je zde kladen důraz na prevenci bezdomovectví a také na dostatečnou základnu sběru dat, aby bylo možné evidovat počet osob bez domova či osob v bytové nouzi a následně se pak snažit zacílit opatření prevence jednotlivých členských států. Během dubna a května 2025 bude opět probíhat Sčítání osob bez domova, které je realizované pod záštitou našeho projektu Podpora sociálního bydlení a jeho systémové zavádění v ČR. České republice se daří provádět takovéto sčítání pravidelně, každé tři roky, a především na národní úrovni, což je v rámci setkávání s Platformou hodnoceno velmi pozitivně.

Česká republika se spolu s ostatními státy zavázala v rámci Lisabonské deklarace směřovat k eliminaci bezdomovectví do roku 2030. Nejedná se o lehký cíl, ale i přesto se Ministerstvo práce a sociálních věcí snaží tomuto závazku dostát a podniká kroky, které směřují k prevenci bezdomovectví a ztráty bydlení. Nedílnou roli na tomto poli zastává oddělení koncepce sociální práce, sociálního bydlení a řešení bezdomovectví spolu s projektem Podpora sociálního bydlení a jeho systémové zavádění v ČR.

V tomto dubnovém čísle magazínu Mít domov se dočtete o historii a fungování sociálních realitních agentur v zahraničí a v ČR. Dozvíte se více o dobré praxi při spolupráci se soukromými vlastníky bytů jak v ČR, tak v zahraničí. Ester Lomová z ASZ ve svém článku popsala, jaké jsou podmínky a povinnosti pro soukromé majitele, kteří by chtěli své byty pronajmout v rámci zákona o podpoře bydlení. Regina Kuncová se v textu zamýšlí nad tím, jaké výhody a nevýhody pro pronajímatele a nájemce přináší ustanovení povinnosti spolupráce se sociálním pracovníkem v nájemní smlouvě. V magazínu také najdete rozhovory jak s poskytovateli garantovaného bydlení, tak s majitelem bytu, který svůj byt pronajímá přes sociální realitní agenturu. Dále v magazínu najdete novinky z MPSV, ČR i ze zahraničí, anketu a mnoho dalšího.



Novinky z projektu Podpora sociálního bydlení a MPSV

leden – duben 2025

výstava V Poslanecké sněmovně Parlamentu ČR proběhla v termínu 17. – 23. února výstava „Mít domov“ sestavená z obrázků dětí ze sociálních bytů. Více se o ní dočtete dále v tomto magazínu. Část obrázků byla také ke zhlédnutí na paralelní akci „Děti na ubytovny nepatří!“, kterou pořádala Platforma pro sociální bydlení ve spolupráci s iniciativou Za bydlení. Součástí výstavy byly také fotografie od Michaely Polední zachycující realitu několik pražských ubytoven.

workshop Letošní první workshop našeho projektu, který jsme realizovali ve spolupráci s Platformou pro sociální bydlení, se věnoval peer konzultanství v sociálním bydlení. Ve facilitované diskuzi společně mluvili peer konzultanti a sociální pracovníci o tom, jak co nejlépe nastavit pozici peer konzultanta v týmu. Jaká s tím mohou být spojena očekávání, rizika či obavy. Barbora Dostálová z SKP-CENTRUM, o. p. s. představila činnost Unie Lidí se Zkušeností se Závislostí a přizvala přítomné k členství. V rámci Bálintovských skupin jsme probrali dvě kazuistiky a společně hledali, jak danou situaci můžou vnímat různí její aktéři a jaké nás k tomu napadají praktické náměty pro řešení. Společně jsme se také bavili o tom, čemu se budeme věnovat na dalším setkání. Pozice peer konzultanta je velmi seberozvojová pozice, a tak není překvapením, že mezi lákavá témata patřily všelijaké druhy vzdělávání.

workshop Dalším workshopem, který se věnoval Práci s původci domácího násilí, provedl účastníky Petr Matoušek. Vysvětlil, jaké mýty jsou s tématem spojeny a s jakými druhy násilí se lze setkat. Poradil účastníkům, jak se na domácí násilí citlivě ptát. Popsal, jaké jsou s touto situací spojené emoce (zejména strach, vztek), co způsobují a jak s nimi pracovat. Rozlišoval perspektivu muže, ženy a dítěte a věnoval se i tomu, jak pracovat s celým rodinným systémem. Upozornil, že cílem není vytvářet pachatele a oběť, ale osoby odpovědné za jejich chování. Představil norský systém pro práci s domácím násilím a také několik konkrétních technik pro práci s původci domácího násilí.

webinář Na YouTube kanálu našeho projektu jsou nově ke zhlédnutí dva webináře. V nejnovějším webináři se Jana Stehlíková z Letního domu, o. p. s. ptala Renaty Tumlířové z Kaleidoskopu – Centra prevence a vzdělávání, z. ú. na to, jak podporovat lidi s emočně nestabilní (hraniční) poruchou osobnosti. V dalším webináři se energetický specialista Jan Pelikán a terénní aktivizační koordinátorka Zuzana Matěchová z projektu Prevence energetické chudoby věnovali tomu, jak podporovat domácnosti, které jsou dotčené či ohrožené energetickou chudobou. Díky ochotě jedné z podporovaných domácností je součástí webináře i ukázka přímo z praxe. Dále jsou ke zhlédnutí záznamy z našich podzimních akcí, o kterých jsme vás informovali v předchozím čísle Magazínu. Můžete se podívat na záznam z přednášky o humanitární dávce pro cizince s dočasnou ochranou, na prezentace Housing First jako efektivní přístup k ukončování závažné bytové nouze, Caseload a ukončování spolupráce v prevenci ztráty bydlení, Metoda CTI a praxe projektu Magistrátu města Brna, Motivační rozhovory, teorie a praxe a Alkohol a Harm Reduction.

legislativa Sněmovna schválila **jednotnou superdávku.** Nahradí přídavky i příspěvek na bydlení. Od října 2025 začne platit zásadní změna v systému sociálních dávek. Poslanci schválili zavedení tzv. superdávky, která nahradí příspěvek na bydlení, přídavek na dítě, doplatek na bydlení i přídavek na živobytí. Superdávka bude mít čtyři části a naváže tak na stávající strukturu podpory. Výhodou však bude, že žádost bude stačit podat jen jednu místo čtyř. Nově se zavádí majetkový test – úřady budou posuzovat například úspory, počet nemovitostí nebo vlastnictví automobilů. Podmínkou bude i školní docházka dětí a u zdravých dospělých také aktivní snaha pracovat. Podle ministra práce Mariana Jurečky má reforma systém zjednodušit a motivovat k pracovní aktivitě. Opozice ale varuje, že se mísí prorodinné a chudinské dávky a že chybí přehledné výpočty dopadů na jednotlivé typy domácností. Spory vyvolal i návrh na sdílení informací z bankovních účtů, který některé instituce kritizovaly jako zásah do bankovního tajemství. Dopady reformy se podle odhadů ministerstva mohou pohybovat od úspory 2,5 miliardy až po nárůst výdajů o 7,4 miliardy korun. Více informací naleznete zde: Novou „superdávku“ dnes schválili poslanci. ReVize dávek pomoc lépe zacílí, ocení pracovní aktivitu a zjednoduší celý systém | MPSV

legislativa Senát schválil **novelu zákona o dětských skupinách,** která má zlepšit dostupnost péče o nejmenší děti a zjednodušit provoz těchto zařízení. Nově vznikne možnost zřídit tzv. sousedské dětské skupiny pro až čtyři děti v domácím prostředí. Novela rovněž zavádí novou povinnost obcí – pokud dítě po třetích narozeninách nezíská místo ve spádové mateřské škole, musí mu obec zajistit místo v dětské skupině. Pokud tak neučiní, rodiče získají nárok na finanční kompenzaci. Změny mají posílit flexibilitu systému péče o děti a usnadnit rodičům návrat do zaměstnání. Více informací naleznete zde: TZ__26_2_2025_Senát+odsouhlasil+-nová+pravidla+pro+dětské+skupiny+lepší+dostupnost+péče+a+větší+podpora+rodičů__(1).pdf

MPSV K 31. 12. 2024 byl v Česku **ukončen provoz všech domovů pro děti do tří let** (tzv. „kojeňáků“). Všechny děti z těchto zařízení byly úspěšně přemístěny do jiné formy péče, která lépe odpovídá jejich individuálním potřebám. Tato změna navazuje na novelu zákona z roku 2022 a reflektuje moderní přístup k péči o nejmenší děti – MPSV podporuje především neústavní formy péče. Česká republika byla jednou z posledních evropských zemí, kde tato zařízení ještě fungovala. Počet dětí umístěných v DD3 v posledních letech výrazně klesal – z 650 dětí v roce 2018 na zhruba 300 v roce 2023. Často přitom šlo i o děti starší tří let. Více se dozvíte v podcastu MPSV zde: Konec kojeneckých ústavů - Petra Kačírková - YouTube

ČSSZ Česká správa sociálního zabezpečení se od ledna 2025 stala prvním plně digitalizovaným úřadem. Maminky nyní dostávají **mateřskou automaticky**, bez potřeby podávat žádost – vše probíhá na základě elektronického potvrzení od lékaře. Díky **ePortálu ČSSZ** mohou lidé snadno a pohodlně z domova vyřídit i další agendy – například **žádost o důchod**. Digitalizace se týká i **dávek nemocenského pojištění**, jako je ošetřovné, dlouhodobé ošetřovné nebo vyrovnávací příspěvek v těhotenství. MPSV navíc pokračuje v rozšiřování online služeb i v rámci **Úřadu práce ČR** prostřednictvím Klientské zóny Jenda. Více informací naleznete v prezentaci zde: Digitalizace+ČSSZ+TK+7.1..pdf

MPSV Od ledna 2025 má MPSV novou **vrchní ředitelku sekce rodinné politiky** a sociálních služeb. Funkce se ujala **Petra Zdražilová**, která dříve působila mimo jiné jako ředitelka sekce právní v Kanceláři veřejného ochránce práv. Ve vedení sekce nahradila Zdislavu Odstrčilovou.

film V Poslanecké sněmovně ČR byl promítnut dokumentární film **Dům bez východu** režiséra Tomáše Hlaváčka, který se věnuje zneužívání bytové nouze a obchodu s chudobou. Promítání pořádala vládní zmocněnkyně pro lidská práva Klára Šimáčková Laurenčíková spolu s poslankyní Marií Jílkovou. Více informací naleznete zde: TZ_31_01_2025_Dům+bez+východu.pdf

legislativa Od ledna 2025 platí nová pravidla na podporu **zaměstnávání osob se zdravotním postižením** (OZP). Práce přináší těmto lidem nejen ekonomickou nezávislost a důstojnost, ale zároveň snižuje jejich závislost na sociálních dávkách. Zaměstnavatelé s více než 25 zaměstnanci mají i nadále povinnost zaměstnávat alespoň 4 % osob se zdravotním postižením. Nově se však výše odvodu do státního rozpočtu odstupňuje podle míry splnění této povinnosti. Zároveň se od roku 2025 zvyšuje maximální příspěvek na podporu zaměstnávání OZP na chráněném trhu práce na 17 300 Kč měsíčně. Více informací a aktuální statistiky najdete v prezentaci PREZENTACE_OZP.pdf a na webu MPSV zde: Otevřená Data MPSV

analýza **Pomoc Ukrajině se České republice vyplácí**: uprchlíci přispěli do rozpočtu dvojnásobek nákladů na dávky. Za tři roky od začátku války na Ukrajině odvedli uprchlíci s dočasnou ochranou do státního rozpočtu dvojnásobek částky, kterou Česká republika vynaložila na humanitární dávky. Vyplývá to z unikátní analýzy MPSV. Díky vysoké míře zapojení uprchlíků na trhu práce a jejich spotřebě se do státního rozpočtu vrátilo minimálně 54 miliard korun. Analýza potvrzuje, že osoby s dočasnou ochranou systém spíše podporují, než zatěžují. Více informací naleznete zde: TZ_bilance_UA_24022025.pdf

dotace **MPSV letos rozdělí 1,8 miliardy na celostátní sociální služby**. Ministerstvo práce a sociálních věcí letos rozdělí v rámci Programu podpory B na celostátní a nadregionální sociální služby celkem 1,8 miliardy korun, což je o 200 milionů více než loni. V prvním kole půjde 1,64 miliardy, zbytek ve druhém kole. Nová metodika má zajistit spravedlivější rozdělení peněz. Více informací naleznete zde: Na sociální služby s nadregionální působností dá MPSV letos 1,8 miliardy korun. Nová metodika zajišťuje transparentní financování | MPSV

akce Trh práce prochází rychlými změnami – digitalizace, umělá inteligence i demografické posuny mění způsob, jakým pracujeme. Jak se těmto výzvám přizpůsobit? Odpovědi nabídlo **Fórum zaměstnanosti 2025**, které se uskutečnilo 28. dubna v Praze. Konference spojila veřejnou správu, zaměstnavatele, vzdělávací instituce a experty, kteří společně hledali řešení pro moderní a udržitelný pracovní trh v Česku. Více informací naleznete zde: 28_2_2025_TZ_MPSV+znovu+otevírá+Fórum+zaměstnanosti+2025.pdf

legislativa Sněmovna schválila **novelu zákoníku práce**, která zvyšuje flexibilitu pracovních vztahů a zároveň posiluje ochranu zaměstnanců. Rodiče na rodičovské dovolené budou moci pracovat u svého stávajícího zaměstnavatele a budou mít garantovaný návrat na původní pozici. Výpovědní doba nově začne běžet dnem doručení výpovědi a v některých případech se může zkrátit na jeden měsíc. Zaměstnanci, kteří utrpí zdravotní újmu v souvislosti s výkonem práce, získají nárok na zvláštní náhradu. Zkušební doba se prodlouží – až na čtyři měsíce, u vedoucích pracovníků až na osm měsíců. Nově bude umožněno, aby během letních prázdnin pracovali i mladiství od 14 let. Péče o blízkou osobu se bude započítávat jako praxe při zaměstnání ve veřejné správě. Novela reaguje na proměny trhu práce a přibližuje český systém osvědčeným evropským modelům. Podrobnější informace naleznete zde: Flexibilnější práce a lepší podmínky pro rodiny: Sněmovna jednomyslně schválila novelu zákoníku práce | MPSV

legislativa Ministerstvo zdravotnictví a Ministerstvo práce a sociálních věcí představily důležitý krok ke zlepšení spolupráce – propojení sociálních a zdravotních dat. Díky tomuto propojení je nyní možné lépe zajišťovat péči lidem, kteří potřebují kombinovanou zdravotní a sociální podporu. Projekt nejen zjednodušuje administrativní procesy, ale přináší i konkrétní výsledky v podobě kvalitnější péče a lepší podpory pro pacienty a pečující osoby. Více informací naleznete zde: Propojení sociálních a zdravotních dat jako klíč k efektivnější péči. Ministerstvo zdravotnictví představilo spolu s ministerstvem práce a sociálních věcí společný projekt sdílených dat | MPSV

potravinové banky Potravinové banky se opírají o spolupráci napříč veřejnou správou, obchodem, regiony i evropskými partnery. Efektivní spolupráce přináší pozitivní výsledky a přispívá k udržitelnější společnosti. V loňském roce shromáždily potravinové banky rekordních 16600 tun potravin, což představuje meziroční nárůst zachráněných potravin o 20 %. Pomohly tak 430 tisícům lidí v nouzi a potvrdily svou nezastupitelnou roli v boji proti plýtvání potravinami a poskytování pomoci těm, kteří ji nejvíce potřebují, a to i během krizových událostí. Podrobnější informace naleznete zde: Spojujeme síly proti hladu a plýtvání | MPSV

ocenění **MPSV ocenilo sociální pracovníky cenou Gratias 2025**, a to u příležitosti Světového dne sociální práce. V Obecním domě byly předány plakety Gratias šesti oceněným z 254 nominovaných. Ocenění vyzdvihuje přínos sociálních pracovníků, kteří pomáhají lidem v nouzi. Nominace na ročník 2026 jsou otevřeny do 30. září. Více informací včetně seznamu oceněných naleznete zde: Konference ke Světovému dni sociální práce 2025: Ministr Jurečka ocenil nejlepší sociální pracovníky cenou Gratias | MPSV

soutěž Ministerstvo práce a sociálních věcí spustilo 17. ročník soutěže **Obec přátelská rodině a seniorům 2025**, která podporuje prorodinné a proseniorské aktivity obcí. Cílem soutěže je posílit komunitní soudržnost a zlepšit kvalitu života obyvatel. Žádosti bylo možné podávat do 18. dubna. Více informací naleznete zde: Obec přátelská rodině a seniorům 2025 | MPSV

výzkum Oddělení evaluací Ministerstva práce a sociálních věcí zpracovalo případovou studii na základě rozhovorů s koordinátorem projektu Housing First Baobab, Ondřejem Skálou, a vedoucí přímé podpory týmu HF, Veronikou Kafkovou. Studie se zaměřuje na sestavení realizačního multidisciplinárního týmu projektu a na optimální úroveň podpory, kterou je třeba poskytovat klientům během trvání projektu. Zjištění z této studie jsou určena především neziskovým organizacím, které se zajímají o koncept Housing First a zvažují vlastní zapojení do podobných aktivit. Celý dokument Housing First Baobab: Jak na multidisciplinární tým je možné stáhnout na stránkách Sociální bydlení v ČR nebo na stránkách esfcr.cz.

Foto: Wirestock, Freepik

Novinky z ČR

leden – duben 2025

KMB Jedním ze sociálních pracovníků roku 2025 je Jan Pospíšilík, pracovník kontaktního místa pro bydlení Statutárního města Olomouc. Jan Pospíšilík získal ocenění v kategorii „veřejná správa“. Jeho práce spočívá ve spolupráci s lidmi, kteří se zabydlují do sociálních bytů, a jak sám říká, s klienty pracuje na tom, aby jejich životy byly smysluplnější a lepší. Kontaktní místo funguje v rámci projektu OPZ+ „Rozvoj sociálního bydlení ve statutárním městě Olomouci“ již více než rok. Za dobu své existence stihlo podpořit více než 400 lidí.

KMB Rok od založení oslavilo už i KMB Prahy 1. Během půl roku plného fungování podpořilo přes 200 lidí. Nejčastěji tuto službu vyhledávali senioři, matky samoživitelky a lidé žijící osaměle, kteří si nemohou dovolit platit komerční nájemné, přičemž 57 % z nich tvořily ženy. Více se dočtete na stránkách Prahy 1.

KMB V Židenickém zpravodaji vyšel článek (str. 12–13) o tamějším kontaktním místě pro bydlení. KMB slouží na podporu občanů, kteří řeší problémy s bydlením a hrozí jim jeho ztráta. Ať už je to kvůli zvyšující se inflaci spojenou s růstem životních nákladů nebo kvůli rozpadům rodin a domácímu násilí. V článku si můžete přečíst krátké příběhy lidí, kterým židenické KMB pomohlo.

dostupnost bydlení MMR vyhodnotilo žádosti z páté výzvy subkomponenty 4.1.3 Národního plánu obnovy. Na přípravu projektové nebo soutěžní dokumentace a také urbanistické a architektonické soutěže získalo 115 projektů samospráv celkem 400 milionů korun z evropských zdrojů. V součtu všech pěti výzev ze subkomponenty 4.1.3 připadlo na bytové projekty 582 milionů korun. Byty z podpořených projektů musí podle podmínek dotace vzniknout nejpozději do deseti let – celkem by jich mělo být 3 566. MMR a regionální centra Státního fondu podpory investic poskytují samosprávám poradenství také v oblasti financování výstavby a rekonstrukcí dostupného bydlení ze státních, evropských i soukromých zdrojů. Více se dozvíte na stránkách MMR.

dostupnost bydlení Město Most pokračuje ve své praxi vykupování bytů ze soukromého trhu. Nově chce investovat do nákupu dalších 30 milionů korun. Nově získané byty budou primárně sloužit k sociálnímu bydlení. Část bytů může být využita také pro zaměstnance příspěvkových organizací města. O této novince informoval Mostecký deník.

dostupnost bydlení Zatímco Most vykupuje byty, Olomouc se chystá stavět. Radnice v Olomouci připravuje stavbu bytového domu a domova pro rodiny s dětmi zhruba za 252 milionů korun. V části nové obytné budovy v Janského ulici bude 14 bytů pro rodiny s dětmi a další prostory jsou vyčleněny pro 29 bytů, které bude město pronajímat. Část těchto bytů bude využita jako sociální bydlení. Více se dočtete v Olomouckém deníku.

dostupnost bydlení Most vykupuje, Olomouc staví a Liberec rekonstruuje. V rozšiřování počtu městských bytů určených pro takzvané sociální bydlení pokračuje město Liberec. Po oznámeném záměru rekonstrukce domu v ulici Milady Horákové, kde by mělo nově vzniknout sedm sociálních bytů, se chystá vytvořit sociální byty i rekonstrukcí domu ve Valdštejnské ulici nedaleko soudu.

dostupnost bydlení O tom, že za nedostupností bydlení stojí z velké části jeho komodifikace, která vede k tomu, že nákup bytů a domů je dobrou investiční příležitostí, píšeme na našich stránkách pravidelně. ČR i nadále příliš nesnižuje poptávku po nakupování investičních bytů, a tak se v nedostupnosti bydlení stává premiantem. V Seznam Zprávách se můžete dočíst, že atraktivitu investičních nákupů bytů v ČR zvýšilo i zrušení daně z nabytí nemovitosti. Více naleznete v komentáři Petra Holuba.

dostupnost bydlení Nedostupnost bydlení není dána jen příliš velkými nájmy, ale i nízkými mzdami. Čím dál častěji se hovoří i v ČR o tzv. pracující chudobě. Existují lidé, kteří i přesto, že mají práci, tak si nemohou dovolit pronájem bytu a žijí po ubytovnách a noclehárnách. Obsáhlá reportáž o této problematice vyšla na Seznam Zprávách v článku Pracují, ale na nájem stejně nevydělají. Nová česká katastrofa sílí. O tom, že v ČR přibývá lidí, kteří pracují, ale zároveň musí pobírat dávky státní sociální podpory, aby s penězi nějak vyšli, píše i Saša Uhlová v článku Kdo má vlastně pobírat sociální dávky? Podle ministra nejspíš pracující. Předseda Asociace občanských poraden Hynek Kalvoda, na stránkách Novinek upozornil, že problémy s bydlením a prací mohou vést V ČR až k protestním hnutím a mají vliv na rozvodovost a konflikty v rodinách. Martin Zvěřina na stránkách Lidových novin dokonce píše o tom, že byty a domy budou rozbuškou příští revoluce. Otázka bydlení začíná v ČR stále více rezonovat.

dostupnost bydlení Na českém rozhlase si můžete poslechnout záznam debaty Stačí stavět více bytů, pokud zůstanou prázdné? V debatě se střetává hojně rozšířený názor o tom, že nedostupnost bydlení vyřeší větší výstavba (rozšiřování nabídky) s názorem, že větší nabídka nestačí, pokud se nebude omezovat poptávka (hlavně po investičních bytech, které mnohdy zůstávají prázdné).

dostupnost bydlení Iniciativa pro dostupné bydlení (IDB) vydala praktickou metodiku a katalog: Dostupné nájemní byty pro města a obce. Tato iniciativa, kterou zakládali instituce jako KPMG, Česká spořitelna, Central Group apod. se zaměřuje na nabídkovou část dostupnosti bydlení, tedy hlavně na výstavbu. Iniciativa úzce spolupracuje s Ministerstvem pro místní rozvoj (MMR), Státním fondem podpory investic (SFPI), Národní rozvojovou bankou (NRB) a Svazem měst a obcí (SMO). V publikaci se dočtete, jak připravit území a pozemky pro výstavbu, jak řešit dostupné byty apod. Tato iniciativa ve spolupráci se Sdružením pro architekturu a rozvoj (SAR) uspořádala tzv. Summit dostupného bydlení. Na záznam se můžete podívat na YouTube ČTK Connect.

dostupnost bydlení Již delší dobu se vedou diskuze, nakolik je poskytování krátkodobých pronájmů (například skrze platformu Airbnb) v ČR legální a jak tento byznys ovlivňuje dostupnost bydlení (zejména ve velkých městech). Na tuto debatu navazuje i debata ohledně chystané novely zákona o cestovním ruchu a o aplikaci e-Turista. Organizace Rezidenti a Snesitelné bydlení v centru Prahy sepsaly k tématu text Co (ne) přináší e-Turista. Podle těchto organizací chystaná novela nepřispěje k větší dostupnosti bydlení, spíše naopak. Podle MMR zákon pomůže řešit problematiku krátkodobých pronájmů tím, že: On-line platformy (Airbnb apod.) budou mít nově povinnost zeptat se každého hostitele, který na nich bude chtít zveřejnit svou nabídku ubytování, zda se nachází v oblasti, v níž se uplatňuje povinnost registrace, a pokud ano, neumožnit zadání nabídky bez toho, aniž by hostitel vyplnil registrační číslo nabízené jednotky. Platformy pak budou povinny ve stanovených intervalech zasílat informace o fungování příslušného registračního čísla. Platformy také budou muset pravidelně provádět namátkové kontroly pravdivosti prohlášení hostitelů. Více na stránkách MMR.

podcast V podcastu Hospodářských novin Ranní brífink promluvil Mikoláš Opletal (Za bydlení) o chystaném Zákoně o podpoře bydlení. V rozhovoru Opletal vyjádřil názor, že zákon musí projít v jakékoliv podobě, protože je jednodušší ho opravit než ho dělat celý znovu.

analýza Iniciativa 8000 důvodů vydala novou analýzu Dočasná intenzivní podpora rodiny – Klíčový nástroj prevence odebírání dětí z rodin. Není žádnou novinkou ani tajemstvím, že slabá prevence ohrožení dítěte představuje Achillovu patu péče o ohrožené děti v České republice, konstatovala hned v úvodu Zpráva o stavu péče o ohrožené děti v ČR v roce 2023, připravená Iniciativou 8000 důvodů ve spolupráci s Ministerstvem školství, mládeže a tělovýchovy. Doposud však nedošlo k žádným systémovým změnám, které by tuto zásadní slabinu péče o ohrožené děti v Česku zmírnily, přestože prevence a včasná podpora ohrožené rodiny má být základním principem ochrany dětí.

kriminalizace chudoby Frýdek-Místek schválil represivní vyhlášku, která umožní postiho-

vat lidi bez domova za to, že přespávají venku, ačkoliv častokrát nemají jinou možnost řešení složité životní situace. Zastupitelé vyhlášku schválili 23 hlasy z 28 přítomných. Město ji obhajuje jako opatření ke zvýšení bezpečnosti a pořádku. Kriminalizace bezdomovectví nevede k pozitivním výsledkům nikde ve světě. V našem dubnovém čísle jsme zveřejnili listinu práv lidí bez domova, která se vůči takovým politikám vymezuje, a kterou podepsala řada evropských měst.

obchod s chudobou Na festivalu Jeden svět měl premiéru film Dům bez východu od režiséra Tomáše Hlaváčka. Tento film za svou krátkou existenci již posbíral několik ocenění a řadu velmi pozitivních ohlasů. Dokument pojednává o tom, jak se lidem žije na ubytovnách, které vlastní obchodníci s chudobou. Za nemalé peníze jsou nuceni žít často bez elektřiny, tepla, ve špatných hygienických a jiných podmínkách, a to jen proto, že jsou diskriminováni na běžném trhu s bydlením. Dokument však není jen o utrpení, ale i o odvaze a vzdoru. Odvážné matky s dětmi se rozhodnou vzepřít systematickému útlaku a s pomocí aktivistů spustí riskantní operaci – sběr důkazů o nelegálních praktikách a násilí. Na internetu je dostupná i řada rozhovorů s režisérem. Jeden naleznete například na stránkách Voxpotu.

HF4Y Platforma pro sociální bydlení zveřejnila záznam ze svého dvoudenního Housing First festivalu (kterého se zúčastnilo přes 150 lidí). Jedním z videí je přednáška kanadské expertky na Housing First pro mladé (HF4Y) Heidi Walter. Přednáška je opatřena českými titulky. Dozvíte se v ní informace, jak v Kanadě pracují s mladými dospělými, jak předcházejí bezdomovectví této cílové skupiny a jak vypadá Harm Reduction při práci s rodinami, které čelí mnohačetným problémům.

dostupnost bydlení Evropský výbor pro sociální práva ve svém rozhodnutí jednoznačně odsoudil (již po druhé, poprvé to bylo v roce 2016) Českou republiku za nedostatečnou politiku bydlení a označil to za porušení Evropské sociální charty. Toto rozhodnutí, vyhlášené v září 2024, vychází z kolektivní stížnosti, kterou v roce 2020 podala organizace FEANTSA. Závěry výboru poukazují na významné nedostatky v ochraně zranitelných skupin, zejména pokud jde o vystěhovávání, přístup k sociálnímu bydlení a systémovou diskriminaci romské komunity. Feantsa - Working Together to End Homelessness in Europe vyzývá české orgány, aby urychleně přijaly inkluzivní politiky bydlení, aby skoncovaly s diskriminačními praktikami v oblasti bydlení a aby bylo zajištěno právo na bydlení pro všechny.

sociální bydlení V Ostravě město za devět let zabydlelo v sociálních bytech přes 620 lidí. Z ulice, ubytovny nebo azylového domu se dostali do běžných bytů městských obvodů nebo soukromých vlastníků. A 85 procent z nich si dokázalo bydlení udržet. Podle sociálních pracovníků je to tím, že s nimi řeší také jejich oddlužení, práci nebo zdraví. Více se můžete dozvědět na Českém rozhlase Ostrava.

dostupnost bydlení Zajímá vás, jak lze fiskální politikou zvyšovat dostupnost bydlení? Přečtěte si článek od výzkumné neziskové organizace PAQ Research, která zpracovala studii o danění nemovitostí. V článku se dozvíte, jak danit chytře, aby to pomohlo ekonomice, regionům i bydlení. Dozvíte se i to, co dnes není dobře, například to, že se daní víc zhodnocené budovy než samotná hodnota pozemku, zatěžují se chudší regiony a nízkopříjmoví vlastníci, výjimky a neefektivní úlevy umožňují daňové optimalizace, místo aby motivovaly k výstavbě či pronajímání bytů. Jakub Komárek z PAQ Research komentuje v článku idnes.cz i chystané daňové úlevy na družstevní byty, podle něj budou mít minimální dopad na zvýšení dostupnosti bydlení, a navrhuje daňové úlevy jen pro mladé rodiny s příjmem do určité výše. V článku Česko hodně daní práci, ale málo neřesti a majetek na novinkách dále uvádí: Náš systém například zahrnuje řadu nesystémových výjimek, které celkový výběr snižují. Jedná se o výjimku pro tichá vína a cidery, investiční byty či neefektivní odpočet hypotečních úroků, který nedávno zkritizovala Národní ekonomická rada vlády. V okolních státech nejsou tyto selektivní výjimky takto štědré. Na to, jak jsou u vás drahé nemovitosti či nájmy, se můžete podívat v DataPAQu. Daniel Prokop Z PAQ Research zase promluvil v Radiožurnálu o tom, jak motivovat obce povolovat stavby na nájemní bydlení. Podle něj by se měla část DPH, které se odvede za bytovou výstavbu, nechat obcím, aby obce měly finance na okolní služby. Zároveň s podporou nájmů by však na obce přenesl také povinnost hradit část příspěvků na bydlení, jak se to dělá v zahraničí. To by obce více motivovalo řešit bytovou nouzi jejich občanů.

dostupnost bydlení O dostupnosti bydlení vyšel i rozsáhlý článek Táni Zabloudilové na stránkách Page not Found. V článku, který nese název Evropa bydlení reguluje, v Česku jsou regulace sprosté slovo. Status quo udržuje byznysová lobby se dozvíte, jaké druhy regulací se v Evropě využívají, jak se investuje do dostupného bydlení. Zazní zde zkušenosti z Británie, Francie, Nizozemska, Španělska, Rakouska, Švýcarska, Dánska, Irska, Řecka, Itálie a dalších evropských zemí.

dostupnost bydlení V českých médiích se objevily zprávy o únorovém referendu obyvatel Seattlu, kteří se postavili radnici i velkým firmám a prosadili výstavbu demokraticky řízeného sociálního bydlení za peníze velkých firem. V referendu hlasovali pro návrh, který zavádí daň z nadměrné kompenzace. V kampani ji nazvali „social housing tax“, tedy daň na sociální bydlení. Budou ji platit firmy za každého zaměstnance, kterému vyplácejí honorář minimálně milion dolarů ročně, tedy přibližně dva miliony českých korun měsíčně. Daň má být pět procent z oněch nejvyšších mezd. O novince informoval deník Alarm. Novinky zase informovali o tom, že na starostu Seattlu kandiduje muž bez domova, slibuje vyřešit bezdomovectví.

ochranná výchova Každý rok je z rodin odebráno až 3 000 dětí. Ne všechny najdou náhradní rodinu, a proto soudy rozhodují o umístění až stovek dětí do ústavní péče. Dokáže současný systém dětem poskytnout vše, co opravdu potřebují? Jak zajistit, aby ústavy skutečně plnily svůj účel? A co je potřeba změnit, aby se dnešní pobytová péče ústavního typu stala péčí komunitní, která se bude co nejvíce přibližovat péči v rodině? Kancelář veřejného ochránce práv zveřejnila novou zprávu z návštěv školských zařízení.

vězeňství Minulý rok vyšlo speciální dvojčíslo České kriminologie o českém vězeňství a neziskovém sektoru. Editoval ho Václav Walach a obsahuje celkem 17 textů: 2 studie, 7 esejů, 4 recenze a 1 výzkumnou zprávu. Součástí tohoto dvojčísla je i esej Gabriely Hendlové z Rubikon Centra o Bydlení především a prevence bezdomovectví u osob opouštějících výkon trestu odnětí svobody. Celá esej je doplněna i o kazuistiku.

dotace Integrovaný regionální operační program (IROP) v roce 2024 významně podpořil rozvoj regionů napříč všemi oblastmi, kterým se dlouhodobě věnuje. Příjemci podali 2 725 žádostí o podporu v celkové hodnotě 28,7 miliardy korun. Z těchto žádostí bylo schváleno 2 409 projektů, které získaly dotaci ve výši 26,5 miliardy korun z Evropského fondu pro regionální rozvoj (EFRR). V loňském roce IROP vyhlásil 14 nových výzev. S úspěšnými výsledky roku 2024 IROP vstoupil do dalšího roku a pokračuje ve financování projektů. Příjem žádostí probíhá v 74 otevřených výzvách a nové projekty nadále přispívají k rozvoji regionů napříč celou Českou republikou. Více se dozvíte na stránkách MMR.

dotace Svaz měst a obcí ČR ve svých připomínkách a hlasování jednoznačně podpořil zachování podmínky povinného souhlasu zastupitelstva obce s realizací projektů sociálního bydlení. Tento požadavek zůstal v programovém dokumentu zachován.

úvěry MMR se podařilo s Evropskou komisí vyjednat souhlas s financováním pro zvýhodněný úvěrový program na podporu dostupného nájemního bydlení. Finanční nástroj s alokací 2,5 miliardy korun z Národního plánu obnovy bude spravovat Národní rozvojová banka. Samosprávám i soukromým investorům přinese možnost získat zvýhodněný úvěr na výstavbu, rekonstrukci nebo pořízení dostupného nájemního bydlení. Vedle úspěšného programu Dostupné nájemní bydlení je to za uplynulý rok už druhý finanční nástroj MMR, který podpoří nabídku dostupných bytů za nižší než tržní nájem. Tato podpora z veřejných zdrojů v posledních dvou desetiletích v Česku zcela chyběla. Více se dozvíte na stránkách MMR.

dotace a úvěry Státní fond podpory investic (SFPI) přijal v programu Dostupné nájemní bydlení už 142 žádostí v celkové částce 7,98 miliardy korun, přičemž z toho jsou dotace 2,97 miliardy korun a úvěry 5,01 miliardy korun. Do příštího roku by mělo vzniknout přes dva tisíce dostupných bytů. Ministerstvo pro místní rozvoj jedná o dalším financování dostupného nájemního bydlení s Evropskou komisí a podporuje spolupráci obcí se soukromým sektorem. V tomto roce spustí další dva investiční programy na dostupné byty společně s Národní rozvojovou bankou a Národní rozvojovou investiční. Více se dozvíte na stránkách MMR.

sociální začleňování Agentura pro sociální začleňování Ministerstva pro místní rozvoj zveřejňuje „Avízo výzvy pro vstup obcí do spolupráce v rámci Koordinovaného přístupu k sociálnímu vyloučení 2021+ (KPSV 2021+)“. Samotná výzva bude vyhlášena v květnu 2025 a má za cíl podpořit obce v efektivním řešení sociálního vyloučení a sociálně vyloučených lokalit. Více se dozvíte na stránkách MMR.

peer konzultanti Česko předává Moldavsku zkušenosti z péče o duševní zdraví pomocí zapojení lidí s tzv. žitou zkušeností (peer pracovníci). Více se dozvíte v článku v Reflexu nebo v popisu projektu na stránkách Centra pro rozvoj péče o duševní zdraví. O peer práci v oblasti duševního zdraví vyšel i článek na novinkách.cz.

vzdělávání MŠMT ve spolupráci s NPI připravilo tematický vzdělávací materiál „Síla romských příběhů: Jak obohatit výuku a školní prostředí“, který byl rozeslán školám po celé republice. Publikace nabízí inspiraci, jak začlenit romskou literaturu a příběhy do výuky, rozvíjet čtenářskou gramotnost i interkulturní kompetence a podporovat pozitivní vnímání romské identity. Kurz obsahuje 19 videolekcí zaměřených na efektivní práci s dětmi ze sociálně znevýhodněného prostředí. Tento kurz může být zajímavý i pro sociální pracovnice a pracovníky, kteří pracují s romskými domácnostmi.

bydlení Na stránkách Centra architektury a městského plánování (CAMP) je k dispozici záznam z přednášky Dinah Bornat (autorka knihy All to Play For: How to Design Child-Fri-

endly Housing). V ní se můžete dozvědět, jak může bytová výstavba podporovat život rodin ve městě. A jaké principy by měli architekti zohlednit, aby byly čtvrti skutečně přátelské ke všem věkovým skupinám. Nebo jak kvalitní urbanismus přispívá k živějším, inkluzivnějším a udržitelnějším městům.

garantované bydlení Na Českém rozhlase Plus vyšla reportáž o tom, jak obce spolupracují se soukromými vlastníky, aby měli dostatek dostupných a sociálních bytů. V reportáži s názvem Města našla nový způsob bydlení pro sociálně slabé. Pronajímají byty v soukromém vlastnictví si můžete přečíst nebo poslechnout zkušenosti z Brna.

sociální bydlení Krajský úřad Ústeckého kraje hostil Konferenci k podpoře sociálního bydlení měst a obcí Ústeckého kraje. Tato konference se uskutečnila v rámci projektu Podpora sociálního bydlení v Ústeckém kraji z Operačního programu Zaměstnanost plus.

výzkum V lednu 2025 byl v časopise International Journal of Nursing Studies publikována česká studie, která analyzuje údaje o hospitalizacích a návštěvách pohotovosti u lidí bez domova ve třech českých městech v letech 2014 až 2021. Cílem této evaluace bylo posoudit dopad zdravotnických terénních služeb poskytovaných zdravotními sestrami osobám bez domova na využívání klasických (neterénních) zdravotnických služeb. Studie je součástí rozsáhlejšího výzkumu zaměřeného na pochopení překážek, které mají lidé bez domova v přístupu ke zdravotní péči. Výsledkem studie je, že nasazení zdravotních sester v rámci mobilních sociálních týmů a specializované školení praktických lékařů pro řešení specifických potřeb osob bez domova významně posílily dopad intervence. Tento přístup vedl ke snížení počtu hospitalizací a návštěv pohotovosti u populace lidí zažívajících bezdomovectví, čímž se předešlo vzniku chronických a závažných onemocnění, která často vedou k prodloužení pobytu v nemocnici a trvalému postižení a snížily se celkové náklady na zdravotní péči. Více se můžete dočíst na stránkách ScienceDirect ve zmiňované studii: Health and healthcare use of homeless population: Evaluation study of joint social work and healthcare provision (Martin Šimon, Barbora Latečková, Oto Potluka) nebo si můžete přečíst článek v češtině na brnan.cz, či kouknout na krátké video.

výzkum Agentura pro sociální začleňování zveřejnila průřezový výzkum s názvem Mimořádná okamžitá pomoc na úhradu jistoty (kauce): trendy v čase a území. V něm se dočtete, že vyhodnocení žádosti o výplatu MOP na úhradu jistoty je nadále individuální a roli sehrává historie žadatele, kvalita nájemní smlouvy nebo podpora ze strany sociálního pracovníka. Ze statistických dat je patrný stabilní meziroční nárůst počtu žádostí o výplatu MOP na úhradu jistoty, který od roku 2021 vystoupal bezmála na čtyřnásobek. Podíl odmítnutých žádostí se po výkyvu v letech 2018-2021, kdy byla zamítána téměř každá druhá žádost, vrátil na hodnotu z předcházejícího období, tedy zhruba na 32 %. S růstem počtu žádostí se zvyšoval i celkový objem vyplacených prostředků i průměrná výše přiznávané MOP. Nejčastější důvod pro nepřiznání dávky byl blíže specifikovaný pouze jako jiný důvod, uváděný téměř v polovině případů (45 %), následovaný druhým nejčastějším důvodem nesplnění výzvy a trvalým zastavením žádosti.

publikace V Sociologickém nakladatelství SLON vyšla kniha s názvem Jak v české společnosti osobní dluhy formují životy zadlužených a společenské hierarchie? Tomáš Hoření Samec a Lucie Trlifajová v ní odpovídají na otázky: Co znamená mít půjčku nebo být předlužený pro dlužníky a pro českou společnost? Jak souvisí zadlužení a předlužení se společenskou pozicí dlužníků a nejistotou bydlení? Jak se o dluzích a půjčkách vyjadřují zástupci veřejných institucí a vrcholní politici. A jak o své zkušenosti vypráví dlužníci?

výzkum V minulém roce jsme opomenuli Policy brief Petra Holpucha, který přibližuje rozsah sociálních problémů a potřeb domácností, které dlouhodobě pobývají v komerčních ubytovnách, a srovnává jejich situaci s poměry domácností v azylových domech. Petr Holpuch například zjistil, že komerční ubytovny v České republice díky své „nízkoprahovosti“ často suplují méně dostupnou sociální službu azylových domů. Je proto přirozené, že jejich obyvatelé se ve vysoké míře potýkají se stejnými druhy problémů nebo že počet obyvatel komerčních ubytoven bez možnosti jiného bydlení je ve srovnání s azylovými domy téměř dvojnásobný – v roce 2022 v nich žilo cca 10 400 osob (včetně dětí). Více se dozvíte na stránkách rilsa.cz.

metodika V prosinci minulého roku vyšla v Písku obsáhlá Metodiky prevence ztráty bydlení. Dočtete se v ní, jací aktéři se na prevenci podílí a jak, co dělat už při zabydlování nájemců, aby se předešlo tomu, že o byt brzy přijdou, jak postupovat, když nájemci porušují své závazky (dluhy, stížnosti), jak vytvářet exit strategie pro lidi, kteří budou muset byt opustit i mnohé další podněty. Metodiku naleznete na stránkách města Písek.

Foto: Wirestock, Freepik

Novinky ze světa

leden – duben 2025

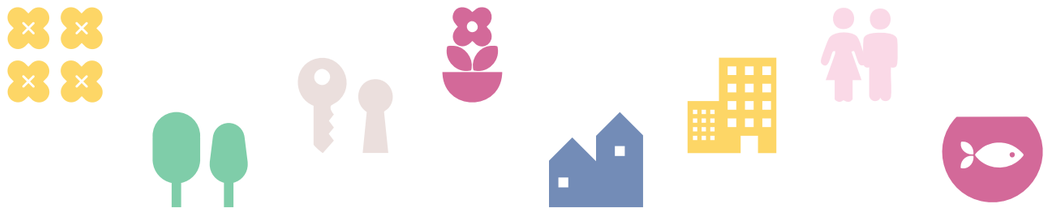
publikace Ještě před Vánoci vydala Organizace pro hospodářskou spolupráci a rozvoj (OECD) dlouho očekávaný OECD Toolkit to Combat Homelessness (o přípravě publikace jsme informovali ve 3. čísle našeho magazínu). Publikace čítající 161 stran je uspořádána do devíti základních bloků a má tvůrcům politik pomoct navrhovat a realizovat strategie boje proti bezdomovectví. Poskytuje návod, jak navrhnout politiku, jak zapojit důležité aktéry, jak posílit důkazní základnu a začlenit systematické monitorování a hodnocení do tvorby politiky v oblasti bezdomovectví. Soubor nástrojů zdůrazňuje potřebu posunout zaměření politiky směrem k prevenci, poskytování na míru šitých nízkoprahových služeb a dlouhodobá řešení v oblasti bydlení namísto spoléhání se na krátkodobá nouzová řešení. V neposlední řadě se zabývá klíčovými aspekty realizace politiky, včetně zavedení udržitelnějších zdrojů financování a financování, posílení kapacity poskytovatelů služeb v první linii a budování politické podpory pro reformu politiky. Každý stavební blok představuje nejnovější výzkum a přináší doporučení a příklady dobré praxe, aby inspiroval tvůrce politik a poskytovatele služeb využití toho, co prokazatelně funguje. Toolkit si můžete stáhnout ve formátu PDF tady. V okamžiku vydání tohoto čísla našeho magazínu už tato užitečná publikace existuje kromě angličtiny v překladu do pěti dalších jazyků. Dobrá zpráva je, že MPSV chystá překlad do češtiny.

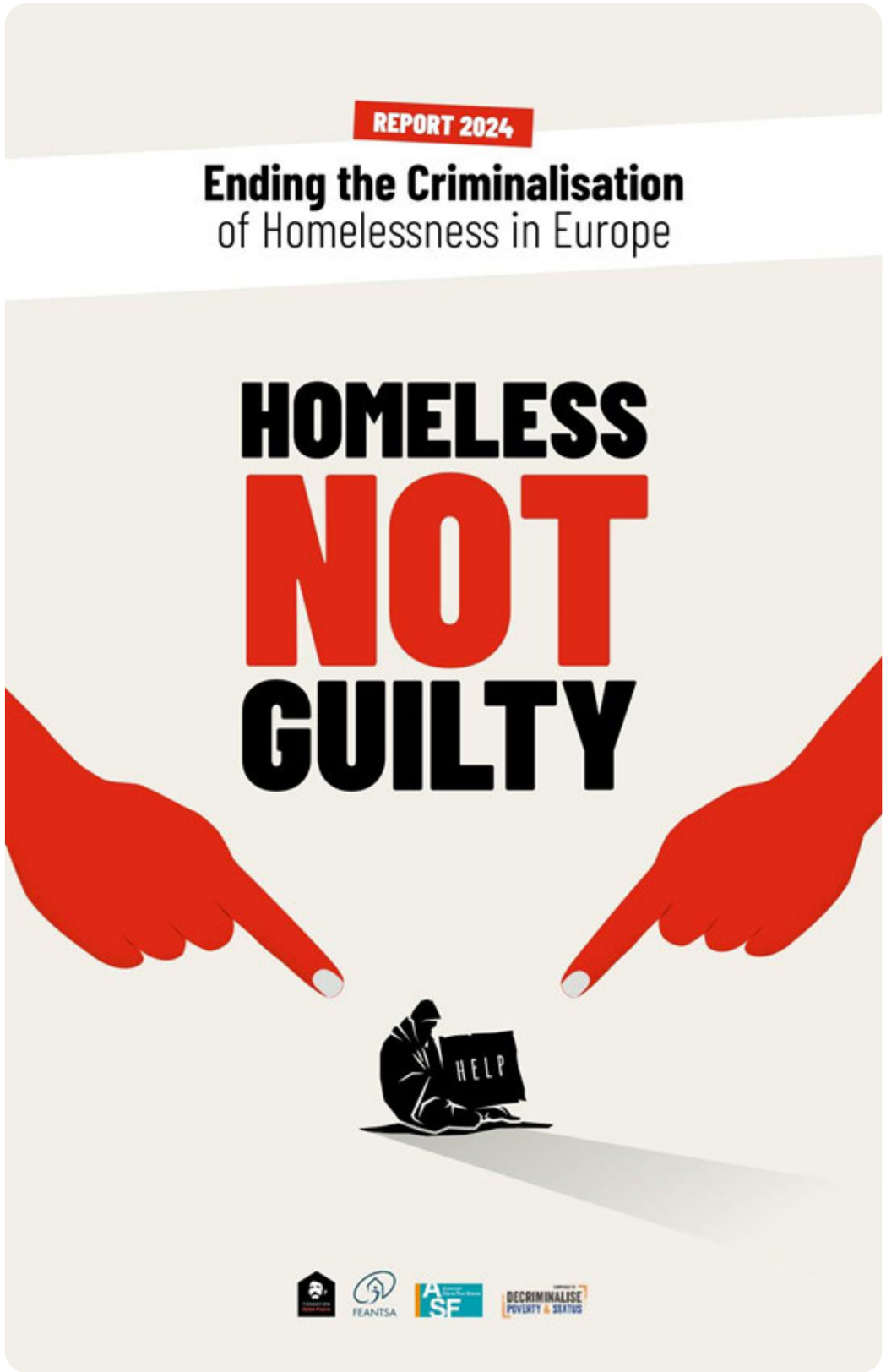
Nastavování politik	Tvorba strategických dokumentů, zapojení klíčových aktérů, zapojení lidí se zkušeností	Jednotná definice bezdomovectví a sociálního bydlení, sběr kvalitních a porovnatelných dat	Politika založená na důkazech a datech, průběžné ověřování funkčnosti navržených opatření a monitorování dosažených výsledků
Důraz na priority v ukončování bezdomovectví	Prioritizování prevence. Posílení sociální podpory, ochrana práv nájemníků, bezpečné přechody z institucí, krizové bydlení.	Rychlé a dlouhodobé zabydlování: Housing-Led a Housing first.	Podpora nízkoprahových služeb, které poskytují individuální podporu a to nejen sociálních, ale i zdravotních.
Realizace účinných politik	Dostatečné zdroje a financování. Od státu i od soukromníků. Financování jen intervencí, které jsou funkční.	Vedení, koordinace a kapacity. Je nutná spolupráce napříč sektory, je nutné jasné rozdělení rolí, dobré vzdělávání.	Politiko ekonomické reformy, které se nebudou měnit po každých volbách.

webinář 29. dubna proběhne webinář, v jehož rámci budou představeny první výsledky z projektu EU Homelessness Count, jehož cílem je vyvinout a v praxi ověřit jednotnou metodologii sčítání lidí bez domova na úrovni měst. Projekt realizuje konsorcium složené z univerzity v belgické Lovani, Evropské federace národních organizací pracujících s lidmi bez domova (FEANTSA) a budapešťského Metropolitního výzkumného institutu a je financovaný Evropskou komisí. Do projektu je dále zapojeno deset partnerských institucí z jednotlivých zemí EU a dva mezinárodní experti na bezdomovectví (jimiž jsou Lars Benjaminsen a Nicholas Pleace). V prvním roce realizace projektu (2024) se do sčítání zapojilo 15 měst z 10 zemí, včetně Košic, kde sčítání koordinovala Nadácia DEDO (ve spolupráci se slovenským Výzkumným ústavem práce a sociálních věcí). V letošním roce by sčítání mělo proběhnout už v 35 městech ve 20 zemích (bohužel opět v žádném českém; na Slovensku se tentokrát bude sčítat v Prešově). Na webináři budou kromě obecného představení projektu a metodologie prezentována detailně zkušenosti z Budapešti, Brém, Katánie a Corku. Více o projektu najdete tady.

publikace Německé Spolkové ministerstvo bydlení, rozvoj měst a výstavbu v lednu zveřejnilo nejnovější zprávu o bezdomovectví v zemi. Podle ní je v Německu bez domova přibližně 531 600 lidí, z toho 439 500 v krizovém ubytování, 60 400 přebývá u přátel nebo příbuzných a 47 300 osob žije na ulici. Jedná se o výrazný nárůst oproti předchozímu odhadu z roku 2022 (tehdy šlo o 263 000 osob). Ten je z části způsoben zlepšením sběru dat. Kromě toho tato zpráva zahrnuje také přibližně 136 900 ukrajinských uprchlíků, kteří zůstali v uprchlických zařízeních z důvodu nedostatku alternativ. Většina z nich přišla do Německa po předchozím šetření. Celou zprávu si můžete přečíst v němčině tady. Zjišťování rozsahu a struktury bezdomovectví každé dva roky spolkové vládě ukládá zákon z roku 2020. Německo si klade za cíl odstranit bezdomovectví do roku 2030 mj. prostřednictvím investic ve výši více než 20 miliard eur do sociálního bydlení (národní akční plán boje proti bezdomovectví z roku 2024 najdete tady).

publikace Evropská federace národních organizací pracujících s lidmi bez domova (FEANTSA) vydala zprávu Homeless not guilty! (Bez domova, ne vinni!). V celé Evropě je bez domova odhadem 1,2 milionu lidí. Mnozí z nich jsou nuceni spát na ulici, protože nemají přístup k odpovídajícímu bydlení ani k základní podpoře. Toto číslo, které od roku 2008 neustále roste, odráží prohlubující se krizi bydlení a rostoucí nerovnosti, které neúměrně postihují nejzranitelnější skupiny, včetně mladých lidí, žen a dokonce i dětí. Vzhledem k absenci dostatečné sociální péče a dostupného bydlení se osoby bez domova často uchylují na veřejná prostranství, aby uspokojily své nejzákladnější potřeby. Čelí přeplněným a nekvalitním systémům nocleháren, hledají neformální řešení, jako je obsazování prázdných budov, a často přežívají díky žebrání o jídlo nebo přístřeší. Namísto řešení se s lidmi bez doma ve veřejném diskurzu a politice stále častěji zachází jako s „obtížným elementem“. V několika evropských zemích místní zákony a praxe kategorizují chování, které vede k přežití – jako je spaní na ulici, žebrání nebo vytváření neformálních tábořišť – jako přestupky. Policejní zásahy jsou stále častější, což značí znepokojivý trend: kriminalizaci bezdomovectví, která je součástí širšího vzorce postihování chudoby. Za účelem řešení této alarmující situace provedly nadace Abbé Pierre, FEANTSA a ASF průzkum v Belgii, Dánsku, Francii a Maďarsku. Zapojením aktérů v první linii zdokumentovali mechanismy, důsledky a rozsah tohoto problému a osvětlili, jak kriminalizace bezdomovectví ovlivňuje jednotlivce a společnost. Prostřednictvím této zprávy chtějí zvýšit povědomí a navrhnout konkrétní doporučení k ukončení zákonů a praktik, které postihují bezdomovectví a chudobu. Kriminalizace bezdomovectví je nepřijatelnou společenskou volbou – volbou, která prohlubuje strádání jednotlivců a oslabuje strukturu našich komunit. Zpráva v angličtině je dostupná ve formátu PDF zde.





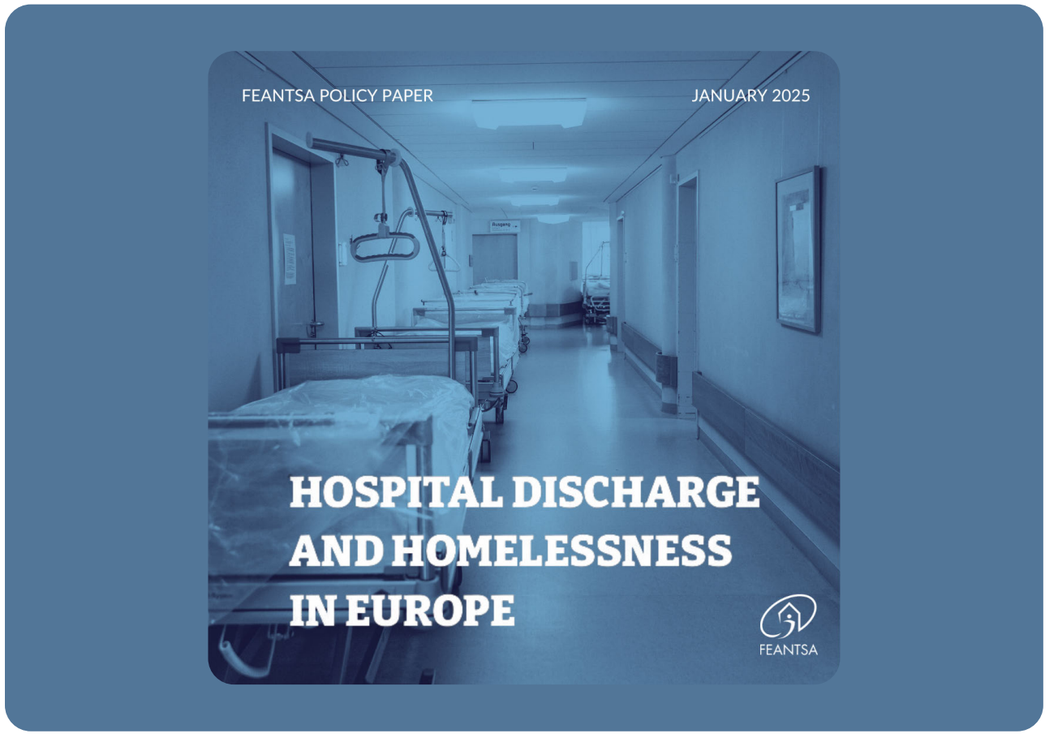
konference FEANTSA ve spolupráci s hostitelskou organizací Emfasis pořádá ve dnech 13. a 14. května v Athénách FEANTSA fórum 2025. Každoroční konference s řadou doprovodných akcí (včetně několika „site visits“) je největší událostí věnovanou tématu bezdomovectví v Evropě. Účastní se jí pracovníci služeb a poskytovatelé bydlení, výzkumní pracovníci, právníci, tvůrci politik a všichni ostatní, kteří se angažují v oblasti ukončování bezdomovectví. FEANTSA fórum je příležitostí spojit se s ostatními a poučit se z jejich znalostí a zkušeností. Bohatou programovou brožuru (v rozsahu 30 stran) si můžete prohlédnout tady.

publikace V rámci projektu EPOCH Practice vyšel první Research Digest. Cílem vydávání výborů je pomoci tvůrcům politik a odborníkům z praxe využívat akademický výzkum v oblasti bezdomovectví. Tentokrát digest zpracovala maďarská socioložka a odbornice na bezdomovectví a bydlení z Metropolitan Research Institute Nóra Teller. Shrnuje stručně několik podle ní zásadních publikací pro porozumění bezdomovectví a jeho příčinám. Mezi nimi nechybí The Routledge handbook of homelessness editovaný Joanne Bretherton a Nicholasem Pleacem, o jehož vydání jsme informovali v 1. čísle našeho magazínu nebo významný článek Advancing a Five-Stage Typology of Homelessness Prevention, ve kterém Suzanne Fitzpatrick s kolegy představili novou, temporálně založenou typologii prevence bezdomovectví, která je nyní využívána mj. v rámci Evropské platformy pro boj s bezdomovectvím (EPOCH) a představili jsme jí v článcích od Eiona O'Sullivana a Petera Mackieho v 1. a 2. čísle našeho magazínu. Doporučenou četbu doplňuje tip na jeden hraný film (je jím snímek Les Invisibles od Louis-Julien Petit z roku 2018 zobrazující ženy bez domova a dynamiku sociální práce). První vydání Research Digest najdete tady. Letos by mělo vyjít celkem 6 čísel, každé z nich připraví jiný odborník či odbornice z různých oborů a s různými perspektivami.

publikace Koncem ledna vydala Organizace pro hospodářskou spolupráci a rozvoj (OECD) další velmi užitečnou publikaci – Monitorovací rámec pro měření bezdomovectví. Odborníci odhadují, že v zemích OECD a EU zažívají bezdomovectví více než dva miliony lidí ročně. Měření rozsahu bezdomovectví komplikuje řada metodologických problémů. Pro tvůrce politik je kvůli tomu obtížné vyvíjet řešení založená na důkazech. Nový monitorovací rámec pojednává o výzvách v oblasti měření bezdomovectví a snaží se je řešit prostřednictvím zlepšení porozumění, vyhodnocování a srovnávání bezdomovectví v zemích OECD a EU. Publikace je členěna do tří oddílů. Oddíl 1 shrnuje hlavní metodologické výzvy měření a mezinárodního srovnání ukazatelů bezdomovectví a představuje stávající statistické definice bezdomovectví užívané v zemích OECD a EU. Oddíl 2 představuje šest nejběžnějších přístupů ke sběru dat o bezdomovectví: (1) sčítání v ulicích (street counts) prováděné v určitém okamžiku (point-in-time), (2) sčítání prostřednictvím poskytovatelů služeb pro lidi bez domova (service-based methods), (3) využití dat ze sčítání lidu či průzkumů v domácnostech, (4) využití administrativních dat sbíraných a spravovaných různými institucemi, (5) pokročilé statistické metody výběru vzorků, (6) využití jmenných seznamů (by-name lists) a systémů správy informací

o osobách bez domova, které mohou být vytvářeny např. v rámci tzv. registračních týdnů. Oddíl dále identifikuje silné stránky a omezení jednotlivých přístupů. Upozorňuje také na různé sociodemografické skupiny, které jsou při standardním sběru dat často podreprezentovány nebo „opomenuty“ (ženy, mládež, osoby, identifikující se jako LGBTI, příslušníci rasových a etnických menšin, domorodí obyvatelé, migranti, osoby z venkovských oblastí), a na metodické problémy, které stojí za těmito „mezerami“ v datech. Oddíl 3 přináší návrh nástroje sebehodnocení, který má pomoci zkvalitnit sběr dat. Ten podrobně popisuje devět kroků: 1. Určení účelu politiky a dostupných zdrojů pro sběr dat, 2. zhodnocení stávajících přístupů ke sběru dat a identifikace jejich nedostatků, 3. zhodnocení, do jaké míry úsilí o sběr dat usnadňuje pochopení hlavních příčin bezdomovectví, 4. prozkoumání možnosti zlepšení měření „skrytého bezdomovectví“ a bezdomovectví mezi obtížně dosažitelnými skupinami, 5. posílení zaškolení a budování kapacit pro provádění sběru dat, 6. zavedení technik, které zabrání dvojímu započítávání, 7. zajištění soukromí a důvěrnost osob zažívajících bezdomovectví, 8. pravidelné informování veřejnosti o rozsahu bezdomovectví s cílem poskytnout informace pro výzkum a rozvoj politiky, 9. zvážení vytvoření komplexní datové infrastruktury, jež by umožnila porozumět dynamické povaze bezdomovectví a zlepšit veřejné politiky. Oddíl dále popisuje některé relevantní praktické příklady. Publikace v angličtině je dostupná ve formátu PDF tady.

publikace Evropská federace národních organizací pracujících s lidmi bez domova (FEANTSA) vydala policy paper věnovaný vztahu mezi propouštěním z nemocnic a bezdomovectví v Evropě. Význam plánování propuštění z nemocnice by neměl být podceňován, zejména v případech osob bez domova. Dobře koordinovaný plán propuštění může výrazně snížit počet hospitalizací i náklady na zdravotní péči a zároveň nemocnicím umožnit hrát důležitou roli při systematičtějším řešení problematiky bezdomovectví. Mnohé zásady a pokyny pro propouštění z nemocnice však nejsou navrženy pro pacienty, kteří zažívají bezdomovectví, což vede k nevhodnému propouštění a prohlubování nerovností v oblasti zdraví. FEANTSA zdůrazňuje, že v těchto politikách je třeba zohlednit specifické potřeby osob zažívajících bezdomovectví, přičemž bydlení je zásadním sociální determinantou zdraví, který by měl být ústředním bodem účinného a integrovaného plánování propuštění. Dokument popisuje, jak by mělo efektivní plánování propuštění z nemocnice probíhat a přináší soubor sedmi doporučení týkajících se: 1. včasné identifikace a individuálního posouzení při přijetí do nemocnice, 2. integrovaného a společného plánování propuštění, 3. hodnocení a posouzení potřeb, 4. zavedení zásad bezpečného propouštění, 5. alokace finančních prostředků, 6. zaškolení nemocničního personálu a 7. evaluace a výzkumu. Policy paper v angličtině je dostupný tady. A zde se můžete podívat na záznam z webináře k tématu.



výzkum Evropská observatoř bezdomovectví fungující při Evropské federaci národních organizací pracujících s lidmi bez domova (FEANTSA) oznámila založení výzkumného klubu pro začínající výzkumné pracovníky a pracovnice, kteří se zabývají bezdomovectvím v Evropě. V rámci klubu mají od letošního roku probíhat čtyřikrát ročně síťovací setkání, jež mají začínajícím výzkumníkům a výzkumnicím poskytnout platformu pro navázání kontaktů, výměnu poznatků a získání rad a podpory od kolegů a kolegyň. První setkání se uskuteční online 26. května od 13:00 do 15:00 hodin (středoevropského času). Chcete-li se připojit, můžete kontaktovat Veeru Niemi a Nasibeh Hedayati, dvě začínající výzkumnice v oblasti bezdomovectví působící ve Finsku. Kontaktovat je můžete na síti LinkedIn nebo prostřednictvím e-mailu – veeevi@utu.fi. Webové stránky Evropské observatoře bezdomovectví najdete tady.

výzkum Evaluace činnosti BC Rent Bank jasně ukazuje, že prevence nuceného vystěhování se vyplatí. BC Rent Bank, projekt nadace Vancity Community Foundation financovaný vládou Britské Kolumbie (BC), poskytuje – podobně jako tuzemské sociální nadační fondy – bezúročné půjčky na úhradu dluhů na nájemném, služeb spojených s bydlením, případně nákladů na stěhování, čímž pomáhá domácnostem udržet stabilitu bydlení a předcházet nucenému vystěhování a bezdomovectví. Nucené vystěhování představuje pro nájemníky zásadní zásah do jejich života. Má negativní dopad na duševní zdraví, stabilitu rodiny a vazby v komunitě. Nájemní banky zmírňují problémy spojené s bezdomovectvím, včetně nestability zaměstnání, problémů s péčí o děti a zvýšené závislosti na sociálních službách. Tím, že lidé zůstávají ve svých domovech, prevence vystěhování snižuje poptávku po krizových službách a zvyšuje účinnost programů, jako je léčba závislostí, podpora zaměstnanosti a služby v oblasti duševního zdraví. Nedávno zveřejněná výzkumná zpráva zjistila, že 1,9 milionu kanadských dolarů v rámci mimořádné finanční pomoci ušetřilo nájemníkům 16,1 milionu dolarů na nákladech za zvýšené nájemné, stěhování a uskladnění majetku a na ztrátě majetku, zatímco vláda ušetřila 11,4 milionu dolarů díky nižším veřejným výdajům na zdravotní péči, péči o děti a služby v oblasti bydlení. To jsou odhadované úspory ve výši 27,5 milionu dolarů. Blog o výsledcích evaluace si můžete přečíst tady. Celou zprávu si můžete přečíst v angličtině tady.

sociální sítě Evropská federace národních organizací pracujících s lidmi bez domova (FEANTSA), Housing First Europe Hub i projekt EPOCH Practice realizovaný v rámci Evropské platformy pro boj s bezdomovectvím ohlásily svůj přechod ze sociální sítě X (dříve Twitter) na síť Blueskay. Tam (konkrétně tady, tady a tady) můžete nadále sledovat jejich aktivity, informace o jimi pořádaných akcích a jejich publikacích.

publikace Členské státy EU jsou v rámci svých povinností vyplývajících ze směrnice o dočasné ochraně povinny poskytovat materiální podporu, která zahrnuje i bydlení. Tato podpora může mít podobu bydlení poskytovaného státem, opatření podporovaných nevládními organizacemi nebo soukromých iniciativ koordinovaných vládami. Právo na bydlení existuje po celou dobu trvání dočasné ochrany, která je zpočátku stanovena na jeden rok, ale v závislosti na situaci může být prodloužena. FEANTSA v březnu vydala zprávu, která zkoumá dopady politik členských států EU a snížení podpory pro osoby prchající z Ukrajiny. V souvislosti s prodloužením dočasné ochrany a také s ohledem na restriktivní trend ve změnách vnitrostátních právních předpisů a na nedostatečnou návaznost Evropské komise na její iniciativu Safe homes zaměřenou na bydlení – FEANTSA upozorňuje na potřebu zajistit přístup k vhodnému a cenově dostupnému ubytování a bydlení pro osoby prchající z Ukrajiny. Zejména s ohledem na obecný kontext, kdy se ceny bydlení zvyšují, bude mít omezení podpůrných opatření a přijetí restriktivních politik negativní dopad na situaci osoby prchajících z Ukrajiny, včetně zvýšeného rizika bezdomovectví. Zpráva je dostupná v angličtině ve formátu PDF tady.

konference Ve dnech 6. až 7. 11. proběhne v Berlíně European Housing First Partners Conference (HFPC). Akci pořádá německá střešní organizace poskytovatelů Bundesverband Housing First společně s Pathways Housing First Institute (USA). Konference má po vzoru velmi úspěšných HFPC pořádaných v USA poskytnout platformu pro představení inovací, výměnu zkušeností a poznání, dialog a diskusi mezi zúčastněnými stranami, které usilují o ukončování bezdomovectví s využitím přístupu HF (nejen) z celé Evropy. Akce má ambici vytvořit prostor pro širokou škálou účastníků: poskytovatelů sociálních služeb, zdravotních služeb, včetně expertů z oblasti duševního zdraví a léčby užívání návykových látek; lidí s vlastní zkušeností; poskytovatelů bydlení, specialistů na bydlení a správců nemovitostí; výzkumných pracovníků; tvůrců politik; poskytovatelů finančních prostředků; zástupců místní podnikatelské komunity; zástupců obecních, státních a federálních úřadů a dalších. Na konferenci se představí programy HF ze zemí celé Evropy, Severní Ameriky, Austrálie a Nového Zélandu. Do konce dubna je možné zasílat návrhy konferenčních příspěvků, a to k následujícím tématům: I. Osvědčené postupy v oblasti Housing First, II. Budování a udržení odolné a inkluzivní pracovní síly, III. Spolupráce se zdravotnickými systémy, IV. Nové trendy a inovace, V. Zvyšování dostupnosti bydlení a nabídky bydlení, VI. Zvyšování zapojení nájemníků a podpora integrace do komunity, VII. Prioritizace a poskytování podpory různorodým skupinám obyvatelstva. Výzvu najdete tady.

data V lednu byla v Barceloně spuštěna tříletá iniciativa COMHOM (Comprehensive approach to combating homelessness), jejímž cílem je transformovat řešení bezdomovectví prostřednictvím dat, digitálních nástrojů a standardizovaného rámce pro monitorování a hodnocení. Jsou to často právě nedostatky v systematickém monitorování a hodnocení, co snižuje efektivitu poskytování služeb pro osoby bez domova. Projekt COMHOM, který tyto problémy řeší, se jeví jako transformační iniciativa, jejímž cílem je zlepšit kvalitu, nákladovou efektivitu a personalizaci služeb pro osoby bez domova. Za iniciativou stojí konsorcium organizací ze Španělska, Portugalska, Itálie, Finska, Irska, Řecka a Belgie. Přidruženými partnery jsou organizace FEANTSA, Y-Foundation a SMES Europa. Konsorcium COHOM nedávno zveřejnilo výzvu k předkládání příkladů dobrých praxí v oblasti monitoringu a evaluace v rámci služeb pro lidi bez domova. Vaše příspěvky pomohou utvářet inovativní, na důkazech založená řešení pro zlepšení služeb v celé Evropě. V případě dotazů se můžete obrátit na Maite Arrondo (Maite.arrondo@sjd.es) nebo Doru Welker (dora.welker@feantsa.org). Iniciativa je financována z Evropského sociálního fondu (ESF). Více o iniciativě COMHOM se můžete dočíst v angličtině tady.

výzkum Síť FEANTSA youth zveřejnila výzvu k zasílání popisů dobrých praxí v oblasti řešení bezdomovectví zaměřených na mládež. Vzhledem k tomu, že cesty mladých lidí k bezdomovectví, jejich trajektorie a řešení se často liší od cest dospělých, je nutné poskytovat řešení orientovaná na mládež. Služby pracující s mladými lidmi ohroženými nebo zažívajícími bezdomovectví by měly být navrženy tak, aby odpovídaly specifickým potřebám mladých lidí. To jim nejen pomůže opustit bezdomovectví, ale podpoří to i jejich přechod do dospělosti. Pokud pracujete s mladými lidmi, kteří zažívají bezdomovectví nebo jsou jím ohroženi, nebo znáte službu, která s nimi pracuje, můžete se do 1. června prostřednictvím krátkého dotazníku podělit o své osvědčené postupy. Síť FEANTSA youth zajímají zejména služby, které pokrývající jedno nebo více z těchto témat: 1. Řeší potřeby a aspirace mladých lidí, 2. poskytují mladým lidem příležitosti ke vzdělávání, 3. posilují mladé lidi v porozumění společnosti a v zapojení se do ní, 4. podporují mladé lidi v konstruktivním řešení mezikulturních vztahů, 5. aktivně zapojují mladé lidi do utváření politik, programů nebo hodnocení své organizace, 6. zlepšují znalosti organizace školením zaměstnanců, partnerstvím s dalšími zúčastněnými stranami nebo využíváním výzkumu. Vybrané postupy budou zahrnuty do sborníku osvědčených postupů, který vydá FEANTSA.

FEANTSA
YOUTH NETWORK

konference Ve dnech 4. až 6. června proběhne v Dublinu International Social Housing Festival 2025 (ISHF). Festival pořádá již po páté Housing Europe, evropská federace provozovatelů veřejného, družstevního a sociálního bydlení se členy v 31 zemích, kteří v úhrnu provozují kolem 25 milionů bytů, což odpovídá 11 % bytového fondu v EU. Událost budou hostit místní členské organizace Housing Europe – Irish council for social housing a Co-operative Housing Ireland. ISHF představuje jedinečnou příležitost k diskusi mezi poskytovateli sociálního a dostupného bydlení, tvůrci politik, výzkumníky, městskými úřady, urbanisty, architekty a aktivisty. Jedná se o skutečně velkou akci – předchozích festivalů se vždy účastnilo mezi 1300 a 2100 registrovanými účastníky. Registrovat se můžete tady. Kompletní program bude zveřejněn koncem dubna na webu festivalu.

výzkum FEANTSA vydala kompendium výzkumu, politik a služeb v oblasti bezdomovectví LGBTIQ+ lidí. Výzkumy ukazují, že mezi LGBTIQ+ lidmi je větší výskyt bezdomovectví nebo nestability bydlení než u zbytku populace. Podle nejnovějších údajů Agentury pro základní práva se v Evropě téměř každý pátý LGBTIQ+ člověk alespoň jednou v životě setkal s bezdomovectvím, přičemž nejčastější realitou jsou dočasné pobyty u přátel nebo příbuzných. Skrytá povaha bezdomovectví LGBTIQ+ lidí může vysvětlovat, proč jsou politiky a služby zaměřené na řešení bezdomovectví nedostatečně přizpůsobeny jejich potřebám. Tento sborník má ambici posloužit jako inspirace pro odborníky z praxe i neodborníky, kteří se s tématem teprve seznamují. Čtenáři zde naleznou výběr výzkumů, politik a služeb z Evropy i mimo ni, které jsou relevantní pro pochopení bezdomovectví LGBTIQ+ a pro to, jak se s ním nejlépe vypořádat. V první části jsou shrnuty texty zabývající se vztahem mezi identitou LGBT a bezdomovectvím, specifiky bezdomovectví u transgender mládeže a zjištěními z výzkumu bezdomovectví LGBT+ v Dánsku. Ve druhé části jsou shrnuty texty na témata jako zvýšení inkluzivity pro LGBTIQ+ v sektoru bezdomovectví, služby pro trans* a inter* osoby v sektoru bezdomovectví, začlenění LGBTIQ+ osob do strategií v oblasti bezdomovectví a posílení spolupráce mezi LGBTIQ+ organizacemi a službami pro lidi bez domova. Třetí část popisuje příklady z Portugalska, Slovinska a Francie. Celý sborník ve formátu PDF si můžete přečíst zde.

mladí dospělí Evropské fórum mládeže zveřejnilo výzvu k zasílání příběhů, jež by popisovaly zkušenosti mladých lidí s krizí bydlení. Na webu fóra je krátký formulář, jehož prostřednictvím se mohou mladí lidé anonymně podělit o své příběhy a popsat, jak vypadá bytová krize v jejich každodenním životě – ať už jde o střechu, kterou zatéká, nespravedlivé zvýšení nájemného nebo boj o to, aby vůbec našli bydlení. Fórum chce shromážděné příběhy využít k posílení své advokační činnosti. Evropské fórum mládeže je největší platformou mládežnických organizací v Evropě, která zastupuje více než 100 mládežnických organizací sdružujících desítky milionů mladých lidí z celé Evropy. Evropské fórum mládeže usiluje o to, aby se mladí lidé mohli aktivně podílet na životě společnosti a zlepšovat tak svůj vlastní život a zasazovat se o svá práva.

publikace Organizace Homeless Link vydala manuál a sérii podcastů a webinářů na téma Wellbeing zaměstnanců pracujících v přímé práci s lidmi bez domova. Dozvíte se v něm, jak pracovat s vyhořením, zástupným traumatem, co je to únava ze soucitu (Compassion Fatigue) nebo morální újma (moral injury). Najdete zde i sérii tipů a rad, co může každý pracovník dělat sám pro sebe a co mohou dělat organizace, aby vytvářely bezpečné a pečující prostředí pro své zaměstnance.

Foto: Wirestock, Freepik

Výstava Mít domov

Když na jaře 2024 vznikla myšlenka na to uspořádat výstavu obrázků dětí z rodin zabydlených v rámci projektů sociálního bydlení, které dlouhodobě podporujeme, nikdo z nás nečekal, jaká trajektorie tenhle mini-projekt čeká. Naší velkou motivací bylo dát lidskou tvář chystanému návrhu zákona o podpoře bydlení, který jsme vnímali jako mimořádně důležitou systémovou změnu, jejíž přesah na reálné životy si ale mnozí nedokážou představit. Vnímají jej jako něco velmi okrajového pro nejvyloučenější členy společnosti, kteří si takovou podporu v jejich očích mnohdy nezaslouží.

Kateřina Malá

hlavní garantka projektu MPSV Podpora sociálního bydlení

Když jsme obeslali projekty s prosbou o zapojení podpořených domácností do této výstavy, nedokázali jsme odhadnout, jakou to bude mít v terénu odezvu. Nakonec se nám ale podařilo sesbírat kolem 40 obrázků, takže jsme skutečně měli při sestavování konceptu z čeho vybírat. Když jsme obrázky dostali do rukou, sdělení, které na nás z nich vystupovalo, bylo zcela jasné. A to, že konkrétní představu o vlastním bydlení má každý velmi individuální podle svých potřeb, ale že koncept domova je ve své podstatě něco, co je napříč společností v lidech ukotveno ve velmi podobných hodnotách. A ty jsou velmi prosté – pocit bezpečí, možnost žít pohromadě se svou rodinou a mazlíčky, mít potřebné soukromí a mít svobodu v tom, jak chci v tomto svém prostoru trávit čas a s kým.

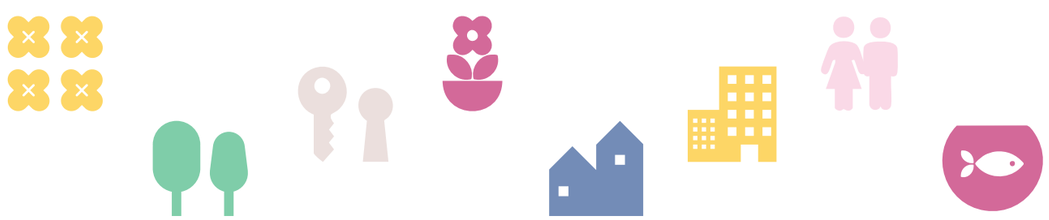
Původním záměrem bylo uspořádání výstavy na podzim 2024 v prostorách Poslanecké sněmovny, tedy v období, kdy se tam měl podle harmonogramu projednávat zákon o podpoře bydlení. S touto vizí jsme se ale museli velmi záhy rozloučit, jelikož první volný termín pro výstavní prostory byl až v únoru 2025. Protože nám ale výstava dávala velký smysl a chtěli jsme její poselství sdílet s veřejností i klíčovými aktéry zainteresovanými do problematiky zákona, rozhodli jsme se kývnout nejen na únorový termín ve sněmovně, ale také uspořádat první představení této výstavy v původním zamýšleném termínu, jen na půdě MPSV – v atriu hlavní budovy. Tam proběhla vernisáž 18. listopadu 2024 za účasti zástupců ministerstva, Platformy pro sociální bydlení i sociálních služeb. Na vernisáži vystoupila vrchní ředitelka sekce rodinné politiky a sociálních služeb Zdislava Odstrčilová, ředitel Armády spásy Jan František Krupa, a v neposlední řadě ředitelka spolku Vavřinec, který je právě jedním z realizátorů, jež zabydlují rodiny v rámci projektu podporovaného MPSV. Zkušenosti z přímé práce s domácnostmi, které kolegyně z Vavřince s účastníky sdílely, jenom podtrhly to, co bylo hlavním sdělením výstavy – že stabilní bydlení, kde mají rodiny větší svobodu v tom, jak si bydlení zařídí, kde mají větší životní prostor, a kde nejsou zacyklení v obchodu s chudobou nebo ve vyloučené lokalitě, má prokazatelně pozitivní vliv na spokojenost a zdravý vývoj dětí. První známkou úspěchu výstavy pak byla spontánní nabídka k vystavení vybraných obrázků na festivalu Housing First pořádaného Platformou pro sociální bydlení, který se konal ve dnech 10. – 11. prosince 2024 a tato spolupráce se nakonec úspěšně uskutečnila.

Pak už jsme se chystali na hlavní událost, a to výstavu obrázků v Poslanecké sněmovně. Ta byla pořádána pod záštitou místopředsedkyně Poslanecké sněmovny Olgy Richterové a ministra práce a sociálních věcí Mariana Jurečky. Dále výstavě poskytly záštitu také poslankyně Eliška Olšáková a poslankyně Klára Kocmanová. Jak se nakonec ukázalo, štěstí ohledně načasování bylo na naší straně. Celé projednávání zákona se neočekávaně protáhlo a výstava tak nakonec probíhala v období těsně předcházejícím druhému čtení zákona. A aby toho nebylo málo, iniciativa Za bydlení ve stejném termínu paralelně pořádala ve Skautském institutu na Staroměstském náměstí výstavu „Děti na ubytovnu nepatří!“ sestavenou z fotografií Michaely Polední. Tematický soulad akcí tak originály obrázků dětí z výstavy „Mít domov“ zavál také do Skautského institutu. Podařilo se nám tím dosáhnout něčeho skutečně mimořádného – výstava a její poselství ve stejném období působila v centrálním bodu legislativního procesu na poslance, kteří mají klíčový vliv na to, jak bude Česká republika řešit stále narůstající problém bytové nouze, a zároveň šířila interaktivnější formou povědomí o přínosu sociálního bydlení mezi veřejnost v samém srdci Prahy na místě, které dlouhodobě funguje jako oblíbené a v centru Prahy vzácné „středisko“, kde se schází zejména místní obyvatelé.

Samotná vernisáž ve sněmovně, která se uskutečnila 20. února 2025, pak byla ukázkou toho, že silné téma dokáže přitáhnout pozornost aktérů napříč politickým spektrem a otevřít i v této postojové pestrosti kultivovaný dialog. Na vernisáži vystoupili – Zuzana Freitas Lopesová (jež zde zastupovala Olgu Richterovou), zpravodajka zákona o podpoře bydlení Eva Fialová, místopředsedkyně Výboru pro veřejnou správu a regionální rozvoj Eliška Olšáková a opět ředitel Armády spásy Jan František Krupa. Svou účast také přislíbili poslanec Jiří Havránek a náměstkyně člena vlády Šárka Jelínková, ale ze závažných důvodů se nakonec nemohli zúčastnit.

Večerní doprovodný program k akci „Děti na ubytovnu nepatří!“, který se odehrál 24. února 2025, se nesl v diskuzním duchu a na panelové diskuzi moderované Mikulášem Opletalem zde vystoupily Martina Zikmundová z České asociace street work a Barbora Křižanová z 8000 důvodů a Asociace Dítě a Rodina. Plný sál a živá diskuze byly jen dalším důkazem, nakolik je toto téma ve společnosti palčivé a volá se po posunu směrem k lidsky důstojnějšímu a komplexnějšímu řešení situace dětí ohrožených bytovou nouzí, a to zejména těch, které žijí v nevyhovujícím ubytování nebo dokonce mimo rodinu v institucích náhradní rodinné péče.

Na závěr tohoto textu bychom s vámi rádi sdíleli výstup z interaktivní aktivity, kterou jsme realizovali po celý čas výstavy v prostorách MPSV, i v prostorách Skautského institutu. Ptali jsme se účastníků, co pro ně znamená „Mít domov“. Jednota myšlení zde krásně zrcadlí tu, kterou jsme mohli vidět i na vystavených obrázcích: bezpečí, teplo, láska a jistota. Doufáme, že chystané legislativní změny nás přiblíží k tomu, že budou tyto hodnoty standardem pro každé dítě a nikoli luxusem, na který dosáhnou jen ty děti, které mají mimořádné štěstí.



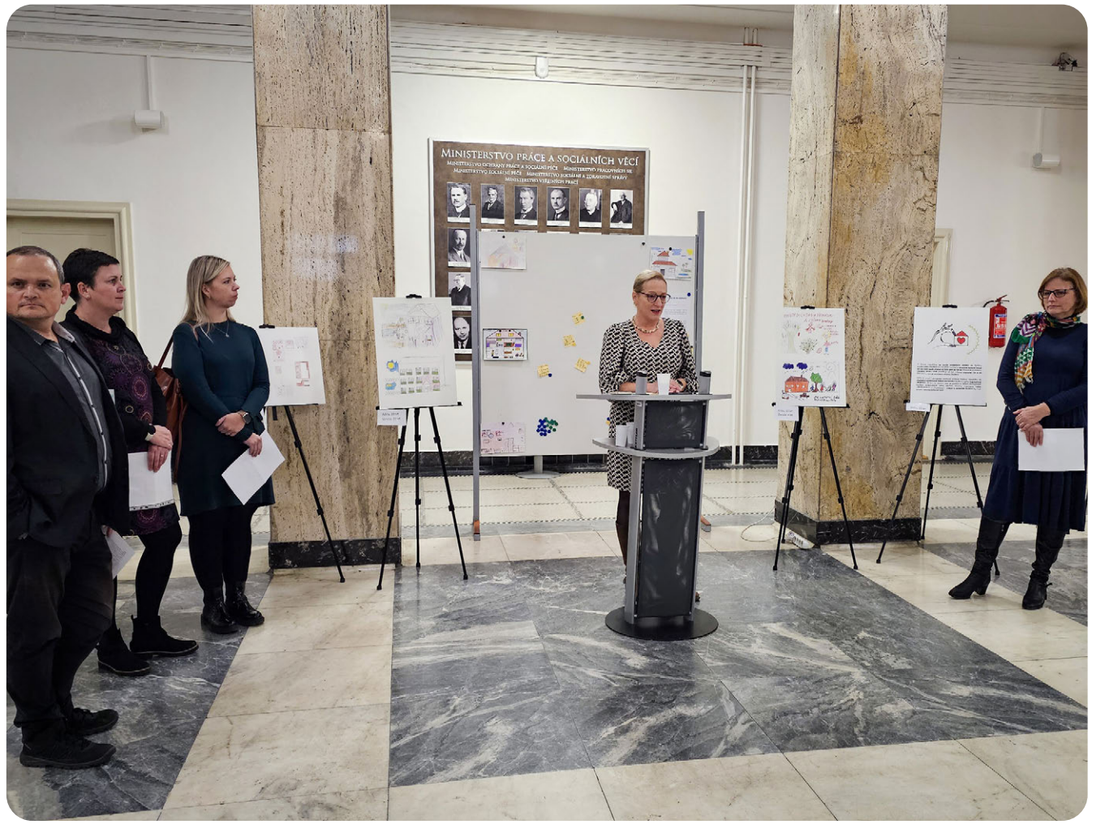


Foto: tiskové odd. MPSV

Notářské zápisy v kontextu sociálního bydlení

Obce, ale i soukromí vlastníci mohou vnímat cílové skupiny sociálního bydlení jako rizikové. Obava z nehrazení nájmu a následného odmítnutí byt opustit bývá jedna z mnoha bariér, které majitele bytů odrazují od pronajímání bytů sociálně slabším či znevýhodněným občanům. Rizika pro majitele bytů lze snížit pomocí několika dostupných nástrojů. Existuje několik typů záruk – od garančních fondů a sociální práce s nájemci, přes kauce (jistoty) a nově vznikající formy pojištění, až po notářské zápisy s doložkou o okamžité vykonatelnosti. V praxi se často tyto formy zajištění vzájemně kombinují.

Notářský zápis s doložkou okamžité vykonatelnosti je písemná dohoda mezi majitelem a nájemcem, která stanovuje, jaký bude další postup v případě, že dojde ke vzniku dluhu na nájemném. Všem zúčastněným stranám je tedy jasné, jaký bude v případě vzniku dluhu postup. Majitel má v rukou exekuční titul a nájemce si toho je vědom. Případné vystěhování je tak rychlejší než při soudním řízení.

Notářská doložka s sebou nese řadu výhod i nevýhod. Mezi výhody patří například to, že její podpis může posílit důvěru vlastníků bytů a zvýšit jejich ochotu zapojit se do systému sociálního bydlení. Z pohledu pronajímatele může pomoci omezit ztráty z neuhrazeného nájemného a zároveň chránit nájemce před narůstáním dluhů tím, že umožní včasné ukončení nájmu dříve, než se zadlužení výrazně prohloubí. Na druhé straně je nevýhodou vysoká počáteční cena za sepsání notářské doložky, která se může ukázat jako zbytečná, pokud nájemce své závazky řádně plní. Závažnějším rizikem je však možný tlak na nájemce, pro které může rychlé vystěhování znamenat návrat do bytové nouze.

S notářskou doložkou se pojí i různá právní stanoviska. Zatímco v roce 2020 vyšel judikát Nejvyššího soudu (usnesení ze dne 26. 5. 2020, sp. zn. 26 Cdo 2085/2019), který říkal, že notářský zápis není exekučním titulem k vyklizení bytu, tak v roce 2024 Velký senát Nejvyššího soudu České republiky vydal dne 10. 4. 2024 pod č. j. 31 Cdo 225/2024-543 usnesení, v němž naopak tvrdí, že notářský zápis se svolením k přímé vykonatelnosti je exekučním titulem pro vyklizení nemovitosti.

Uvádíme zkušenosti ze dvou obcí – jedna se rozhodla notářský zápis s doložkou o přímé vykonatelnosti nevyužívat a místo něj zvolila jiné nástroje zajištění a prevence rizik, zatímco druhá obec tento nástroj nadále aktivně používá.

Notářské zápisy v sociálním bydlení: Ostravská zkušenost

Marek Mikulec
koordinátor programu sociálního bydlení
Magistrát města Ostravy

Při realizaci projektu sociálního bydlení ve statutárním městě Ostrava jsme v roce 2017 začali uvažovat o zavedení **notářských zápisů s doložkou přímé vykonatelnosti** jako o nástroji, který by měl přispět ke **zvýšení důvěry vlastníků bytů** ve smysluplnost a bezpečnost zapojení jejich bytového fondu do pilotního programu zabydlování osob v bytové nouzi.

Původní motivací bylo zejména **zmírnit obavy vlastníků z rizik spojených s případným neplacením nájemného, neplněním povinností nájemce nebo potřebou byty vyklidit**, což ve standardním právním rámci často znamená zdlouhavý soudní proces s nejistým výsledkem a dále narůstajícím dluhem. Notářský zápis s doložkou přímé vykonatelnosti měl v tomto smyslu sloužit jako **rychlejší cesta k vystěhování**, a tím reagovat na jednu z hlavních obav vlastníků bytového fondu. Optikou vlastníků bytů tak měly notářské zápisy představovat jakýsi preventivní nástroj ve vztahu k růstu dluhu na nájemném.

Důležité je rovněž zmínit, že s každou domácností zabydlenou do sociálního bytu spolupracoval v individuálně nastavené intenzitě spolupráce sociální pracovník. Optikou sociální práce byla právě tato spolupráce nástrojem, který s sebou tematicky nesl i téma prevence ztráty bydlení, resp. udržení bydlení. Jelikož se však jednalo o nový projekt, nově se rozbíhající spolupráce, tak jsme vnímali důležitost pracovat s různými intervenujícími faktory akcentovanými spolupracujícími aktéry.

Jak jsme postupovali a co ukázala praxe

Na úrovni města bylo nejprve potřeba upravit statut města tak, aby městské obvody měly pravomoc tento nástroj využívat. Z rozpočtu magistrátu byly financovány náklady na jednotlivé notářské zápisy, které tehdy činily 2 420 Kč za jeden zápis. Klient byl k notáři vždy doprovázen sociálním pracovníkem, aby byl zachován dostatečný doprovod a podpora i z hlediska porozumění závazku, který klient podepisuje.

Během let 2017 – 2019 byly notářské zápisy uzavírány ve spolupráci s několika městskými obvody – v celkovém součtu šlo o **236 zápisů v hodnotě přes 570 tisíc Kč**. V praxi se ale ukázalo, že jejich **reálné využití při vystěhování bylo velmi vzácné** – za celou dobu šlo pouze o **dvě situace**, v nichž tento nástroj výrazně zkrátil proces ukončení nájemního vztahu oproti případům, kdy zápis nebyl uzavřen.

Vedle **nepříznivého poměru mezi náklady a reálným přínosem** se v praxi objevily nejasnosti. Zejména v otázce **platnosti notářských doložek při prodlužování nájemní smlouvy**, kde nebylo zcela zřejmé, zda je třeba uzavírat nové notářské zápisy, nebo zda platí původní. Nejednotnost soudní praxe a pozdější judikatura vedly k ještě větší opatrnosti v jejich využívání.

I přes určité teoretické klady akcentované vlastníky bytového fondu se tedy ukázalo, že v kontextu zabydlování zranitelných domácností se jedná o **nástroj obtížně aplikovatelný, nákladný a právně nejistý**.

Kam jsme se posunuli: garanční mechanismus jako udržitelnější řešení

V současnosti, i po zpřesnění judikatury Nejvyššího soudu (2024), se k uzavírání aktuálně **notářských zápisů nekloníme**. Důvodem není jen jejich vysoká cena, ale především skutečnost, že mezitím jsme zavedli **garanční mechanismus**, který se osvědčil jako **prakticky efektivnější nástroj ke zmírnění obav vlastníků**.

Tento garanční fond funguje tak, že **zajišťuje finanční náhradu** v případě vzniku dluhu na nájemném, službách či v případě poškození bytu – a to do předem stanovené výše. Z pohledu vlastníka tak odpadá riziko neuhrazených škod, a zároveň není nutné klienta zatěžovat komplikovanými právními úkony. Důležitým faktorem je také vyšší **míra sociální spravedlnosti a přiměřenosti**: zatímco notářský zápis může být vnímán jako hrozba či forma nátlaku, garanční fond chrání vlastníka a zároveň ponechává prostor pro podporu a práci s klientem v duchu sociální práce.

Shrnutí

Notářské zápisy mohou mít **určitý preventivní a odstrašující potenciál**, zejména v situacích, kdy jiný způsob garance není k dispozici. Pro Ostravu však **jejich přínos nevyvážil vynaložené náklady a nejistoty**, které jejich používání provázely. Zavedení **garančního mechanismu** se v našem prostředí ukazuje jako **systémově udržitelnější, ekonomicky výhodnější a lidsky přijatelnější řešení**.

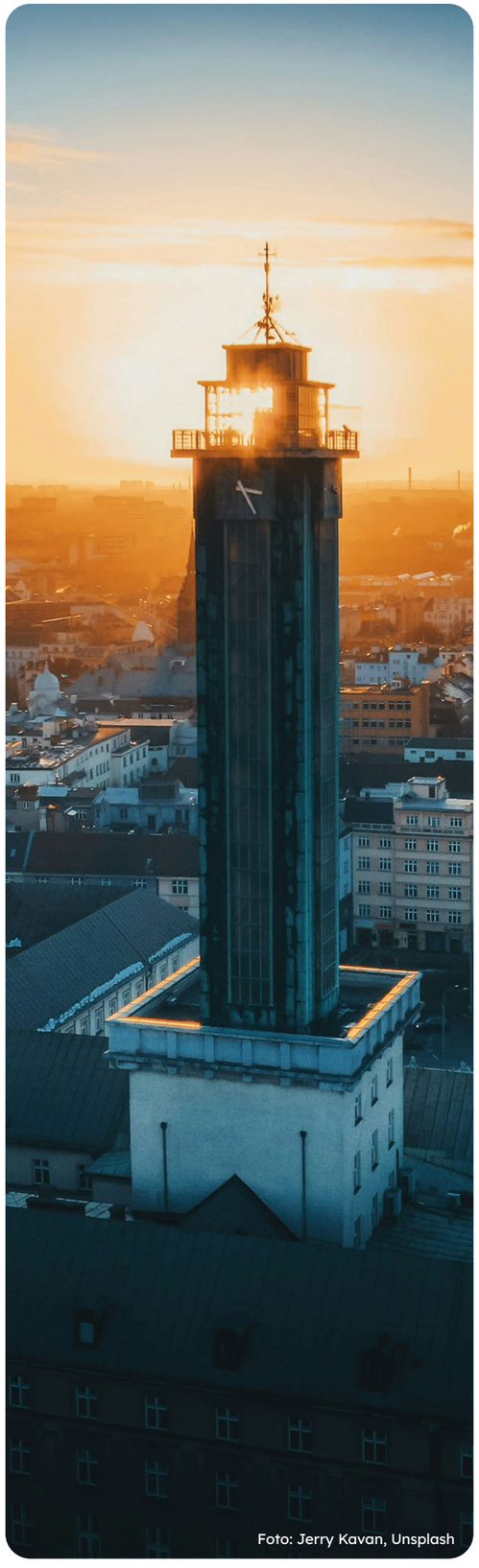


Foto: Jerry Kavan, Unsplash

Notářské zápisy v sociálním bydlení: Brněnská zkušenost

Používání notářských zápisů s doložkou vykonatelnosti definují Pravidla pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna, což je závazný dokument schvalovaný zastupitelstvem města Brna. Podle něj se tato doložka uzavírá ve dvou případech: u sociálních bytů a u bytů pro osamělé rodiče s dětmi. Tento nástroj se v Brně dle hodnocení Bytového odboru osvědčuje.

S ohledem na to, že se Brno účastní řady projektů jako Housing First, Rapid Re-Housing, Critical Time Intervention apod., se notářské zápisy s doložkou vykonavatelnosti jeví jako nástroj rychlejšího uvolňování sociálních bytů v případě, že se ani přes intenzivní sociální podporu nedaří zajistit uspokojivé naplňování nájemního vztahu. Doložka se u první smlouvy s konkrétním nájemcem uzavírá na náklady města. U uzavírání dodatků (kterými se smlouva prodlužuje) už se notářské zápisy nevyžadují, alespoň u bytů, které pronajímá přímo Magistrát města Brna (část pronajímají městské části a jejich praxe u prodlužování smluv může být jiná). Už během prvního roku nájemního vztahu se dá usuzovat, jestli se nájemce osvědčil, a proto nepovažujeme za nutné u prodlužování smluv notářskou doložku aplikovat.

Bytů pro osamělé rodiče s dětmi má prozatím Brno jen jednotky a smlouvy s nájemníky/nájemnicemi se uzavírají na maximálně 3 roky. V tomto případě tedy jde spíše o preventivní opatření, které jsme dosud nikdy nevyužili.

Foto: Wirestock, Freepik

Spolupráce se sociálním pracovníkem jako povinnost nájemce sociálního bytu stanovená v nájemní smlouvě

Tento text se věnuje otázce, jaké výhody a nevýhody může přinášet ustanovení nájemní smlouvy, které nájemci sociálního bytu ukládá povinnost být v pravidelném kontaktu se sociálním pracovníkem. V rámci našeho systémového projektu jsme si nechali zpracovat právní stanovisko k této problematice. To potvrdilo, že taková povinnost je v kontextu sociálního bydlení přiměřená a může být součástí nájemní smlouvy. Jaké výhody a nevýhody toto ustanovení přináší – jak z pohledu pronajímatele, tak z pohledu nájemce sociálního bytu?

Regina Kuncová

garantka Národního kontaktního centra
a konzultantka sociálního bydlení v projektu
MPSV Podpora sociálního bydlení

V ČR jsou realizovány desítky projektů sociálního bydlení, které ročně zabydlí stovky domácností, a to jak v bytech městských a obecních, tak na běžném komerčním trhu s bydlením. V rámci systémového projektu zjišťujeme poznatky z dobré praxe od realizátorů s dlouholetými zkušenostmi a diseminujeme je mezi poskytovatele sociálního bydlení. Velká část projektů nezakotvuje povinnost spolupráce se sociálním pracovníkem přímo v nájemní smlouvě – místo toho ji formuluje v samostatné **smlouvě o spolupráci**, což doporučujeme i jako dobrou praxi na našich webových stránkách (20. Jak smluvně ošetřit činnosti sociální práce v sociálním bydlení?). Některé obce a města mají ve svých nájemních smlouvách zakotvenou povinnost spolupráce nájemce se sociálním pracovníkem – ať už se jedná o pracovníka obce, nebo o sociální službu, se kterou má obec uzavřenou smlouvu.

Koncepce sociálního bydlení ČR 2015–2025 obsahuje definici sociálního bytu, který „bude poskytován osobám, kde bude nutné zajistit povinné intervence ze strany státu zejm. formou povinné sociální práce. V případě, že osoba neplní podmínky stanovené v rámci výkonu sociální práce a nebude dodržovat stanovený režim, ztrácí nárok na poskytnutí sociálního bytu.“

Občanský zákoník neobsahuje zvláštní úpravu, která by se přímo vztahovala na sociální byty a specifické povinnosti jejich nájemců. Samostatně upravuje pouze nájem tzv. bytu zvláštního určení – tedy bytu určeného pro osoby se zdravotním postižením, případně bytu v domě s pečovatelskou službou nebo v zařízení uzpůsobeném pro tyto osoby (viz § 2300 odst. 1 občanského zákoníku).

V sociálním bydlení se uzavírají standardní nájemní smlouvy, které se řídí občanským zákoníkem. Pro posuzování obsahu těchto smluv je důležitý zejména § 2239 občanského zákoníku, který stanoví, že „se nepřihlíží k ujednání ukládajícímu nájemci povinnost, která je **vzhledem k okolnostem zjevně nepřiměřená**“. V rámci našeho systémového projektu jsme si proto nechali zpracovat právní stanovisko k otázkám, *(1) zda může být v nájemní smlouvě k sociálnímu bytu zakotvena povinnost nájemce spolupracovat se sociálním pracovníkem, a (2) zda je možné nájemní smlouvu vypovědět v případě, že nájemce tuto spolupráci odmítne?*

Právní stanovisko

„**Zakotvení spolupráce se sociálním pracovníkem v nájemní smlouvě na sociální byt nepovažuji za povinnost, která je s ohledem na okolnosti zjevně nepřiměřená**, neboť tato povinnost úzce souvisí se smyslem a účelem programů sociálního bydlení. Sociální byty jsou poskytovány lidem v bytové nouzi za výhodných podmínek s cílem zlepšit jejich obtížnou životní situaci. Je proto legitimní po nájemci požadovat, aby pokud užívá sociální byt, také dostatečně vhodným způsobem spolupracoval se sociálním pracovníkem, plnil program a tím i vyvíjel patřičnou snahu pro zlepšení své životní situace.“

Po právní stránce je stanovení povinnosti spolupráce se sociálním pracovníkem v nájemní smlouvě přípustné, z odpovědi na druhý dotaz však vyplývá, že tato povinnost musí být jasně vymezena, aby se mohl pronajímatel v případě jejího neplnění domáhat práva na výpověď z nájmu. V rámci řešené věci (nespolupráce se sociálním pracovníkem) je důležitý § 2288 odst. 1 písm. a) o.z., který stanoví, že „pronajímatel může vypovědět nájem na dobu určitou nebo neurčitou v tříměsíční výpovědní době, **poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu**“.

„Nikoliv každé porušení povinnosti spolupracovat se sociálním pracovníkem bude automaticky znamenat možnost pronajímatele nájem vypovědět pro hrubé porušení povinnosti vyplývající z nájmu. Aby jednání nájemce naplňovalo znaky *hrubého porušení*, tedy výpovědního důvodu dle § 2288 odst. 1 písm. a) o.z., **jsem toho názoru, že ona nespolupráce nájemce se sociálním pracovníkem musí dosahovat určité intenzity**, tedy musí být opakovaná či déletrvající. Zároveň takové porušení, resp. odmítání spolupráce, musí mít souvislost s nájmem sociálního bytu. **Pro účely výpovědi doporučuji v nájemních smlouvách co nejlépe definovat nespolupráci se sociálním pracovníkem.** Dále právník dodává: **„Troufám si tvrdit, že nelze dát rovnítko mezi nespolupráci nájemce se sociálním pracovníkem a právem pronajímatele na výpověď. Vždy je totiž třeba ke každému případu přistupovat individuálně.“** Závěrem konstatuje, že **„bude-li pronajímatel nájem sociálního bytu vypovídat, je povinen ve výpovědi z nájmu bytu vymezit výpovědní důvod skutkově, nemusí však specifikovat, podle kterého konkrétního ustanovení zákona nájem vypovídá, a pokud to uvede, není jeho názorem soud vázán.“**

Benefity sociální práce pro nájemce a pronajímatele

Dlouhodobá intenzivní spolupráce nájemce sociálního bytu se sociálním pracovníkem (a dalšími odbornými pracovníky podpůrného týmu) představuje nespornou výhodu pro majitele bytu. Garance a služby poskytované majitelům bytů mají široký záběr, podrobněji jsou popsány v dalším textu tohoto Magazínu. Spolupráce se sociálním pracovníkem bývá jednou ze záruk nabízených pronajímateli. Jejím cílem je dlouhodobá udržitelnost bydlení, sociální pracovník mimo jiné podporuje nájemce v navyšování jeho příjmů, hospodaření s financemi, pravidelné platbě nájemného a služeb, řádné péči o byt a udržování dobrých sousedských vztahů. Z dotazníkového šetření shrnujícího dosavadní praxi garantů sociálního bydlení vyplynulo, že druhou největší motivací byla pro vlastníky bytů záruka sociální práce se zabydlenými domácnostmi a podpora při řešení problémových situací (více než ¹/₃ respondentů).

Spolupráce nájemce sociálního bytu s podpůrným pracovníkem (projektu, asistence, sociální služby či obce) s sebou nese samozřejmě i výhody pro samotného nájemce. Nájemci sociálních bytů jsou vybíráni na základě předem stanovených kritérií. Základním předpokladem pro získání sociálního bytu je délka a závažnost bytové nouze. Dále jsou posuzovány různé druhy znevýhodnění resp. příslušnosti ke zranitelné cílové skupině (např. duševní onemocnění, domácí násilí, rodiče samoživitelé, osamělí senioři, osoby opouštějící instituce ad.). V neposlední řadě bývá kritériem pro získání (zejména obecního) sociálního bytu i nízký příjem domácnosti (obvykle stanovený násobkem životního minima). Vzhledem ke skutečnosti, že sociálních

bytů je nedostatek, lze předpokládat, že jejich nájemci jsou osoby, u kterých se kumulují různé typy znevýhodnění, proto je nabídka adekvátní podpory sociálního pracovníka k udržení nájemního bydlení nezbytná.

Podmínka spolupráce s podpůrným týmem byla stanovena i v programu Pathways to Housing First zakladatele přístupu Sama Tsemberise. „Dohoda o užívání a obývání je velmi podobná standardní smlouvě o podnájmu, ale zahrnuje také souhlas s každotýdenní návštěvou pracovníků." (Tsemberis, 2020). Každý klient programu musí splnit dva základní požadavky. O těchto podmínkách vstupu do programu bydlení je informován předem a na základě svého svobodného rozhodnutí do programu za těchto podmínek vstupuje. První z nich je placení nájmu a udržování dobrých sousedských vztahů, druhou zásadní podmínkou je akceptace osobních návštěv sociálního pracovníka (zpravidla) 1x týdně. Návštěva domácnosti slouží mnoha účelům, které spadají do dvou oblastí – otázky související s bydlením (vybavení a údržba bytu, vztahy se sousedy, hrazení nájmu) a otázky související s podporou a well-beingem zabydleného člověka.

Pravidlo návštěvy pracovníka v bytě klienta programu sociálního bydlení si stanovuje i většina českých programů sociálního bydlení. Tato podmínka je obsažena v dohodě (smlouvě) o spolupráci mezi klientem a podpůrnou službou (která je uzavřena s klientem ještě před uzavřením nájemní smlouvy), nikoli v nájemní smlouvě samotné. Její neplnění tak nepředstavuje pro nájemce riziko výpovědi nájemní smlouvy. Projekty dodržují pravidlo, že platnost či prodloužení nájemní smlouvy může ohrozit pouze neplnění povinností nájemce, nikoliv odmítnutí spolupráce s podpůrným týmem.

Dobrovolnost sociální práce

Důvodem pro oddělení povinností nájemce a spolupráce se sociálním pracovníkem, je skutečnost, že spolupráci se sociálním pracovníkem nelze nařídit, protože sociální práce je založená na dobrovolné spolupráci. Důvodem není jen nezbytný respekt k jedinečnosti a právu na seberealizaci klienta, jak postuluje Etický kodex sociálních pracovníků, ale také kvalita vztahu, která zásadním způsobem ovlivňuje klientovu ochotu, motivaci a tím i úspěšnost řešení jeho nepříznivé situace.

Dohoda o spolupráci uzavíraná mezi podpůrným týmem projektu sociálního bydlení a nájemcem sociálního bytu je ekvivalentem smlouvy o poskytování sociálních služeb. Pro tu platí, že výpověď ze strany poskytovatele sociálních služeb musí splňovat zákonné důvody, zatímco výpověď smlouvy ze strany uživatele může být učiněna kdykoliv bez udání důvodu.

Základním nástrojem sociální práce je motivace – sociální pracovník může klienta motivovat ke spolupráci a k řešení. Také mu může vysvětlit, jaké důsledky mohou pro klienta nastat, pokud svou situaci nebude řešit (pokud nebude pravidelně hradit nájemné nebo bude svým hlučným chováním obtěžovat sousedy, bude mu vypovězena nájemní smlouva). Konečné rozhodnutí je však vždy na klientovi. Právo klienta na odmítnutí či ukončení spolupráce se sociálním pracovníkem v jakékoli fázi realizace výkonu sociální práce obsahuje i Doporučený postup krajským úřadům a úřadům obcí.

Principy Housing First

Jedním z principů přístupu Housing First je aktivní zapojení bez donucení, který může být popsán jako asertivní způsob práce s uživateli služby. Důraz je kladen na zapojení uživatelů do služby pozitivním způsobem. Důležitým úkolem sociálních pracovníků je přistupovat ke klientům tak, aby s nimi chtěli spolupracovat. Klient je aktivně kontaktován se záměrem nabídnutí pomoci, nejčastější otázkou na úvod kontaktu je „Jak Vám mohu pomoci?". Tým systematicky využívá paletu strategií, jak kontaktovat klienta a otevírat otázku udržení bydlení i v případě jeho pasivity či odmítání kontaktu. To ale neznamená, že by byli klienti nuceni ke spolupráci – v případě, že klient není spolupráci nakloněn, nehrozí mu žádné sankce ani ztráta bydlení (pokud dodržuje běžné povinnosti nájemce).

Jak bylo řečeno výše, nabídka adekvátní podpory sociálního pracovníka je k udržení sociálního bydlení nezbytná. Spolupráce musí být oboustranně dojednaná a vycházet z potřeb klienta. Velmi nápomocný pro sociální práci je koncept pomoci a kontroly vytvořený českým systemickým psychoterapeutem Ivanem Úlehlou (Úlehla, 1999). Ze systemického pohledu je jakákoli intervence pracovníka buď pomocí nebo kontrolou, oba způsoby práce jsou profesionální, potřebné a účelné. Aby pracovník přesně věděl, kdy klientovi nabízí pomoc, potřebuje ji chápat jako výsledek vzájemné interakce. Na počátku je klientova objednávka, přání něco změnit. Druhým krokem je pracovníkova nabídka pomoci. Výsledkem je společná dohoda o pomoci, jejím cíli a způsobu, jak ho dosáhnout, tedy zakázka neboli kontrakt.

Kontrola se od pomoci liší tím, že je postavena na zájmech jiných lidí než toho, o koho se staráme. Při přebírání kontroly je pracovník ten, kdo udělá první krok na základě svého rozhodnutí, že klient právě toto potřebuje. Pracovník nesleduje zájem klienta, nereaguje na jeho objednávku, ale přebírá starost a zodpovědnost za situaci a sleduje jiné zájmy (např. zájmy společnosti či pronajímatele), bez ohledu na klientovo přání. I kontrola má v pomáhajících profesích své místo, je nevyhnutelná, účelná a potřebná. Z hlediska klienta je nabízení pomoci přizváním ke spolupráci, přebírání kontroly je posunutím do podřízené pozice. Kontrolující pracovník vystupuje jako expert, který ví lépe, co je pro klienta dobré. Z hlediska pracovníka je rozlišení pomoci a kontroly zásadní tím, že nelze obojí dělat současně. Pracovník buď pomáhá nebo kontroluje, nelze pomáhat kontrolou. Rozhodnutí pro jeden či druhý přístup vždy vychází ze strany pracovníka, který tím na sebe bere i obrovskou zodpovědnost.

Úlehlův koncept pomoci a kontroly je v souladu s dalším důležitým principem přístupu Housing First, kterým je klientova svobodná volba a sebeurčení. Respekt k autonomii jedince je podmínkou i předpokladem vytvoření a udržení důvěrného vztahu, který je hlavním nástrojem práce v pomáhajících profesích. Pracovníci programu musí vytvořit podmínky, v nichž se klient bude cítit bezpečně, přijímaný a bude mít možnost bez obav vyjádřit svůj názor, své potřeby a přání. O cílech a aktivitách podpory rozhoduje uživatel služby, klienti programu mají právo služby a podporu kdykoli vybírat, upravovat nebo odmítat, s výjimkou povinné týdenní domácí návštěvy pracovníků.

Domácí návštěva (Tsemberis, 2020) slouží k mnoha účelům, které se dají rozdělit do dvou oblastí: otázky související s bydlením a otázky osobní povahy. Vzhledem k povaze tohoto textu se zaměříme na domácí návštěvu z hlediska kvality bydlení a údržby bytu. Důležité je respektovat klientovo právo na soukromí, každou návštěvu předem domluvit, nevstupovat do bytu bez klientova pozvání (s výjimkou nouzových případů). Během návštěvy může pracovník zjistit, jakou podporu by klient potřeboval, aby se dokázal starat o byt a běžný chod domácnosti. Domácí návštěva poskytuje pracovníkům možnost sledovat potenciální rizika (nepořádek spojený se zápachem, nenahlášený spolubydlící) a předcházet tak situacím, které by mohly ohrožovat trvání nájemního vztahu.

Oddělení bydlení a podpory je dalším ze zásadních principů přístupu Housing First. Dodržování tohoto principu vyžaduje, aby nájemní smlouva nebyla podmíněna plněním individuálního plánu podpory, tj. nebyla vypovězena, pokud klient nepotřebuje či nechce spolupracovat. Musí být ovšem akceptována každotýdenní návštěva sociálního pracovníka v domácnosti při vstupu účastníka do projektu. Spolupráci se službou může účastník v průběhu programu ukončit, a pokud bude plnit povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy, neohrozí to stabilitu a udržitelnost jeho bydlení. Hlavním argumentem pro oddělení bydlení a podpory (pokud ne institucionálně, tak alespoň vnitroorganizačně) spočívá v tom, že poskytovatel sociální služby nemůže současně podporovat a hájit zájmy klientů a současně je kontrolovat a vystupovat jako nezávislý mediátor mezi majiteli a nájemci, neboť tak ztrácí důvěru klientů.

Závěr

Spolupráce nájemce sociálního bytu se sociálním pracovníkem může významně přispět k udržení nájemního bydlení a zlepšení životní situace klienta. Právní stanovisko ukazuje, že zakotvení této povinnosti v nájemní smlouvě je možné a právně přípustné, avšak jen tehdy, pokud je formulováno jasně, přiměřeně a s ohledem na konkrétní situaci nájemce. Zároveň je však třeba mít na paměti, že efektivní a etická sociální práce vychází z principu dobrovolnosti a partnerské spolupráce. Ukládání povinností bez respektu k autonomii klienta může vést k formálnímu naplňování spolupráce bez reálného dopadu. Proto je v mnoha případech vhodnější oddělit právní rámec nájmu od rámce sociální práce – například formou samostatné dohody o spolupráci, která umožňuje flexibilnější přístup, respekt k potřebám klienta a zachování důvěryhodného vztahu. Zkušenosti z českých i zahraničních programů, zejména přístup Housing First, potvrzují, že dlouhodobě udržitelné bydlení je nejlépe dosažitelné skrze nabízenou – nikoli vynucenou – podporu, která respektuje individualitu klienta, podporuje jeho motivaci a zároveň poskytuje oporu v náročných životních situacích.

Výhody a nevýhody stanovení povinnosti spolupráce se sociálním pracovníkem v nájemní smlouvě

Pro pronajímatele (obec, město, vlastník bytu)

Výhody:

- **Zvýšená stabilita nájemního vztahu:** Pravidelný kontakt nájemce se sociálním pracovníkem přispívá k udržení bydlení – prevence dluhů, podpora při řešení krizí, motivace k samostatnosti.
- **Garance odborné podpory:** Sociální pracovník funguje jako prostředník a krizový manažer, který může včas řešit problémy (neplacení nájmu, nevhodné chování apod.).
- **Zajištění účelu sociálního bydlení:** Sociální byty jsou určeny pro lidi v bytové nouzi. Spolupráce naplňuje smysl tohoto nástroje jako intervence vedoucí ke zlepšení životní situace.

- **Větší důvěra vlastníků nemovitostí:** Jak vyplynulo z dotazníků, důvěra ve zprostředkovanou sociální práci je pro vlastníky druhou nejčastější motivací k zapojení do projektů.

Nevýhody:

- **Právní komplikace při výpovědi:** Ne každé odmítnutí spolupráce lze automaticky považovat za hrubé porušení povinností. Je třeba přesně definovat, co nespolupráce znamená.
- **Možnost právního sporu:** Při nejasně formulované smlouvě může být výpověď napadena jako nepřiměřená (viz § 2239 o.z.).
- **Etický rozpor se zásadou dobrovolnosti:** Povinná spolupráce může narušovat principy sociální práce založené na dobrovolnosti a respektu k autonomii klienta.

Pro nájemce sociálního bytu

Výhody:

- **Cílená podpora:** Pomoc při řešení problémů – zadlužení, hospodaření, hledání práce, zajištění stability a klidu v domácnosti.
- **Lepší šance na udržení bydlení:** Pravidelná spolupráce může zvýšit šanci na prodloužení nájmu, úspěšné zabydlení a stabilizaci životní situace.
- **Zvýšení kompetencí:** Sociální pracovník pomáhá posilovat dovednosti potřebné k samostatnému fungování v oblasti bydlení i širšího života.

Nevýhody:

- **Ztráta pocitu soukromí a autonomie:** Povinnost být v kontaktu s pracovníkem a umožnit návštěvy může být vnímána jako narušení osobního prostoru.
- **Možná stigmatizace:** Povinný dohled může vést ke vnímání nájemce jako „nesamostatného“ nebo „neschopného“ běžného života.
- **Riziko sankce za nespolupráci:** V případě, že je povinnost uvedena v nájemní smlouvě, může její porušení vést až k výpovědi nájmu.

Použitá literatura:

- Motivace soukromých majitelů poskytovat byty pro sociální bydlení a dobré praxe poskytovatelů garancí (Blažek, 2022)
- MPSV, Doporučený postup 1/2018
- MPSV (2020). Metodika Housing First
- Pleace, Nicholas (2017). Evropská příručka Bydlení především
- Tsemberis, Sam (2020). Housing First
- Úlehla, Ivan (1999). Umění pomáhat

Foto: Wirestock, Freepik

Co jsou SRA a jejich historie

Sociální realitní agentury (Social Rental Agencies, Social Letting Agencies, Housing Help Agencies, Social Housing Agencies) vznikly před více než 40 lety v Belgii, kde neziskové organizace reagovaly na nedostatek sociálního bydlení tím, že se snažily oslovit soukromý sektor s nájemním bydlením, aby se zapojil do pronájmu bytů pro lidi bez domova nebo s nízkými příjmy. Tato iniciativa, která vznikla „zespoda“, se během 90. let institucionalizovala a stala se součástí Belgické bytové a sociální politiky. Tento koncept se pak začal šířit do ostatních evropských zemí (Hegedüs, Horváth a Somogyi, 2014). Sociální realitní agentury, které jsou podporované státem jsou například v Belgii, Francii, Polsku, Španělsku, Irsku, Lucembursku a v mnohých dalších zemích.

Josef Hawel

konzultant sociálního bydlení v projektu MPSV Podpora sociálního bydlení

Mezi hlavní cíle sociálních realitních agentur patří:

- Zvyšování dostupnosti bydlení pro nízkopříjmové domácnosti (a to v poměrně krátkém časovém horizontu, například v porovnání s výstavbou dostupných bytů, která trvá často několik let).
- Hledání stabilního a udržitelného bydlení pro nízkopříjmové domácnosti.
- Zvyšování kvality nájemních bytů nižší cenové kategorie.
- Poskytování podpůrných služeb pro nájemce, které slouží ke zvyšování jejich spokojenosti v bydlení a k jeho udržení, často i k celkovému zlepšení životní situace zabydlovaných domácností.

Aby majitelé byli ochotni spolupracovat s organizacemi, které zprostředkovávají bydlení pro lidi v bytové nouzi, jsou motivováni různými službami a garancemi. Tento typ servisu a nabízené garance se v jednotlivých zemích, ale i mezi různými sociálními realitními agenturami, může výrazně lišit. V některých zemích může být pro majitele motivační, že od SRA dostávají stejný servis jako od běžných realitních agentur, ale za který platí méně peněz (například 10 % z nájmu)[1]. Majitelům bytů bývá často nabídnuta řada výhod, které jim mají spolupráci se sociální realitní agenturou zpříjemnit a zjednodušit. Patří mezi ně například garance včasné úhrady nájemného – a to i v době, kdy je byt dočasně neobsazený, nebo platba nájemného předem na následující měsíc. Dále mohou využít služeb pravidelné údržby bytu, právního servisu, pomoci s hledáním nových nájemců či mediace při případných sporech mezi nájemcem a pronajímatelem nebo se sousedy. SRA rovněž často garantuje navrácení bytu ve stavu, v jakém byl pronajat, a poskytuje podporu při ukončování nájemní smlouvy. V některých případech mohou pronajímatelé čerpat i daňové úlevy (například osvobození od daně z příjmu fyzických osob) nebo využít dostupné dotační programy na opravy bytů určených pro dostupné či sociální bydlení.

Sociální realitní agentury zpravidla spolupracují s majiteli bytů za předem stanovených podmínek – vyžadují například dobrý technický stav bytu, snížené nájemné a ochotu uzavřít dlouhodobou nájemní smlouvu (často na 9 let i déle). V některých případech také majitelé přenechávají SRA plnou pravomoc při výběru nájemníka.

Nájemci za nižší nájem dostanou byt standardní kvality (mnohdy s nájemní smlouvou na poměrně dlouhou dobu) a podpůrný servis, na oplátku se musí často zaručit, že se zaměstnanci realitní agentury nebo podpůrné sociální služby budou komunikovat, v případě potřeby se scházet a spolupracovat, někdy musí umožnit pravidelné prohlídky bytu, dále by měli plnit běžné povinnosti nájemců jako je placení nájemného, zachování bytu v dobrém stavu a udržování neutrálních nebo dobrých sousedských vztahů.

SRA v ČR – data

V ČR jsou sociální realitní agentury reakcí na nedostatečný obecní bytový fond a na neochotu některých obcí tento bytový fond alespoň z části využívat na sociální účely. Mezi další nevýhody obecního bytového fondu může patřit i to, že v některých případech může být vysokoprahovější než soukromé byty. Některé obce vyžadují po žadatelích o městský byt trvalé bydliště nebo alespoň faktický pobyt, které soukromí majitelé často neřeší. Obecní bytová politika může podléhat častým změnám, které jsou spojeny s výměnou politického vedení měst, spolupráce se soukromými vlastníky tak může být někdy v něčem stabilnější. Mezi další výhody spolupráce se soukromým trhem se často uvádí menší byrokratičnost a větší flexibilita. Procesy (například technická příprava bytu na zabydlení nebo schválení nájemce a podpis smlouvy), které v obecních bytech mohou trvat týdny nebo měsíce, jsou mnohdy u soukromníků velmi rychlé. Mezi další nevýhody obecního bytového fondu v některých městech patří to, že velká jeho část se může nacházet v segregovaných lokalitách, kde není dobré zřizovat sociální bydlení. Obecní bytový fond má samozřejmě i řadu výhod, mezi největší patří nižší nájemné a smlouvy na delší časové období (větší jistota).

Dalším důvodem vzniku jednotlivých SRA (kromě obecné nedostupnosti bydlení) je fungování klasických realitních kanceláří, jejichž počínání je často diskriminační. Pro realitní kanceláře a realitní makléře je zprostředkování bytů na sociální bydlení do jisté míry složité, neboť nechtějí ohrozit svou pověst na trhu a často podléhají společenským předsudkům. Proto je pro některé cílové skupiny velmi obtížné najít si bydlení na běžném soukromém trhu.

Tuzemská debata o sociálních realitních agenturách začala zejména v souvislosti s vydáním Strategie boje proti sociálnímu vyloučení na období 2011–2015. Tato strategie si kladla za cíl realizaci pilotního projektu garantovaného bydlení do roku 2013. Tento projekt byl připraven ve spolupráci Agentury sociálního začleňování a Sociologického ústavu AV ČR. Do příprav byli zapojeni klíčoví aktéři, jako jsou MMR, MPSV, pronajímatelé, neziskové organizace a pojišťovny. Pilotní fáze byla původně plánována především v Chebu a Bruntálu, nakonec však proběhla i v Mostě. Příspěvek do garančního fondu poskytl Open Society Fund, ale pilotáž nakonec, podle Martiny Mikeszové ze Sociologického ústavu AV ČR, nedopadla příliš dobře.

I přesto v ČR vznikaly další sociální realitní agentury. Například v roce 2016 vznikl projekt Férové bydlení, který byl zaměřen na získávání férového bydlení ze soukromého trhu pro diskriminované skupiny klientů, zejména pro Romy a pro matky samoživitelky. Projekt existuje dodnes a nyní je zaměřen zejména na zabydlování uprchlíků z Ukrajiny. Za dobu existence projektu bylo zabydleno několik desítek bytů.

Ve spolupráci se soukromými majiteli pokračovalo i město Most, které v rámci svého projektu Pilotní ověření implementace systému sociálního bydlení na lokální úrovni v obci Most (2017–2019) hledalo byty pro své klienty i na soukromém trhu.

Ač nešlo o realitní zprostředkování a nemuselo docházet k hledání bytů na volném trhu, tak dlouhodobě spolupracuje s velkým soukromým vlastníkem (Heimstaden poskytuje cca 3 % svého bytového fondu pro projekty sociálního bydlení) i Spolek Portavita, který má ve správě kolem 1000 soukromých bytů, ve kterých poskytuje doprovodný sociální program. Začátky této spolupráce se datují do roku 2013.

Největší nárůst obcí a neziskových organizací spolupracujících se soukromým sektorem na zabydlování nízkopříjmových domácností v ČR můžeme sledovat od roku 2019, kdy byla vydána výzva 108 OPZ „Podpora programu Housing

1 social-lettings-agencies-guide_final_singlepages.pdf

First“. V rámci této výzvy 11 realizátorů[2] získalo více než **180 bytů** ze soukromého sektoru. Paralelně s touto výzvou probíhal projekt Podpora řešení bytové nouze se zapojením soukromých vlastníků bytů na Plzeňsku, který realizovala organizace Centrum pro komunitní práci západní Čechy. V rámci tohoto projektu bylo získáno **15 bytů** od soukromých majitelů, vznikl web vicnezjenbydleni.cz a velmi poučná metodika Víc než jen bydlení: Sociálně odpovědná realitní služba v praxi. V roce 2021 vznikla také Městská nájemní agentura hl. města Prahy, která doposud zajistila a zabydlela **48 bytů** ze soukromého sektoru.

Od roku 2022 pokračuje spolupráce obcí a neziskového sektoru se soukromými majiteli bytů hlavně díky výzvám 007 a 101 OPZ+. Do července 2024 se 29 projektům podařilo získat více než 370 bytů ze soukromého trhu pro české domácnosti. Výzva č. 101 OPZ+ umožnila hledání bytů na soukromém trhu i pro ukrajinské domácnosti, přičemž dosud nemáme k dispozici zpracovaná data (nicméně může jít o až 100 dalších bytů). V rámci těchto projektů vzniklo několik městských sociálních realitních agentur, konkrétně: v Plzni, Liberci, Brně a v Praze 7.

Můžeme tedy velmi hrubě odhadovat, že mezi lety 2019 a 2024 bylo spravováno v systému sociálního bydlení pravděpodobně mezi 600 až 1600 byty ze soukromého trhu[3]. Chystaný zákon o podpoře bydlení počítá s tím, že ručení (garance), které soukromým vlastníkům přinese, by mohlo přinést do systému podporovaného bydlení až 2000 bytů ročně[4].

O spolupráci se soukromým trhem při řešení bytové nouze vyšlo i několik výzkumných studií a tato otázka byla předmětem i několika fokusních skupin. Můžeme zde zmínit například studii Motivace soukromých majitelů poskytovat byty pro sociální bydlení a dobré praxe poskytovatelů garancí (Blažek, 2022), Dobrá praxe v zajišťování bydlení pro zranitelné lidi

2 Evaluační oddělení MPSV zpracovalo případovou studii o organizaci Romodrom, která v rámci této výzvy získala (společně s organizací Nová možnost) na soukromém trhu kolem 40 bytů. V této studii se můžete dočíst, jak se jim to podařilo.

3 Horní hranice započítává přes 950 bytů, které Spolek Portavita spravoval v roce 2024 mimo zmíněné výzvy a optimistický odhad, kolik bytů mohlo být zabydleno v rámci zabydlování ukrajinských domácností a počítá s tím, že zmiňovaná data jsou z července 2024 a do konce roku 2024 bylo ještě zabydleno x desítek soukromých bytů. Výzkum Jana Blažka (2022) uvádí: „Garanti zapojení do výzkumu dohromady spravovali 1126 bytů (průměr 102; medián 25). Největší pronajímatel spravoval 868 z nich. Nejčastější dispozice spravovaných bytů byly 2+1 (téměř 51 % případů) a 1+1 (33 % bytů). Byty s dispozicí 3+1 se vyskytovaly v 14,5 % případů. Větší byty či rodinné domy se vyskytovaly v řádu jednotek.“

4 „Získání předpokládaného počtu soukromých bytů (2 000 ročně) i obecních bytů (1 100 ročně), jak je uvedeno v závěrečné zprávě RIA, je realistické.“ RIA k zákonu o podpoře bydlení.

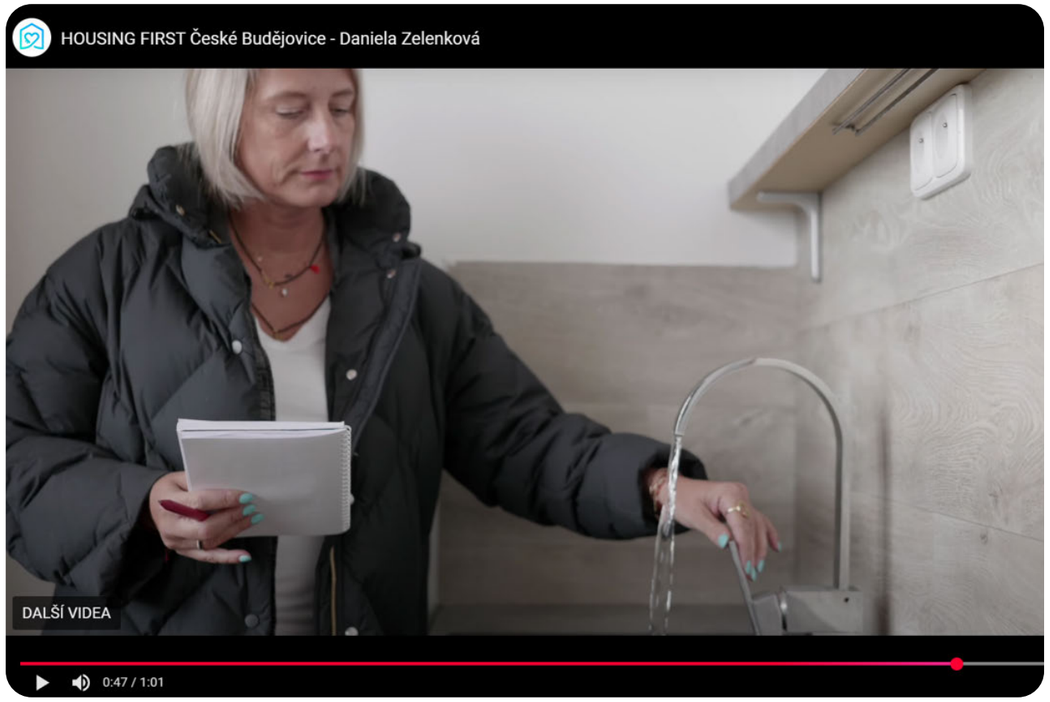
(VOP, 2023), Zpráva z realizace a vyhodnocení fokusních skupin (MEDIAN, 2023), Vyhodnocení účinnosti podpor poskytovaných v sociálním bydlení (asistence v bydlení, garance) a jejich udržitelnosti v systému sociálního bydlení (INESAN, 2025). Dále vznikají metodiky, jako je již zmíněná Víc než jen bydlení Sociálně odpovědná realitní služba v praxi (2021), Romové a bydlení: Dobrá zpráva o spolupráci sociální realitní agentury Víc než jen bydlení s romskými klienty (2024), nebo o dosud nepublikované metodiky organizace Romodrom, případně metodiku bydlení s ručením, kterou MMR připravuje v souvislosti se Zákonem o podpoře bydlení. O bydlení s ručením (garantovaném bydlení) vznikl v ČR i krátký dokumentární film Domov základ života, který byl vytvořen ve spolupráci Platformy pro sociální bydlení a organizace Romodrom.

Hledání bytů na soukromém trhu

Jak jsem zmínil výše, spolupráce s komerčními realitními agenturami se při hledání bytů pro sociální bydlení téměř nikomu neosvědčila. Realitní zprostředkovatelé obcí a neziskových organizací se nejčastěji pustí do hledání bytů sami. Zaměřují se především na majitele bytů nižší kategorie, které jsou před rekonstrukcí, mají nižší nájemné, ale stále splňují základní standardy (například nejsou zasažené plísní, mají prostor na vaření, vlastní záchod a koupelnu, nejsou příliš tmavé, mají rozumné vytápění a nenacházejí se v segregovaných lokalitách nebo v domech s vysokou koncentrací lidí v těžkých životních situacích). Tyto byty bývají méně rizikové, co se týče poškození a na trhu o ně často není tak velký zájem.

Různé organizace používaly různé metody k vyhledávání a oslovování soukromých vlastníků:

- Přímé oslovování majitelů (aktivní vyhledávání realit na serverech s realitkami, např. na serveru ADOL, oslovení církví a jiných vlastníků, kteří mají nemovitosti a sociální přesah, oslovování lidí, kteří kupují byty na investici, oslovování vytipovaných lidí od spolupracujících majitelů apod.). Obvykle je snahou co nejdříve se setkat osobně, přičemž domluva s majiteli probíhá převážně po telefonu;
- Nepřímé oslovování:
  - Webové stránky se srozumitelnou nabídkou (např. Mezi proudy, Víc než jen bydlení, Renadi, Městská nájemní agentura hl. města Prahy, Liberec, Brno, Praha 7, Férové bydlení a další.);
  - reklama na sociálních sítích;
  - reklama v tisku, v ulicích;
  - mediální publicita (tiskové zprávy,



rozhovory, prezentace dobré praxe).

- Majitelé oslovují realizátory sami: Jednou z nejúčinnějších metod je tzv. sněhová koule, kdy majitelé sdílejí mezi sebou pozitivní zkušenosti se spoluprací s konkrétní organizací a vzájemně si ji doporučují. Tato metoda však často začíná pomalu (největší výzvou je sehnat prvního majitele, což může trvat až půl roku) a časem může narazit na strop, kdy se kontakty začnou vyčerpávat.

Pro zvážení spolupráce majitelé potřebují nabídku, která je osloví. Aby oslovování majitelů bylo efektivní, v zahraničí se často před zahájením činnosti SRA provádějí výzkumy (nejčastěji fokusní skupina nebo dotazníkové šetření mezi majiteli), kde se zjistí, jací majitelé by spolupráci zvažovali a na jakou nabídku garancí a spolupráce by kladně reagovali. Takový výzkum si udělala například Praha 7 a byl i součástí evaluace pražské MNA. Ukazuje se, že jsou napříč republikou rozdíly v trhu s nájemním bydlením a to, co funguje například v Moravskoslezském kraji, tak nemusí v Praze fungovat vůbec. Někde se lépe hledají ke spolupráci malí vlastníci jedné nebo několika bytových jednotek, někde je lepší spolupráce s velkými vlastníky nebo středními. V některých oblastech majitelé slyší na sociální a etický apel, jinde spíše na finanční garance nebo na servis, který jim umožní dostávat pravidelný příjem z bytu a nemít skoro žádné starosti. Například v Romodromu a v Nové možnosti si na základě svých zkušeností rozčlenili majitele do několika kategorií podle toho, kolik bytů mají, proč je mají (a jak je získali) a na jaký typ garancí a služeb slyší (jaké mají motivace). Majitele dělí na humanisty, light investory, dědice, byznysmeny a investory.

Co se tedy v ČR oslovovaným majitelům a majitelkám nabízí?

NNO a obce v ČR nabízí soukromým majitelům širokou paletu garancí a služeb:

- **Garance platby nájmu:** Garance mohou být vypláceny různými způsoby. Některé organizace je poskytují během nájemní smlouvy v případě výpadku platby nájemce, jiné až při jejím ukončení, nebo při jednání o jejím prodloužení. V některých případech se garance vyplácejí v pravidelných intervalech, například každých 12 měsíců nebo 60 dní po vzniku dluhu. Tyto garance jsou vypláceny z tzv. garančních fondů, které majitelům bytů poskytují jistotu, že na spolupráci neprodělají. Finanční garance obvykle nepřesahují tři nebo čtyři nájmy, protože po nezaplacení tří nájmů bývá pro osoby s nízkými příjmy obtížné splatit dluh formou splátkového kalendáře. Navíc se jedná o vážné porušení nájemní smlouvy, což může vést k jejímu ukončení. Cílem je, aby se nájemci nedostali do větších dluhů a svou situaci řešili včas, případně byt opustili a vyhnuli se dalšímu zadlužování. Nezaplacený nájem po ukončení nebo neprodloužení smlouvy lze často pokrýt také z kauce. Garance jsou určeny majiteli, nikoliv nájemci, i přesto řada realizátorů je bere jako bezúročnou půjčku pro nájemce, kteří je musejí splácet. Kromě garančních fondů existují ještě tzv. krizové fondy, které jsou určeny nájemcům a které jim mohou pomoci včas zaplatit nájem, aby jim nevznikl dluh (a byla jim byla prodloužena smlouva). Čerpání z krizového fondu může být buď bezúročná půjčka nebo jednorázový dar. V některých případech je tato částka poskytnuta jako dar, který nájemce může postupně vrátit. Pokud se mu podaří částku vrátit, může ji v případě potřeby znovu získat a využít.
- **Garance platby dalších nákladů na bydlení (energií a služeb):** Zde mohou garanti pomáhat s nalezením vhodného dodavatele energií, s dobrým nastavením záloh, s úsporným využíváním bytu, pravidelnou kontrolou spotřeby (když si to nájemce přeje), či s hrazením nedoplatků (ať už ze svých prostředků nebo pomáhají zprostředkovat příspěvky z nadací, či MOP).
- **Garance udržování a navrácení bytu v původním stavu:** Tato garance je mixem dvou garancí – nefinanční: garanti navštěvují nájemce v bytě a pracují s ním na tom, aby byt nepoškozoval, či zvládl dělat průběžné malé opravy a finanční: v případě, že byl byt poškozen, tak garanti slibují opravu nebo finanční kompenzaci, ta však bývá zastropovaná do určité částky. Tato rizika garanti často také řeší skrze pojištění domácností nebo kauce a často mají v týmech nějaké technické správce, kteří nájemníkům pomáhají byt udržovat v dobrém stavu.
- **Práce s nájemci a řešení problémů:** Garanti často majitelům nabízejí, že jejich nájemcům zajistí spolupráci se sociálními pracovníky. Sociální pracovníci pak navštěvují nájemce v nějakém pravidelném intervalu, který se však může měnit podle potřeb nájemců. Do těchto garancí patří i to, že sociální pracovníci podporují domácnosti v navyšování jejich příjmů, v hospodaření s jejich financemi, v komunikaci se sousedy a v dalších oblastech, které mají vliv na udržení si bydlení. V zahraničí některé SRA poskytují nebo zprostředkovávají i kurzy dobrého nájemce, ve kterých se nájemci dozví vše o užívání bytu, pravidlech domu a sousedství, vše kolem hrazení nájemného a nákladů na bydlení, kolem oprav apod.

V ČR tyto informace zpravidla s nájemcem probírají garanti nebo spolupracující organizace individuálně.

- **Správcovský servis:** Někteří garanti nabízí majitelům, že jim zhotoví nájemní smlouvy, najdou nájemce (zajistí, aby byt nebyl prázdný a stále z něj šly peníze), budou se jim o byt starat (koordinovat opravy, zajišťovat dezinsekci), řešit výpadky v placení nájmu (či sledovat řádné placení nájmu) i případné sousedské stížnosti nebo poskytnou právní podporu (či hradí soudní výlohy), pokud dojde k předčasnému ukončení nájemní smlouvy. Někteří garanti mohou dohlížet i na dodržování nájemní smlouvy nájemcem (například pokud jde o počet osob žijících v bytě či podobné podmínky).
- **Dobrý pocit:** Jako poslední z nabízených služeb je pocit, že se majitel podílí na něčem prospěšném a přispívá tak k narovnávání strukturálních nerovností ve společnosti a k větší spokojenosti lidí, kteří čelí mnoha těžkostem. To může souviset s tím, že garanti dávají majitelům info o prospěšnosti jejich spolupráce a někde se dokonce pořádají opakovaná setkání majitelů (ať už s nájemci nebo bez nich), kde je jim za jejich spolupráci poděkováno.

Požadavky na pronajímatele a byt

Realizátoři garantovaného bydlení poskytují majitelům řadu výhod, zároveň však od nich obvykle také něco požadují. Mezi nejběžnější požadavky na vlastníky bytů patří například:

- Povinnost sledovat, zdali jim nájemci platí nájem a případně povinnost informovat garanta a nájemce, že nájem nepřišel včas (někteří garanti i toto sledují za majitele).
- Povinnost včas informovat garanty v případě, že se k majiteli dostane sousedská stížnost.
- Poskytnutí informací o bytě a jeho sousedství (pokud je majitel zná) kvůli vhodnému napárování nájemce na byt.
- Jasná domluva, za jakých okolností bude pokračovat spolupráce s garanty a s nájemci, za jakých okolností nebude nájemcům prodloužena nájemní smlouva, co se bude dít s nájemcem po skončení garancí.
- Nediskriminační přístup (ale jsou garanti, kteří kvůli nedostatku bytů občas přistoupí i na rasistické a diskriminační požadavky majitelů).
- Ochota pronajmout svůj byt nejméně na 6 měsíců (často se jedná o nájemní smlouvy minimálně na rok), v některých případech dochází k výjimkám – například když má nájemce vůči majiteli dluh, ale přesto mu je nabídnuta nová nájemní smlouva. Tato smlouva však není uzavřena na celý rok, ale na kratší dobu, aby měl nájemce možnost prokázat snahu dluh splácet a aktivně řešit svou situaci. Pokud by měla být smlouva rovnou uzavřena na delší období, někteří majitelé by si spolupráci mohli rozmyslet a novou smlouvu vůbec neposkytnout.
- Nemožnost zasahovat do výběru nájemce (nejde o příliš častý model – většinou majitelé možnost do výběru zasáhnout mají: někde si mohou stanovit určité podmínky, jinde jsou členy výběrové komise a mají jeden z více hlasů, nebo si vybírají z předvýběru, který připraví garant). Nejčastější požadavky majitelů se týkají počtu osob v bytě (včetně počtu dětí), často odmítají nájemce se zvířaty, kuřáky, osoby s dluhy, příslušníky některých etnik nebo samoživitelky. Pokud však chtějí se sociální realitní agenturou spolupracovat, musí se těchto požadavků obvykle vzdát.
- Součinnost v případě potřeby, například při vyřizování dávek (v některých případech si garanti od majitele berou plnou moc a veškeré úkony vyřizují za něj).
- Poskytnutí bytu v dobrém technickém stavu.
- Pronajmout svůj byt za určitou výši nájemného. Ač se v zahraničí výše nájemného stanovuje buď podle a) platebních možností nájemců, b) jako určité procento průměrného tržního nájemného (třeba 80 %), c) na základě nákladů na správu a opravu bytu (nájemné pokrývá všechny náklady spojené s vlastnictvím bytu), d) na základě předem stanovených cen podle jednotlivých parametrů (velikost bytu, typ vytápění, technický stav apod.), tak v ČR zatím neexistuje žádný systém pro stanovení výše nájemného v rámci sociálního bydlení, a proto nájemci obvykle platí standardní tržní nájemné u bytů v nižší cenové kategorii. Výjimkou mohou být velká města, kde i ceny nájemného u nezrekonstruovaných bytů mohou být velmi vysoké. V těchto městech garanti požadují většinou snížené nájemné.

Služby pro nájemce

Garantované bydlení není jen službou pro majitele a majitelé nejsou jedinými klienty sociálních realitních agentur. Tato služba je i pro nájemce. V čem je tedy pro nájemce výhodné spolupracovat s garanty, kteří poskytují dostupné bydlení ze soukromého trhu:

- Nájemce dostane nájemní smlouvu na byt, který často nemohl sehnat (ať už kvůli diskriminaci na trhu s bydlením nebo kvůli tomu, že si nedokázal sehnat vstupní náklady na bydlení jako jsou peníze na kauci, první nájem, realitní zprostředkování apod.).
- Někdy si mohou budoucí nájemci vybírat z více bytů, říct si v jakých lokalitách by chtěli bydlet.
- Byt má odpovídající tržní nájem za byt dané kategorie nebo má nájemné snížené.
- Jak již bylo zmíněno, tak nájemci často bývají proškoleni o tom, jaký být dobrými nájemci a jak si bydlení udržet.
- Nájemci získají poradenství v oblasti sociálních dávek (včetně důchodů) s cílem maximalizovat své příjmy. V případě potřeby spolupracují se sociálními pracovníky na hledání vhodného zaměstnání, nebo jsou podporováni ve studiu, rekvalifikaci či dalších formách zvyšování kvalifikace.
- Nájemcům je zaručeno, že nájemní smlouva, kterou dostanou, bude odpovídat občanskému zákoníku a jednotlivé položky ze smlouvy jsou jim vysvětleny tak, aby je pochopili.
- Nájemci mohou být podpořeni v tom, aby se přihlásili k odběru energií u dobrého dodavatele a dobře si nastavili zálohy.
- Někteří garanti pomáhají nájemcům se stěhováním a s vybavováním bytu, případně s jeho údržbou (drobné opravy).
- Někteří garanti pomáhají nájemcům najít jiné bydlení v případě, že jsou s bydlením nespokojeni nebo o něj přijdou.
- Někteří garanti mají tzv. krizový fond, který slouží nájemcům v případě, že se jim stane nenadálá životní událost, kvůli které nemají na hrazení nákladů spojených s bydlením (příspěvky z fondu jsou vypláceny podle jasně stanovených pravidel až do určité výše; mohou mít formu bezúročných půjček nebo darů).
- Garanti zajišťují mediaci nebo facilitaci jednání se sousedy v případech, kdy dochází k neshodám či konfliktům.

Požadavky pro nájemce

Podobně jako majitelé musí i nájemci dodržovat určitá pravidla. V rámci garantovaného bydlení se od nich očekává, že:

- Budou dodržovat podmínky nájemní smlouvy (včetně pravidelného placení nájemného, respektování domovního řádu a nerušení sousedských vztahů).
- Aktivně spolupracují se sociální realitní agenturou a jejími partnery.

Smluvní ukotvení spolupráce

Pokud majitelé i nájemci mají zájem využít služeb garantů a navázat s nimi spolupráci, dochází k sepsání a podepsání příslušných smluv. V případech, kdy garanti nejsou přímými nájemci a byt nepodnajímají, nájemci obvykle podepisují standardní nájemní smlouvu přímo s majitelem.

Garanti s majiteli nejčastěji podepisují jeden z těchto dokumentů:

- Garanční smlouvu (podmínky a výše vyplácení garancí).
- Správcovskou smlouvu (v této smlouvě garant často na sebe přebírá širší odpovědnost a více úkolů než v rámci garanční smlouvy).
- Memorandum o spolupráci.
- Smlouvu/dohodu o ručení.
- Nájemní smlouvu (má-li garant nájemce v podnájmu).
- Nepojmenovanou smlouvu (na rozdíl od smlouvy nájemní její náležitosti neupravuje zákon, ale účastníci si sami upraví vzájemná práva a povinnosti).

Garanti s nájemcem podepisují:

- Dohodu o spolupráci.
- V některých případech také dohodu o sdílení informací.
- Dohodu o užívání klíčů (pokud si to nájemci přejí, mohou garant nebo sociální pracovníci mít klíče od bytu a používat je za předem stanovených podmínek).

Někteří realizátoři podepisují ještě smlouvu s majitelem i nájemcem:

- Tzv. Trojstrannou smlouvu.

Pokud poskytovatel garancí a sociální práce není jedna organizace, často se také podepisuje:

- Memorandum o spolupráci s poskytovateli sociálních služeb.

MĚSTSKÁ NÁJEMNÍ AGENTURA

Centrum sociálních služeb
příspěvková organizace,
Sejkorova 2723/6, 636 00 Brno
www.css.brno.cz

BRNO

- Chcete bezpečně pronajmout svůj byt?
- Chcete minimum starostí?
- Rádi pomáháte?

PRONAJÍMEJTE S JISTOTOU

Městská nájemní agentura (MNA) je silným a stabilním partnerem soukromých majitelů bytů a současně oporou lidem v bytové nouzi. Pomáháme k dostupnému bydlení. MNA je provozována Centrem sociálních služeb, příspěvkovou organizací.

KOMU POMÁHÁME

Pomáháme lidem v bytové nouzi, kteří žijí v nevyhovujících podmínkách a na standardní podnájemní bydlení z mnoha důvodů nedosáhnou.

CO GARANTUJEME

- pravidelné nájemné
- správu a údržbu vaší nemovitosti
- asistenci a dohled nad podnájemníky
- pojištění bytu

CO HLEDÁME

Hledáme malé, střední i velké byty v Brně v rukou soukromých vlastníků, které následně poskytneme našim klientům.

Oddělení bydlení a podpory

Při poskytování garancí mají garanti dva klienty – majitele a nájemce. Potřeby a zájmy těchto klientů se mohou někdy dostávat do rozporu nebo se výrazně lišit. Aby se garanti vyhnuli neřešitelným situacím, kdy by museli volit mezi jedním nebo druhým klientem, je při poskytování garancí nutné důsledně oddělit podporu majitele a podporu nájemce. Tomuto rozdělení se říká oddělení bydlení od podpory. Toto opatření zaručuje, že v rámci garancí bude někdo, kdo hájí zájmy majitele, a někdo jiný, kdo hájí zájmy nájemce. Díky tomu je zajištěno, že i když majitel rozváže spolupráci s nájemcem, nebude ztracená podpora garanta, a pokud nájemce přijde o byt, neztratí také podporu formou sociální práce. Podobně, když se nájemce rozhodne vzdát své podpory (ukončí spolupráci se sociálním pracovníkem), nemusí to automaticky znamenat ztrátu bydlení. Takto rozdělené role zamezují střetu zájmů mezi pracovníky a neohrožují důvěru mezi nájemcem a pronajímatelem.

K oddělení podpory majitele a nájemce dochází někdy tím, že sociální realitní agentura je jiná organizace než ta, která poskytuje nájemci sociální práci. Sociální pracovníci jsou v těchto případech vždy na straně klienta a nemusí se ohlížet na zájmy majitele. Tyto dvě organizace spolu intenzivně spolupracují a snaží se najít kompromis nebo optimální řešení pro vzniklé situace. V některých organizacích jsou obě role součástí jedné organizace, ale i v těchto případech dochází k důslednému personálnímu oddělení podpory nájemce (sociální pracovníci) a podpory majitele (bytoví specialisté a realitní zprostředkovatelé). Sociální pracovníci se zaměřují na zakázky, které si nájemci stanoví v rámci individuálního plánování. Pokud nájemce nechce, sociální pracovníci nehlídají platby nájmů, nekontrolují spotřebu, ani neřeší sousedské neshody – to je úkolem pracovníků hájících zájmy majitele. Sociální pracovníci pouze upozorňují nájemce na možné důsledky jejich chování. V ojedinělých případech, kdy hrozí ztráta bydlení, mohou sociální pracovníci (na základě souhlasu nájemce) informovat podporu majitele, aby začala řešit problém a komunikovat s majitelem.

V zájmu garantů i poskytovatelů sociální práce je zajisté, aby byli spokojeni jak majitelé, tak nájemci. To, že lidé z různých organizací (nebo z jedné organizace) se znají a umí spolu efektivně komunikovat, jim často umožní najít vhodná řešení rychleji a efektivněji, než by to dokázal nájemce s pronajímatelem bez realitního zprostředkování.

Proto je jedním z klíčových faktorů úspěchu garantovaného bydlení dobrá komunikace mezi všemi aktéry. Jak řekl jeden z realizátorů garantovaného bydlení: „Jde o to komunikovat, komunikovat, komunikovat, pořád komunikovat.“ Ztráta kontaktu a špatná komunikace (nejčastěji ze strany klienta) je důležitým varovným signálem, že něco není v pořádku. I proto je důvěra mezi sociálním pracovníkem a nájemcem nesmírně důležitá. Bez důvěrného vztahu, kde nájemce nemá strach, že ho sociální pracovník kontroluje nebo dokonce „donáší“ majiteli bytu, klient často neřekne nepříjemné skutečnosti včas nebo vůbec, a ty pak většinou vyplavou na povrch až v okamžiku, kdy je řešení mnohem složitější.

Délka trvání spolupráce a udržitelnost

Jedním z problémů garantovaného bydlení v ČR je jeho udržitelnost. Většina garantovaného bydlení byla dosud financována projektově, což znamená, že prostředky na garance byly zajištěny pouze na dobu určitou. I zákon počítá s tím, že se za konkrétní nájemce bude garantovat pouze po omezenou dobu. Co se stane s nájemci po skončení doby ručení ze strany garantů? Podle evaluace Městské nájemní agentury, která zahrnovala rozhovory s majiteli bytů, většina majitelů si přímou spolupráci s nájemcem bez zprostředkování garantem nedokázala představit. Často se zmiňuje, že pro stabilizaci chudých domácností, aby byly schopné si bydlení udržet a plnit své závazky i bez podpory nebo pouze s podporou existujících sociálních služeb, je potřeba minimálně dva roky. U některých cílových skupin však může být tato doba delší. I u těch nájemců, kteří se rychle osamostatní a stanou se dobrými nájemci bez jakékoli podpory, hrozí, že jim majitel bez podpůrného servisu neprodlouží nájemní smlouvu. Na to zákon o podpoře bydlení myslí a v případě, že majitelé dobrým nájemcům neprodlouží smlouvu, nebudou moci svůj byt znovu poskytnout do systému bydlení s ručením (po určitou dobu). I tak to však nezaručuje, že garantované bydlení nebude pro některé nájemce pouze přestupní stanicí. Tuto nejistotu však v ČR zažívají všichni nájemci, a o nájemních smlouvách na 9 let si zatím můžeme nechat jenom zdát. Některým garantům se však již nyní daří s majiteli vyjednat, že pokud se nájemci během dvou let osvědčí, budou moci v bydlení zůstat i bez garancí, nebo pouze s jedinou garancí ve formě kauce (jistoty). Například organizace Romodrom a Nová možnost mají promyšlený plán na postupné osamostatnění jak nájemců, tak pronajímatelů. Zatímco na začátku poskytují pronajímatelům a nájemcům veškerý servis a drží je od sebe spíše dál, jak se blíží konec garantovaného období, začínají je postupně seznamovat a učit je spolu komunikovat, aby měli funkční a oboustranně výhodný vztah i po skončení garantovaného bydlení.

Použitá literatura:

- Blažek, J. (2022). Motivace soukromých majitelů poskytovat byty pro sociální bydlení a dobré praxe poskytovatelů garancí. Dostupné na adrese: socialnibydleni.mpsv.cz/download/dokumenty/materialy_z_akci_webinaru/Realitaci_29_3_2023/Motivace-majitelu_Zaverecna-zprava_Final.pdf.
- Centrum pro komunitní práci západní Čechy (2021). *Víc než jen bydlení: Sociálně odpovědná realitní služba v praxi.* Dostupné na adrese: https://www.cpkp-zc.cz/wp-content/uploads/2021/05/brozura_soukromnici_FINDATA.pdf.
- Centrum pro komunitní práci západní Čechy (2024). *Romové a bydlení: Dobrá zpráva o spolupráci sociální realitní agentury Víc než jen bydlení s romskými klienty.* Dostupné na adrese: https://www.cpkp-zc.cz/wp-content/uploads/2024/08/Romove_bydleni_brozura_FIN_FIN.pdf.
- Crisis (2015): *Social lettings agencies: How to plan, develop, launch and sustain an income generating SLA.* Dostupné na adrese: https://www.crisis.org.uk/media/237948/social-lettings-agencies-guide_final_singlepages.pdf.
- Govlab (2023). *Vyhodnocení Městské nájemní agentury po 2 letech od začátku jejího fungování.* Dostupné na adrese: najemniagentura.praha.eu/wp-content/uploads/2023/10/Evaluacni-zprava-MNA-2023.pdf.
- Hegedüs, J., Horváth, V., Somogyi, E. (2014): The Potential of Social Rental Agencies within Social Housing Provision in Post Socialist Countries: The Case of Hungary, European Journal of Homelessness 8, 2: 41-67.
- Median (2023). *Zpráva z realizace a vyhodnocení fokusních skupin.* Dostupné na adrese: msiu.mssf.cz/Document.aspx?docID=VU1TUHJpbG9oeUV2YWw7MTgwOTQ4MTg5MjtQcmlsb2hhRE1TO0ZhbHNl.
- OECD (2024). *OECD Toolkit to Combat Homelessness.* Dostupné na adrese: doi.org/10.1787/0fec780e-en.
- Šimáček, M. (2011): *Strategie boje proti sociálnímu vyloučení na období 2011 – 2015.* Dostupné na adrese: www.dataplan.info/img_upload/7bdb1584e3b8a53d337518d988763f8d/strategie_boje_p_soc_vylouceni_2011_2015.pdf
- Veřejný ochránce práv (2023): *Dobrá praxe v zajišťování bydlení pro zranitelné lidi: Výzkumná zpráva 2023.* Dostupné na adrese: https://www.ochrance.cz/uploads-import/ESO/OMB-5%20dobra-praxe_CZ_online%2005-24-1.pdf.

Kanadská příručka spolupráce Housing First programů se soukromými pronajímateli

Přístup Housing First (HF) zaměřující se na ukončování bezdomovectví lidí se závažným duševním onemocněním (často v kombinaci se závislostí na návykových látkách) vyvinula organizace Pathways to Housing počátkem 90. let v New Yorku. Vzhledem k tomu, že ve Spojených státech existoval v té době pouze nepatrný segment sociálního bydlení (public housing), který se navíc nadále zmenšoval, bylo přirozenou volbou organizace hledání bytů na volném trhu. Soukromí pronajímatelé se tak stali zcela zásadními partnery při zabydlování účastníků programů HF. Urgentnost otázky, jak najít a udržet vlastníky ochotné pronajmout své byty lidem, které mnozí vnímají jako rizikové, zvyšovala napjatá situace na trhu s bydlením.

Jan Snopek

konzultant sociálního bydlení v projektu MPSV Podpora sociálního bydlení

Díky opakovanému prokázání efektivity (ve srovnání s tradičními přístupy řešení bezdomovectví) byl v roce 2007 přístup HF zařazen do Národního registru evidence-based programů a praktik (SAMHSA). Americká vláda začala podporovat jeho šíření. A postupně byl pilotován a etabloval se i v Kanadě, Evropě, Austrálii a na Novém Zélandu (Padgett a kol. 2016). Jeho zavádění podporují národní vlády i Evropská unie. Akademická pracoviště realizovala celou řadu výzkumů vyhodnocujících fungování programů HF a jejich dopadů. A vzniklo rovněž ohromné množství metodických materiálů zaměřujících se na nejrůznější aspekty podpory klientů programů HF. Je proto s podivem, jak malá pozornost byla spolupráci HF programů se soukromými vlastníky bytů doposud věnována v odborné literatuře. Sam Tsemberis ve svém manuálu Housing First označuje spolupráci se soukromými pronajímateli za zcela zásadní, věnuje jí ovšem sotva čtyři strany (ze 192 stran) (Tsemberis 2010 [2020]). V *Evropské příručce Bydlení především* je spolupráci se soukromými pronajímateli věnována pouhá jedna strana (ze 120 stran) (Pleace 2016 [2017]).

O mnoho víc spolupráci s vlastníky bytů nevěnoval ani autorský tým skvělého kanadského toolkitu pro zavádění programů HF, který byl sepsán na základě zkušeností z kanadského pilotního testování přístupu v rámci projektu At Home/Chez Soi (k projektu viz rámeček níže) (Polvere a kol. 2014). Kolektiv autorů a autorek zmíněného toolkitu si byl potřeby komplexnějšího uchopení tématu ovšem dobře vědom a tak v roce 2018 pod vedením Jennifer Rae a Tima Aubryho sepsal speciální příručku. I když od té doby vznikly různé metodické materiály a byly natočeny webináře, je příručka *The Landlord Engagement: A Guide to Working with Landlords in Housing First Programs* (Rae a Aubry 2018) stále jedním z nejbohatších zdrojů doporučení a praktických tipů, po kterém se vyplatí sáhnout – a to přes to, že kanadská kultura a celkový kontext mohou být v různých ohledech odlišné od těch středoevropských/českých. Na následujících stránkách si příručku stručně představíme.

Kontext vzniku příručky: Pilotní projekt At Home/Chez Soi

V letech 2009 až 2013 byl v Kanadě realizován dosud nejrozsáhlejší pilotní projekt přístupu HF nazvaný dvoujazyčně At Home/Chez Soi. Projekt podpořila 110 miliony kanadských dolarů Národní komise pro duševní zdraví (Mental Health Commission of Canada, MHCC – nezisková organizace zřízená vládou). V jeho rámci byla testována implementace přístupu Pathways Housing First (PHF) v pěti městech různého charakteru (malé město vs. velkoměsta v různých regionech) a s různými cílovými skupinami (domorodí Kanaďané, potomci neevropských přistěhovalců aj.). Jednalo se o dosud nejrozsáhlejší randomizovaný kontrolovaný experiment (RCT), v rámci kterého bylo 2148 účastníků (lidí bez domova se závažným duševním onemocněním) náhodně rozděleno do intervenční a kontrolní skupiny. Účastníkům z první skupiny bylo zajištěno bydlení v bytech nalezených na volném trhu a byla jim poskytnuta podpora prostřednictvím přístupu HF. Účastníkům z druhé skupiny byla poskytována běžná podpora (treatment as usual, TAU). V rámci pilotního projektu byla testována HF podpora prostřednictvím interdisciplinárních týmů asertivní komunitní péče (ACT) pro klienty s komplexní potřebou podpory a prostřednictvím intenzivního case managementu (ICM) pro klienty se středně vysokou potřebou podpory. Evaluace byla realizována prostřednictvím smíšeného (mixed-method) designu (Goering a kol 2011). Vedle kvantitativní složky byla zahrnuta analýza hloubkových narativních rozhovorů. Při implementaci HF programů byl kladen velký důraz na věrnost (fidelity) původnímu modelu PHF.

Evaluace (Goering a kol. 2014 nebo také Aubry 2015) ukázala, že účastníci podpořeni PHF strávili v průměru 73 % času v bydlení (oproti 30 % u účastníků v kontrolní skupině). Účastníci PHF také v průměru hodnotili častěji celkovou kvalitu svého života jako lepší. Podíl účastníků PHF, kteří v průběhu projektu podle svých výpovědí prodělali pozitivní životní změny, byl více než 2x vyšší než u účastníků TAU. Naopak účastníci TAU uváděli 4x častěji než účastníci PHF negativní životní změny. Mezi faktory související s pozitivními změnami účastníci PHF uváděli stabilní kvalitní bydlení, zvýšená kontrola nad užíváním návykových látek, pozitivní sociální vztahy a oceňované sociální role. Mezi faktory souvisejícími s negativními změnami jmenovali účastníci nejisté bydlení, negativní sociální kontakty, izolaci, silné užívání návykových látek a pocity beznaděje. Dobré výsledky ukázala evaluace i pro specifické podskupiny (mladé lidi ve věku 18-24 let, časté klienty lékařské pohotovosti a osoby starší 50 let).

Výzkum také prokázal, že programy, jež vykazují vyšší věrnost původnímu modelu PHF, dosahují lepších výsledků, ať už jde o udržení bydlení, kvalitu života nebo užívání návykových látek (Goering a kol. 2016). Vysoké věrnosti (a dobrých výsledků) je možné dosáhnout i při různých lokálních adaptacích modelu. Potvrdilo se to např. v případě programu fungujícím na malém městě a v jeho rurálním okolí, kde je menší dostupnost zdravotních a sociálních služeb, u programu s vysokým podílem účastníků z řad domorodých Kanaďanů i u programu s vysokým podílem účastníků z řad etno-rasových menšin (imigrantů, uprchlíků i těch, kteří se narodili v Kanadě, čelí ale stále diskriminaci z důvodu rasy, náboženství, jazyka či kultury).

V roce 2013 bylo schváleno prodloužení pilotního projektu o dva roku a spolu s tím bylo v odpovídající míře navýšeno financování. Dobré výsledky PHF potvrdila i evaluace po šesti letech od zabydlení (Stergiopoulos a kol. 2019). Kanadská vláda na základě evaluace rozhodla o tom, že 65 % financí, které poskytuje městům na řešení bezdomovectví, musí být využito na HF. A byly to právě výsledky projektu At Home/Chez Soi, co přispělo k šíření přístupu HF v jeho původní verzi. Projektem se do velké míry inspirovalo např. i pilotní testování přístupu Un chez-soi d'abord (HF ve francouzštině) ve čtyřech francouzských městech v letech 2011-15. Také ve Francii byl pro evaluaci po vzoru Kanady zvolen randomizovaný kontrolovaný experiment (RCT): výzkumu se zúčastnilo celkem 705 lidí bez domova se závažným duševním onemocněním, z toho 353 jich bylo zařazeno do intervenční skupiny. Jednalo se tak o největší RCT testování přístupu HF realizované dosud v Evropě. Také francouzská implementace přístupu velmi dbá na věrnost původnímu modelu PHF (Estacahandy a kol. 2018). I když je ve Francii poměrně rozsáhlý segment sociálního bydlení, bylo zhruba 80 % bytů, do nichž byli klienti HF zabydlování, nalezeno na volném trhu. Na základě úspěšného pilotního projektu (Tinland a kol. [2020], viz také Loubière a kol. [2022] bylo rozhodnuto v roce 2016 o rozšíření přístupu HF do dalších 16 francouzských měst s cílem zabydlet dalších 2000 osob do roku 2023.

Autoři v úvodu připomínají, že programy Housing First často fungují v prostředí, kde je trh s nájemním bydlením napjatý, s nízkou mírou neobsazenosti a nedostatkem cenově dostupných možností bydlení. Zajištění stabilního financování a dostatečných zdrojů je tak trvalou výzvou. Zároveň se programy HF běžně musí na trhu s bydlením potýkat s diskriminací a stigmatizací lidí, kterým pomáhají dostat se z bezdomovectví a podporují je v zotavení. Praxe řady organizací, které HF poskytují, nicméně ukazuje, že ani v tomto nepřívětivém kontextu není nemožné zajistit pro desítky nebo dokonce stovky klientů dostupné byty, zohledňovat jejich potřeby a preference a v případě potřeby jim pomoct přestěhovat se do jiného bytu. Důležité je věřit, že je to možné (nerezignovat po počátečních pokusech), věnovat spolupráci s pronajímateli dostatečné kapacity, hledat kreativně inovativní cesty, být ve svých snahách vytrvalý a učit se vzájemně z úspěchů jiných HF programů.

Devadesátistránková publikace je rozdělena do čtyř částí, jež odpovídají jednotlivým krokům ve spolupráci se soukromými vlastníky bytů (příprava, nábor, udržení vztahů a partnerské fungování). Zhruba třetinu rozsahu příručky tvoří celkem devět příloh – dokumentů používaných a osvědčených v praxi konkrétními programy HF. Příručka vznikla jednak na základě rozhovorů se 60 osobami z 24 organizací (pět jich autoři přímo navštívili), jednak čerpá z publikované odborné literatury a zjištění z výzkumů realizovaných v rámci evaluace projektu At Home/Chez Soi (Aubry a kol. 2015a, Macleod a kol. 2017). Příručka je velice přehledně strukturována a hlavní text je doplněn množstvím graficky zvýrazněných rámečků čtyř druhů (citacemi z konzultací s pracovníky HF programů, výňatky z materiálů vytvořených konkrétními HF programy, doporučením zaměřeným na specifika domorodých Kanaďanů, klíčovými otázkami).

První krok: Položení základů pro práci s pronajímateli

Autoři publikace zdůrazňují, že je třeba věnovat dostatek času plánování a přípravě práce s pronajímateli s dostatečným předstihem před nabíráním účastníků programu. V prvé řadě je třeba dobře porozumět místnímu kontextu, příležitostem, které na místním trhu s bydlením existují a bariérám, jež je třeba překonat. Autoři doporučují identifikovat nejrůznější potenciální partnery a zdroje informací, jež mohou následně posloužit různým účelům. Doporučují vytvoření poradenské skupiny, která by pravidelně diskutovala vývoj strategie náboru pronajímatelů, a koordinaci s dalšími programy HF působícími ve stejných městech. Pro poznání situace na místním trhu s bydlením, potřeba a možností vlastníků bytů je vhodné provést mezi pronajímateli průzkum (v příloze příručky je přetištěn dotazník použitý v jednom takovém šetření, v hlavním textu jsou tipy a doporučení, jak takový průzkum realizovat).

V neposlední řadě je potřeba zajistit dostatečné finanční zdroje a nastavit finanční mechanismy (1. garance plateb nájemného včas a v plné výši, 2. krizového fondu (mitigation fund) na náhradu škod, placení za dočasně neobsazené byty, právní poplatky a náklady na mediaci, 3. „flexibilní dolary“ na kauce, placení nákladů na bydlení v obdobích hospitalizace či krátkodobého pobytu ve vězení, výdaje za stěhování, pořízení vybavení, dezinsekci, vzdělávání, drobné dárky či možnost pozvat pronajímatele na kávu či oběd aj. a 4. pojištění domácnosti). V kapitole se dále diskutuje otázka využití klasické nájemní smlouvy a podnájemní smlouvy (v případech, kdy je organizace zajišťující HF program nájemcem a byt podnajímá svému klientovi) a jejich komparativních výhod a nevýhod (užití podnájemní smlouvy může být preferováno některými pronajímateli, zároveň je ale problematické z hlediska nájemnických práv a naplňování principů Housing First – model neumožňuje úplné oddělení bydlení a podpory a současně nedává klientovi plnou možnost volby a kontroly) (viz také Macleod a kol. 2015).

Důležité je také mít předem nastavené a sepsané procesy pro situace, jako jsou např. nastěhování, nucená vystěhování, poškození bytu, kontroly bytu, stížnosti, předávání informací, role v týmu a oblasti zodpovědnosti, odchody z programu atd., tak aby byly konzistentní, férové, transparentní pro všechny relevantní aktéry. Další důležitou oblastí je přijetí a vzdělávání zaměstnanců. HF programy musí zajistit personálně a nastavením procesů, že bydlení a podpora budou sice odděleny, ale koordinované. Bytoví specialisté (nebo – jak jsou nazýváni – v příručce „bytoví koordinátoři“) by měli mít následující vlastnosti: Koordinátoři bydlení mají tyto základní vlastnosti: zachovávat profesionalitu – nebrat si věci osobně, být sebevědomí – nebát se odmítnutí, být otevřeni náročným rozhovorům, být vytrvalí, projevovat iniciativu - spíše věci dělat, než čekat, až se stanou, zachovávat si pozitivní přístup – očekávat úspěch, mít integritu a být upřímný, jít příkladem – demonstrovat vhodné chování a vyjadřování pro nájemníky, pronajímatele a komunitu, chápat myšlení majitelů bytů. V příloze příručky je pro inspiraci podrobný popis pracovní pozice jednoho z programů. Kapitolu uzavírají tipy na zaměření kurzů, jejichž absolvování může být pro bytové specialisty užitečné.

Druhý krok: Nábor pronajímatelů

Ve druhém kroku se programy soustředí na vyhledávání majitelů a napojení na ně tak, aby s nimi mohly začít budovat trvalý vztah. Pro tento účel je důležité porozumět faktorům, které motivují vlastníky bytů k tomu, aby své byty pronajali účastníkům programu na jedné straně, a obavám, které od toho pronajímatele mohou odrazovat. Toto porozumění je důležité pro rozvoj efektivní marketingové strategie. Výzkum ukazuje, že pronajímatelé k pronájmu bytu účastníkům HF motivují dva hlavní důvody: 1. finanční důvody (garantovaný příjem, úspory) a 2. prosociální či altruistické důvody. Efektivní marketingová strategie by měla reagovat na potřeby a cíle pronajímatelů tím, že bude zdůrazňovat výhody pronájmu nájemníkům Housing First. Těch příručka idenfikuje celou řadu (od garantovaných plateb nájemného, snížení doby, kdy je byt prázdný a dochází ke ztrátám, krytí případných škod, pravidelné kontroly stavu bytu, přes podporu poskytovanou kvalifikovaným a pohotovým týmem, preventivní strategie, přestěhování nájemníků v případech potřeby, kontakt, na který se lze obrátit v případě problémů, krizový management dostupný 24 hodin 7 dnů v týdnu, až po příležitost vrátit něco společnosti).

Týmy HF by neměly pronajímatelům slibovat nesplnitelné. Spíše než bezproblémové pronájmy by měly slibovat, že rychle vyřeší problémy, jakmile se objeví. Některé strategie budou lépe fungovat u menších pronajímatelů, zatímco jiné u větších pronajímatelů. Pro každou skupinu je vhodné vypracovat strategii na míru. Příručka identifikuje různé strategie pro prezentaci programu pronajímatelům. Vyjmenovává širokou škálu možných marketingových materiálu (v příloze je přetištěn propagační leták jednoho programu HF a podrobnější popis jiného programu a také vzorové emaily a scénáře telefonických hovorů s pronajímateli) i míst, kde lze pronajímatele kontaktovat. Autoři doporučují vést si přehlednou evidenci jednotlivých kroků vykonaných při kontaktování jednotlivých pronajímatelů.

Důležité je být vůči pronajímatelům transparentní: „Pro úspěch programu je zásadní navázat s pronajímateli otevřený a upřímný vztah. Buďte k pronajímatelům co nejpřímější, aby věděli, co mohou očekávat, a aby pochopili, co program může a nemůže udělat. Nikdy neskrývejte fakta; riskujete tím pověst programu. Nikdy neslibujte věci, které nelze splnit nebo které jsou mimo kontrolu programu. Stejně tak vždy dodržujte všechny dané sliby.“ Autoři doporučují, aby se bytový specialista v počátku zaměřoval na středně velké pronajímatele a aby se maximálně snažil o to, že se informace o programu dostanou k pravým osobám. Komunikace s pronajímateli by měla být vyvážená – měla by poskytovat potřebné informace, aniž by byla ohrožena důvěrnost a soukromí účastníků (může být užitečné hovořit spíše obecně než o konkrétním účastníkovi). Zásadní je, aby bytoví specialisté byli vytrvalí a nevzdávali své úsilí. Vybudovat vztah nějakou dobu trvá. Kapitola dále obsahuje doporučení pro první schůzku s pronajímatelem a pro schůzku pronajímatele s účastníkem programu. Věnuje se také otázce edukace pronajímatelů (ať už formalizovanější prostřednictvím informačních balíčků či workshopů nebo méně formální při každodenních interakcích) a nájemců (před nastěhováním, během něj i po něm).

Třetí krok: Udržování vztahů s pronajímateli

Navázání spolupráce s pronajímateli je jen prvním krokem. Aby partnerství mezi programy Housing First a soukromými vlastníky bytů bylo dlouhodobě udržitelné, je nezbytné aktivně budovat a udržovat důvěru. Klíčovým nástrojem k tomu je efektivní a profesionální komunikace. Je to právě nedostatečná, netransparentní nebo opožděná komunikace s programem HF, co podle výzkumu pociťovali někteří pronajímatelé jako problém. Komunikace by měla být nejen pravidelná a vstřícná, ale především věcná a předvídatelná. Pronajímatelé potřebují vědět, na koho se mohou v případě potřeby obrátit, co mohou očekávat, a že jejich podněty či obavy budou brány vážně. Pro HF programy může být užitečné zasílat pronajímatelům pravidelně stručný newsletter (příklad jednoho takového je obsažen v příloze publikace).

Důležité je také vnímat pronajímatele jako obchodní partnery. Základem úspěšné spolupráce je respekt a uznání, že pronajímatel poskytuje cennou službu, za kterou očekává jistotu, transparentnost a férové jednání. Tento profesionální přístup posiluje důvěru a motivaci k dlouhodobé spolupráci. Bytoví specialisté by si měli uvědomovat, že pronajímatelé v krizových situacích se mohou cítit naštvaní, unavení a být ve stresu. Programy HF by měly zajišťovat důkladné prověření nájemců a vhodné párování klientů nejen s konkrétní nemovitostí, ale i s jejím vlastníkem – zohledňující charakter daného místa i očekávání pronajímatele. Konečné rozhodnutí o uzavření nájemní smlouvy nicméně vždy musí být ponecháno na nájemci a pronajímateli.

Nezbytnou součástí podpory pronajímatelů je pohotová reakce v případě vzniklých problémů. Organizace by měly být schopny nabídnout nejen krizové řešení, ale i předcházet komplikacím včasnou

identifikací rizik. Mezi běžné obtíže patří například sousedské stížnosti, nedodržování domovního řádu nebo neplacení nájemného. Všechny tyto situace lze často řešit včasnou komunikací a adekvátní podporou účastníků programu, včetně případné intenzivnější sociální práce. Problémy stejně tak mohou existovat na straně pronajímatele (může být nedosažitelný, neprovádět údržbu nebo potřebné opravy, nerespektovat hranice nájemce a vstupovat nelegálně do bytu, případně se projevovat předsudečně) a příručka pro ně nabízí možná řešení.

Důležité je zároveň přijmout závazek k nápravě v případě škod nebo jiných negativních dopadů. Jasně nastavený mechanismus řešení mimořádných událostí, včetně možnosti přispění na opravy nebo přesunu klienta do jiného bytu, zvyšuje důvěryhodnost programu. Výjimečně může dojít i na krok, kterému se programy HF snaží předcházet – tedy nucené vystěhování. I v těchto případech je důležité zachovat otevřenou komunikaci, minimalizovat škody a zajistit doprovod klienta k alternativnímu bydlení a podpoře. Zkušenosti ukazují, že kvalitní partnerské vztahy s pronajímateli nevznikají samy od sebe, ale jsou výsledkem vytrvalé práce a vzájemného respektu. Housing First programy by proto měly věnovat rozvoji těchto vztahů stejnou pozornost jako práci s klienty – jde totiž o dva pilíře jedné střechy.

Čtvrtý krok: Společná práce v partnerství

Dlouhodobé a stabilní partnerství mezi poskytovateli programů Housing First a pronajímateli přesahuje rámec běžného obchodního vztahu. Pro udržení důvěry a rozvoj spolupráce je důležité vytvářet prostor pro vzájemné uznání, sdílení zkušeností a spoluutváření podmínek, ve kterých se mohou cítit bezpečně jak klienti, tak majitelé bytů. Zásadním prvkem je uznání přínosu pronajímatelů. Mnozí z nich se rozhodují spolupracovat nejen z ekonomických důvodů, ale i proto, že chtějí přispět k řešení bytové nouze. Jejich angažmá si proto zaslouží ocenění – ať už formální, například děkovným dopisem, certifikátem nebo mediálním zviditelněním, nebo neformální, osobním vyjádřením respektu a poděkování. Právě to často rozhoduje o ochotě pokračovat ve spolupráci i ve chvílích, kdy se objeví potíže.

Užitečným nástrojem pro rozvoj vztahů a zvyšování kvality spolupráce je evaluace. Pravidelné sbírání zpětné vazby od pronajímatelů – například prostřednictvím anonymních dotazníků – umožňuje identifikovat silné stránky spolupráce i oblasti, které je třeba zlepšit. V příloze této příručky je uveden vzor takového dotazníku, který může sloužit jako inspirace. Autoři také doporučují sledovat pravidelně (každoročně) základní ukazatele, jako jsou počty navštívených nabízených bytů, délka od vstupu účastníka do programu po nastěhování, počty kontaktů s klienty, počty volání na krizovou linku, počty a důvody nucených vystěhování, počty stížností atd.

Výbornou praxí je také organizace kulatých stolů nebo společných setkání s pronajímateli. Tyto události poskytují prostor nejen pro sdílení zkušeností a vzájemné učení, ale i pro posílení komunitního rozměru spolupráce. Pronajímatelé, kteří se cítí jako součást širšího smysluplného úsilí, bývají motivovanější k dalšímu zapojení. Pronajímatele lze přizvat i k dalším formám spolupráce – například jako konzultanty při nastavování pravidel, partnery při prosazování systémových změn, nebo jako obhájce přínosů Housing First vůči dalším vlastníkům nemovitostí. Umožnit jim tuto participaci posiluje jejich pocit sounáležitosti i odpovědnosti a zároveň napomáhá rozšiřování sítě dostupného bydlení.

Zdroje:

- Aubry, Tim a kol. (2015a): Perceptions of Private Market Landlords Who Rent to Tenants of a Housing First Program. *American Journal of Psychology* 55, 3-4: 292-303.
- Aubry, Tim a kol. (2015b): Housing First for People With Severe Mental Illness Who Are Homeless: A Review of the Research and Findings From the At Home–Chez soi Demonstration Project. *The Canadian Journal of Psychiatry* 60, 11: 467-474.
- Estacahandy, Pascale a kol. (2018): Fidelity Study of the "Un chez-soi d'abord" Housing First Programmes in France. *European Journal of Homelessness* 12, 3: 159-181.
- Goering, Paula a kol. (2011): The At Home/Chez Soi trial protocol: a pragmatic, multi-site, randomised controlled trial of a Housing First intervention for homeless individuals with mental illness in five Canadian cities. *BMJ Open* 1: e000323.
- Goering, Paula a kol. (2014): *National At Home/Chez Soi Final Report.* Calgary, AB: Mental Health Commission of Canada. Dostupné na adrese: https://www.mentalhealthcommission.ca/wp-content/uploads/drupal/mhcc_at_home_report_national_cross-site_eng_2_0.pdf
- Goering, Paula a kol. (2016): Further validation of the Pathways Housing First fidelity scale. *Psychiatric Services* 67, 1: 111–114.
- Loubière S, a kol. (2022). Housing First for homeless people with severe mental illness: extended 4-year follow-up and analysis of recovery and housing stability from the randomized Un Chez Soi d'Abord trial. *Epidemiology and Psychiatric Sciences* 31, e14: 1–9.
- MacLeod, Timothy a kol. (2015): The experiences of landlords and clinical and housing service staff in supportive independent housing interventions. *Canadian Journal of Community Mental Health 34,* 3: 1–13.
- Macleod, Timothy a kol. (2017): Landlords and Scattered-Site Housing. In: John Sylvestre, Geoff Nelson, Tim Aubry (eds.): *Housing, Citizenship, and Communities for People with Serious Mental Illness.* Oxford University Press (str. 351-368).
- Padgett, Deborah a kol. (2016): *Housing First: Ending homelessness, transforming systems and changing lives.* New York: Oxford University.
- Pleace, Nicholas (2017): *Evropská příručka bydlení především.* Praha: Agentura pro sociální začleňování. Dostupné na adrese: https://www.feantsa.org/download/housing-first-guide-czech7063012559669192368.pdf
- Polvere, Laurene a kol. (2014): *Canadian Housing First toolkit: The At Home/Chez Soi experience.* Calgary and Toronto: Mental Health Commission of Canada and the Homeless Hub. Dostupné na adrese: https://housingfirsttoolkit.ca/wp-content/uploads/CanadianHousingFirstToolkit.pdf
- Rae, Jennifer a Tim Aubry (2018). *The Landlord Engagement Toolkit: A Guide to Working with Landlords in Housing First.* Employment and Social Development Canada. Dostupné na adrese: https://homelessnesslearninghub.ca/wp-content/uploads/2021/06/LANDLORD-TOOLKIT_ENG_web-1.pdf
- Stephanie Vasko, Stephen Gaetz (2024): 5 Strategies for Nurturing Relationships with Landlords in Housing First Programs. Dostupné na adrese: https://homelesshub.ca/blog/2024/5-strategies-nurturing-relationships-landlords-housing-first-programs/
- Stergiopoulos, Vicky a kol. (2019): Long-term effects of rent supplements and mental health support services on housing and health outcomes of homeless adults with mental illness: Extension study of the At Home/Chez Soi randomised controlled trial. *Lancet Psychiatry* 6: 915–25.
- Tinland, Aurelie a kol. (2020): Effectiveness of a housing support team intervention with a recovery-oriented approach on hospital and emergency department use by homeless people with severe mental illness: a randomised controlled trial. *Epidemiology and Psychiatric Sciences* 29, e169: 1–11.
- Tsemberis, Sam (2010 [2020]): *Housing First: Model Pathways ukončení bezdomovectví u osob trpících duševními poruchami a poruchami plynoucími z užívání psychoaktivních látek.* Praha: Platforma pro sociální bydlení.

Zákon o podpoře bydlení – Podmínky a povinnosti pro soukromé vlastníky bytů

Zákon o podpoře bydlení počítá s využitím bytů soukromých vlastníků. Vychází přitom ze zkušeností současných poskytovatelů a předpokládá, že díky legislativnímu opatření se podaří zajistit pro tyto činnosti systémovější dlouhodobé financování. Poskytovatelé bytových opatření („bydlení s ručením“ a „podnájemní bydlení“) budou tedy rámcově fungovat jako dosavadní sociální realitní agentury a zprostředkovávat bydlení ze soukromého realitního trhu pro cílové skupiny zákona. Zákon nastavuje podmínky poskytování a povinnosti poskytovatelů i vlastníků. V následujícím článku shrneme, jaké podmínky a povinnosti stanovuje pro samotné vlastníky.

Ester Lomová

Agentura pro sociální začleňování

Základní podmínka, která se týká přímo osoby vlastníka, stanovuje, že vlastník nesmí být totožný s poskytovatelem bytového opatření bydlení s ručením a podnájemního bydlení. Zákon tuto podmínku rozšiřuje i na tzv. skutečné majitele, osoby jim blízké, podporované osoby a členy jejich domácnosti a osoby jim blízké. Pro družstevní byty zákon stanovuje obdobné podmínky jako pro byty v soukromém vlastnictví. Další podmínka, kterou do zákona přinesl poslanecký pozměňovací návrh, je bezdlužnost vlastníka vůči SVJ.

Většina podmínek, které určují, zda v souvislosti s daným bytem bude možné poskytovat podpůrné opatření, se týkají přímo bytu:

1) Byt musí být v takovém technickém stavu, který odpovídá tzv. základním funkčním standardům vyjmenovaným v příloze zákona.

Kromě vyjmenování podmínek, které byt musí splňovat podle přílohy zákona, tyto základní technické standardy dále rozpracovává metodika k zákonu, která se věnuje zápisu bytu do evidence. Stav bytu kontroluje a zaznamenává do formuláře poskytovatel bydlení s ručením (garancí) a následně prochází druhou kontrolou ze strany kontaktního místa pro bydlení (dále KMB) při zápisu bytu do evidence.

2) Umístění domácnosti do daného bytu nebude prohlubovat segregaci.

Technický stav bytu si není tak těžké představit, potažmo vysvětlit vlastníkovi. Trochu složitější je to s podmínkou neprohlubování sociálního vyloučení. K tomuto kritériu MMR připravuje samostatnou vyhlášku, ve které bude vysvětlené, jakým způsobem mají KMB při posuzování tohoto kritéria postupovat. Při přípravě vyhlášky se pracuje se systémem povinných a volitelných kritérií. Ta povinná vycházejí z mapy lokalit rezidenční segregace (která byla využita také ve výzvách OPZ+ k sociálnímu bydlení) a stanovují pro jednotlivé zóny segregace maximální přípustný počet bytů. Vyhláška bude také omezovat počet bytů v jednotlivých bytových domech. Zároveň může KMB při posuzování tohoto parametru volitelně zohlednit např. tempo obsazování bytů v domě, blízkost lokality rezidenční segregace nebo míru sousedského napětí v domě. KMB posuzuje, zda umístění bytu tuto podmínku splňuje, při posuzování žádosti o zápis bytu do evidence.

Kromě vlastností daných stavem bytu a jeho umístěním musí byt pro účely zákona splňovat podmínku maximální výše nájemného. Byty využívané v rámci zákona nesmí překročit tzv. nejvyšší přípustné nájemné, jehož výši bude každoročně stanovena MMR, a to pro jednotlivá ORP. Vzoreček pro výpočet nejvyššího přípustného nájemného bude dále zohledňovat dispozici a podlahovou plochu bytu.

Vlastník, který bude pronajímat svůj byt v rámci opatření zákona, musí počítat s tím, že nezíská nájemce ze dne na den. Od navázání kontaktu s poskytovatelem do stěhování nájemců musí proběhnout proces zápisu bytu do evidence. Tzn. poskytovatel ručení byt navštíví, zjistí podrobnosti o jeho stavu, pořídí fotodokumentaci a vyplní formulář žádosti o zápis bytu do evidence. V případě, že je to relevantní, vyžaduje od vlastníka také potvrzení o bezdlužnosti vůči SVJ, a v případě družstevního bytu potvrzení o možnosti byt podnajmout (tzn. je nutné zjistit, za jakých podmínek družstvo umožňuje podnájem bytu). Vlastník také na zvláštním formuláři dokládá souhlas se zápisem bytu do evidence.

Vlastník má podle zákona povinnost vyrozumět o zápisu bytu do evidence správce domu (předsednictvo SVJ, bytové družstvo). Na vhodné formě vyrozumění se domluví s poskytovatelem. Takové vyrozumění může být např. formulováno především jako předání kontaktu na poskytovatele, který bude ve věcech bytu se správcem domu komunikovat místo vlastníka.

Na výběru nájemce pro konkrétní byt se podílí poskytovatel bydlení, asistence a kontaktní místo pro bydlení. Zohledňuje přitom charakter bytu a místa s ohledem na potřeby domácnosti. Poslední slovo má vždy vlastník, který s nájemcem podepisuje nájemní smlouvu. Co se týká podnájemního bydlení, poskytovatel vybírá vhodnou domácnost a uzavírá s ní podnájemní smlouvu. Po jejím uzavření oznamuje vlastníkovi informace o svém podnájemci.

Zapojení vlastníků bytů do poskytování bydlení podle zákona může probíhat v zásadě dvěma způsoby: tzv. bydlení s ručením, v rámci něhož poskytovatel uzavírá s vlastníkem smlouvu o spolupráci a zprostředkovává podpis nájemní smlouvy mezi vlastníkem a podporovanou domácností, nebo podnájemní bydlení, v rámci kterého uzavírá poskytovatel nájemní smlouvu s vlastníkem a podnájemní s podporovanou domácností.

Pro smlouvu o spolupráci zákon stanovuje základní povinný obsah. Jde o závazky poskytovatele (zprostředkování nájemní smlouvy, řešení dluhů na nájemném, škod v bytě a sousedských vztahů), ujednání mezi vlastníkem a poskytovatelem, zda bude poskytovatel také správcem plateb, nebo mu nájem bude posílat přímo nájemce, dále ujednání o ručení za vzniklé dluhy a uplatňování nároku na náhradu škod a jejich náprava.

Každý poskytovatel bude základní zákonný rámec spolupráce s vlastníkem doplňovat detaily, které budou vycházet z vlastního nastavení a zkušeností poskytovatele, specifik cílových skupin nebo také v závislosti na domluvě s vlastníkem. Smlouva o spolupráci tedy obsahuje, kromě ujednání stanovených zákonem, i prostor pro další dojednání nad rámec základních povinností.

Co se týká nájemní smlouvy, ta musí být, kromě základních parametrů dle občanského zákoníku, uzavřená na minimálně jeden rok, nájemné nesmí přesáhnout nejvyšší přípustné nájemné a musí obsahovat také ujednání o způsobu platby (tj. přímý platební vztah mezi vlastníkem a nájemcem, nebo zprostředkování a správa plateb ze strany poskytovatele).

Pro průběh nájmu stanovuje zákon několik základních povinností, které se týkají informování stran v určitých případech. Jde o povinnost vlastníka informovat správce domu o využití bytu v rámci systému zákona; povinnost vlastníka informovat poskytovatele bytového opatření do 15 dnů od vzniku prodlevy v platbě nájemného a také v případě zvýšení nájemného.

Pokud v průběhu poskytování opatření dojde k přerušení spolupráce a vypovězení nájemní či podnájemní smlouvy z důvodů na straně domácnosti (ukončení smlouvy ze strany domácnosti nebo vážné porušení smlouvy ze strany domácnosti), může být daný byt znovu použitý v rámci systému zákona. Pokud však k ukončení spolupráce dojde ze strany poskytovatele či vlastníka, a to i přes to, že domácnost smlouvu dodržuje, v souvislosti s bytem není možné po dobu 5 let čerpat příspěvky dle zákona.

Vlastníkovi bytu, který uzavřel všechny stanovené smlouvy a plní své povinnosti, je ze zákona poskytovatelem poskytován určitý servis – jednání s nájemcem v případě řešení dluhů, škod či sousedských sporů – a finanční plnění – v případě vzniku dluhů či škod. Zákon stanovuje minimální standard pro poskytovatele (úko-

ny podporující vlastníka a minimální částka ručení), finální rozsah služeb, které budou poskytovatelé nabízet, záleží na jejich rozhodnutí. V neposlední řadě poskytovatel pomáhá vlastníkovi také s přechodem domácnosti z režimu podpory v rámci zákona do nájemního vztahu bez zprostředkovatelských intervencí poskytovatele, případně s ukončením nájemního vztahu a odchodem domácnosti z bytu.

V souvislosti s projednáváním zákona v Poslanecké sněmovně byly formulované obavy ze zneužití mechanismu tzv. obchodníky s chudobou. Zákon však obsahuje celou řadu mechanismů bránících spekulaci s příspěvky určenými na podporu bydlení zranitelných skupin:

1) Poskytovatel bytového podpůrného opatření je odlišný od vlastníka bytu, tzn. kromě kontaktního místa bydlení stav bytu a chování vlastníka kontroluje také poskytovatel.
2) Byt poskytnutý pro účely zákona musí splňovat tzv. základní funkční standardy, tj. musí jít o byt v dobrém technickém stavu.
3) Kromě toho zákon pracuje také s pojmem „vyhovující bydlení“, kterým popisuje takové bydlení, které odpovídá potřebám domácnosti. Explicitně přitom zmiňuje vhodnost bytu s ohledem na velikost domácnosti a specifických potřeb jejích členů a bydlení bez pachatele domácího násilí.
4) Kontaktní místo pro bydlení posuzuje riziko segregace, tzn. podpora v rámci zákona nemůže jít koncentrovaně do jedné lokality ani domu.
5) Není možné využít stejný byt pro další domácnost, pokud k výpovědi domácnosti z nájmu došlo z důvodů na straně vlastníka.
6) Kontaktní místo pro bydlení pravidelně kontroluje poskytování podpůrných opatření.
7) Vlastník bytu nesmí mít dluhy vůči SVJ.
8) Při zápisu družstevního bytu do evidence se kontroluje soulad jeho podnájmu s pravidly družstva.

Kdy je možné čerpat příspěvky na stejný byt pro další domácnost

Ukončení nájemní / podnájemní smlouvy

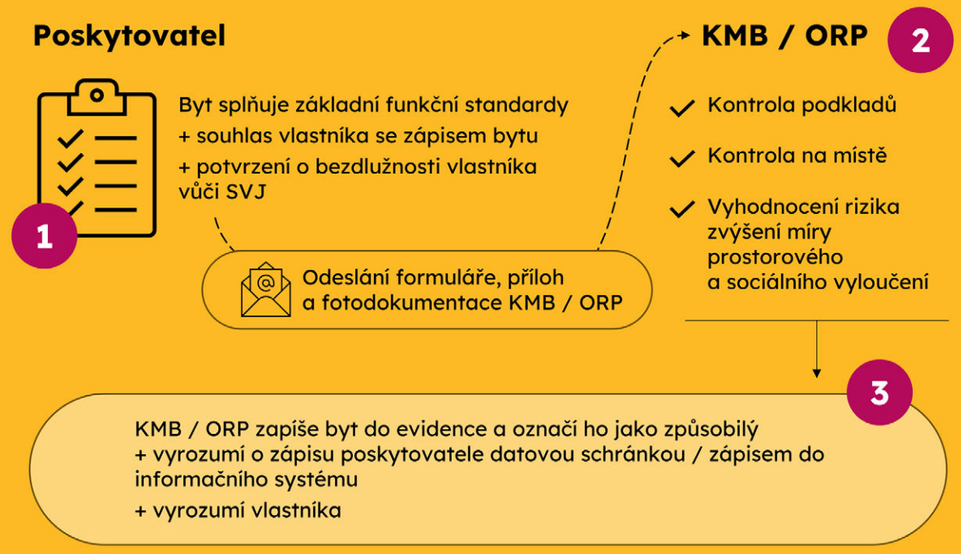
- ✓ Z důvodu na straně podporované domácnosti
- ✗ Z důvodu na straně vlastníka
- ✗ Z důvodu na straně poskytovatele

Uplynutí platnosti nájemní / podnájemní smlouvy

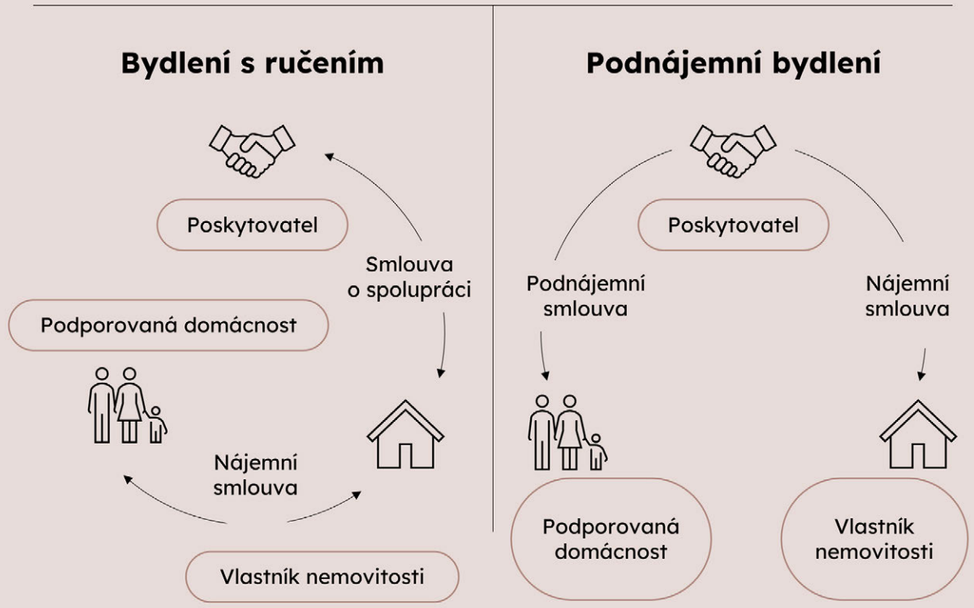
- ✓ Pro neprodloužení existuje „rozumný důvod spočívající zejména v porušování povinností nájemce nebo podnájemce“

NEBO 5 let po ukončení poskytování opatření v daném bytě

Zápis bytu do evidence



Bydlení s garancí



Smlouva o spolupráci se uzavírá minimálně na 2 roky

Poskytovatel se v ní zavazuje k:

1. Zprostředkování nájemní smlouvy
2. Ručení za:
   - Nájemné,
   - Náklady na služby,
   - Náhradu podle § 2295 občanského zákoníku nebo
   - Škodu způsobenou na bytě nebo na jeho vybavení, k jejíž náhradě je povinna

! Výše ručení = nejméně dvojnásobek měsíčního přípustného nájemného

Smlouva také obsahuje:

1. Ujednání o způsobu platby
   - Nájemce platí vlastníkovi – v tom případě je povinností vlastníka bytu informovat poskytovatele v ujednané lhůtě, která není delší než 15 dnů, o prodloužení při platbě a stížnostech + v případě porušení informačních povinností snížení částky ručení.
   - Nebo poskytovatel zprostředkovává platby
2. Povinnost vlastníka informovat poskytovatele do 15 dnů o zvýšení nájmu

Příloha č. 3 zákona o podpoře bydlení - Základní funkční standardy bytů

1. Součet podlahové plochy obytných místností činí nejméně 16 m2 a podlahová plocha nejméně jedné obytné místnosti činí nejméně 8 m^2; u místností se šikmými stropy se do podlahové plochy obytné místnosti nezapočítává plocha se světlou výškou menší než 1,2 m.
2. Byt je vybaven alespoň umyvadlem, záchodovou mísou, sprchou nebo vanou, kuchyňskou linkou a spotřebičem umožňujícím uvaření pokrmů (varnou deskou, odděleným sporákem, nebo elektrickým vařičem nezabudovaným do kuchyňské linky).
3. Byt je uzamykatelný, nechybí funkční dveře a okna.
4. Byt je napojen na funkční distribuční síť pitné vody (vodovod) nebo je zajištěn neomezený přímý přístup k pitné vodě.
5. V bytě je možný odběr elektrické energie.
6. V bytě je možný odběr teplé vody nebo je v bytě zařízení pro výrobu teplé vody (kotel, bojler apod.).
7. Byt má funkční vytápění s možností regulace tepla.
8. V bytě nejsou závady ohrožující život nebo zdraví osob, např. trhliny v nosných konstrukcích (stěny, sloupy, stropy apod.), poškozené rozvody elektřiny nebo plynu atp.
9. V bytě jsou splněny základní požadavky požární bezpečnosti.
10. Byt je bez většího množství plísní nebo jiných poškození omítky, které lze vyhodnotit jako ohrožující zdraví obyvatel bytu.
11. V bytě jsou řádně prováděna nařízená protiepidemická opatření (dezinfekce, dezinsekce, deratizace apod.).
12. Byt se nachází v domě bez vad, které by ohrožovaly obyvatele bytu na životě nebo zdraví.

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.

Úřad vlády České republiky

Zvyšování motivace vlastníků k pronájmu bytů osobám v bytové nouzi

Zajištění dostupného a důstojného bydlení pro osoby ohrožené bytovou nouzí je jedním z klíčových úkolů sociální politiky na úrovni obcí, krajů i státu. Veřejný (obecní) bytový fond je omezený a poptávka výrazně převyšuje nabídku. Poskytovatelé bydlení pro osoby v bytové nouzi nebo bytovou nouzí ohrožené se proto často obracejí na soukromý sektor.

Dané osoby však na soukromém trhu často čelí řadě bariér, zvláště pak diskriminaci a předsudkům, odmítání kvůli nízkým příjmům, dluhům, rodičovství nebo etnickému původu. Mezi další bariéry patří nedostatečné finanční prostředky na kauce, provize realitním kancelářím, platby nájmu předem atp. V obecné populaci vlastníků bytů panuje spíše opatrnost až neochota pronajímat sociálně znevýhodněným lidem.

Hana Gruntová Kolingerová
výzkumná pracovnice
INESAN

Zajištění vhodného bytu proto v současnosti do značné míry závisí na efektivní spolupráci se soukromými vlastníky, kteří představují významný zdroj dostupného bydlení mimo veřejný bytový fond. Právě schopnost obcí a neziskových organizací navázat dlouhodobě udržitelnou spolupráci s těmito majiteli může být důležitá pro rozvoj funkčního systému sociálního bydlení.

Do poskytování dostupného bydlení se mohou zapojit různé skupiny majitelů bytů, od velkých firemních pronajímatelů až po drobné soukromé vlastníky. V českém kontextu patří mezi největší poskytovatele bytů například společnost Heimstaden, působící v Moravskoslezském kraji, přičemž většinu tvoří menší lokální vlastníci či jednotlivci. Objevují se také výjimečné případy filantropicky motivovaných investorů, kteří zakládají fondy s cílem využít své nemovitosti pro sociální účely (např. Fond dostupného bydlení).

Článek se zaměřuje na klíčové aspekty práce s majiteli bytů, představuje osvědčené přístupy k jejich motivaci a ukazuje, jak mohou obce i neziskové organizace budovat důvěru a vytvářet podmínky pro dlouhodobou spolupráci. Zvláštní pozornost je věnována roli sociální práce, která může působit jako spojovací článek mezi majitelem, nájemcem a zprostředkující institucí.

Metodologie

Následující článek obsahuje zjištění získaná ve výzkumném projektu *Vyhodnocení účinnosti podpor poskytovaných v sociálním bydlení (asistence v bydlení, garance) a jejich udržitelnosti v systému sociálního bydlení* (TITBMPSV203),[1] realizovaném od října 2023 do prosince 2024 ve spolupráci s MPSV ČR. V rámci kvalitativního výzkumu bylo v ČR v období od března do června 2024 provedeno 41 rozhovorů se zástupci poskytovatelů bydlení a/nebo podpory v bydlení. Výzkumu se zúčastnilo 25 respondentů z neziskových organizací a 16 respondentů z veřejné správy, z toho 4 byli zástupci vlastníků bytů.

Nástroje zvyšování ochoty vlastníků k pronájmu bytů znevýhodněným osobám

Podle pracovníků poskytovatelů zajišťujících byty na soukromém trhu existují určité faktory, které motivují majitele bytů k jejich poskytnutí nájemcům.

Mezi způsoby zvyšování motivace podle nich patří:

- identifikace potřeb a očekávání vlastníků bytů;
- zacílení spolupráce na motivované vlastníky bytů;
- vytvoření informační kampaně, poskytnutí dostatečného množství informací, snižování obav prostřednictvím navržených řešení (online platformy, webové stránky, reklama na sociálních sítích), osobní doporučení (spokojení pronajímatelé se mohou zapojit do kampaně a tím si zvýšit sociální kredit);
- zjednodušení přístupu k zapojení, například vytvořením webového formuláře pro registraci vlastníků bytů;
- poskytnutí jistot a garancí.

1 Projekt byl financován se státní podporou Technologické agentury ČR v rámci Programu BETA2.

Podle poskytovatelů podpory v bydlení nebo bydlení s podporou se osvědčily zejména tyto způsoby zvyšování motivace vlastníků bytů:

- otevřená diskuse s majiteli;
- snižování obav majitelů bytů a zmírňování předsudků;
- pravidelné návštěvy sociálních pracovníků v zabydlených domácnostech;
- podpůrná opatření poskytovaná nájemcům;
- důvěra v práci poskytovatelů podpory;
- osobní setkání vlastníků bytů s potenciálními nájemci.

Následující část se věnuje vybraným nástrojům.

Identifikace potřeb a očekávání vlastníků bytů

Pro posílení komunikace s vlastníky bytů lze realizovat šetření zaměřené na identifikaci jejich potřeb. Cílem šetření může být zjištění motivací, preferencí, očekávání a bariér týkajících se poskytování nemovitostí k pronájmu osobám v bytové nouzi nebo bytovou nouzí ohroženým. Dále se může zaměřit na obavy z různých rizik (neplacení nájemného, poškození majetku nebo chování nájemců) či na dosavadní pozitivní i negativní zkušenosti s pronajímáním.

Zvláště důležité je zkoumání motivací, které by vlastníky přiměly zvážit spolupráci s obcemi nebo jinými poskytovateli dostupného bydlení. Kromě finančních pobídek (garance nájmu, příspěvky na opravy) se může ukázat, že vlastníci kladou důraz i na administrativní podporu (např. nechtějí jednat s nájemci nebo řešit provozní problémy v bytě) či na důvěryhodnost poskytovatele.

Šetření může pomoci identifikovat nejen motivátory, ale i optimální formy komunikace a způsoby budování důvěry. Na základě jeho výsledků mohou poskytovatelé podpory v bydlení přizpůsobit své pobídky a komunikační strategie konkrétním potřebám a očekáváním vlastníků v dané lokalitě.

Podle zástupců poskytovatelů podpory v bydlení a bydlení s podporou si někteří vlastníci stanovují podmínky, resp. kritéria, která diskvalifikují některé nájemce. Zmiňovány byly následující okolnosti, které jsou pro některé majitele neakceptovatelné:

- Velký počet dětí, velké domácnosti,
- nižší věkové kategorie dětí,
- samoživitelky a samoživitelé,
- etnicita (Romové),
- vlastnictví domácích zvířat,
- absence zaměstnání,
- kouření.

Překážkou pro pronajímání bytů osobám v bytové nouzi nebo bytovou nouzí ohroženým jsou částečně obavy vlastníků bytů. Mezi ty nejčastější podle poskytovatelů bydlení nebo podpory v bydlení patří:

- Nehrazení nákladů na bydlení,
- poškození bytu,
- hlučnost, konflikty se sousedy,
- situace, kdy nájemce v případě přání majitele odmítne byt opustit.

Vlastníci bytů obecně nechtějí nést finanční riziko. Pokud majitel splácí hypotéku, může pro něj výpadek příjmů z nájmu znamenat přímé ohrožení finanční situace. Zároveň platí, že vymáhání dluhů soudní cestou je zdlouhavé a nejisté, což dále zvyšuje náklady. Tyto obavy umocňuje skutečnost, že mnoho lidí v bytové nouzi má nízké nebo nestabilní příjmy, případně již čelí exekucím.

Podle některých poskytovatelů podpory v bydlení mají někteří majitelé špatné zkušenosti s nájemci, kteří spadají do stejné cílové skupiny jako klienti služeb podpory v bydlení, ale nejsou zaštítěni pomáhající organizací. Tyto organizace přitom mohou majitelům nabídnout různé záruky (garance, zajištění podpory nájemcům apod.) a tím zvýšit jejich pocit bezpečí.

Mezi další bariéry patří neznalost a nedůvěra ze strany vlastníků bytů. Někteří pronajímatelé o možnostech spolupráce s obcemi či neziskovými organizacemi vůbec nevědí a nemají povědomí o programech garantovaného bydlení. Jiní mohou být nedůvěřiví vůči zárukám poskytovaným poskytovateli podpory v bydlení, případně se obávají související administrativy (smlouvy s obcí, kontroly apod.).

Dalším faktorem mohou být předsudky vůči určitým skupinám lidí (např. Romové, osoby závislé na drogách, lidé s duševním onemocněním), které vedou k jejich odmítání i přes různé nabízené záruky.

Pokud chce poskytovatel bydlení a podpory v bydlení zvýšit motivaci vlastníků bytů, je důležité tyto bariéry otevřeně pojmenovat. Pro mnoho vlastníků je klíčovým faktorem míra rizika. Zásadní je tedy snižování vnímaného rizika (finančního i psychologického) a budování důvěry, že spolupráce na sociálním bydlení může být ku prospěchu všech zúčastněných.

K tomu mohou sloužit různé nástroje motivace vlastníků. Lze pracovat také s typologií jednotlivých skupin vlastníků bytů se specifickými charakteristikami a přizpůsobit jim konkrétní motivační nástroje. Poskytovatel pak může využívat kombinaci těchto nástrojů podle zaměření daných vlastníků bytů.

Zacílení spolupráce na motivované vlastníky bytů

Některé typy vlastníků jsou ochotnější spolupracovat na sociálním bydlení než jiné. Lze je rozdělit podle typu motivace: drobní investoři ocení zejména finanční jistoty a klid, firmy zohledňují i svou pověst a dlouhodobou strategii, zatímco charitativní organizace jednají z hodnotových pohnutek a místní patrioti na základě osobních vazeb.

Lze rozlišit následující typy pronajímatelů, u nichž je větší naděje, že by nabídli bydlení osobám v bytové nouzi:

- Mají vztah k místu a záleží jim na snižování sociálních rozdílů,
- mají dobrou zkušenost s poskytovateli podpory v bydlení,
- do svého podnikání začleňují principy společenské odpovědnosti (např. firmy, investiční společnosti a velcí vlastníci bytového portfolia, kteří část bytů vyčleňují pro dostupné či sociální bydlení),
- realizují činnost s charitativním přesahem (např. církve, nadace nebo neziskové organizace vlastnící nemovitosti).

Snížení zátěže a poskytnutí jistot

Poskytovatel podpory v bydlení může zvážit zařazení následujících opatření, která majitelům bytů snižují zátěž (finanční i administrativní) a zároveň zvyšují jejich jistotu a důvěru:

- Záruka veřejného orgánu – v případě obcí mohou vlastníci vnímat zapojení úřadů veřejné správy do poskytování bydlení jako záruku stability a spolehlivosti.
- Poskytnutí finančních garancí – pokrytí případných majetkových škod, neplacení nájmu či nevy-

užívání bytu (inspirováno zahraničními modely).

- Možnost poskytnutí pronájmu na zkoušku – vlastník si může například prostřednictvím zabydlení jednoho bytu vyzkoušet spolupráci s poskytovateli podporovaného bydlení.
- Zajištění stabilních nájemců, kteří nebudou často měnit bydlení.
- Jistota placení nájmu u osob majících poručníka – v případě osob, jejichž finanční závazky jsou spravovány poručníkem.
- Poskytnutí asistence nájemci, která mu napomůže udržet bydlení.
- Zajištění správy nájmu, čímž se snižuje administrativní zátěž pro vlastníky bytů.

Finanční garance představuje příslib, že pokud vlastníkovi bytu vznikne škoda (např. nezaplacení nájmu či nákladů na služby, škoda na bytě nebo jeho vybavení), garant (třetí strana) uhradí pronajímateli vzniklé škody.

V připravovaném českém systému „bydlení s ručením“[2] se počítá s tím, že poskytovatel (obec či pověřená organizace) uzavře s vlastníkem smlouvu o spolupráci, zaváže se zprostředkovat uzavření nájemní smlouvy s nájemcem, a především garantovat úhradu případné škody. Podle poskytovatelů podpory v bydlení garanční mechanismus pomáhá vlastníkům získat jistotu, že i když existuje určité riziko, poskytovatel je připraven pokrýt část či celou výši škody z garančního fondu. Další možností, kterou obsahuje návrh zákona o podpoře bydlení, je poskytování podnájemního bydlení. V tomto modelu uzavírá nájemní smlouvu s vlastníkem bytu poskytovatel, čímž se dále snižuje riziko pro majitele nemovitosti.

Závěr

Aktivní zapojení vlastníků bytů do systému dostupného a sociálního bydlení je v současné bytové situaci nezbytné pro rozvoj udržitelného a funkčního modelu podpory osob v bytové nouzi. Klíčovým předpokladem úspěšné spolupráce je systematická práce na budování důvěry, cílená komunikace a nabídka konkrétních nástrojů, které snižují vnímaná rizika a zátěž pro vlastníky. Jen tak lze rozšířit spektrum dostupného bydlení a vytvořit prostředí, v němž se spolupráce mezi veřejnou sférou, neziskovými organizacemi a soukromými vlastníky stane dlouhodoběji udržitelnou praxí.

2 *Sněmovní tisk 729/0 Vl.n.z. o podpoře bydlení – EU*. Parlament České republiky, Poslanecká sněmovna. Online. Návrh zákona, schválen vládou 12. 06. 2024.

Foto: Markéta Klimešová, Pixabay

Jak funguje Housing First v Českých Budějovicích a jak spolupracujeme s majiteli bytů

Daniela Zelenková

bytová specialistka
a realitní zprostředkovatelka

Nikola Machová

vedoucí podpůrného týmu HF

HF České Budějovice je forma pomoci lidem v hledání stabilního a vyhovujícího bydlení na straně jedné a nabídka jistot a služeb pro majitele bytů na straně druhé. Jde o program, do kterého je zapojen vždy celý tým lidí. Na problémy nikdy nejsou pronajímatelé ani nájemci sami. Tým má již více než pětiletou zkušenost a úspěšně pomohl zabydlet desítky domácností. Více se dozvíte na: www.hfcb.cz

Pro naše klienty, kteří se nacházejí v bytové nouzi, potřebujeme získat byty. Vzhledem k tomu, že obecních bytů je málo nebo jsou pro naše klienty příliš vysokoprahové, tak jsme se rozhodli spolupracovat se soukromými majiteli bytů. Jak představit majitelům fungování Housing First, aby poskytli své byty lidem v bytové nouzi? Jak s nimi navázat rovnocenný vztah, který překoná překážky při různých komplikacích? To jsou zásadní otázky, kterými se zabýváme v Českých Budějovicích několik posledních let.

V naší práci je důležitá nejen odborná podpora, ale především empatie a pochopení. A to nejen směrem ke klientům/nájemníkům, ale také směrem k majitelům/pronajímatelům. Majitelé, kteří s námi spolupracují, od nás slyší, že nejsou pouze poskytovatelé bydlení, ale i partneři, se kterými sdílíme odpovědnost za spokojenost nájemníků. Klademe důraz na vytváření dlouhodobých a stabilních vztahů, které přinášejí prospěch jak nájemníkům, tak pronajímatelům bytů. Naším cílem je vybudování vztahu s otevřeným a přátelským přístupem. Díky tomu se nám daří řešit i složité situace a společně pracujeme na tom, aby bylo bydlení pro každého klienta skutečnou příležitostí na nový začátek.

První kontakt a představení projektu

První kontakt majitele s projektem je nejčastěji přes bytovou specialistku projektu Housing First, která obvolává nabídky bytů z inzerce nebo ji kontaktuje sám majitel bytu, který viděl naši propagaci nebo na nás dostal doporučení. Majitel ji informuje, že má k dispozici byt k pronájmu. Poté je domluvena schůzka s majitelem, které se účastní bytová specialistka a vedoucí týmu přímé podpory, která je zodpovědná za tým sociálních pracovníků. Společně majiteli podrobně vysvětlíme, jak funguje náš projekt, jakou poskytujeme podporu a jaké garance nabízíme. Ujišťujeme majitele, že se na nás může vždy spolehnout, a to nejen během zabydlení nájemníka, ale i v průběhu nájemního vztahu. Prezentujeme se jako silný partner, který se postará o všechny aspekty pronájmu a pomůže majiteli minimalizovat rizika spojená s pronájmem. Všem pronajímatelům říkáme, že s námi si mohou být jistí, že nebudou čelit těmto výzvám sami. To je významný rozdíl oproti tomu, když svůj byt pronajímají sami nebo přes realitní kancelář.

Náš tým a služby pro majitele

Majiteli představíme tým odborníků, kterým projekt disponuje a který se skládá z realitní makléřky, sociálních pracovníků, odborníků na duševní zdraví, správce plateb, údržbáře, právničky atd. Tato multidisciplinární podpora zajišťuje, že všechny náročné situace, které mohou nastat v průběhu nájemního vztahu, jsou vždy řešeny. Majitelům ilustrujeme spolupráci na skutečných zkušenostech a situacích, kterým jsme čelili, a vysvětlujeme, jak jsme se s nimi popasovali. Když majitelé slyší, že nájemníci dostávají potřebnou podporu a že problémy jsou řešeny včas, mohou mít větší důvěru v to, že jejich byt bude v dobrých rukách.

Poskytování stabilního a garantovaného příjmu

Od majitelů bytů jsme zjistili, že to, že budou mít stabilní příjem, že jejich byt bude chráněn, že jim nezůstane po nájemnících dluh a že nájemníci dostanou potřebnou podporu velkého týmu, je při jejich rozhodování zásadní.

Nájemníci, kteří přicházejí od nás, jsou lidé, kteří doposud žili v bytové nouzi. Takoví lidé mají většinou nízké příjmy a mohou se častěji dostat do situací, kdy nemohou zaplatit nájem včas. Aby se majitelé bytů cítili bezpečně, je důležité představit jim systém, který jim garantuje pravidelný a včasný příjem z nájmu. Vysvětlujeme jim, jak funguje výplata dávek na bydlení, které nájemci často pobírají. Ty mohou buď majiteli chodit přímo na účet, nebo přicházejí na účet, který spravuje naše organizace. Na tento účet chodí buď dávky na bydlení nebo na něj klienti vkládají zbytek částky, která chybí k doplacení celého nájmu. Správce plateb poté celou částku posílá majiteli na účet. Dále garantujeme, že po skončení nájmu vyrovnáme případné dluhy – pro tento účel podepisuje ředitel organizace s majitelem bytu garanční smlouvu, ve které je domluveno krytí dluhů a škod do výše 75 000 Kč. K vyšším dluhům na nájemném málokdy dochází, protože tři nezaplacené nájmy jsou vážným porušením nájemní smlouvy a jsou tedy důvodem pro její ukončení. S nájemci se navíc preventivně pracuje, aby k těmto situacím nedocházelo.

Spolupráce při podpisu smlouvy a dalších administrativních krocích

Bytová specialistka je hlavním kontaktem mezi projektem, nájemníkem a majitelem při řešení všech administrativních záležitostí, jako jsou podpisy smluv, přepisy energií nebo vyřizování případných nedoplatků. Majitel bytu se může spolehnout na naši pomoc při zajištění všech formalit, které s pronájmem bytu souvisejí.

Pokud se do bytu podaří najít vhodného nájemce, organizujeme slavnostní zabydlení, na které je pozván i majitel. Tento moment je velmi důležitý, protože majitel bytu je klíčovým partnerem v procesu nového začátku pro nájemníka. Slavnostní zabydlení není pouze o předání klíčů, ale o symbolickém začátku nové kapitoly pro všechny zúčastněné. Pro nové nájemce to může být až iniciační krok, na který mohou vzpomínat a může být pro ně velkou motivací si k novému bytu najít vztah a snažit se udržet si ho.

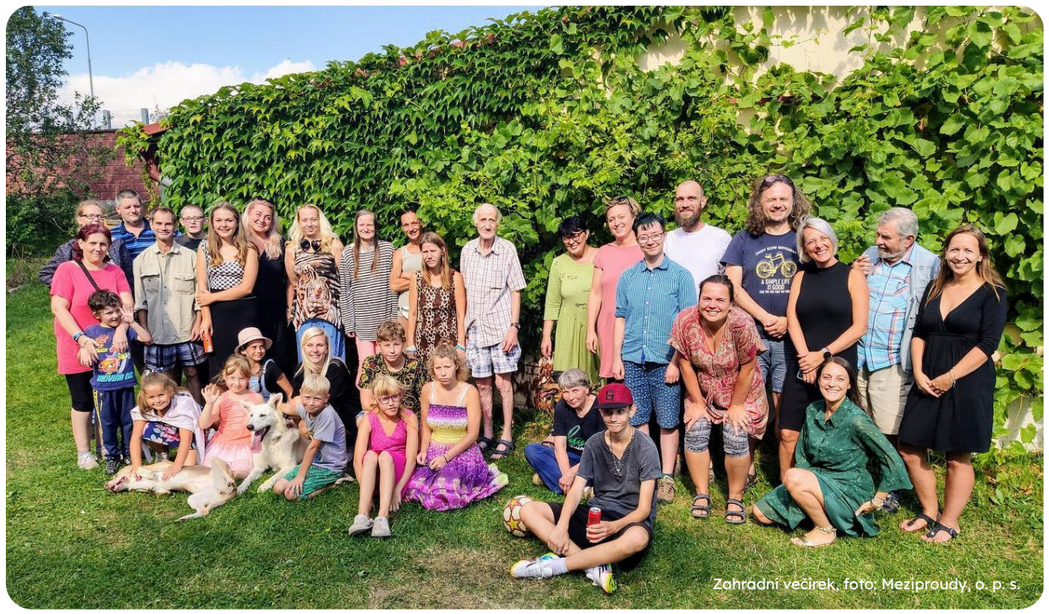
Poskytování záruk a ochrany proti poškození majetku

Častou obavou majitelů nemovitostí je riziko možnosti poškození bytu, ke kterému by mohlo dojít v průběhu pronájmu. Setkali jsme se v několika případech s tím, že údržba bytu byla pro nájemníky novou zkušeností, a proto je součástí našeho týmu správce bytů, který chodí navštěvovat pravidelně byty a pomáhá nájemníkům s drobnými opravami a údržbou. Tato údržba nejen že zajišťuje spokojenost nájemníků, ale také chrání hodnotu nemovitosti majitele. To je dle majitelů další velký benefit, protože ví, že se v jejich bytě objevuje odborník, který sleduje stav bytu a pomáhá nájemníkovi byt udržovat či zvelebit dle jeho představ.

Na začátku nájemního vztahu se nájemník pojistí na odpovědnost za škodu, pojištění zahrnuje i pojištění věcí převzatých – tj. vybavení bytu. Pokud dojde k poškození majetku, je to ihned komunikováno s pojišťovnou. V týmu máme klíčovou pracovnici, která nájemníkům pomáhá pojistku uzavřít, a pokud dojde k pojistné události, tak je podporuje v podání žádosti o pojistné plnění. Klienti hradí pojištění 1x ročně. Toto pojištění je jednou z dalších záruk, které majitelům garantují, že jejich majetek bude po ukončení nájemního vztahu v dobrém stavu, proto ho hodnotí velmi pozitivně.

Pravidelná komunikace a hlídání plateb

Po zabydlení je majitel zodpovědný za pravidelnou kontrolu, zda platby za nájem dorazily včas a v požadované výši. Pokud by se vyskytl problém s platbami, je důležité nás hned kontaktovat. Řešení každé nestandardní situace při neplacení dohodnuté částky nájemného vždy probíhá za účasti majitele, nájemníka, bytové specialistky, správce plateb a vedoucí týmu, kteří se podílí na hledání řešení. Cílem je, aby problémy byly řešeny co nejdříve, než dojde k větším komplikacím a dluhům ze strany nájemníka.



Zahradní večírek, foto: Meziproudy, o. p. s.

Roční setkání a poděkování za důvěru

Každoročně v období Vánoc pořádáme setkání s majiteli, kde jim děkujeme za jejich důvěru a spolupráci. Tato setkání jsou neformální a zahrnují různé zábavné aktivity, které mají majitelům ukázat, jací lidé stojí za projektem a jak se jako lidé můžeme vzájemně obohatit. V minulosti jsme připravili statistiky o úspěšnosti projektu, hospodský kvíz, tombolu nebo jiný program, který majitele zábavnou formou informoval o pokroku projektu a naší práci. Takováto setkávání posilují vztah mezi námi a majiteli a ukazují jim, že si jejich spolupráce a podpory vážíme a rádi s nimi trávíme čas nejen při formálních jednáních. V letních měsících pořádáme setkání jako zahradní párty, kam zveme i nájemníky a jejich rodiny, kteří mají možnost setkat se s pronajímateli v neformálním příjemném prostředí, kde nechybí hudba, oheň a pohoštění. Při setkáních organizujeme např. bazar s oblečením a vybavením do domácnosti. Z ohlasů od pronajímatelů a nájemníků víme, že jsou pro ně taková setkání nevšedním a vítaným zážitkem.

Druhá šance pro pronajímatele

V některých případech se může stát, že první pokus o zabydlení nájemníka v bytě nevyjde podle očekávání. I v těchto situacích se však snažíme najít řešení. Pokud se první pokus nezdaří a nájemník se dostane do situace, kdy musí byt opustit, tak se snažíme udržet dobrý vztah s majitelem, aby byt poskytl dalšímu nájemníkovi z projektu Housing First.

Pokud majitelé bytů i po prvním neúspěchu v případě nezaplacených nájmů nebo problémů s nájemníky směrem k sousedům zůstávají otevření možnosti další spolupráce, jednáme o možnosti vybrat do bytu jiné klienty. V průběhu let se nám podařilo v nejméně osmi případech udržet byt majitele pro další klienty a spolupráce s majitelem pokračovala dalším nájemním vztahem.

Jednou z takových zkušeností bylo nesprávné napárování klientky s bytem a jeho sousedstvím. To jsme si uvědomili až zpětně, poté co jsme poznali sousedy a vyhodnotili, že byt sice dispozicemi a dalšími charakteristikami vyhovoval vylosované domácnosti, ale způsob života zabydlené domácnosti vyvolával podezíravost a ostražitost sousedů. Dnes už víme, že složení a životní styl zabydlené domácnosti je důležitým faktorem, ke kterému musíme přihlížet při výběru správného bytu. V tomto konkrétním případě se jednalo o nastěhování paní se 2 dětmi ve věku 8 a 14 let do bytu 2+1 v bytovém domě, který si postavili družstevníci svépomocí v 70. letech 20. století a mnoho z nich v tomto domě jakožto starousedlíci bydlí až do současnosti. Naše klientka měla v bytě časté dlouhodobé i krátkodobé návštěvy, několikrát se změnili i její partneři, a i když se z bytu neozýval hluk nebo hádky, byla neustále v hledáčku starousedlíků. Vadil jim zvýšený provoz v domě, měli obavu o svůj majetek a často kvůli tomu volali majiteli bytu. Postupem času se v domě nájemnice přestala cítit dobře, a i když s ní pronajímatel neměl problémy, rozhodla se najít si bydlení jinde. Klientce jsme našli nové bydlení a následně se odstěhovala v rámci dru-

Oslava zabydlení, foto: Meziproudy, o. p. s.

hé šance projektu do domu, kde jsou jen dva byty. Byt v bytovém domě nám v projektu zůstal, a protože jsme věděli, kdo se do tohoto domu hodí, losovali jsme a napárovali partnerskou dvojici, která v bytě bydlí už cca dva roky. Jedná se o klidný pár, který nevyhledává častou společnost návštěv, mají psa, což zafungovalo jako tmelící prvek se sousedy, a situace v domě se úplně uklidnila. Majitel bytu je spokojený, protože již nemusí řešit, že se mu často ozývají sousedé, a ukázalo se, že druhá šance pro majitele je řešením, jak udržet byt v projektu a zabydlet další nájemníky.

Přínos realitního makléře v týmu

Díky realitní zprostředkovatelce se nám daří nejen udržet byt spolupracujícího majitele i při změně nájemců, ale podařilo se nám ho udržet i při změně majitele:

Majitel bytu, do kterého se přestěhovala rodina v rámci tzv. druhé šance, se rozhodl byt prodat. S touto situací nás seznámil a domluvili jsme se, že to společně sdělíme klientům. Ti byli v bytě teprve 3 měsíce a stále se zabydlovali a zvykali na nové prostředí. Na domluvenou schůzku šla bytová specialistka, která se věnuje realitám i na živnost, vedoucí týmu a pan majitel. Poté, co pan majitel vysvětlil svou situaci a záměr byt prodat, informovala klienty bytová specialistka o tom, že se prodeje bytu ujme a bude spolu s majitelem vybírat nového majitele tak, aby mohli klienti v bytě zůstat. Také vysvětlila, že mnoho lidí v dnešní době nakupuje byty na investici a mít v bytě platící a spolehlivé nájemníky je bonus navíc. Tak, jak bytová specialistka řekla, se také po měsíci stalo. Spolu s panem majitelem byli pro nákup bytu vybráni majitelé, kteří byli seznámení s fungováním Housing First a rozhodli se byt koupit a se stávajícími nájemníky uzavřít novou nájemní smlouvu. Ještě před tím jsme s nimi uzavřeli také garanční smlouvu. Aktuálně jsou klienty v bytě nových majitelů 3 měsíce a vše funguje. Díky tomu, že je členem týmu realitní makléřka, která v realitách aktivně podniká, mohli jsme klientům zajistit jistotu v setrvání v bytě.

Dlouhodobá podpora a vztah s majitelem

Naší prioritou je dlouhodobá a stabilní spolupráce s majiteli. Věříme, že otevřená komunikace, vzájemná důvěra a odpovědnost jsou pro úspěšné fungování celého procesu zásadní. I v případě situací, jako jsou zpožděné platby nebo stížnosti od sousedů, se snažíme vše řešit konstruktivně a přátelsky. Důležité je, aby majitel věděl, že má oporu v našem týmu a že vždy společně hledáme řešení, která budou pro všechny strany přínosná.

Myslíme si, že tímto způsobem se nám daří vytvářet stabilní a dlouhodobé nájemní vztahy, které pomáhají nejen nájemníkům, ale i majitelům bytů, kteří s námi spolupracují. Program Housing First v Českých Budějovicích tak funguje jako most mezi lidmi, kteří potřebují pomoc, a těmi, kteří jsou ochotni nabídnout stabilní bydlení.

Závěr: Otevřená komunikace a vzájemná podpora

Projekt Housing First „Zabydlíme Vás na první dobrou“ v Českých Budějovicích se zaměřuje na kombinaci finanční záruky, sociální podpory a dlouhodobých vztahů, což může významně přispět k tomu, aby majitelé bytů i nadále pronajímali své nemovitosti lidem v projektu Housing First, a pomáhali tak řešit bezdomovectví na širší úrovni.

Klíčovým prvkem našeho přístupu ke spolupráci s majiteli bytů je osobní komunikace, která je založena na otevřenosti, upřímnosti a soustavné snaze o budování vzájemné důvěry s majiteli bytů, kteří se stanou pronajímateli v Housing First.

Večer s majiteli bytů, foto: Meziproudy, o. p. s.

Rozhovor: Chuť pomáhat je, jen člověk neví, jak ty lidi najít, říká Tomáš Kuboušek, soukromý pronajímatel

Tomáš Kuboušek pronajímá svůj byt od roku 2020 v programu sociálního bydlení organizace Mezi proudy. V následujícím rozhovoru se s námi podělil o své zkušenosti a postřehy. Rozhovor vedla Ester Lomová z ASZ.

Tomáš Kuboušek
soukromý pronajímatel

Ester Lomová
Agentura pro sociální začleňování

Na začátek prosím upřesněte, kolik bytů a jak dlouho pronajímáte.

Od roku 2020 spolupracuji s Mezi proudy. Předtím jsem stejný byt pronajímal 2 roky sám. Pronajímám jeden byt.

A jakou máte zkušenost s tím, když jste byt pronajímal sám?

Zkušenost s posledními nájemníky nebyla dobrá. Byli to vyloženě kriminální živly, nakonec si pro ně přišla policie. Pán využil všechny podmínky, které jsou na nájemním trhu ve svůj prospěch, to se mi hodně nevyplatilo. Ale potom jsme se bavili s kamarády a já zmínil, že mám nájemce, který půjde do vězení, že ty peníze, které dluží, už v životě neuvidím. Pán v bytě vařil pervitin, to nemáte, jak zjistit. A kamarádi mi řekli o organizaci Mezi proudy, že rozjíždí program spolu s magistrátem a že tam to funguje úplně jinak. S kamarády jsme si povídali o tom, jak je pro některé lidi těžké najít bydlení, i v souvislosti s takovými katastrofálními zkušenostmi, o kterých si majitelé povídají. No a tak jsme došli k tomu, že je tady organizace Mezi proudy, že pomáhají a odbourávají strach majitelů. Ten strach je veliký, takže to je důležité. Potom jsem si to hledal, zjistil, že podobné organizace fungují po celé republice.

Takže jste se rozhodl pro tuto spolupráci na základě špatné zkušenosti s nájemníky a hledání, jak pronajímat s menším rizikem, v kombinaci s chutí pomoct někomu, kdo má problémy najít dobré bydlení?

Přesně tak, protože chuť pomáhat je, jen člověk neví, jak toho člověka ve městě, kde je 100 000 lidí najít. Tak jsem si říkal, je tu organizace, která se tomu věnuje, ví, jak to udělat a domluvil jsem se s nimi. Na začátku to bylo pod patronací magistrátu, ale v kontaktu jsem byl s Mezi proudy a potom všechno přešlo pod Mezi proudy. Spolupráce s nimi byla vždycky úžasná, je na nich poznat, že tím žijí.

Hrálo pro vás nějakou roli, že to bylo na začátku ve spolupráci s magistrátem? Uvažoval byste jinak, kdyby šlo rovnou čistě o projekt neziskové organizace?

To pro mě nebylo důležité. Já se sešel s lidmi z Mezi proudy, ti mi vysvětlili, jak to funguje. Jestli magistrát, nebo nezisková organizace, to mi bylo jedno. Prostě jsem viděl, že tomu rozumí, že se v tom orientují, že ví, jak to dělat.

Měl jste na začátku, než jste uzavřel první nájemní smlouvu, z té spolupráce nějaké obavy?

To ne, nemůžu říct, že jsem měl nějaké obavy. Oni mi nejdřív poslali informační mail, odkaz na webové stránky nebo informační leták, už si nejsem jistý. Zkrátka, poslali mi dopředu informace, já si je přečetl, rámcově jsem věděl, jak to funguje a pak na detaily jsem se zeptal na schůzce. Vysvětlili mi to hodně do detailu, nebylo se čeho bát. Když si to tak vezmu, oproti té zkušenosti, když si vezmu nájemníka z trhu, kterého vůbec neznám a nemám možnost o něm něco reálně zjistit. Můžu si vyžádat exekuční výpis a tak, ale nic mi to o něm fakticky neřekne. Nevím, jak se bude v bytě chovat. Mezi proudy ty lidi znají a znají je delší dobu. A i když jsou to lidi v náročných životních situací, tak jsou to lidi, kteří pracují na tom, aby se jim dařilo líp.

Takže vnímáte přidanou hodnotu toho, že k vám jde do nájmu někdo, koho Mezi proudy, kterým důvěřujete, zná a je s ním v kontaktu, dodává vám to nějaký typ jistoty. Mohl byste ještě popsat, jak vypadá spolupráce z vašeho pohledu? Dostal jste informace, probral detaily na schůzce, rozhodl jste se, že do toho jdete, jak to probíhalo dál?

Popsali mi, jací jsou ti lidé, kdo jsou jejich klienti. A že se jim snaží zajistit bezpečné bydlení a zároveň se jim snaží přiblížit, jak se chovat v klasickém bydlení. Zároveň mi vysvětlili, co by se stalo, kdyby probíhala nějaká garanční událost, co je jejich role, že oni to zprostředkovávají a že jsou s klientem potom trvale v kontaktu, což je velká přidaná hodnota. A že nájemní vztah je mezi mnou a tím člověkem, tedy mezi pronajímatelem a nájemníkem. A že oni učí toho člověka, aby se o ten nájemní vztah staral.

Představili vám nějak potenciální nájemníky, podílel jste se na jejich výběru?

Řekli mi, že mají několik klientů nebo klientek a jestli bych souhlasil s nějakými parametry, vyplnil jsem dotazník, jestli tam můžou být zvířata, kolik lidí v bytě může bydlet a byli se tam podívat, aby věděli, jak je to velké a vybavené. Ptali se mě, jestli souhlasím, že spolupracují s nábytkovou bankou a jestli můžou dovybavit byt dalším nábytkem. To jsem říkal, že je úplně v pohodě. Ale že bych se podílel přímo na tom výběru klienta, tak to ne, to až potom, až ve chvíli, kdy ho oni identifikovali jako nejvhodnější osobu, tak jsme se sešli. To bylo až těsně před podpisem nájemní smlouvy, ale kdyby se mi ta klientka nelíbila, tak jsem měl možnost odmítnout. Ale oni výběr provedli dobře, nebyl důvod, tak jsem souhlasil.

A měl jste vy sám nějaká kritéria typu zvíře v bytě nechci, nebo podobně, která jste na začátku formuloval?

Měl jsem. Chci, aby to byl nekuřácký byt. A říkal jsem, že vzhledem k tomu, jak velký je byt a v jakém domě, tak tam by neměli být velká zvířata. Nějaká kočka nebo malý pejsek, křeček nebo tak, tak to není problém, ale kdyby tam měl být 80 kilový pes, tak na to byt není dost velký, to by bylo týrání zvířete. A i ostatní obyvatelé domu by s tím měli problém. Tak jsem říkal, že kvůli sousedskému soužití by to nešlo.

A potom proběhl podpis nájemní smlouvy, byl jste potom v kontaktu s tou nájemnicí, nebo jak to probíhalo dál?

První paní tam bydlela asi dva roky a pak se vrátila k rodině, řešila nějakou životní situaci. Teď tam bydlí druhá rodina. Když to tak řeknu, jsme ve standardním nájemním kontaktu. To znamená, když jsou odečty vody, plynu, takové ty běžné věci. Plus se občas stane, člověk musí počítat s tím, že nezaplatí nájem vždycky přesně včas. Ale potom to s nimi řeší Mezi proudy. Většinou to je tak, že je platební termín, třeba 20. v měsíci, oni nezaplatí včas, ale vyřeší se to, většinou v průběhu dalšího měsíce je ten nájem zaplacený. Z hlediska pronajímatele mi to takhle vyhovuje, protože když je tam ten klasický nájemní vztah, bez garanční smlouvy, tak to znamená, že když nájemce nezaplatí, tak tam teoreticky ještě dva, tři měsíce můžou bydlet a já nemám šanci z nich ty peníze dostat. Pak až nějakým soudním příkazem, nebo tak, ale je vlastně nemožné s tím něco dělat. Kdežto tady, ti nájemníci, řekněme, neumí prioritně zacházet s penězi, ale Mezi proudy s nimi pracují a říkají jim, tady si dejte tři tisíce do rezervy, pak přijde tahle platba, tady vám přijde příspěvek na bydlení… Vždycky byl potom nájem do dvou, tří týdnů zaplacený. Takže tam nevzniká ten problém jako na jiném nájemním trhu, když se to nabaluje a skončí to u soudu, exekuce.

A vy se tedy, když mají nájemníci prodlení s platbou, obracíte rovnou na Mezi proudy,

nebo nejdřív na nájemníky?

Nakonec jsme to udělali tak, že máme společnou chatovací skupinu. Tam napíšu, oslovuju nájemníky, ale jsou tam i Mezi proudy, ví, že se něco děje. A funguje to dobře.

Došlo někdy v rámci vašeho pronajímání k plnění garanční smlouvy?

Došlo. Myslím jednou, bylo to na konci toho prvního nájemního vztahu. Proběhlo to úplně bez komplikací, řekl jsem, kolik tam zůstává nesplaceného dluhu. Vypadalo to, že paní nebude schopná dluhy uhradit. Myslím, že Mezi proudy zůstávali s tou klientkou v kontaktu a řešili její další životní osud. Ale vůči mně to proběhlo tak, že jsem řekl, tohle je dlužný nájem, je to jeden a půl měsíce. A asi do třech, čtyř dnů mi přišly peníze na účet. Oproti tomu, když to srovnáte, co se děje na tom běžném trhu, tak tam by to bylo možná dva nebo tři roky, než bych něco vymohl. Musel by to řešit exekutor.

A jak jste postupoval, dokládal vznik dluhu? Vyplňoval jste nějaký formulář?

Máme domluvu, že budou platit na bankovní účet. Takže jsem si vytáhl všechny platby a ukázal, že tady za březen nepřišla platba.

Takže celý proces pro vás byl jednoduchý a všechno proběhlo rychle. Pokud nemáte další doplnění, povězte nám ještě, jestli byste doporučil dalším vlastníkům podobný program.

Určitě. Já to vlastně už dělám, doporučuju spolupráci dalším vlastníkům. Protože jednak je dnes složitý sehnat nájemní bydlení, obzvlášť pro lidi, kteří nemají vysoký příjem, nebo nemají dobrou pracovní smlouvu, z různých důvodů pracují na dohodu. Protože oni často pracují legálně, ale nemají jednu normální pracovní smlouvu. Nebo mají zdravotní komplikace a podobně, zkrátka je to pro ně složité. A takhle mají šanci. Takže říkám svým známým, kteří mají byt k pronájmu, že tohle je cesta, jak získat kvalitního nájemníka.

Je to už skoro pět let, co jste do programu bydlení zapojený. Je něco, co vás překvapilo? Co jste nečekal?

Ne ve spolupráci s Mezi proudy. Ale co se týká nájemníků, oni pobírají příspěvek na bydlení. A mě překvapuje, jak je u nás ten systém nastavený. Protože oni musí vždycky jednou za čas dávat dohromady dokumenty k příspěvku, vím to, protože ty dokumenty podepisuji, musí dokládat, že mi zaplatili. A celá ta administrativa je hrozně složitá, sám nevím, jak přesně to udělat. Jsem vystudovaný právník a ten formulář jsem viděl a musel bych si na to vzít dva až tři dny, abych se v tom vyznal a věděl, jak to vyplnit. A pro ty lidi, pokud se nedostanou k charitativní organizaci, jako je Mezi proudy, tak je absolutně nulová šance, že by zvládli ten formulář vyplnit. A co vím, tak nefunguje, že by ho tím úředníci na Úřadu práce provedli a řekli jim, jak to vyplnit. Řeknou jen, doložte to. Tak to mě fascinuje, že máme program, který má těm lidem pomáhat. Ale jsou to většinou lidi, kteří mají nízké vzdělání, prostě nemají vzdělání a kompetence, aby to vyplnili. Tak to mě překvapilo, jak je to nastavené, protože jestli chceme pomáhat, tak to udělejme, ale na míru těm lidem, aby to byli schopní zvládat. Anebo jim nechceme pomáhat a házeme jim administrativní klacky pod nohy? Kdyby nebyly organizace jako Mezi proudy, které ty formuláře s lidmi vyplňují, říkají jim, co která kolonka znamená, tak si na ty příspěvky ani nešáhnou. Takže máme jednak úřady práce, které mají nějakou agendu a pak ještě musíme mít desítky charitativních organizací, abychom mohli tu agendu úřadu práce nějak vykonávat.

Děkuji, v podstatě sám od sebe jste odpověděl na všechny otázky, proč pronajímáte, jak to probíhá, jestli vám to vyhovuje, co vás v průběhu zaujalo a jestli byste to samé doporučil dalším.

Ano, mně to dává smysl, vyhovuje mi obzvlášť nasazení Mezi proudy, oni jsou s těmi lidmi v kontaktu, řeší nejenom úřad práce, ale pomáhají s dalšími věcmi, školu pro děti, kam jít na střední, kde se zaměstnat a spoustu dalších životních situací. Pro někoho to může vypadat samozřejmě, ale když se neorientujete, jste v nějaké těžké situaci, tak oni opravdu pomáhají projít lidem tím obdobím. To bych já jako pronajímatel nebyl schopný udělat. Takže za mě to celé dává smysl.

Foto: Wirestock, Freepik

Rozhovor: Klíčem k úspěchu je individuální přístup a dobré vztahy s vlastníky bytů, říká Jana Volná z Nové možnosti

Při realizaci projektů sociálního bydlení organizace v některých lokalitách naráží na nedostatek obecních bytů či neochotu samospráv. Hledání bytů na soukromém trhu je tak jedním ze stěžejních faktorů pro úspěšnost projektů sociálního bydlení.

Na co všechno je třeba myslet, a jak nastavit spokojenou spolupráci pro všechny zúčastněné strany, přibližuje Jana Volná z organizace Nová možnost.

Jana Volná
manažerka sociálních projektů
Nová možnost, z. ú.

Společně s organizací Romodrom aktuálně realizujete v pořadí druhý projekt zaměřený na Housing First. V něm máte zabydlet minimálně 30 domácností. Navazujete tím tak na zkušenost z předchozího projektu, který cílil na 21 domácností. Co konkrétně vás motivovalo k pokračování, a s jakou cílovou skupinou v projektu pracujete?

Důvod, proč jsme se rozhodli pokračovat, byl tehdy stejný, jako ten současný. Vidíme výsledky své práce. Obzvlášť zřetelné je to u rodin, se kterými stále spolupracujeme. V bytech zůstali, protože chtějí bydlet. Lidé z vnějšku se často ptají, jestli si klienti bydlení zasloužili, byli opravdu potřební a celá služba není zbytečně drahá. Z vlastní zkušenosti vidím, že to smysluplné je, protože většina domácností zvládá dlouhodobě bydlet, když se jim poskytne odpovídající podpora. Automaticky jsme tak uvažovali o návaznosti, jelikož naší cílovou skupinou jsou většinou romské domácnosti, které jsou na trhu s bydlením silně diskriminovány. Ohledně cílové skupiny se soustředíme na všechny, kteří mají kumulované problémy, a tudíž vyšší potřebu komplexní podpory. Máme klienty z řad mladistvých a mladých dospělých, kteří jdou z institucionálních zařízení nebo z pěstounské péče. Podporujeme rodiny s dětmi, které tvoří velkou část našich klientů. Často jsou to matky samoživitelky z ubytoven, které zatím neměly možnost získat zkušenost s bydlením v běžném bytě. Pracujeme také se seniory, kteří mají dlouhou historii bydlení pouze po ubytovnách a také jim chybí zkušenost s životem v bytě. Máme teď v projektu i tatínka samoživitele, který

Monika Zezulová
konzultantka sociálního bydlení
projekt Podpora sociálního bydlení (MPSV)

dvacet let žil a vychovával dceru v ubytovnách. Často jsou mezi podporovanými domácnostmi lidé se závislostmi nebo jinými kumulovanými problémy spojenými s domácím násilím nebo šikanou ve školním prostředí.

V rámci projektu podporujete poměrně širokou skupinu, kterou často nechtějí podporovat ani obce. Vy je přitom zabydlujete pouze do bytů z volného trhu. O jak velké pronajímatele se ve vašem případě jedná? Spolupracujete například s většími realitními hráči v území?

Škála pronajímatelů je poměrně pestrá. Jediný, s kým v rámci Moravskoslezského kraje nespolupracujeme, je zdejší největší soukromý pronajímatel. U něj mají zasmluvněné byty jiné projekty, takže se navzájem doplňujeme. Když jsme kdysi s tímhle velkým vlastníkem zahájili jednání, směřoval nás často do vyloučených lokalit, což pro nás nebylo přijatelné. Našli jsme si tím pádem svou vlastní cestu, jak oslovovat soukromé majitele, kteří mají byty mimo SVL. Ty zkušenosti jsou pak velmi rozmanité – díky tomu, že byty hledáme na volném trhu a máme svého sociálně realitního makléře, spolupracujeme s různými typy vlastníků. Mnohdy jde o jednotlivce, kteří znají někoho, kdo s námi má pozitivní zkušenost a zabydleli jsme mu do bytu našeho klienta. Někdy jsou to stávající pronajímatelé, kteří další byt koupí v průběhu projektu. Díky pozitivní zkušenosti, protože nemusí řešit žádné komplikace spojené s pronájmem, nám bez větších obav svěří další byt. Pokud bych měla sdílet nějaké doporučení, tak se nám osvědčila spolupráce s investičními vlastníky. Ti zpravidla nevnímají byt jako srdcovou záležitost, proto často nemají ani konkrétní nároky na nového nájemce. V tu chvíli je pro nás snazší ubytovat i skupiny s komplexnějšími potřebami.

Jakým způsobem motivujete pronajímatele, kteří nejsou tak otevření k některým cílovým skupinám? Jaké konkrétní nástroje využíváte a co v rámci garancí můžete nabídnout?

Po těch letech máme dobře propracovaný systém garancí. I proto jsme byli součástí pracovní skupiny, která se podílela na tvorbě zákona o podpoře bydlení, protože garance jsou jedním z hlavních nástrojů, jak získáváme pronajímatele. Prošli jsme si mnoha zkušenostmi s hledáním bytů na volném trhu bez poskytování garancí. Tehdy jsme klienty doprovázeli na prohlídky a komunikovali s majiteli, ale naráželi jsme na značnou diskriminaci. Dnes nabízíme komplexní systém správy nemovitostí, ve kterém vlastník už nemusí řešit, kdo v bytě bydlí, ale využívá funkčních garancí. To může být inspirace pro další realizátory, protože zejména typ investičního vlastníka nemá k bytu zpravidla velký vztah. Nemá proto důvod řešit, jaký typ nájemce v bytě žije, když ví, že bude mít vyřešený nájem a správu nemovitosti.

Současně jsou garance velmi individuální, protože spolupracujeme s velkým počtem pronajímatelů. Od nich se také učíme, co dalšího lze zavést nebo co je vhodné zohlednit. Se systémem garancí jsme začínali tak, že jsme zprvu vystupovali jako ochrana našeho nájemce a vytvářeli trojstranné dohody – my, pronajímatel a nájemce. Často totiž zaznívala otázka, jestli to například samoživitelka s dítětem pobírající dávky zvládne, jestli byt nezničí, nezadluží nebo nebude dělat problémy v domě – a zda vůbec bude možné nájem ukončit. V těchto případech jsme vystupovali jako partneři, kteří se zavazovali, že pokud tyto situace nastanou, tak je vyřešíme, protože máme systém, který nám to umožňuje. Na začátku byly garance založeny na jistotě, že nájem bude vždy uhrazen. Dnes to ale nepovažuji za největší přednost, protože jsme se díky praxi naučili další věci, které přinesl realitní trh. Máme zasmluvněného externího právníka, takže dokážeme nabídnout servis spojený s tvorbou nájemních smluv a dodatků, pokud je potřeba a pronajímatel to požaduje. Mnoho pronajímatelů nechce mít žádné starosti, takže v některých případech se účastníme schůzí SVJ. Pokud majitel není spokojený s nájemcem nebo poskytovanými službami, dokážeme spolupráci ukončit a zajistit domácnosti jiné bydlení. V rámci garancí pak řešíme i sousedské stížnosti, a skutečně se snažíme minimalizovat jakékoliv starosti pronajímatele.

V Česku je vcelku běžné, že za podobný typ služeb zprostředkovaných realitní firmou majitelé bytů platí. V zahraničí se to často děje i u sociálně realitních zprostředkovatelů. Myslíš, že je to do budoucna cesta i v České republice?

V Romodromu o tom přemýšlíme a snažíme se hledat nové a kreativní cesty, protože musíme zohlednit situace, kdy nebudou pokračovat projekty z výzev zaměřených na Housing First a Housing Led. Víme, že takový systém tu je, a my jsme do jisté míry konkurencí správcovských agentur, kterých je u nás celá řada, a my s nimi jednáme. Snažíme se jim vysvětlovat, že nejsme přímými konkurenty, ale potenciální partneři –můžeme převzít některé byty do správy a podpořit jejich síť pronajímatelů. Za správu si některé agentury berou značné částky. Ze zkušenosti vím minimálně o jedné, která má za správu jednoho bytu 1 000 až 2 500 korun měsíčně, což na severní Moravě často představuje až třetinu nájmu. Tudíž hledáme cesty, jak nabídnout konkurenceschopnou alternativu. Naší současnou výhodou je, že nabízíme srovnatelné služby bezplatně, a navíc s přidanou hodnotou – garantujeme, že v bytě zůstane stabilní nájemník, což správcovská agentura po skončení smlouvy nemůže zaručit. Zatím si

však netroufám tvrdit, že tento typ služby budeme schopni v budoucnu zpoplatnit, protože si nejsem jistá, zda je na to české prostředí připravené. Současně jsem přesvědčená, že nájemní bydlení je budoucností v mnoha směrech, takže je možné, že právě touto cestou se budeme ubírat po skončení projektů.

Zmínila jsi, že ve stávajícím nastavení máte určitou výhodu. Napadají tě další výhody či nevýhody toho, že zabydlujete pouze do bytů soukromých pronajímatelů? Napadají tě výhody i ve srovnání s obecním bydlením?

Jako lehkou nevýhodu vnímám větší objem práce. S velkým vlastníkem, který disponuje stovkou bytů, můžete pracovat obdobným způsobem u všech bytů. Tím, že jsem to vždy prezentovala tak, že i vlastník je svým způsobem náš klient, se kterým je třeba navázat vztah a zmapovat jeho potřeby, je přístup ke každému z nich do jisté míry individuální, a v každém bytě pak vzniká jedinečné spárování vlastníka s nájemcem. Je to náročnější, ale učíme se s tím pracovat. Na komerčním trhu vnímám pro naše klienty velkou výhodu ve srovnání s obecními byty. Ty jsou v Moravskoslezském kraji často přeplněné a mají obrovské bariéry pro vstup do bytu. Často máme klienty s komplexní potřebou podpory, kteří mají dluh vůči městu, takže se do obecního bydlení prakticky nemají šanci dostat. Velkou výhodou pak je, že na rozdíl od obecních bytů, které jsou často v sociálně vyloučených lokalitách (SVL), zabydlujeme klienty mimo tyto oblasti, což nám ukládají i pravidla výzvy OPZ+. Z letité zkušenosti vím, že pro klienty je důležité, aby se mohli přizpůsobit v novém prostředí mimo SVL, byť někdy ten proces adaptace může trvat i několik let. Když jsme před lety začínali, byli jsme někdy kritizování za to, že tím, že zabydlujeme na volném trhu, zvyšujeme zisk soukromým vlastníkům. Argumentovali jsme tím, že se jedná o běžný nájemní vztah, v němž by si byl vlastník schopen najít jakéhokoliv nájemníka. My jsme se snažili umožnit přístup k bydlení lidem, kteří ho skutečně potřebují a jsou schopni v něm dlouhodobě setrvat. Často je tam mnohem méně bariér, protože vlastník nájemníky nezná osobně a je mu jedno, jestli mají dluh na komunálním odpadu. Prioritou je, aby měl zaplacený nájem a klid, což mu garantujeme.

Zaznělo, že větší objem práce je spojen s navazováním vztahu s vlastníkem a reflektováním jeho potřeb. Jak náročné jsou pronajímatelé ohledně výběru nájemce? Jak případně probíhá propojování vlastníka s nájemníkem ve chvíli, kdy vaše podpora v bytě již není nutná?

Opět je to velmi individuální, takže i v tom se snažíme vycházet z konkrétních potřeb vlastníka. Po letech zkušeností jsme vytvořili metodiku „Práce s vlastníky“, ve které jsme je rozřadili do několika kategorií. Máme například vlastníka – altruistu, který je už od začátku specifický tím, že nabízí byt s tím, že chce, aby v něm bydlel někdo potřebný. Občas je ta spolupráce náročnější v průběhu, kdy stupňuje očekávání a předpokládá, že se klientova situace bude zlepšovat rychleji. Máme i vlastníky, kteří jsou hodně anonymní a nakupují byty za účelem investice, což je pro nás značná výhoda, protože často nekladou bariéry v tom, kdo by v bytě měl bydlet. Pokud nastavený systém funguje, tak je pro ně stěžejní, aby nedošlo k poškození jejich majetku a aby fungovaly sousedské vztahy. Další kategorií jsou vlastníci, kteří mají jasná očekávání a velmi konkrétně je definují. Často se nám stalo, že jsme z takových nabídek vystoupili, protože nám bylo jasné, že vzhledem k našim klientům byly nároky nerealistické. Někteří majitelé nám hned na začátku řeknou, že se jim podmínky projektu líbí, a až v průběhu vyjednávání kladou různá omezení, čímž nám třeba výrazně omezí výběr vhodného nájemce. Za sebe si ještě kategorizuji nájemce podle kvality bytu, kdy je jasné, že člověk, který koupí nový byt v Ostravě zatížený hypotékou, bude mít konkrétní očekávání spojená s rizikem poškození bytu. Na rozdíl od někoho, kdo pronajímá byt v původním stavu, a je tak ochoten jej nabídnout širší klientele.

Vrátím se ještě k otázce ukončování podpory klienta v bytě ve chvíli, kdy již není potřeba. Máte nastavené konkrétní postupy, jak propojit klienta s majitelem bytu, nebo je to opět hodně individuální? Případně, co se vám za ty roky realizace osvědčilo?

Po letech praxe už jsme nasbírali zkušenosti, i když jsme se na začátku soustředili hlavně na to, aby bylo v rámci projektu všechno v pořádku, klient fungoval a dlouhodobě bydlel. Naráželi jsme pak ale při přechodu klientů z prvního projektu do běžného života. Došli jsme proto k tomu, že je potřeba v určité chvíli obě strany připravovat na to, že dojdeme do bodu, kdy jako organizace z toho vztahu ustoupíme. Na začátku žádný z aktérů nemá potřebu se angažovat, protože klient má svého klíčového pracovníka a vlastník komunikuje s realitním zprostředkovatelem a správcem plateb. V prvním projektu jsme takhle po dvou nebo třech letech došli k tomu, že když jsme naznačili, že by mělo dojít k větší provázanosti vlastníka s nájemcem, ani jedna ze stran neprojevila zájem. Tohle jsme se snažili ve stávajícím projektu změnit. V tomto ohledu vnímám zabydlování na tři etapy. První rok bývá velmi intenzivní. Klient se mnohdy teprve učí bydlet, seznamuje se s platbou energií, učí se hlídat si spotřebu a vyřizuje nezbytné věci spojené s chodem domácnosti. V této fázi majitele nezapojujeme, protože ho nechceme zatěžovat tím, jak náročný ten proces může být. Druhý rok je spíše stabilizační. To je období, ve kterém, se snažíme vlastníka zapojit. Často se řeší první vyúčtování, které chce majitel bytu komunikovat sám. Někteří pronajímatelé chtějí alespoň jednou ročně byt vidět, takže se snažíme, aby to klient nevnímal jako kontrolu, ale jako příležitost k neformálnímu setkání s majitelem. Současně je druhý rok často obdobím relapsů a otevírá se prostor pro náročnější témata, na která zatím nebyl čas. Klade to tak velké nároky na klíčové pracovníky a jejich práci. Ve třetím roce se zaměřujeme na posilování kompetencí obou stran a připravujeme je na to, že ze systému jako třetí aktér odejdeme. Někdy je to náročnější, protože každá ze stran se cítí připravená v jiný čas. Otevřeně s nimi ale komunikujeme, že jsou ve svých rolích dostatečně připraveni, abychom tam nebyli potřeba. Vždy se snažíme zmiňovat, že neodcházíme, abychom se zbavili odpovědnosti, ale proto, že nájemní vztah je oboustranně funkční. Na základě obav některých majitelů ale necháváme otevřená vrátka, kdy nás mohou kontaktovat ve chvíli, kdy by nastal problém. Vždy ale musí jít o aktivní poptávku z obou stran a nenabízíme to plošně.

Když říkáš, že v rámci jednoho bytu máte v podstatě dva klienty – nájemce a pronajímatele, jak řešíte konflikty, které mohou vzejít z odlišných potřeb a očekávání. Jak se vyrovnáváte s tím, když každý chce něco jiného, ale vy podporujete obě strany?

Snažíme se, aby každý měl svou podpůrnou osobu. Klíčoví pracovníci bojují za zájmy nájemce a hledají řešení pro jeho potřeby. Z druhé strany má pronajímatel jako svou kontaktní osobu sociálně-realitního makléře, který hledá řešení pro něj. Logicky se pak tlak soustředí na nás ve chvíli, kdy se snažíme situaci zkoordinovat. Tím, že se všichni v týmu setkáváme v rámci porad, tak je to jednodušší než v klasických realitních agenturách. Všichni tak máme přehled o tom, co se děje a jsme nastavení na řešení situace. Náš sociálně-realitní makléř má citlivý přístup i vůči potřebám nájemce, stejně tak klíčoví pracovníci nehájí klienta bezvýhradně a nepřehlíží zjevné problémy. Myslím, že ten systém podpory nejde úplně oddělit, ale snažíme se od začátku komunikovat, že jsou nastavená pravidla, která je třeba respektovat a v některých věcech naopak lze hledat kompromis. Ve výsledku se snažíme obě strany přibližovat, aby pochopily, že nejsou protivníci, ale že jejich cíle jsou společné.

S poskytováním různého typu garancí máte, jak bylo několikrát zmíněno, mnohaleté zkušenosti. Máte zkušenost, že se podoba garancí v rámci vztahu s jedním pronajímatelem vyvíjí? Máte nastavenou nějakou průběžnou revizi systému, kdy zjišťujete, jestli stále naplňujete potřeby, které pronajímatel má?

Eva Nedomová a Jana Volná, foto: HN – Lukáš Bíba

Určitě jsme od počátku projektů prošli vývojem, kdy na začátku mi přišlo geniální, že garantujeme úhradu nájmu. Dnes je to něco, co téměř každý vlastník považuje za normu, kterou garantují i jiné realitní agentury. Současně ani za nás to už není to hlavní, co nabízíme. Běžná realitní agentura vám nezajistí, že bude řešit sousedské stížnosti. Nedokáže garantovat, že budou chodit pravidelně nájmy, protože pro ni je stěžejní, aby měla uhrazené provizní poplatky. Navíc nemá představu, jaký člověk se do bytu stěhuje, protože s ním stráví několik minut. Tohle jsou věci, které garantujeme a vyzdvihujeme, že jsme s nájemci v pravidelném kontaktu skrze klíčové pracovníky. V Česku vám žádná realitka ani správcovská firma nezajistí, že bude do bytu někdo docházet. To je naše velká výhoda, že máme klíčové pracovníky v terénu, kteří podporu v bytech poskytují. Realitní kancelář sice zájemce zkontroluje v registrech, vybere za to poplatky, ale po roce může být majitel překvapený, v jakém stavu byt najde. Rozsah toho, co majitelům poskytujeme, se pak vyvíjí v čase, protože máme i vlastníky, kteří nemají zkušenost s pronájmem bytu a řešíme s ním v podstatě vše, od tvorby smlouvy po přípravu vyúčtování služeb.

Mluvily jsme o nastavení a způsobu poskytování garancí. Jsou z vašich zkušeností pracovní pozice v týmu, které jsou v tomto ohledu nepostradatelné?

Stěžejní jsou pozice klíčových pracovníků, kteří jsou v přímém kontaktu s nájemcem, protože bez toho by tenhle model nebyl funkční. V minulosti jsme v rámci jiných projektů zkoušeli jiné způsoby práce, ale vždycky se po čase ukázalo, že podpora klíčových pracovníků je důležitá. Často nájemce nebyl připraven na samostatné bydlení nebo se v průběhu objevily zakázky, které bylo potřeba řešit. Ze strany vlastníka jsou pak důležité pozice sociálně realitního makléře a bytového správce, který komunikuje s vlastníkem a hájí jeho zájmy. My máme ten systém nastavený tak, že u správcovských smluv se snažíme být s vlastníkem alespoň jednou ročně v kontaktu. Ideálně se snažíme o osobní kontakt, ale máme i vlastníky, kteří jsou z různých částí republiky, a s těmi udržujeme komunikaci alespoň mailem nebo telefonicky.

Jak máte v rámci pozic nastavenou kontrolu a správu plateb a jakým způsobem následně řešíte a komunikujete dluhy na nájmu?

Aktuálně to máme rozdělené ve dvou pozicích. Bytový specialista se stará hlavně o dodatky, smlouvy, kontroluje stav a kvalitu bytu a správce plateb se stará výhradně o nájmy, protože je to důležitá součást naší práce. Tím, že máme zabydlených zhruba šedesát aktivních domácností, což je kolem padesáti vlastníků, tak se snažíme, aby všechny platby byly v pořádku. Správce plateb je člověk, který má na konci měsíce všechny informace o platbách, takže nikdy nepřecházíme z měsíce na měsíc, aniž bychom věděli, zda má klient uhrazený nájem. Současně informaci o platbách máme i z terénu, protože klíčoví pracovníci si informace vykomunikují s klienty. Někteří z nich to mají nastavené tak, že jim klienti přes WhatsApp posílají vyfocené složenky se zaplaceným nájmem. Od správce plateb pak máme prakticky okamžitě informace o příchozích platbách, protože spravuje účet, který byl zřízen za účelem úhrad nájmů. Ve chvíli, kdy chodí příspěvky na bydlení, máme okamžitý přehled, komu přišel. Mnohem rychleji pak mohou klíčoví pracovníci reagovat v situacích, kdy jakákoliv z očekávaných plateb nepřijde. Vzniká tak prostor pro včasné řešení a předcházení větším dluhům. Klientům umožňujeme splátkové kalendáře, rozklady plateb, ale stěžejní je, aby vůči nám měli důvěru, a komunikovali včas, co se děje. Komunikace s vlastníkem je v tomto ohledu naopak opatrnější. Snažíme se ho nezatěžovat a zbytečně nevytvářet o klientovi představy, že má problém s hrazením nájmu.

Majitelům při poskytování garancí poskytujete maximální servis, aby měli s bytem co nejméně starostí. Jak probíhá komunikace v situacích, kdy jsou byty v horším technickém stavu a je potřeba větší oprava či rekonstrukce, která by měla jít finančně za pronajímatelem? Jaká je vaše role v takových situacích?

Poměrně klíčová, protože je to jedna ze služeb, kterou nabízíme. Ve chvíli, kdy je potřeba oprav či úprav, tak jsme vždy prostředníkem. Tahle nabídka vznikla na základě zkušenosti, kdy jsme měli klienta, který měl kontakt na majitelku, kterou považoval za hlavní osobu pro řešení technických věcí v bytě. Stalo se, že jí třeba pětkrát za den volal kvůli drobnostem, které chtěl v bytě vyřešit. Když podobné situace přenášíte na majitele bytu, může se stát, že pro to nebude mít pochopení. Tím, že byty jsou často v původním stavu, naši nájemci mívají výhrady a potřebu úprav. Obvykle nejde o velké opravy nebo rekonstrukce, často jsou to drobnosti, které chtějí řešit hned. V tu chvíli se často nepotkávají s představou majitele, a v tu chvíli je důležité, abychom byli prostředníkem a hledali kompromis. V systému garancí máme pozici domovníka/opraváře, který je schopný poměrně rychle zajistit drobnější opravy, které má podle občanského zákoníku řešit nájemce. S klienty komunikujeme, že menší opravy musí zvládnout uhradit sami a že s majitelem se řeší ty rozsáhlejší. I v tom případě je potřeba sladit očekávání klientů, kteří předpokládají, že v bytě dojde k úpravám, a s možnostmi a představami majitelů. Často je to práce s motivací na obou stranách a nabídkách spolupráce. Z poslední doby máme hezkou zkušenost, kdy jsme rekonstruovali kuchyňskou linku ve spolupráci – celý proces jsme zastřešili a majitel s nájemcem se finančně složili. Majitele jsme motivovali, že se mu byt zhodnotí a klient zároveň bude o byt ještě lépe pečovat, protože si linku vybral. Klienta to motivovalo přispět, protože měl možnost volby designu a nové vybavení bylo jeho iniciativou. Práce s garancemi často znamená hledání rovnováhy mezi zájmy nájemce a pronajímatele. Ze zkušenosti naštěstí vidíme, že byť je za tím množství energie ze všech stran, výsledek stojí za to.

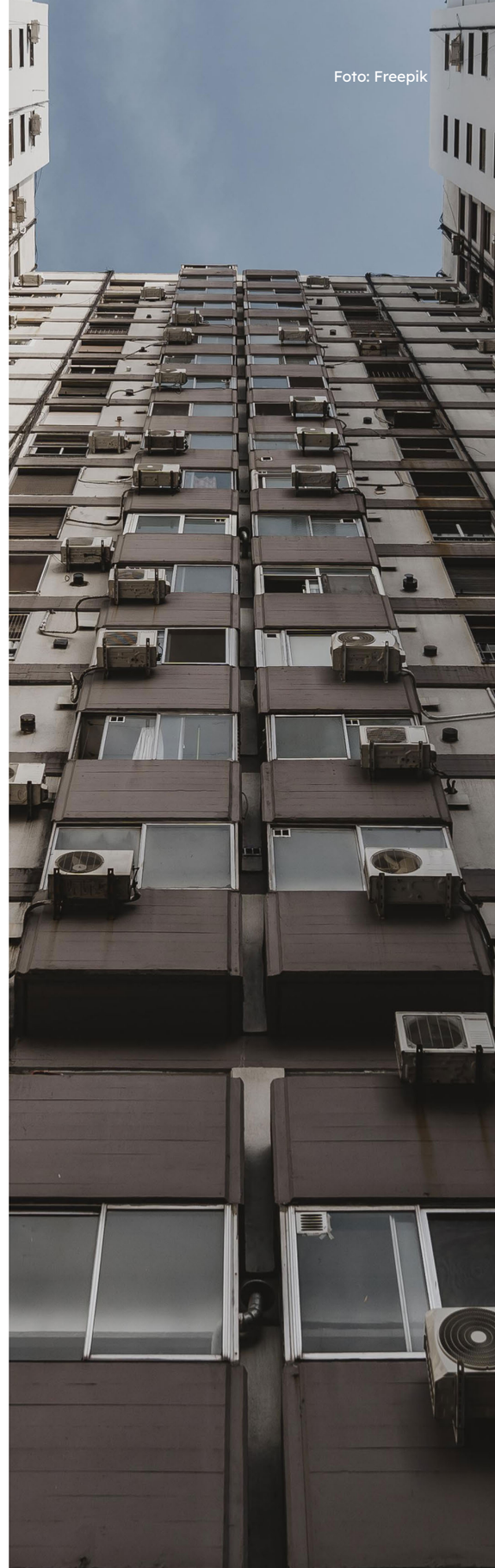


Foto: Freepik

Rozhovor: Oslovování majitelů bytů v lukrativní části Prahy je větší výzva, než jsme předpokládali, říká Hana Mezerová z Prahy 7

Garantované bydlení je jedním ze způsobů, jak oslovit soukromé pronajímatele, aby poskytli své byty pro potřeby bydlení zranitelných skupin obyvatel. Touto cestou se vydala i Městská část Praha 7, která se snaží oslovovat majitele bytů v žádané lokalitě.

O nastavování parametrů, průzkumu veřejného mínění a propagaci jsme si povídaly s Hanou Mezerovou, koordinátorkou programu garantovaného bydlení.

Hana Mezerová

koordinátorka programu garantovaného bydlení

Praha 7

Monika Zezulová

konzultantka sociálního bydlení

projekt Podpora sociálního bydlení (MPSV)

Na úvod se zeptám, jaký byl proces nastavování garantovaného bydlení. Jaké byly dosavadní zkušenosti a jaké konkrétní kroky vedly k tomu, že se obec rozhodla pracovat se systémem garancí?

Před tím, než jsem na pozici koordinátorky nastoupila, usilovala MČ o zřízení sociální realitní agentury, což naráželo na mnoho bariér. Podpora při hledání bytů na soukromém trhu je také jednou z činností kontaktního místa pro bydlení. Zásadně chyběla možnost finanční podpory, protože neexistoval žádný systém garancí. V době, kdy jsem do projektu nastupovala, začal vznikat nadační fond a sepisovala se pravidla, jak konkrétně bude podpora v garantovaném bydlení fungovat. Důležitým krokem pak bylo zmapování cílové skupiny pro garantované bydlení. Když to vezmu od začátku, ten proces je takový, že kontaktní místo pro bydlení vybere žadatele, kteří jsou vhodní do bytu podporovaného bydlení, což jsou byty ve správě městské části. V pořadníku žadatelů o obecní byty jsou žádosti ohodnoceny na bodové stupnici podle míry ohrožení bytovou nouzí. Do garantovaného bydlení jsme tak začali vybírat ty, kteří jsou na škále někde uprostřed, protože by se nabídky obecního bytu pravděpodobně nedočkali, ale stále se jednalo o žadatele, kteří potřebují nějakou formu podpory a hrozí jim ztráta bydlení.

A proč se radnice rozhodla spustit program Garantovaného bydlení? Počet bytů ve správě MČ je omezený a počet žádostí přesahuje počet uvolňovaných bytů. Hlavním myšlenkou programu garantovaného bydlení je poskytnutí rozsáhlých garancí pro majitele bytů, kteří se rozhodnou nabídnout svůj byt za rozumnou cenu a pomoci tak lidem s vazbou na místní komunitu.

Když se bavíme o pořadníku žadatelů o obecní byt, mohla bys přiblížit, jaké cílové skupiny se do něj dostávají? Respektive, jak máte definovaná vstupní kritéria a co musí člověk splnit, aby mohl žádat o obecní byt?

Kontaktní místo pro bydlení pravidelně aktualizuje pořadník žadatelů o pronájem bytu ve správě městské části. Principy posuzování žádostí, podmínky pro zařazení žádosti i anonymizovaný pořadník jsou zveřejněny na stránkách MČ Praha 7. Jednou z podmínek je trvalý nebo skutečný pobyt na území MČ Praha 7. Bytová komise následně doporučuje Radě MČ z pořadníku žadatele k podpisu nájemní smlouvy. Kromě toho také může doporučit domácnosti vhodné právě pro garantované bydlení. Nejčastěji jsou to nízkopříjmové domácnosti, často pracující, ale také osoby nějakým způsobem diskriminované na trhu s bydlením, například z důvodu etnicity či zdravotního omezení. Jedná se o domácnosti, kde není v dohledné době šance na pronájem městského bytu z důvodu nízkého bodového ohodnocení a bytová komise je doporučí jako adepty na garantované bydlení. Poté dostanu od týmu kontaktního místa pro bydlení podklady k těmto domácnostem, u kterých dochází k podrobnějšímu mapování a následně hledání vhodného bydlení. Často se nám ale stávalo, že jsme měli podrobně zmapovaných více domácností, ale nedařilo se nám pro ně hledat byt. V rámci mapování jsme pak detailně řešili finanční možnosti domácnosti a vycházeli jsme z podobných kritérií jako pražská Městská nájemní agentura, se kterou jsme se pro inspiraci spojili. Postupně nám docházelo, že narážíme na to, že naše městská část je poměrně malá, ale ceny za metr čtvereční přesahují limit spojený s podpisem garanční smlouvy. Adepty na garantované bydlení jsme tak motivovali k tomu, aby hledali i sami, tedy bez garanční smlouvy, a nabízeli jsme návaznou podporu. Měli jsme totiž poměrně detailně zmapované klienty, ale v rámci realitního trhu jsme naráželi právě na vysoké ceny a velký převis poptávky na jednotlivé byty. V rámci nadačního fondu jsme pak těm, kteří si byt našli vlastními silami, nabídli možnost příspěvku na zabydlení v maximální výši 15 tisíc korun. Příspěvek není nárokový, ale je určen pro ty, kterým výraznou měrou při zabydlování pomůže.

Pokud tomu správně rozumím, tak příspěvek na zabydlení, který je vyplácen z nadačního fondu, je určen pouze pro ty, kteří jsou v pořadníku žadatelů na pronájem bytu?

Jedná se právě o schválené žadatele, kteří jsou důkladně zmapovaní, a bylo vyhodnoceno, že by mohli být adepty na garantované bydlení. Příspěvek tak zatím není otevřený pro širší skupinu obyvatel městské části, ale aktuálně se v rámci nadačního fondu zvažují úpravy a je pravděpodobné, že v rámci dalších programů se bude uvažovat o podpoře dalších cílových skupin, což by mělo opět vycházet z komplexnějšího mapování potřeb. Nově navíc sjednocujeme podmínky podpory nadačního fondu, aby tento příspěvek mohli získat i nájemníci městských bytů.

Zmínila jsi, že příspěvek není nárokový, ale u nízkopříjmových domácností je velká pravděpodobnost, že bude přiznaný. Na co konkrétně ho pak domácnost může využít?

O příspěvek je možné požádat až po podpisu nájemní smlouvy a jeho přiznání musí odsouhlasit správní rada nadačního fondu. Vzhledem k tomu, že se jedná o zmapované žadatele, kteří prokazatelně nemají vlastní prostředky na zabydlení, je velká pravděpodobnost jeho přiznání. Jedná se o finanční prostředky, které by měly přispět ke snazšímu zabydlení domácnosti. Mohou být využity například na pořízení vybavení či služeb, na které nelze získat prostředky z mimořádné okamžité pomoci nebo v případě, že byla žádost o MOP zamítnuta. Příspěvek je možné využít na připojení elektroměru a plynoměru, úhradu nákladů spojených se stěhováním, nákup základního vybavení bytu nebo na uzavření smlouvy o pojištění odpovědnosti občana za škodu. Příspěvek je také určen na realizaci preventivních opatření proti výskytu obtížného hmyzu.

Předpokládám, že byť se jedná o žadatele, jejichž situaci máte důkladně zmapovanou, je potřeba, aby nějakým způsobem prokázali, že byl příspěvek využitý účelně. Jaké má v tomto případě žadatel o příspěvek povinnosti?

Ve chvíli, kdy domácnost získá nájemní smlouvu, žádost o příspěvek na zabydlení sepisuje ve spolupráci se sociálním pracovníkem. Společně by pak měli popsat, jaké možnosti už vyzkoušeli, například podání žádosti o mimořádnou okamžitou pomoc či její zamítnutí, a následně sepsat výčet věcí, na které by byl příspěvek použit. Konečný návrh ke schválení předkládám správní radě nadačního fondu. V případě přiznání příspěvku je pak žadatel do tří měsíců povinen doložit účtenky či faktury. Pořízené věci by tak měly korespondovat s výčtem, který byl uveden v žádosti.

Když se víc vrátíme k tématu poskytování garancí v kontextu zabydlování. Už jsi zmí-

nila, že tím, že hledáte byty na komerčním trhu, jste narazili na problém v podobě vyšších cen za metr čtvereční. Jak máte aktuálně nastavený systém garantovaného bydlení, a co konkrétně pronajímatelům nabízíte?

Majiteli bytu garantujeme hrazení výpadku nájmu do výše maximálně pěti nájmů, škody na majetku do maximální výše 50 000 Kč nebo vzniklé soudní výlohy. Aktuálně máme nastavený limit na domácnost ve výši devadesát tisíc korun, z čehož je patnáct tisíc částka příspěvku na zabydlení a zbylá částka jsou garance určené pronajímateli. Ve srovnání s městskou nájemní agenturou pak využíváme trochu jiný model, kdy majitel bytu a nájemce mezi sebou mají uzavřenou standardní nájemní smlouvu, a majitel ještě uzavírá garanční smlouvu s Nadačním fondem městské části Praha 7, což je samostatný právní subjekt. Aktuálně máme zabydlený jeden byt s garancemi, kdy majitelka zaznamenala v médiích reklamu na brněnskou nájemní agenturu, a tím, že měla v Praze 7 garsonku, tak se ji rozhodla poskytnout pro tyhle účely. Zároveň měla představu o tom, jakého nájemníka by do bytu chtěla, což se shodou okolností potkalo s tím, že jsme v rámci programu garantovaného bydlení měli zmapovanou žadatelku, která splňovala kritéria. Nájemnice využila i příspěvek na zabydlení, byť ne v maximální výši. Příspěvek na zabydlení bez využití garancí, kdy si žadatelé našli byt sami, byl využit zatím ve čtyřech případech. Jedním z využití toho příspěvku by mělo být i pokrytí pojištění domácnosti, což je věc, která nám přijde velmi důležitá a například v rámci garantovaného bydlení je to jedna z podmínek. Součástí je i plán spolupráce domácnosti se sociálním pracovníkem, který poskytuje podporu v bydlení. Intenzita spolupráce pak může být v průběhu upravována.

Jakým způsobem probíhá vyhodnocení potřeb podpory při zabydlování a udržení bydlení? Probíhá v rámci agendy kontaktního místa pro bydlení nebo později v rámci hlubšího mapování? Případně, je vždy nutná i v programu garantovaného bydlení?

Vzhledem k tomu, že jedním z benefitů, který majitelům nabízíme, je právě to, že nájemce bude mít podporu v podobě sociálního pracovníka, tak i nájemce, který do garantovaného bydlení vstupuje, by s tím měl počítat. Samozřejmě, že nikoho nemůžeme a nebudeme nutit do spolupráce se sociální službou. Ve chvíli, kdy probíhá mapování, tak zájemce informujeme, že ta složka sociální práce je součástí garantovaného bydlení. Ale současně máme tímto způsobem zabydlenou jednu domácnost, kdy nájemnice neměla ke spolupráci se sociálním pracovníkem žádné výhrady, takže zatím nevnímáme, že by to byl problém.

Podporu v rámci garantovaného bydlení ve vašem případě poskytují sociální pracovníci obce nebo je možnost spolupráce s neziskovými organizacemi, které na městské části působí?

Sociální práce je poskytovaná převážně pracovníky městské části, přičemž spolupracujeme i s externími poskytovateli. Jsme schopni pokrýt celou šíři podpory z vlastních zdrojů, díky čemuž máme přehled o jednotlivých krocích. K tomu mě napadá, že jsme na podzim přes aplikaci Munipolis realizovali průzkum veřejného mínění, kdy jsme zjišťovali, za jakých okolností by nám vlastníci nabídli byt. Z něj například vyplynulo, že městská část je vnímána jako solidní partner. Nicméně u některých lidí garantované bydlení evokuje představu dlouhodobého závazku a obavu, že by z programu nemohli vystoupit, pokud by jim nevyhovoval.

Bylo součástí průzkumu i mapování struktury bytového fondu na území městské části? Případně, jaký je podíl obecních bytů a soukromého trhu?

Ke skladbě bytového fondu jsme zjišťovali data v rámci aktualizace sociodemografické studie v roce 2024. Je zajímavé, že 45 % bytů v naší MČ je pronajímáno, což je nadprůměr v rámci Prahy i celé ČR. V tuhle chvíli v rámci další vlny propagační kampaně obvolávám společenství vlastníků jednotek (SVJ) a bytová družstva (BD) a ptám se předsedů právě na skladbu domů. Zajímá nás, jak velkou část domů tvoří nájmy a jakou měrou se jedná o nájmy dlouhodobé či krátkodobé, např. v podobě Airbnb. Samotnou mě překvapilo, že většinou uvádějí, že jde spíše o dlouhodobé pronájmy než turistické využití. Někteří zmiňují, že mají ve stanovách zákaz krátkodobých pronájmů, a v posledních letech jich tím pádem tolik neregistrují. Tímhle mapováním a obvoláváním se snažíme získávat kontakty, a i přesto, že třeba v domě mají byty obsazené, tak předsedům posílám informace a letáky, které pak umisťují na nástěnky, přeposílají majitelům bytů nebo předávají na schůzích. Je to taková mravenčí a trochu realitní práce, kdy síťujeme kontakty a věříme, že se nám časem zúročí zpět.

K tomu mě napadá, že i přesto, že zatím máte malý vzorek, na kterém lze vyhodnocovat úspěšnost, jaké komunikační strategie jste dosud volili? Máte na ně konkrétní odezvy? Případně, jaké další způsoby oslovení majitelů plánujete?

Na začátku jsme měli velkou komunikační kampaň, kterou jsme rozesílali přes aplikaci Munipolis, a v ní jsme informovali, co je garantované bydlení. Součástí byl i dotazník, ve kterém lidé vyplňovali, za jakých okolností by byli ochotni nabídnout byt do programu garantovaného bydlení. Zaměřili jsme se i na komunikaci skrze měsíčník Prahy 7 s názvem Hobulet, kde jsme se snažili akcentovat téma dostupnosti bydlení a poskytování garancím pronajímatelům bytů. Vytvořili jsme propagační materiály, které jsme distribuovali na informační centra a místa, kde by se mohly dostat k pronajímatelům. Tytéž materiály teď využívám právě pro komunikaci s SVJ a BD. V současné chvíli mám pocit, že jsme vyzkoušeli prakticky všechny cesty, zatím bez nějaké větší zpětné vazby či úspěšnosti. Jak už jsem zmínila, tak narážíme na výši nájmu, kdy nás majitelé upozorňují, že nabízíme nízké částky. My máme nastavenou částku za metr o něco vyšší než Městská nájemní agentura, ale pořád se pohybujeme v takové hladině, aby nájemce byt uplatil při využití dávek na bydlení. Vzhledem k tomu, že nejvíc poptáváme malé byty, je nejvýhodnější částka za metr nabízena právě u malometrážních bytů. U garsonky, kterou máme aktuálně přes garantované bydlení obsazenou, se nám ukázalo, že se tím způsobem přiblížíme komerčním nájmům. To už může být pro soukromé majitele zajímavé. U větších bytů to bohužel tolik nefunguje, protože tím, co nabízíme, se komerčních nájmů nedotkneme. Zároveň narážíme na konkurenci v podobě komerčních zprostředkovatelů, kteří v podstatě dělají totéž, co my, ale pracují v jiných finančních relacích a nabízí třeba podporu 24/7, což my z pozice úřadu nezajistíme.

Z toho, co jsi popisovala, se jako největší bariéra jeví výše nájmů, které jste schopni jako městská část garantovat. Současně žadatelé o garantované bydlení nejsou z těch nejvíce zranitelných, ale v rámci pořadníku o podporované bydlení nemají šanci. Nemůže být pro majitele motivační právě to, že se často jedná o pracující, byť nízkopříjmové, domácnosti?

Sice se nejedná o ty nejzranitelnější, ale z mé zkušenosti jsou to lidé, kteří mají extrémně těžkou pozice na trhu s bydlením. Často jsou to lidé, kteří by do značné míry byli schopni řešit svou situaci, ale nemají dostatečné příjmy nebo naráží na diskriminaci v bydlení.

Zjišťovali jste od domácností, které si sehnaly byt vlastními silami, a byly podpořeny pomocí příspěvku na zabydlení, jakým způsobem se jim to podařilo? Jestli by se v tom nedal hledat návod, jak postupovat?

Tuhle myšlenku jsme měli, protože jsme doufali, že by nám to mohlo pomoct s nastavováním dalších strategií. Nakonec se ukázalo, že všichni měli štěstí, že sehnali pronájem u stejného pronajímatele, který byty nabízí za lehce nižší než tržní nájemné. Tím pádem jsou schopni s využitím dávek na bydlení nájmy uplatit

Foto: praha.eu

i s nižšími příjmy.

Zmiňovala jsi, že jste se při tvorbě nadačního fondu a garantovaného bydlení, inspirovali pražskou Městskou nájemní agenturou (MNA). Nezvažovali jste, že by se s nimi dala navázat užší spolupráce, například při doporučování vašich žadatelů na byty, které by sehnali v Praze 7?

Ze strany MNA jsme byli osloveni, protože máme podrobně zmapované žadatele o byty v naší městské části. I oni narážejí na problematiku vysokých nájmů, byť působí v rámci celého území hlavního města. Spolupráci by mělo podpořit nedávno uzavřené Memorandum.

V rámci spolupráce s majiteli poskytujete garance spojené s dluhem na nájmu, škodami na bytě nebo soudními náklady. Jakým způsobem jsou o poskytování garancí informování samotní žadatelé o garantované bydlení?

Vzhledem k tomu, že máme poměrně dost zmapovaných domácností, ale málo bytů, tak se ukazuje, že primární je zaměřit se co nejvíce na byty. Když děláme mapovací rozhovory, konkrétní byty zatím nemáme a otevřeně o tom s žadateli komunikujeme. Ve chvíli, kdy máme v pořadníku žadatele, který se reálně obecního bytu nemusí dočkat, ale je ve střední části pořadníku, oslovíme ho s tím, že bychom mu chtěli nabídnout program garantovaného bydlení. Současně ti lidé jsou motivováni, aby si byt hledali sami, a v tu chvíli dostanou informaci o možnosti využít nadační fond a příspěvek na zabydlení. Na konci mapování pak dostanou informaci o tom, v jaké cenové hladině by měli byt hledat, aby ho byli schopni dlouhodobě hradit, a jsou informováni o možnosti spolupráce se sociálním pracovníkem. Informace o podmínkách garantovaného bydlení jsou volně dostupné, takže pokud by kdokoliv chtěl, může si je přečíst. V rámci mapování s žadatelem se však více zaměřujeme právě na zjišťování možností a propojujeme ho s naší dluhovou poradkyní.

Několikrát jsme zmiňovali Nadační fond městské části Praha 7, skrze který jsou poskytovány garance pro program garantovaného bydlení. Jakým způsobem řešíte financování po skončení vašeho projektu, a jak jsou nastaveny smlouvy pro situace, kdy skončí projekt, ale nájemní smlouvy zabydlených domácností stále běží?

Poskytování plnění z garancí je vázáno na dobu trvání nájemní smlouvy. Zároveň víme, že nadační fond bude fungovat i po skončení projektu, a tím pádem bude schopen ručit i nově uzavřeným smlouvám, které zůstanou v platnosti i po skončení projektového období. Nadační fond je zatím stále v plenkách a v současnosti je v něm pouze program zaměřený na garantované bydlení. Jak jsem již zmiňovala, do budoucna se uvažuje o jeho rozšíření o další programy. Při jeho nastavení jsme vycházeli z pravidel podpory Sociálního nadačního fondu hlavního města Prahy, se kterým jsme byli v kontaktu. Ze svého pohledu vnímám vznik Nadačního fondu P7 jako důležitý milník a věřím, že bude efektivně pomáhat i po skončení projektu.

Na závěr bych se zeptala, jakou máte zpětnou vazbu od majitelky bytu, do kterého jste zabydleli žadatelku v rámci garantovaného bydlení? Případně, jakým způsobem máte nastavený sběr zpětné vazby?

Máme monitorovací listy před zabydlením, po zabydlení a po roce bydlení. Současně ale musím říct, že komunikace s majitelkou byla skvělá – byla velmi vstřícná a hodně s námi řešila, jak zajistit, aby se nájemnice v bytě cítila dobře. Dokonce sama nakoupila nějaký nábytek, aby proces zabydlení usnadnila. Nakonec nechtěla ani kauci a rozhodla se to nechat na nás, protože jí garance přišly dostatečné. Nájemnice přitom mohla využít příspěvek nadačního fondu k úhradě kauce, ale v tomto případě to nebylo potřeba. Aktuálně nezbývá než doufat, že se nám podaří najít další vstřícné majitele, kteří poskytnout svůj byt do programu, který podle mého má smysl, ale naráží na specifické podmínky.

Text vznikl v rámci projektu Strategie a rozvoj kontaktního místa pro bydlení v území Prahy 7 (registrační číslo CZ.03.02.01/00/22_007/0000919) financovaného z prostředků EU, Evropský sociální fond, Operační program Zaměstnanost plus.

Foto: Anna Ozola, Unsplash

Anketa: projekty využívající garance v bydlení

Adam Pospíšil
koordinátor soc. realit. agentury
Víc než jen bydlení (Centrum pro komunitní práci západní Čechy)

Centrum pro komunitní práci západní Čechy

Co z nabízených garancí podle vašich zkušeností nejvíce motivuje majitele bytů ke spolupráci a proč?

„Hlavními podmínkami motivace majitelů jsou: transparentnost, spolehlivost, možnost participace na výběru nájemníků, rychlé jednání, záruky plateb nájmů z garančního fondu v případě zpoždění nebo výpadků u nájemníků, dobré reference a dlouhodobá pověst, právní a administrativní servis, organizace nutných oprav a rekonstrukcí, kontrola stavu nemovitosti a záruka péče řádného hospodáře, minimalizace rizik sousedských sporů nebo stížností na nájemníky, rychlé řešení v případě potřeby ukončení nájemního vztahu a uvedení nemovitosti do perfektního stavu po nájemnících. Kvůli výplatním termínům úřadu práce, který posunul výplaty příspěvků na bydlení až na měsíc po odbydlení, často řešíme zálohové platby nájmu pronajímatelům v dřívějších termínech. Na trhu s bydlením je běžný úzus platit na následující měsíc předem, nebo alespoň na začátku příslušného měsíce, a pronajímatelé nemají velké pochopení pro platby nájmu o měsíc později.

Zároveň je potřeba upozornit, že k této podpoře se váže také ještě přímá podpora klientů v bydlení, jako je financování nákladů při zabydlování, stěhování, vybavení domácností, depozity k připojení energií (kvůli špatné platební historii u dodavatelů), dezinsekce, drobné opravy v bytech, zálohové platby jistot a prvních nájmů a další. Většina těchto nákladů je též financována z garančního fondu, protože bez toho by bydlení klientů ani nemohlo začít nebo bylo neudržitelné. Např. pokud bychom neprovedli a nezafinancovali drobnou opravu, jako je třeba rozbitá přípojka odpadu k pračce, tak hrozí vytopení bytu, konflikt v občanském soužití, finanční náklady pro majitele, složitá jednání s pojišťovnou, ztráta důvěry majitele a ohrožení bydlení klienta. Každá podpora v rámci garancí vůči majiteli bytu je tedy zároveň významnou podporou klientovi – nájemníkovi.“

Na jak dlouhou dobu nabízíte majitelům garance a jak s nimi domlouváte udržitelnost bydlení pro nájemce i po ukončení vašich garancí/projektu?

„Pronajímatelům nabízíme všechny garance po celou dobu nájemního vztahu. Vycházíme z filozofie, že pokud se někdo rozhodne vypomoci státu při řešení dlouhodobě zanedbaného sociálního problému, má dostat maximální podporu. Systémové řešení stát, zatím, nemá a všechny potřeby stejně nebude schopen, se současným tempem výstavby, ani v následujících patnácti letech schopen sanovat. Soukromý sektor proto velmi potřebujeme. Konec garancí bude, v našem pojetí, s majiteli konzultován až v případě, že projektové financování sociální realitní agentury skončí a jiné zdroje nebudou k dispozici nebo v případě skutečně dlouhodobě bezproblémového nájemního vztahu (minimálně po pěti letech). Usilujeme o dlouhodobou udržitelnost činnosti nezávislých sociálních realitních agentur. V návrhu zákona o podpoře bydlení je zakotveno poskytování garancí majitelům bytů po dobu ‚pouze‘ 2 let s maximálním plněním cca 30 tis. Z našich dlouhodobých zkušeností vyplývá, že tato lhůta a finanční záruky nebudou mnohé majitele dostatečně motivovat ke spolupráci. Také finanční příspěvek na správu nemovitostí, které mají poskytovatelé přivést do systému, je v návrhu zákona velmi malá a nezajistí dostatek bytů.“

Co považujete za nejzásadnější problém, který se vám v minulém roce při poskytování garancí podařilo vyřešit, a jak se vám to povedlo?

„V ‚našich‘ aktuálních 25 bytech nejen reagujeme na vzniklé situace, ale snažíme se pracovat preventivně, abychom případné problémy odhalili co nejdříve. Jakékoliv zdržení v řešení je nákladné a vede k prohlubování problému. Všechny situace permanentně konzultujeme s našimi partnery – sociálními pracovníky z organizace Tady a Teď, o. p. s., kteří poskytují klientům dlouhodobou intenzivní odbornou podporu směřující k udržení bydlení. Naše role jsou oddělené, čímž efektivně předcházíme střetům zájmů a vyhoření, protože každá strana transparentně a metodicky plní svou roli. Na řešení krizových událostí většinou participujeme společně a využíváme výhody svých pracovních prostředků. Omezení, platící pro sociálního pracovníka, nemusí platit pro nás a naopak. V souhrnu lze říci, že zatím všechny garanční události se nám podařilo vyřešit korektně a ke spokojenosti pronajímatelů, díky čemuž si držíme důvěru realitního sektoru. K největším ‚problémům‘ vůči majitelům z poslední doby můžeme řadit např.:

- Vyřešení nedoplatků na nájemném v řádu 60 tis. a udržení klientky v bydlení, čímž zůstává naděje na navrácení dětí z ústavní péče. Komplexní komunikací s úřadem práce bylo dosaženo ke zpětnému uznání nároku na příspěvku na bydlení.
- Desinsekce bytů, ve kterých se vyskytli štěnice a švábi.
- Poskytnutí garančního plnění v případě včasného neplacení nájmů v desítkách případů. V některých případech rychlá refundace zpět do garančního fondu, v jiných dlouhodobější problémy a splátkové kalendáře. Celkové dluhy klientů vůči garančnímu fondu jsou aktuálně přes 300 tis. Kč. (Některé dlouhodobě nedobytné pohledávky jsou průběžně odepisovány).
- Financování rekonstrukce a úklidu bytu po ukončení nájmu klientů v hodnotě přes 30 tis.
- Financování rekonstrukce bytu při nutnosti prodeje bytu ze strany pronajímatele v hodnotě přes 30 tis., zajištění jiného bydlení pro klientku.“

Gabriela Suchá
bytová specialistka
Garantované bydlení Liberec
(Návrat, o. p. s.)

NÁVRAT, o.p.s.

Co z nabízených garancí podle vašich zkušeností nejvíce motivuje majitele bytů ke spolupráci a proč?

„Majitele často motivuje finanční záruka za klienta a záruka, že za klientem někdo ‚stojí', má přehled o jeho financích a ručí za něj, že nájemník bude hradit nájemné, zároveň majitelé slyší na to, že někdo z týmu byt pravidelně kontroluje. V jednotkách případů, se kterými jsem se setkali, je motivací vstoupit do projektu sociální cítění."

Na jak dlouhou dobu nabízíte majitelům garance a jak s nimi domlouváte udržitelnost bydlení pro nájemce i po ukončení vašich garancí/projektu?

„Garanci nabízíme do konce projektu, tedy do 31. 12. 2025, nebo do té doby, pokud klient spolupracuje s projektem. Na udržitelnosti se domlouvám individuálně, vždy však majitelům zdůrazňuji délku trvání projektu. Před koncem projektu se budeme snažit prodlužovat smlouvu na další rok, nyní se již tak děje. Pokud je nájemník bezproblémový pro majitele, nemá problém mu smlouvu prodloužit."

Co považujete za nejzásadnější problém, který se vám v minulém roce při poskytování garancí podařilo vyřešit, a jak se vám to povedlo?

„Z garančního fondu jsme majitelům bytů uhradili nejen vzniklé dlužné nájemné, ale například i dezinsekci bytu nebo třeba výměnu poškozených dveří poté, co si klient ‚zabouchl' byt a klíče nechal uvnitř."

Oslava zabydlení, foto: Návrat, o. p. s.

Helena Krčmářová
koordinátorka projektu
Liberecká nájemní agentura
(Statutární město Liberec)

Liberecká nájemní agentura

Co z nabízených garancí podle vašich zkušeností nejvíce motivuje majitele bytů ke spolupráci a proč?

„Nejvíce majitele motivuje spolupráce s městem. Majitel uzavírá Smlouvu o poskytnutí bytu přímo se SML (Statutární město Liberec), které zajišťuje přes naši agenturu kompletní správcovskou činnost, po celou dobu garantuje platby nájemného bez ohledu na platební morálku nájemce. Byt máme kompletně pojištěný (domácnost, odpovědnost). Do bytů umisťujeme nájemníky, kteří jsou kompletně prověření – příjmy, zdravotní způsobilost, sociální znevýhodnění, bytová nouze. Každý měsíc jsou v bytech prováděny kontroly stavu bytu a spotřeby.“

Na jak dlouhou dobu nabízíte majitelům garance a jak s nimi domlouváte udržitelnost bydlení pro nájemce i po ukončení vašich garancí/projektu?

„Smlouva s majitelem je uzavírána na 1 rok, poté připravuji nájemní smlouvu, kterou uzavře majitel přímo s nájemníkem, pokud dojde k dohodě všech stran. Důležité je naše doporučení, že nájemce po celou dobu plnil vůči městu své platební závazky, byt je v udržovaném stavu a nájemník chce v bytě zůstat. Zatím se nám daří vyjednávat většinou podmínky bez kaucí, maximálně se zvýšením nájmu o inflaci. Naše nájmy jsou cca 20 % pod tržním nájemným a toto se snažíme vyjednat pro nájemníka i po skončení smlouvy mezi SML a majitelem.“

Co považujete za nejzásadnější problém, který se vám v minulém roce při poskytování garancí podařilo vyřešit, a jak se vám to povedlo?

„Problém byl jeden ‚neplatič‘. Naštěstí se nám podařilo ho do 3 měsíců z bytu dostat ven. Musím říci, že to byla velká detektivní práce, jelikož to byl chronický lhář a ve finále jsme ho ‚umořili‘, že se vzdal a odešel.“

Foto: David Beneš, Unsplash

Daniela Zelenková
realitní makléřka
Zabydlíme Vás na první dobrou
(Meziproudy o. p. s.)

mezi proudy

Co z nabízených garancí podle vašich zkušeností nejvíce motivuje majitele bytů ke spolupráci a proč?

„Majitelé mají jistotu, že nás mají na své straně od začátku až do konce nájemní smlouvy. Pomáháme jim, aby všechno probíhalo hladce. Podepisujeme s majiteli Garanční smlouvu, která je velkou výhodou. Zajišťujeme jim ochranu až do výše 75 000 Kč. Pokud nájemník něco poškodí nebo nebude platit nájem, pokryjeme to majiteli. Majitelé mají k dispozici celý tým odborníků – sociální pracovnice, právničku, bytovou specialistku, údržbáře, a dokonce psychologické poradenství. To vše jim pomáhá, aby se o nájemníky nemuseli starat sami.“

Na jak dlouhou dobu nabízíte majitelům garance a jak s nimi domlouváte udržitelnost bydlení pro nájemce i po ukončení vašich garancí/projektu?

„Garanci nabízíme po celou dobu nájmu. Majitelé vědí, že mají bezpečí a že se o vše postaráme. Rádi bychom, aby nájemníci měli připravené peníze pro případ, že projekt jednou skončí a budou si muset najít vlastní pronájem bez naší pomoci.“

Co považujete za nejzásadnější problém, který se vám v minulém roce při poskytování garancí podařilo vyřešit, a jak se vám to povedlo?

„Největší problém může nastat, pokud nájemník nesplní očekávání a musí z bytu pryč. V takovém případě mu nabízíme ‚druhou šanci‘ – najdeme mu jiný byt a pomůžeme mu to napravit. Tento proces je druhou šancí nejen pro nájemníka, ale i pro majitele. Pokud nájemník musí opustit byt, zajistíme, že se byt vrátí do původního stavu a včas, a tím získáme důvěru majitele pro další nájemníky.“

Oslava zabydlení, foto: Meziproudy, o. p. s.

Luboš Taranza
vedoucí MNA
Městská nájemní agentura Brno (CSS Brno)

Centrum sociálních služeb, příspěvková organizace

Co z nabízených garancí podle vašich zkušeností nejvíce motivuje majitele bytů ke spolupráci a proč?

„Majitele bytu nejvíce motivuje skutečnost, že svůj byt pronajímají městské společnosti, která je pro ně silným a stabilním partnerem. Mají tím pádem zajištěny pravidelné platby nájemného, i méně starostí s pronájmem svojí nemovitosti.“

Na jak dlouhou dobu nabízíte majitelům garance a jak s nimi domlouváte udržitelnost bydlení pro nájemce i po ukončení vašich garancí/projektu?

„S majiteli bytu uzavíráme smlouvu na dva roky a po celou tuto dobu jim poskytujeme Garance. Drtivá většina majitelů by si ovšem přála, aby tento model zůstal zachován, tzn. aby MNA byla stále uprostřed vztahu mezi majitelem a zabydleným klientem. V případě, že by tento model nebyl po uplynutí dvou let zachován, vážně by uvažovali o ukončení spolupráce s MNA.“

Co považujete za nejzásadnější problém, který se vám v minulém roce při poskytování garancí podařilo vyřešit, a jak se vám to povedlo?

„Nastala bohužel jedna situace, kdy zabydlený klient po 7 měsících bezproblémového užívání bytu začal mít osobní problémy a nechoval se řádně k bytu ani k sousedům. Bylo třeba ukončit podnájemní vztah, klienta vystěhovat a byt uvést do původního stavu. Tyto finanční prostředky byly čerpány z Garančního fondu. Následně budou vynaložené prostředky na nápravu účtovány klientovi. Majitel se tak nemusel nijak angažovat.“

Foto: Aneta Voborilova, Unsplash

Adam Fialík
koordinátor projektu
Recovery bydlení
(Renadi, o. p. s.)

Co z nabízených garancí podle vašich zkušeností nejvíce motivuje majitele bytů ke spolupráci a proč?

„Z naší zkušenosti reagují nejlépe na zajištění pravidelnosti úhrad a předání bytu v původním stavu, častěji slyšíme obavy o stav bytu než o platby nájemného. Nicméně je to stále velmi různorodé. Někteří majitelé požadují vratnou kauci, někteří nám plně důvěřují a žádné ‚zálohy' nepožadují."

Na jak dlouhou dobu nabízíte majitelům garance a jak s nimi domlouváte udržitelnost bydlení pro nájemce i po ukončení vašich garancí/projektu?

„Garanci si standardně domlouváme na dobu jednoho roku, stejně jako je délka nájemní smlouvy. Po roce s pronajímateli probíráme, zda a proč v této spolupráci pokračujeme. Vzhledem k tomu, že pracujeme s klienty s potřebou komplexní podpory, bude garance ukončena jen v omezeném počtu případů. Naši klienti většinou potřebují dlouhodobou podporu. Pronajímatelé nám potvrzují, že pokud nájemník nemá problémy, rádi mu smlouvu prodlouží. I pro ně je výhodné mít v bytě stabilního nájemníka. V případech, kdy ukončíme garanci, je pro pronajímatele důležité, že mají k dispozici standardní kauci. Věříme, že se nám podaří zajistit návaznou podporu v rámci dalšího projektu, protože pro naše klienty je kontinuita podpory zásadní."

Co považujete za nejzásadnější problém, který se vám v minulém roce při poskytování garancí podařilo vyřešit, a jak se vám to povedlo?

„Nejsem si vědom zásadních problémů, které bychom při poskytování garancí měli. Pokud se nám podaří získat majitele do spolupráce, tak vše zatím probíhá v této oblasti bez problémů."

Zabydlení klienta, foto: FB Renadi, o. p. s.

Magazín Mít domov

Je možné ukončit bezdomovectví v Evropě do roku 2030?
1/Červen 2023

Prevence ztráty bydlení a bezdomovectví
2/Říjen 2023

Bezdomovectví a bytová nouze žen
3/Prosinec 2023

Obce – klíčoví aktéři ukončování bezdomovectví
4/Duben 2024

Seniorky a senioři v bytové nouzi
5/Srpen 2024

Mladí dospělí v bytové nouzi
6/Prosinec 2024

Všechna vydání najdete na našem webu

Spolufinancováno Evropskou unií

MINISTERSTVO PRÁCE A SOCIÁLNÍCH VĚCÍ

Sociální bydlení

Magazín vydává MPSV v rámci projektu **Podpora sociálního bydlení a jeho systémové zavádění v ČR**, který je realizován v rámci OPZ+.

Ministerstvo práce a sociálních věcí
Na Poříčním právu 1/376128 01 Praha 2

Ilustrace na titulní a závěrečné straně: Michaela Hoffová

Kontakt a možnost přihlášení či zrušení odběru magazínu Mít domov:
martin.hrabal@mpsv.cz

Pokud máte zájem přispět do magazínu svým textem, pište na:
josef.hawel@mpsv.cz

Copyright © 2025 Ministerstvo práce a sociálních věcí
Datum vydání: květen 2025

Kontaktní centrum sociálního bydlení:
E-mail: socialni.bydleni@mpsv.cz
Telefon: +420 778 455 761

- socialnibydleni.mpsv.cz
- facebook.com/socialnibydlenivcr
- youtube.com/@projektpodporaSB
- spotify: @podpora sociálního bydlení
- twitter.com/soc_bydleni_CR