

# Sdílení zkušeností s přípravou a realizací krizových a garančních fondů

Metoda World Café

## STANOVIŠTĚ 1

### Garanční fondy (GF) - teoreticko-procesní otázky

Kdo má GF:

1. kolo: MNA Praha, CPkP Plzeň, MM Ostrava
2. kolo: BONA Praha má GF, Krajský úřad Karlovarského kraje má schválen GF zastupitelstvem, Neposedá Praha poskytuje garance, ale nemá GF (nemá status fondu, jen účet)
3. kolo: Návrat Liberec má GF, město Chomutov se v budoucnu připojí k GF NNO K srdci klíč, (ÚL Sever chystá, Chrudim zatím ne)
4. kolo: Slezská diakonie, P. Beránek Pomoc v nouzi: začali 1.10. budou mít Krizový fond (KF) a i GF

#### Slezská diakonie Ostrava

- s velkými pronajímateli máme uzavřené rámcové smlouvy
- u malých soukromých majitelů je to maximálně individuální - tam původně byla garance max. do výše 3 nájmu, ale u malých pronajímatelů nezastropované a zajištění soc. práce v bytech
- kolegyně chodí pravidelně na monitoring bytů (a nepsané pravidlo je, že úhrada škody bude max. do výše 3 nájmu)

#### Jihlava – Dan Škarka

- měli GF v rámci projektu, ale po skončení projektu nebyla politická podpora, bylo to zpolitizované a noví radní museli vše zrušit, protože to slíbili voličům
- rozpadl se tým v Oblastní Charitě, velká ztráta je, že odešli všichni, tj. celé oddělení inovací
- vedoucí Oblastní Charity vede dál Terenní programy SOVY, GF se rozpustil

### **Ústí Dobrovolnické centrum (DC) – Eliška Kristková**

- Nový projekt pod DC je znovu s novými lidmi od nuly
- Město nám posílá kohokoliv, ale náš projekt je hlavně pro lidi z Ukrajiny
- Plánují GF – ten bude primárně pro CPI byty a zakládá se na dlouhodobě dobrých vztazích
- Strop garancí je 3 nájmů
- Pro kontakt s majitelem je určená jedna osoba – koordinátor projektu

### **Pomoc v nouzi Sokolov – Petr Beránek**

- Exit strategie: mají službu azylové domy, mohli by nějak propojit v rámci garancí (pokud se nepodaří rodinu dostat do jiného standardního bytu)
- V rámci projektu mají 4 pracovníky, peer 0,75 úvazek, technický správce bytů a real. zprostředkovatel provádí kontroly bytů
- Garance a prevence – důraz na prevenci: technik učí zacházet s vybavením, zjišťuje, kde se stala chyba při poškození vybavení apod.
- Checklist – seznam úkonů, které udělá při návštěvě v domácnosti technik s uživatelem
- Soc. realitní zprostředkovatel na 0,2 úvazku je policista MěP, opoziční zastupitel a 15 let v realitách - všichni ho respektují - plus pracovník pro správu plateb, pro kontrolu plateb

### **Návrat Liberec**

- Máme GF, garanční smlouvy, ale nedošlo ještě k plnění
- Strop 75 000Kč/byt., peníze z paušálu projektu HF
- Náhrada škod (2 garanční smlouvy s kaucí a bez), právní výlohy, ušlý nájem
- Povinnost pojistit domácnost má ze smlouvy klient.
- Hodně jsme řešily nastavení: aktuálně je to tak, že klient si řeší platby sám a máme nastavené, jak postupovat, pokud nedojde k úhradě nájmu. Primárně bychom se o případném dluhu měli dozvědět od majitele, je povinný nám nahlásit garanční událost do 5 dnů.

### **Chomutov Magistrát**

- zastupitelstvo je proti, nám pomohlo, že jsme vykoupili soc. byty (udržitelnost 20 let), takže se tam bude 20 let dělat sociální práce + máme vlastní byty pod Chomutovskou bytovou, a.s.
- náměstek pro soc. oblast se setkává se zástupci SVJ a okolí už vnímá výhodu, že se zabydlovanými lidmi pracují soc. pracovníci

### **Chrudim město - p. Málková**

- narážíme s koncepcí prostupného bydlení, 3. volební období a zatím neprošla
- my řešíme, že soc. byty, které mají udržitelnost 20 let, využívají lidé, kteří jsou finančně a sociálně dobře situovaní
- snažíme se změnit směrnicí využití bytového fondu
- garance je pouze soc. práce zajištěná nezisk. sektorem
- máme městskou ubytovnu, kde jsou rodiny 20 let a neumí si představit, že by šli do bytu do domu, kde je nikdo nezná

### **Městská nájemní agentura (MNA) při Centru sociálních služeb Praha (CSSP) - Jan Šoltys**

- 2 roky pilot, dokončený, díky tomu vznikl GF – fond několik milionu – 3 dlužné nájem na každý byt (50 bytů X částka) plus pokrytí pojistných a nepojistných oprav.
- Jedna z garancí je vrátit byt v původním stavu
- Dlužné nájemné – nejčastěji zpoždění dávek – nepovažoval by automaticky za náklad.
- Z praxe dluh (a z vývoje pohledávek) vychází cca 1,5 nájmu na byt/ nyní 2,6 nájmy na byt. Zvýšilo se to pozdním vystěhováním 2 domácností, kdy jsme nepřistupovali k žalobě na vyklizení.
- V nájemní smlouvě je povinnost nájemce vrátit byt v původním stavu, ale pokud tak neučiní, náklady jsou za námi. Ale vymáhali jsme je i zpětně po ex-nájemci soudně

### Pojistné vs. Nepojistné opravy

MNA při CSS Praha:

- Atypická pojistka „na blbost“ – pojištěný je byt, ne člověk/nájemce...funguje dobře (např. pojistná událost - odmrazovaná lednička nožem)
- Částky nižších tisíc Kč /rok (cca 2000 Kč)
- Balík pojistného pro více bytů: pouze pojišťovna Allianz a společnost Renomia

**Jaká pravidla / podmínky / materiály k využití GF máte připravené / připravujete?**

## RENADI Brno

- Podobný princip jako MNA
- Platby jdou přes nás, ale vztah je Správcovská smlouva (převzata od Nové možnosti, která to realizovala s Romodromem v MSK)
- **šestinásobek nájmu včetně služeb** – od toho se odečítá případná kauce, snažíme se, aby byla kauce co nejvyšší a hrazená MOPkou. Vychází to na **58 000 Kč na byt**
- Máme na to něco přes 1 000 000 Kč z paušálu, zabydleny 4 byty, zatím jsme žádný dluh či škodnou událost neřešili
- Největší výhoda je garance plateb majitelům, že jim to chodí od nás – všechny peníze od klienta přes úřad práce (ÚP) chodí k nám, my platby managujeme. Dávky chodí k nám na účet a máme nastavený trvalý příkaz.
- Koukáme u klientů na vývoj dávek půl roku dopředu, abychom předjímali, kolik bude potřeba za klienta uhradit. A nabízíme jim i bezúročné půjčky.
- Je zajištěna plná moc pro Renadi od všech pronajímatelů, abychom mohli za ně vyřídit všechna potvrzení a přes ÚP prokazovat, že jsou uhrazené platby za byt. Majitelé neřeší nic. Informujeme je, pokud vzniká dluh a z jakého důvodu (zpoždění dávek). Platíme u všech bytů majitelům i energie – nemáme to oddělené.
- Majitelé dostávají „**Zálohu na správu**“ – nikdo jim to nevezme, kauce se pak zajistí z MOP (ta je vratná a může být úročena).
- Zastupujeme majitele – kdyby vznikl dluh, řešíme přímo s ÚP, aby šla přímá platba dávek na bydlení na účet. Vše vyplývá z naší **Smlouvy o správě bytu** (zahrnuje v sobě garanční klauzule)

## Centrum pro komunitní práci (CpKP) západní Čechy (Plzeň)

- Standartní nájemní smlouva – klient a pronajímatel. Nepodnajíme, ani nemáme správcovskou smlouvu.
- Nevýhody: máme menší pravomoci, kdyby šlo do tuhého
- Výhoda: nevytváříme umělý systém a jde o „normální fungování světa“
- Potřebujeme vyšší znalost klienta a nemůžeme vzít hned někoho z ulice a dát ho hned do bytu.
- Ručíme do **výše 3 nájmu po vyčerpání kauce**.
- Kdyby dluh byl vyšší, asi bychom se snažili uhradit, kvůli PR (dobrému jménu) naší Sociální realitní agentury (s ohledem na délku procesů soudního vyklizení...). Lidé jsou ochotni z bytu odejít, pokud mají kam

(spolupráce se soc. pracovníky). Klient si od nás na úhradu nájmu půjčí a proto není ohrožené přiznání další dávky na bydlení (nejde o dar).

Pozn. Jan Snopek (Platforma pro sociální bydlení):

- **GF města České Budějovice (nyní převzat organizacemi Mezi Proudý a Fokus)** vždy řeší druhé šance a tím si udržují dobré vztahy s pronajímateli.

**Sociální nadační fond hl. města Prahy**

- dá půjčku na kauci, pokud není ještě schválená, ale požádá ÚP o zaslání MOP na svůj účet.

**BONA Praha**

- Mají 3 složky: GF, KF (udržení bydlení) a Care Fond (pro dobro klientů)
- GF – motivace pronajímatelů, garance plateb i škod – do výše 3 nájmu – pojistku ještě budou dotahovat
- Pracujeme individuálně, pokud máme klienta, který má historii zadlužování, nastavíme přímou platbu z ÚP.
- Úhrada formou půjčky a splátkového kalendáře - kolegyně správkyně plateb – řeší přehled úhrad, splátkové kalendáře. Možné řešit finanční plány v trojici (klient, správce plateb a klíčový pracovník)
- Smlouvy: Garanční smlouvy, nájemní smlouvy mezi Bonou a MHMP, klienti mají podnájemní smlouvy.

**Neposeda Praha**

- Nájemní smlouvy mezi majitelem a klientem
- Klient platí přímo majiteli, ale možnost posílat platbu za klienta je otevřená. Jednáme o ní.
- My ručíme za to, že bude včas a řádě uhrazen nájem. V budoucnu budeme mít hybridní systém.
- Kontrola plateb: klient posílá screenshot platby e-bankovníctví
- Majitelé musí hlásit do 14 dnů, že nedošla platba.
- Zkušenost, že když jsme poskytli rovnou 3 platby nájmu, bylo to pro klienta demotivační.

**BRNO Magistrát**

- Budeme zřizovat GR – garance pro městské části (MČ) – pojištění domácnosti. MČ mají vysoké nároky a myslí si, že budeme hradit vše. Kam až nastavit hranice.
- i bez zapojení projektu, jsou konkrétní byty vyčleněné jako sociální.
- jeví se nám to jako možné jen ve formě pojištění majitele (??)

#### Z čeho řešit dezinfekce:

Karlovarský kraj - doptávali pojišťovny na to

Pojištění domácnosti: Neposeda Praha – musí se prokázat, kdo zamořil dům štěnicemi.

Pokud ručíme do výše 4 nájmu, možno pokrýt náklady na dezinfekci do této výše.

Poškození vybavení: zatím jsme neřešili

#### **Popište jak jsou nastaveny / jak aktuálně nastavujete GF (zde jsou příklady):**

- výše pokrytí: nejvýš nejčastěji 3 nájmy, výjimka Renadi až 6 nájmu
- smlouvy s pronajímateli / garanční smlouvy – všichni mají garanční smlouvy, Renadi Smlouva o správě
- smlouvy s klienty / smlouva o uznání a splacení dluhu – ano, BONA podnájmy, jinak nájemní smlouvy mezi majitelem a klientem
- checklist řešení garanční události - neřešili jsme, ale zmíněn check list kontroly bytů (Ústí n L. Pomoc v nouzi Sokolov)
- dohoda o splátkovém kalendáři / smlouva o uznání a splacení dluhu – ano, je na to většinou extra pracovník v týmu – správce plateb, někde dělá byt. specialita (Neposeda)

#### **Z čeho jste vycházeli / vycházíte při jejich tvorbě?**

- Sdílení s dalšími organizacemi / obcemi nebo vlastní zkušenost

#### **Jaký mechanismus úhrady garančních plnění využíváte / plánujete využívat?**

- Proplacení škod poté, co se stanou / Průběžné placení nájmu pronajímateli (a dodatečné vybírání peněz od nájemce garantem) – praxe je většinou oboje

#### **Jaká je celková maximální výše úhrady garance jedné domácnosti?**

- MNA – aktuálně vychází 2 – 2,6 nájmu na byt
- Renadi 6 nájmu
- Jinak obvyklé do výše 3 nájmy

---

## STANOVIŠTĚ 2

### Garanční fondy (GF) – aplikační otázky

#### Jak hledáte a oslovujete potenciální pronajímatele (obec, soukromí vlastníci)?

BONA, o.p.s. Praha – nemají dosud zkušenost se soukromými pronajímateli, jelikož primárně řeší byty od Magistrátu hlavního města Prahy (podepsáno memorandum o spolupráci, dosud uzavřeny smlouvy v režimu nájmu s právnickou osobou – podnájem klientům), aktuálně jsou ve fázi oslovení jednotlivých městských částí, které na poskytované garance slyší a jsou pro ně dostačující

Neposeda, z.ú. Praha – v rámci zabydlování působí primárně na Praze 9; v rámci svých garancí jsou schopni pokrýt výši tří nájmů, což nemusí být dostatečné vzhledem ke lhůtám, ve kterých ÚP vyplácí příspěvek na bydlení (někdy i 6 měsíců zpětně, což může znamenat, že i s garancí klient o nájem přichází a garance tak nemusí splnit svůj účel); projekt má vlastní propagaci v rámci webových stránek, ale v praxi narážejí na určitou náročnost majitelů (velmi konkrétní si definují, jak by měl jejich nájemce vypadat – nekuřák, bez zvířat, bez dětí); v garancích plánují pokračovat a využívat je úhradu dluhu na nájmu a případné opravy v bytech

Baobab, z.s. Praha – aktuálně je organizace poměrně krátce v realizační fázi a má dva byty od soukromých majitelů; strategii na oslovování majitelů dosud nemají zpracovanou, jelikož oba byty byly získány přes známosti; hodlají v rámci hledání bytu na volném trhu využívat garance a jsou ve fázi nastavování podoby garanční smlouvy a jejího konkrétního využití → proběhla diskuze nad tipy ohledně garančních smluv (Neposeda vycházel z podoby garanční smlouvy od Renadi; v Liberci se inspirovali smlouvou z Českých Budějovic a pracují s dvěma podobami: jedna s kaucí a druhá bez kauce, jelikož někteří majitelé smlouvu pouze s garancí bez kauce nepovažují za dostatečnou; v organizaci Neposeda se navíc setkali s tím, že majitel pro uzavření nájemní smlouvy požadoval vyjma kauce i ručitele, což pro organizaci nebylo průchozí)

Krajský úřad Karlovarského kraje – zastupitelstvo kraje aktuálně schválilo vznik Garančního fondu a nacházejí se tedy ve fázi příprav a nastavování konkrétní

podoby fondu; primárně chtějí jít cestou hledání přes realitní zprostředkovatele a cílit by měli primárně na ubytování matek s dětmi z azylových domů

Centrum sociálních služeb Brno – pracuje s garancemi, které má ukotvené přímo v nájemní smlouvě (CSSB je prostředníkem při komunikaci pronajímatele a nájemce – kontrola plateb, kontrola technického stavu bytu a poskytovaná podpora ze strany sociálního pracovníka)

Centrum pro komunitní práci Západní Čechy – nevyužívají garanční smlouvu, ale smlouvu o ručení (garantuje se v ní maximální částka, kterou se ručí – tato částka pak pokrývá škody, které by případně majiteli na bytě mohly vzniknout, jedná se o částku ve výši tří nájmů a kauce); klient v rámci spolupráce podepisuje smlouvu o bezúročné půjčce, která kryje např. výpadek v nájmu nebo škodu způsobenou v rámci bydlení (následně klient půjčku splácí, případně při uhrazení většiny dluhu lze zbytek odpustit)

Renadi Brno – v rámci zabydlování využívají místo garanční smlouvy správcovskou smlouvu (dohoda o správě); mají vytvořeny webové stránky, na kterých prezentují projekt a skrze které hledají pronajímatele; aktuálně zabydlené byty mají přes přímé majitele, kteří byt inzerovali a jeden přes církev; u poptávání velkých pronajímatelů narážejí na to, že nabízené garance jsou pro ně nedostatečné; malí pronajímatelé naopak na garance slyší (pronajímatel dostane kauci na ruku a garance je poskytována do výše šestinásobku nájmu, což dokáže sanovat i zpoždění dávek na bydlení z ÚP); Ostrava v souvislosti s garancemi a velkými pronajímateli zmínila jejich velkého partnera, společnost Heimstaden, kdy využívají garance i pro ně, i přesto, že to není primární motivační faktor, ale podpora partnerského vztahu (společnost Heimstaden je vlastníkem 14 000 bytů jen v Ostravě a část bytového fondu dává k dispozici pro potřeby sociálního bydlení)

Chomutov město – v rámci poskytování garancí se plánují připojit k fondu organizace K srdci klíč, protože v rámci města řešili problémy ohledně zřízení; aktuálně jsou ve fázi nastavování, jak by spolupráce v rámci fondu mohla vypadat

Liberec město – v rámci hledání bytů na volném trhu se snaží oslovovat pronajímatele přes soc. sítě, ale narážejí na specifikum trhu v Liberci, kdy minimum majitelů nabízí byty samo (většina pronajímá byty přes realitní makléře); aktuálně se tedy snaží proniknout mezi realitní kanceláře a budovat



komunikační strategii s nimi a tvorbu vhodného PR pro projekt (musí tedy primárně přesvědčit realitní agentury a ne samotné majitele bytů)

Ostrava – mají krátce schválený garanční mechanismus, ze kterého by byly částky vypláceny jednou ročně a v rámci navazování spolupráce poskytují garance i jednotlivým městským obvodům (zazněl dotaz, zda není problém, že poskytují garance sami sobě – není to problém, protože byt mají město i městské obvody stejně IČO, jedná se o subjekty se samostatným statutem)

Centrum sociálních služeb Praha – aktuálně jsou ve fázi, kdy řeší zřízení a nastavení garančních a krizových fondů, ale vzhledem k tomu, že jsou příspěvkovou organizací HMP, měli by ve věci založení a fungování problém), zazněl návrh, že by mohlo být administrováno přes Sociálně nadační fond HMP jakožto jiný subjekt.

### **Co musí pronajímatel vyplnit a doložit? S jakými typy dokumentů v rámci garancí pracujete?**

- V Liberci mají podobu garanční smlouvy a nájemní smlouvy, na které si snaží trvat.
- V organizaci Neposeda mají checklist (prozatím v pracovní verzi), se kterým chodí na prohlídky vhodných bytů. Checklist mapuje náležitosti bytu (technické parametry, vybavení, energetická náročnost, apod.) a soupis zdrojů, kterými disponuje samotný klient.
- V Renadi nepoužívají garanční smlouvu, ale tzv. dohodu o správě; současně podepisují s majitelem plnou moc a součástí podepisovaných dokumentů je vždy evidenční list k bytu; majitel a klient nejsou v přímém kontaktu, pokud to některá ze zúčastněných stran vyloženě nevyžaduje (část majitelů nepožaduje o klientech konkrétnější informace)
- Organizaci Baobab zajímalo, jakým způsobem mají nastaveno administrování fondu a rozhodování o přiznání příspěvku a konečné výplatě. Liberec má v projektu bytovou specialistku, která řeší likvidační událost a o vyplacení příspěvku rozhoduje týmová porada. V organizaci Neposeda mají správce plateb, který vždy vyplatí kauci v případě, že je nalezen vhodný byt, kde je vyžadována. O dalších příspěvcích pak rozhoduje klíčový pracovník (pokud se jedná např. o částku do 1 000,-Kč) a u vyšších příspěvků rozhoduje širší tým.

- V Ostravě má město s organizací Heimstaden uzavřenu písemnou dohodu o úhradě nákladů, se zapojenými aktéry je pak uzavřena smlouva o spolupráci (s městskými obvody jsou dohody uzavřeny ústně)

**I když jsou garance poskytovány soukromým nebo obecním pronajímatelům, v jaké fázi jsou garančních fondch a možnosti jejich využití informováni klienti? Pokud ano, je to hned na počátku spolupráce nebo až při dluhu nebo škodné události?**

V rámci této otázky docházelo k největší polarizaci názoru, tedy zda informaci o fondech otevřeně s klienty komunikovat nebo apriori zatajit.

Centrum sociálních služeb Brno o garančním fondu neinformuje, jelikož to vnímají jako možnou negativní motivaci pro nedodržování podmínek nájemní smlouvy. O garanci, která je součástí smlouvy je od počátku informován pronajímatel. Proti tomu zazněl názor z plzeňského Centra pro komunitní práci (CpKP) Západní Čechy, že nevidí důvod, proč tuto informaci před klienty tajit, protože si ji stejně předají i mezi sebou ve chvíli, kdy vzroste povědomí o projektu. Naopak informovanost o garančním fondu vnímají jako pozitivní motivační faktor.

Většina se však shodla s Centrem sociálních služeb Brno, že klienty o možnosti garančních příspěvků neinformují, lišily se pouze důvody, proč mají praxi takto nastavenou.

V organizaci BONA zabydleli tři klienty a z dosavadní zkušenosti nepovažují za vhodné o garancích klienta informovat dopředu. K tomu se kloní i organizace Neposeda, kdy garanční fond vnímají až jako poslední instanci poté, co jsou vyčerpány jiné možnosti či zdroje. Na městské části Praha 7 aktuálně řeší, kdy a jakým způsobem budou garance poskytovány pronajímatelům, ale primárně nevidí důvod klienta o možnosti garanci informovat předem. V Městské nájemní agentuře naopak klienty o garancích informují a vnímají to naopak jako prvek aktivizace, kdy je příspěvek poskytován formou bezúročné půjčky (aktuálně však nemají nastavený mechanismus, jak splátky od klientů „vymáhat“ a nechávají to na jejich vůli). AIDS Pomoc v tomto ohledu zastává názor, že pokud je příspěvek poskytnut jako půjčka, měl by se vymáhat a při nesplacení by z toho měly plynout sankce. V Brně a Ostravě klienty o možnosti garancí neinformují. Klienti mají uzavřenou standardní smlouvu, ze které tato

informace není patrná. V Ostravě je navíc garanční mechanismus využíván pro sanování vzniklých problémů při ukončení bydlení.

### **S jakými problémy se při poskytování garancí nejvíce potýkáte?**

Z organizace Baobab zazněl dotaz, jakým způsobem si ostatní realizátoři nastavovali výši příspěvku pro jednotlivého klienta (zda jednorázově nebo jako částku čerpatelnou na určité období a zda nastavovat individuálně dle konkrétních klientů nebo jednotnou částku na domácnosti či osobu).

V CpKP s tím pracují tak, že do fondu přesouvají finanční prostředky dle aktuálních potřeb (počet a náročnost konkrétních klientů). Městská nájemní agentura pak zmínila, že zpočátku řešili nastavení výše příspěvku pro klienty. Nakonec postupovali cestou nastavení příspěvku spíše vyššího, aby pokrýval širší paletu škodných událostí a dluhu na nájmu s tím, že nemusí být pro konkrétního klienta čerpán celý. Praha 7 se aktuálně potýká s nastavením výše příspěvku a způsobu čerpání a rozhodování o přiznání (probíhají vyjednávání na politické úrovni, kdy je snaha, aby bylo do fondu přesunuto větší množství finančních prostředků a přiznání příspěvku pak bude schvalovat skupina složená z členů městské části).

V AIDS Pomoci se potýkají spíše s problémem, že díky cílové skupině, se kterou pracují, mají problém oslovovat realitní zprostředkovatele a soukromé pronajímatele. Tím pádem je prozatím složité nabízet i garance. Ve chvíli, kdy by garance nabízeli, pravděpodobně půjdou cestou poskytování bezúročných půjček.

### **Evaluační reflexe – už jste si udělali první vyhodnocení využití GF? Máte zpětnou vazbu od pronajímatelů, kterým jste garance nabízeli či jim je poskytlujete? Pomohl GF zamýšlenému účelu?**

Opakovaně zaznělo, že garance část majitelů motivovaly k tomu, aby byt poskytl i náročnější cílové skupinové. Např. v Plzni zmiňují, že garance jsou pro pronajímatele motivačním faktorem i ve chvíli, kdy konkrétní klient byt opustí. Jsou pak ochotni nechat byt k využívání pro dalšího klienta. V brněnském Renadi mají zkušenost, že malí pronajímatelé (např. vlastníci jednoho bytu) jsou s garancemi spokojeni (pro velké pronajímatele nejsou poskytované garance dostatečně zajímavé). Ve Slezské diakonii zmínili, že díky garancím navázali spolupráci s realitním zprostředkovatelem, který pak rozšířil pozitivní praxi i mezi další realitky, což způsobilo pozitivní odezvu. V Městské nájemní agentuře došli

k zjištění, že majitelé nejčastěji oceňují garanci týkající se sanace dluhu na nájmu a podpory při řešení stížností. Současně má MNA evaluaci k pilotnímu testování fungování ([2022\\_04-eval.zprava\\_prubezna-MNA\\_final-5.pdf \(praha.eu\)](#)).

Magistrát Brno se dotazoval, zda někdo v rámci garancí počítá i s úhradou za dezinfekci bytu. V MNA to mají nastaveno tak, že tento problém jde finančně za klientem (vnímají to i jako motivační faktor, že když klient dezinfekci zaplatí, bude mít větší zájem na tom, aby byt udržel v pořádku a dalším nákladům se vyhnul), ale organizace poskytne klientovi podporu skrze sociální práci.

---

## STANOVIŠTĚ 3

### Krizové a garanční fondy – kontextové otázky

#### I. Jak přimět obce zavést krizové a garanční fondy?

Jihlava – je třeba přesvědčit klíčové osoby na majetkovém a sociálním odboru o efektivitě nástroje, ředitele NNO a další důležité aktéry z řad odborné veřejnosti, kteří potom ze své odborné pozice působí na politickou reprezentaci.

Jilemnice – nemají GF, ale město má potřebu sociálního bydlení, nemají moc neziskových organizací, KF zvažují od r. 2019, dříve sociální dávky stačily k pokrytí nákladů – inspirativní příspěvek p. Mikulce z Ostravy - když se zařadí do rozpočtové položky, jednodušeji se vyplatí, navíc, když se přidá argumentace sociálního pracovníka z obce, je výdaj dobře obhajitelný.

Chrudim – sociální odbor - mají skvělou spolupráci s NNO i s ÚP, už před 15 lety vytvořili koncepci dostupného bydlení, ale dlouhodobě naráží na změny politického vedení (potřeba sociálního bydlení zde je, snaha přesvědčit politickou reprezentaci).

Sociální nadační fond hl. města Prahy (SNF) – pravidla pro přidělování nadačních příspěvků určuje správní rada fondu, která je apolitická.

#### Argumenty pro zřízení GF na městě

- zákonem dáno, že se obec musí postarat o své občany.

- v současné době jsou sociální dávky k pokrytí základních životních potřeb nedostatečné.
- Praha 7 – zjednodušení administrativy, zvýšení efektivity (už nyní poskytují fond na obědy, kroužky)
- SNF – fond se nezaměřuje pouze na bydlení, ale i na další znevýhodnění (zdravotní hendikep, podpora samoživitelů apod.).
- posunout argumentaci z emoční roviny do datové
- finanční výhodnost – cost benefit analýza (moc neumíme spočítat)
- evaluace GF – výstupy z první evaluace - nejen dopad na udržení bydlení, ale i dopad na duševní zdraví. Možnost sladit jednotlivé poskytovatele GF - jaký typ dat systematicky sbírat a evaluovat?
- dát důraz na sociální práci/asistenci v bydlení jakožto prevenci zadlužení a sousedských stížností.
- bezpečí pro veřejnost – u zabydlených osob s duševním onemocněním – existence protikrizových plánů, intenzivní spolupráce.
- MOP nelze použít na uspokojení všech potřeb (např. odhlučnění, zatemňovací závěsy), přičemž uspokojení těchto potřeb opět slouží preventivně (snižuje riziko sousedských stížností).
- praktický dopad – klient je podpořen relativně nízkou částkou z fondu oproti mnohem vyšším nákladům, které by později byly vynaloženy na řešení jeho situace (dávky, sociální služby).
- Cost benefit analýza by měla pokrýt všechny oblasti (výstavba, zdravotní a sociální dopady...).
- příspěvky z krizových a garančních fondů mají rychlý účinek, a tím pádem i rychlé a měřitelné dopady.
- shromažďovat data a sdílet je!!!

## II. Výhody a nevýhody krizových a garančních fondů

### Výhody krizových a garančních fondů

- pro pronajímatele:
  - aktivní zapojení nájemníka, např. účast nájemníka na schůzi bytového družstva
- pro obec
  - průběžné informování sociálního a bytového odboru pracovníkem asistence, transparentní postupy, informování zastupitelstva (např. výstupy z evaluací)

### Nevýhody krizových a garančních fondů

- když se poskytne klientovi příspěvek z GF (půjčka), nedostane MOP (na kauci, nedoplatek za služby),
- znekompetnění klienta – organizace kontaktují majitele bytu samy, měl by to dělat klient, dříve to dělal, umí to (vysvětlení s klientem),
- demotivační pro klienta – nezařídil si dávky – o GF informujeme majitele, nikoli klienta, toho informuje o KF (ale klienti si to stejně řeknou nebo se to dozví z webu),
- laická veřejnost – vysvětlovat, že lidi v sociálním bytě nebydlí zadarmo,
- může se toho chytit politická opozice, bydlení se za lidi platí z „černých“ fondů

---

## STANOVIŠTĚ 4

### Krizové fondy – teoreticko-procesní a aplikační otázky

#### Pojetí krizových fondů:

- Záchranný mechanismus pro případ zpoždění výplaty dávek či zamítnutí žádosti
- Některé organizace jej užívají paušálněji, některé posuzují spíše individuální případy
- Někde se garanční a krizový fond slévá v jeden balík peněz, jinde striktně rozdělené (např. garance → majitel, krizový fond → klient)
- U měst a obcí zřizování složitější – někdo volí cestu spolupráce s NNO, někdo zase darovacích smluv (do určité výše částky), někde cesta nadačního fondu (zapojují i firemní fundraising, následně přerozdělují mezi místní NNO)
- Další využití: 500 Kč měsíčně na klienta k dispozici – lze využít pro drobnosti do bytu nebo na jednání s úřady, jízdenky apod. Vyhodnocuje a čerpá přímo klíčový pracovník; wellbeing příspěvek pro klienta v začátku spolupráce k vlastnímu uvážení klienta, na co ho nejlépe využít.

#### Forma daru vs. zápůjčky

- Zkušenost, že nejprve plánováno nastavení ve formě zápůjčky, ale když došlo na nastavení formy splátek, tak zjistili, že klienti disponují jen velmi malými částkami. Sociální nadační fond hl. m. Prahy (SNF) poskytuje

prostředky oběma způsoby – i půjčky i dary. Součástí smlouvy o zápůjčce je i splátkový kalendář – lze operativně upravovat.

- Některé projekty, když klient půjčku splatí, může při jiné události žádat znovu – aby byl v limitu alokované částky na domácnost.
- Někde se řeší poskytování prostředků čistě darem.
- V některých projektech tzv. předschválení zápůjčky v případě, že klient hledá byt a je v jednání s úřadem práce (ÚP) – prostředky pak lze v případě potřeby poskytnout velmi operativně.
- SNF má i příkazní smlouvu. Dar dostává žadatel, ale příkazní smlouvou pověřuje klient třetí stranu zprostředkováním platby. Je ale otázka, zda takto mohou fungovat obce, a nikoli pouze nadační fond – ověřit u právníka.
- U ÚP není třeba příkazní smlouvu, stačí dát číslo účtu toho, kam mají prostředky poslat.
- Když se byt zprostředkuje skrz realitní agenturu a ta chce provizi, je to problematické – nemají problém poskytnout klientům bezúročnou půjčku, chtějí to pak vrátit skrze MOP od ÚP, ta ale nepokryje celou částku a po klientech ji ani nechtějí. Nezdůrazňují, že to nebudou vymáhat, mají splátkový kalendář – klient má možnost splácet, ale pokud skutečně není schopen splácet, může se půjčka z části přetavit na dar. Jsou jasně definovaná kritéria, kdy k tomuto převodu dojde? Na základě písemné žádosti, podmíněno spoluprací se sociálním pracovníkem. Ale nejsou jednoznačně jasná kritéria.
- Někdy se fond darem používal na dluhy na energiích klientů, aby vůbec mohli být připojeni.
- Dobrá zkušenost: na konci kvartálu nabídnout půjčku na úhradu chybějících plateb kvůli případným výpadkům výplaty dávek apod.
- Vypůjčení konkrétní věci pro krátkodobé využívání: Když už na to dojde, někde materiální věci rovnou darují. Někde vypůjčují, polepí inventarizačními štítky, když se zlepší finanční situace a věc si může klient koupit, tak se věc vypůjčí jinému klientovi. Někde ale vnímají jako problematické, zejm. u spotřebičů – zda je stále bezpečné je používat, když nevíme, jak s nimi klienti zacházeli.

## První nebo poslední instance – ÚP x Krizové fondy

- Mají projekty nastaveno, kolikátá jsou instance, za níž klient přijde? Mohou přijít rovnou nebo chtějí být až poslední instancí, pokud by vše předtím nevyšlo?
- Projekty preferují spíše nejprve cesty hledat jinde a fond využít až jako poslední řešení.
- Existují i případy, kdy projekty mají nastaveno, že jsou prvotním poskytovatelem příspěvků – zejména když shání byty na volném trhu – je tak potřeba mít prostředky hned, s ÚP řeší až následně.
- Na ÚP se to řeší tak, že pokud úřad ví, že má klient požadovanou položku zaplacenou, ale formou zápůjčky, tak to nekoliduje s MOP. Ale již se setkali s názorem, že ÚP je MOP poslední instance – tudíž pokud to klient zvládl vyřešit nadačním fondem, tak MOP nepotřebuje. Organizace tak vstupuje do individuálních jednání – případ od případu.

### **Pojištění a co vše do něj zahrnout**

- Organizace v případě potřeby z fondu hradí pojištění bytu.
- Některé organizace to mají jako povinnost v nájemní smlouvě. Organizace přímo pojištění zprostředkovává, mají už na to systém. Je dobré zahrnout do základního balíčku i pojištění proti závadovému hmyzu.

### **Zařízení bytu**

Hradí projekty zařízení bytu z krizového fondu?

- Někdo zvažuje, že právě z tohoto důvodu KF zřídí. Jaký by měl být limit částky a jak vyřešit nárok na vybavení po ukončení spolupráce? Někde v případě, že klient dostane MOP, tak je vybavení jeho, pokud z GF/KF, tak je to organizace, případně skrze darovací smlouvu majitele. V případě zničení existujícího původního vybavení bytu (např. sporák), organizace zaplatí a rovnou daruje majiteli.

### **Podmínky a limity KF**

- Je nějaké eliminační kritérium, co v rámci krizovosti nelegitimizovat přiznáním podpory?
- Pakliže klient opakovaně nesplácí/neprojevuje vůli splácet. Ale pouze u dalších pokusů, v případě první žádosti žádost de facto nezamítají.
- Někde je kritérium objevení alternativní možnosti získání prostředků z jiných zdrojů. V SNF posuzují každou žádost dva nezávislí hodnotitelé: kritérium potřebnosti, udržitelnosti, možnost/nemožnost jiné podpory,



snaha žadatele situaci řešit – ne úspěšnost, ale zda podnikal nějaké kroky.

- Posuzování je oddělené – obvykle neposuzuje složka podpory, ale složka správy plateb.

Sociální nadační fond hl. m. Prahy si nechal zpracovat **Výzkum dopadů „Programu podpory bydlení“ v roce 2022**, ke stažení [zde](#).