



FAQ k Zákonu o podpoře v bydlení

OBECNÉ

Proč je nutné budovat nový systém – nestačí rozšířit praxi stávajících neziskových organizací, 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 1,47 mld. Kč ročně (očekávané náklady v 5. roce) radši nedáme na 1 000 bytů spíš než na aparát úředníků?

- **Za 1,47 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.**

Podle cost-benefit analýzy, na které se podíleli ekonomové z vládního analytického útvaru a Českých priorit, převýší přínosy zákona náklady v 5. roce účinnosti zákona.

Řeší zákon investice do bydlení?

- **Primární cílem zákona je prevence bytové nouze a nastavení systému jejího řešení.** Pro řešení krize bydlení v ČR je to jeden z nástrojů, který ale jde ruku v ruce s dalšími nástroji, jako jsou např. nové koncepty a schémata financování dostupného bydlení.
- **Mezi zákonem a investicemi do bydlení existuje synergický efekt:** pro investice zákon zajistí vyjasnění rolí, potřebnou podporu v bytech, plánování potřeby v regionech apod. Zákon má za úkol řešit zejména využití stávajícího bytového fondu, avšak jeho přínos v oblasti zlepšení dat o potřebách investic v území



bude zásadní a umožní tak lepší zacílení dotačních a investičních programů do výstavby bydlení.

Investiční programy jsou záměrně nezávislé na zákoně, aby se mohly spustit co nejdříve a mohly být flexibilní.

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 pronájem bytu**, 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 vlastníkovi **vyplývají přímo z nájemní smlouvy**.

Zneužití garancí? Bude stát vyplácet peníze přímo pronajímatelům?

- **Žádné příspěvky v rámci bydlení s garancí nebudou vypláceny napřímo vlastníkovi**.
- Příspěvky budou vypláceny garantům a jsou kalkulovány tak, aby pokryly tyto náklady:
 - **Příspěvek na získání bytu**: náklady spojené s vyhledáním a zasmulvněním bytu.
 - **Příspěvek na správu**: servis vlastníkovi.
 - Příspěvek na poskytování garancí nebo podnájemního bydlení: náklady spojené s poskytováním garancí vlastníkovi bytu, ke kterým se poskytovatel garancí smluvně zavázal. Tento příspěvek je nutné vyúčtovat a nespotřebované finance vrátit.



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 (KMB):

- Konkrétního nájemce si podle preference a zkušeností vybírají garant a majitel bytu ze zvláště potřebných domácností.
- Skupina zvláště potřebných nezahrnuje pouze ty nejsložitější klienty (není to *Housing First*).
- Součástí skupiny zvláště potřebných jsou i domácnosti s méně komplexními potřebami podpory (např. osaměle žijící osoby starší 65 let)
- V prvních letech účinnosti zákona lze očekávat, že si méně zkušení garanti budou vybírat méně rizikové nájemce z prioritní skupiny, a to je v pořádku.
- Na domácnosti z komplexními potřebami budou moci poskytovatelé čerpat navýšené příspěvky (20% bonifikace).

Zvláště potřebnými lidmi nebude možné obsazovat celé domy. KMB bude hlídat, aby zabydlení nezvyšovalo míru sociálního a prostorového vyloučení.

Nezpůsobí zákon vystěhování nájemníků, aby do jejich bydlení byly dosazeni lidé v bytové nouzi?

- Primárně se budou garance soukromým majitelům zaměřovat na prázdné a málo využívané byty.
- Takovýchto bytů je v bytových domech okolo 200 tisíc – zákon počítá s tím, že se bude využívat cca 2 000 bytů ročně, což je 1 %.
 - Vlastníkům se nevyplatí stávající stabilní nájemce plnit své povinnosti vystěhovávat – garance jim nic nového nepřinesou, jen místně obvyklý nájem a nájemníka, kterého by si sami pravděpodobně nevybrali z důvodu, že by ho mohli vnímat jako více rizikového. Počítáme s tím, že ukončování nájmu u stávajících



platících nájemců bude skutečně marginální, v řádech desetin procenta.

- **Vlastník nikdy nezískává žádné peníze navíc.** Získá maximálně to, co by mu byl povinen hradit i původní nájemce.

Nesníží se počet bytů k pronájmu na volném trhu?

- **Dopad na volný trh s nájemním bydlením nebude významný.**
- **Systém bydlení s garancí absorbuje přibližně 0,5 – 1 % ze všech nabízených bytů:**
 - Pokud by systém bydlení s garancí absorboval 2 000 bytů v ČR ročně, jedná se o necelých 10 bytů na jeden správní obvod ORP.
 - Jen na serveru Sreality.cz bylo mezi lety 2017 a 2023 v průměru ročně zveřejněno 200 tisíc nabídek bytů k pronájmu.

Kde vezmete byty, které budou sloužit k zabydlování?

- Na základě konzervativní analýzy dlouhodobě neobsazených bytů víme, že nejméně **150-200 tisíc bytů je skutečně volných, a to ve větších městech a v bytových domech.**
- **I kdybychom díky motivačním nástrojům a garancím dokázali využít cca 1 % ročně, stačí nám to na zákonem cílený dopad 2 000 bytů.** A to nepočítáme plánovanou novou výstavbu a rekonstrukce – do těch plánujeme investovat v řádu 5x více než předchozí vlády.
- Většina majitelů aktuálně nepronajímaných bytů, kteří se zúčastnili reprezentativního výzkumu MEDIAN z podzimu 2022, svůj byt nepronajímalo z důvodu obav z **poškození bytu a dluhů na nájmu. K pronájmu by je motivovala kombinace garancí za škody a ušlý nájem, tak jak je navrženo v zákoně.**

Pro vlastníky bytů znamená nabídka garantovaného bydlení možnost pronájmu bytu bez práce a relativně bez rizika.

- Garance může být vhodná zejména ve velkých městech pro majitele jednoho dvou bytů. Ti koupili byt pro své děti, ale teď jej nechtějí pronajmát, protože měli oni sami nebo jejich známý s pronájmem špatnou zkušenost.
- Často také majitelé nechtějí podstupovat komunikaci s nájemníky, administrativu, opravy bytů – s tím vším jim garance pomůže.



KMB – kontaktní místa pro bydlení

Proč agendu kontaktního místa pro bydlení (KMB) nebude řešit Úřad práce?

- **Kontaktní pracoviště Úřadu práce jsou přetížená 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 Úřadu práce je spojené stigma.** Většinou populací jsou vnímány jako místa pro „sociální případy“. V průzkumech se ukazuje, že lidé nejvíce důvěřují obcím a nejraději by si došli pro radu týkající se bydlení tam.
- **Úřad práce není vhodný ani pro poskytování individuální podpory v bydlení.** 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 kontaktních míst pro bydlení (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,** zmapuje jeho situaci v rámci základního poradenství a záznam potom případně pošle dalším specializovaným službám, na které klienta přesměruje, včetně Úřadu práce.
- **Lidé tak nebudou muset běhat z místa na místo.**
- **KMB poskytne základní a specializované poradenství** a pokud to nestačí, doporučí silnější podpůrné opatření: bydlení s garancí pro majitele, obecní podporované bydlení; často v kombinaci s asistencí v bydlení.
- **KMB vše koordinuje a vyhodnocuje a také mapuje bytovou nouzi** ve svém území.
- Evidence pro potřeby zákona se bude připravovat ve spolupráci s MPSV jako úprava již tvořeného systému evidence lidí a bytů pro potřeby Lex Ukrajina – bude tedy připraven včas.



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

Zaměstnanci vykonávající činnost kontaktního místa pro bydlení **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 efektivní nástroje, které by umožňovaly reálnou a včas dosažitelnou pomoc. V režimu zákona budou tito pracovníci nově vykonávat agendu podpory v 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 v 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