



FAQ k Zákonu o podpoře bydlení

OBECNÉ

Proč je nutné budovat nový systém – nestačí rozšířit praxi stávajících NNO, které realizují projekty?

Projektové řešení neziskových organizací není udržitelné ani systémové:

- Realizace probíhá jen v několika regionech, kde si neziskové organizace či obce o financování požádají.
- Výběr klientů není na základě priorit státu, ale na základě volby neziskové organizace.
- Projekty trvají vždy jen 2-3 roky, což znamená opakované hledání a následné propouštění kvalifikovaných zaměstnanců.

Projekty a jejich administrace jsou nákladnější než systémové řešení.

Proč tu 1,6 mld. Kč ročně (očekávané náklady v 5. roce) radši nedáme na 1 000 bytů spíš než na aparát úředníků?

- Za 1,6 mld. Kč díky zákonu pomůžeme cca 90 000 domácnostem. Pokud bychom vše dali do stavění bytů, pomůžeme pouze stovkám domácností.
- Paralelně se zákonem MMR výrazně posílí investice do výstavby a rekonstrukce dostupného bydlení; není to tedy „pouze zákon“.
- Výstavba je nezbytná, ale je nejdražší a nejdelší, mnohým lidem pomůže rychleji a levněji poradenství nebo příspěvek na kauci.
- Náklady nejsou jen na úředníky. Část nákladů by byly i u výstavby nových bytů, protože by v nich také bydleli lidé s potřebou podpory.

Řeší zákon investice?

Ne, ale je tam synergický efekt: pro investice zákon zajistí vyjasnění rolí, potřebnou podporu v bytech, plánování potřebnosti v regionech apod. Zákon bude řešit zejména využití stávajícího bytového fondu. Investice nemají být upraveny v zákoně, protože potřeba může být v různých regionech různá.



GARANCE

Jak jsou nastaveny smluvní vztahy v rámci bydlení s garancí?

Vlastník bytu díky zapojení do bydlení s garancí získává servis, který mu poskytuje garant a který mu významně usnadňuje správu nájmu, a v případě vzniku škod a dluhů se garant zavazuje, že mu je do určité výše uhradí.

Bydlení s garancí je souhrnné označení pro dvě varianty podpůrných opatření:

- a) Poskytování garancí:
 - Vlastník bytu uzavírá nájemní smlouvu napřímo s potřebnou domácností.
 - Poskytovatel garancí uzavírá s vlastníkem bytu smlouvu o spolupráci.
 - Garant se zavazuje k (zastropovanému) ručení za škody a dluhy nájemce.

- b) Poskytování podnájemního bydlení:
 - Poskytovatel garancí uzavírá nájemní smlouvu s vlastníkem.
 - Následně uzavírá podnájemní smlouvu s potřebnou domácností.
 - Záruky za placení nájmu, služeb a úhradu škod vlastníkovu vyplývají přímo z nájemní smlouvy.

Zneužití garancí? Bude stát vyplácet peníze přímo pronajímatelům?

- Žádné příspěvky v rámci bydlení s garancí nebudou vypláceny napřímo vlastníkovu.
- Příspěvky budou vypláceny garantům a jsou kalkulovány tak, aby pokryly tyto náklady:
 - Příspěvek na získání bytu: náklady spojené s vyhledáním a zasmluvněním bytu.
 - Příspěvek na správu: servis vlastníkovu.
 - Náklady spojené s poskytováním garancí vlastníkovu bytu, ke kterým se poskytovatel garancí smluvně zavázal.
- Tento příspěvek je nutné vyúčtovat a nespotřebované finance vrátit.
- Poskytovatelé garancí získávají příspěvky jen za byty obsazené nájemci z prioritních skupin zákona.



Kdo bude řešit problémy s nájemníky v bydlení s garancí (např. stížnosti sousedů)?

a) Poskytovatel garancí:

- Řeší výběr nájemného.
- Spolupracuje při předcházení a řešení škod v bytě a pojistných událostí.
- Komunikuje se sousedy a pomáhá řešit sousedské spory.
- Komunikuje s Úřadem práce, vydává potvrzení.
- Pomáhá při ukončení nájmu.
- Volitelně může řešit i správu plateb, pokud o to má vlastník zájem.

b) Sociální pracovníci

Většina domácností bude mít také asistenci v bydlení – sociálního pracovníka. Sociální pracovník pomáhá klientovi s včasným placením nájemného nebo s hospodárným užíváním bytu.

Potřebné domácnosti projdou posouzením na kontaktním místě pro bydlení:

- Konkrétního nájemce si podle preference a zkušeností vybírají garant a majitel bytu z prioritních domácností těch domácností.
- Prioritizace nezahrnuje pouze ty nejsložitější klienty (není to *Housing First*).
- Součástí prioritních skupin jsou i domácnosti s méně komplexními potřebami podpory.
- V prvních letech účinnosti zákona lze očekávat, že si méně zkušený garant budou vybírat méně rizikové nájemce z prioritní skupiny, a to je v pořádku.

Prioritními skupinami nebude možné obsazovat celé domy. KMB bude hlídat, aby zabydlení nezvyšovalo míru sociálního a prostorového vyloučení.



KMB – kontaktní místa pro bydlení

Proč agendu KMB nebudou řešit Úřady práce?

- ÚP jsou přetížené a zkušenost s individuálním přístupem je tristní.
- **Individuální přístup je ale potřeba.** Pracovníci potřebují mít prostor probrat situaci klienta v oblasti bydlení a vyhodnocovat vhodné řešení.
- **S návštěvou ÚP je spojené stigma.** Většinou jako místa pro „sociální případy“.
- Asistenci v bydlení budou nabízet poskytovatelé s pověřením – nejčastěji sociální pracovníci obcí nebo neziskových organizací. Úřad práce není svým fungováním vhodný k tomu, aby zajišťoval podporu domácnostem u nich doma.
- Systém KMB každopádně bude spolupracovat s Úřady práce a sdílet informace.

Je systém KMB dobře připravený?

- **Nechceme v zákoně experimentovat, systém zakládáme na vyzkoušené dobré praxi.**
- **Aktuálně funguje už cca 40 KMB** v různých obcích a městských částech.
- **KMB bude 1. místo, kam člověk přijde, když nebydlí nebo je jeho bydlení ohroženo.**
- **KMB klienta zorientuje, a záznam se pošle dalším specializovaným službám, včetně Úřadu práce.**
- **Lidé nebudou muset běhat z místa na místo.**
- **KMB poskytne základní a specializované poradenství** a pokud to nestačí, doporučí dávku mimořádné okamžité pomoci nebo silnější podpůrné opatření: bydlení s garancí pro majitele, obecní podporované bydlení; často v kombinaci s asistencí v bydlení.
- **KMB se bude připravovat ve spolupráci s MPSV jako úprava již tvořeného systému evidence bytů – bude tedy připraven včas.**
- **KMB vše koordinuje a vyhodnocuje a také mapuje bytovou nouzi ve svém území.**



Naroste zbytečně počet lidí placených ze státního rozpočtu. Tuto činnost stejně již vykonávají a znají obce.

Zaměstnanci vykonávající činnost kontaktního místa **nemusí být nutně noví zaměstnanci obce**. Může se jednat o stávající pracovníky na sociálních či bytových odborech obcí, kteří se již nyní věnují poradenství v bydlení v rámci podfinancované sociální práce na obcích.

Toto poradenství není vždy efektivní, protože není napojené na reálné nástroje, které by umožňovaly reálnou a včas dosažitelnou pomoc. V režimu zákona budou tito pracovníci nově vykonávat agendu podpory bydlení specifikovanou zákonem (v přenesené působnosti), přičemž **obec s rozšířenou působností získá na tuto činnost adekvátní příspěvek na výkon státní správy v přenesené působnosti**.

Kontaktní místa navíc budou vykonávat řadu dalších činností nad rámec základního a specializovaného poradenství, které obce aktuálně nerealizují:

1. Koordinace podpory bydlení, vyhodnocování, plánování, rozhodování o podpůrných opatřeních
2. Vedení evidencí osob s potřebou podpůrného opatření a bytů zařazených v systému
3. Kontrola poskytování podpůrných opatření
4. Utváření místní sítě podpůrných služeb a nástrojů v oblasti bydlení vedení seznamu poskytovatelů asistence, garancí a bytů podporovaného bydlení vč. kapacit
5. Kontrola standardů a vhodnosti bytů (provádí zápis bytu do evidence)
6. Periodické zpracování zprávy o bydlení pro správní obvod

Spolupracovali jste při vzniku zákona s obcemi?

MMR nabídlo zástupcům obcí (Svaz měst a obcí ČR, dále SMO ČR) **výsadní partnerské postavení při přípravě zákona**:

- pravidelné individuální konzultace
- výrazně vyšší počet zástupců na pracovních skupinách i bilaterálních schůzkách
- MMR pravidelně posílalo SMO ČR aktuální verze zákona a dílčích podkladů
- na připomínky a podněty MMR promptně reagovalo a postupně upravovalo návrh zákona dle obdržených připomínek
- SMO ČR od MMR obdržel neveřejné paragrafové znění a RIA v průběhu vnitřního připomínkového řízení a mnoho podnětů SMO ČR bylo zapracováno do aktuální podoby zákona

Dle ankety SMO ČR: cca 55 % respondentů mezi ORP projevilo zájem o zřízení kontaktních míst.