

**Pražský trh s nájemním bydlením
suplovat nedostatek sociálních bytů
nedokáže: Zpráva z realizace projektu
„Aplikace inovačního nástroje –
Zabydlování v podmínkách tržního
prostředí hlavního města Praha“**

Představení projektu

Tato zpráva reflektuje zkušenosti z realizace projektu Aplikace inovačního nástroje – Zabydlování v podmínkách tržního prostředí hlavního města Praha, který byl zadán Odborem bytového fondu hlavního města Prahy jako nástroj v projektu Magistrátu hlavního města Prahy Sociální bydlení, financovaný Operačním programem Zaměstnanost. Projekt reagoval na vnímanou nedostatečnost spolupráce MHMP a městských částí při pomoci občanům Prahy v bytové nouzi. Následující řádky popisují průběh projektu, prezentují získané zkušenosti a reflektují správné i mylné předpoklady realizátora, organizace Jako doma – Homelike, o. p. s.

Cílem projektu bylo zabydlení lidí v bytové nouzi ve standardním nájemním bydlení. Pilotní projekt počítal se zabydlením čtyř až šesti lidí z humanitárního ubytování (tzv. covidových hotelů) v bytech soukromých majitelů a majitelek. Záměr zabydlovat lidi se zkušeností s bezdomovectvím v bytech soukromých majitelů a majitelek vycházel z otázky, zda by mohl pražský realitní trh suplovat nedostatek sociálních bytů. Projekt měl testovat, zda jsou hlavní překážkou pro získání standardního nájemního bydlení vysoké úvodní finanční náklady, kdy nájemce platí při podpisu nájemní smlouvy kromě provize realitní kanceláří tzv. jistinu ve výši dvou až tří nájmů a také nájem na první měsíc či dva včetně poplatků za služby a záloh na energie. Dalším předpokladem bylo, že zabydlování bude nejlépe realizovat nevládní nezisková organizace, která má ve srovnání s Kontaktními místy pro bydlení (KMB) či bytovými odbory jednotlivých praž-

ských městských částí více zkušeností přímo „z terénu“.

Projekt realizovala organizace Jako doma, o. p. s., která od srpna 2021 do června 2022 hledala byty soukromých majitelů a majitelek pro ženy se zkušeností s bezdomovectvím. V té době jsem působila jako koordinátorka organizace. Nejprve jsme měly s KMB vytipovat zhruba 20 žen bydlících v provizorním covidovém humanitárním ubytování, měly tedy dočasné přístřeší a přístup k sociální práci, deklarovaly, že chtějí hledat bydlení na realitním trhu a zároveň neměly reálnou šanci na přidělení sociálního bytu. Projekt počítal s tím, že se čtyři až šest žen podaří do šesti měsíců od jejich identifikace ubytovat ve standardním bydlení.

Při spolupráci a zabydlování jsme se řídily základními principy Housing First, a sice že bydlení je lidské právo, možnost volby a kontroly je na straně klientů a podpora je individuální a rozvíjí silné stránky klienta. Bylo také důležité oddělit samotné bydlení (hledání bytu, komunikace s majitelem ohledně placení nájmu atd.) a podporu při bydlení. To prakticky znamenalo, že byty a jejich zabydlování zajišťovala Jako doma, o. p. s., a podporu při bydlení potom poskytoval terénní program Prevence bezdomovectví Armády spásy.

Realizace projektu a situace na realitním trhu

V přípravné fázi jsme identifikovaly překážky, které bude nutné překonat (např. počáteční nedůvěra při mapovacích rozhovorech nebo předsudky či diskriminace ze strany majitelů bytů). Další jsme však neočekávaly (např. chování realitních kanceláří) nebo ani očekávat nemohly (např. krach Bohemia Energy, válka na Ukrajině a jejich dopad na trh s nájemním bydlením). Plánovaly jsme oslovit realitní kanceláře, které budou hledat vhodné byty na základě mapovacích rozhovorů zahrnujících i finanční rozvahu. Z rozhovorů s potenciál-

ními účastnicemi programu vyšla najevo řada potřeb: některé ženy mají omezenou hybnost, potřebují výtah, jiné by si přály vanu, některé hledají nově vybavený byt, jiné naopak preferují starší, některým nevdá suterén (s přihlédnutím ke způsobu vytápění a úhradám za energie), jiné mají specifické požadavky na lokalitu kvůli dojíždění za prací nebo svým zdravotním omezením. Již při úvodním průzkumu pražského realitního trhu se však ukázalo, že dostat se k vhodným bytům bude složitější. Z konzultací s makléři jsme zjistily, že české realitní kanceláře si obvykle nelze najmout pro hledání vhodných bytů, protože primárně zastupují zájmy majitelů nemovitostí. Tuto překážku označujeme jako *očekávatelnou, ale nečekanou*.

Do stejné kategorie patří i naše zjištění, že v Praze není zvykem pronajímat byty lidem zatíženým exekucemi. Zatímco ve městech jako Ústí nad Labem či Most makléři běžně chápou splácené exekuce jako důkaz, že zájemce je solventní a spolehlivý („platí své závazky“), v pražském prostředí jsou exekuce podle vyjádření několika realitních kanceláří (např. Re-Max, Bythos, Dokonalý nájemník a další) překážkou pro uzavření nájemní smlouvy. To je dáno i tím, že o nájem má zájem také řada lidí bez exekucí a majitelé je preferují. I při vyplňování informací na profilu uživatele serveru bezrealitky.cz se požaduje potvrzení o bezdlužnosti; realitní kanceláře často zájemce o bydlení prověřují nejen ve veřejném registru dlužníků, ale i v neveřejných registrech, ve kterých jsou uvedeny údaje o dlužících sahající až dekádu do minulosti). V humanitárním ubytování se nepodařilo najít lidi bez exekucí – potvrdilo to sdílené vědění sociálních pracovníků a pracovníků ve službách pro lidi bez domova, že pokud dluhy nebyly důvodem, proč daný člověk skončil na ulici, spolehlivě mu na ulici vzniknou (například skrze pokuty za jízdu „na černo“, nedoplatky na zdravotním a sociálním pojištění apod.).

Další *očekávatelnou a čekanou* realitou

pražského realitního trhu s nájemním bydlením je diskriminace a předsudky ze strany majitelů bytů vůči potenciálním nájemníkům. Ne všichni lidé zapojení do zabydlovacího projektu byli bílí heterosexuálové bez dětí, domácích mazlíčků a nekuřáci. Jedna žena se např. na prohlídku bytu vydala se svým partnerem Romem v pracovním oblečení – oba jeli rovnou ze směny u Pražských služeb, a. s., úklidové společnosti. Přestože by jejich oděv mohl být interpretován jako doklad zaměstnání – navíc užitečného a prospěšného společnosti – realitní makléř majiteli bytu dvojici jako vhodné kandidáty nedoporučil (o byt měly zájem nakonec tři dvojice), a to jsme nabízení složení kaucí ve výši tří nájmů oproti požadovaným dvěma a uhrazení dvou nájmů při podpisu smlouvy oproti požadovanému jednomu a provizi ve výši jednoho nájmů pro makléře. Další překážkou bylo, že ženy nejsou flexibilní – většinou nemají chytrý telefon, na kterém by průběžně sledovaly nabídku a pružně na ni reagovaly, a není snadné je kontaktovat (když nemají zrovna dobýt kredit, nemohou volat zpátky nebo odpovídat na sms). Často nemají ani účet v bance. Působí tak z hlediska majitele nemovitosti nebo zastupující realitní kanceláře nevěrohodně či problematičtě.

Náklady na bydlení

Další *očekávatelnou a čekanou* překážkou byla obava, jak se ženám bude dařit pravidelná úhrada nákladů spojených s bydlením a jestli se vůbec dá hradit bydlení z dávek. Naše dosavadní zkušenosti ukazují, že dávky na bydlení nepokryjí celou potřebnou částku a že ženy mají často celkem přesný odhad, kolik peněz mohou měsíčně na bydlení vynakládat.

Prostředky pilotního programu pokryly úvodní zvýšené náklady spojené s podpisem nájemní smlouvy a zabydlováním i případné občasně výpadky při placení nákladů na bydlení (*očekávatelná a čekaná* překážka úspěšného průběhu projektu).

Základní předpoklad byl, že každé z účastnic poskytneme úhradu jednoho „extra“ měsíce a na další může dostat bezúročnou půjčku. Když ji splatí, může ji dostat znovu. Informovaly jsme ženy o této možnosti s tím, že lze najít řešení i velmi svízelných situací, pokud se začnou hledat včas. Většina zabydlených hradila ke konci června 2022 náklady spojené s bydlením, ať už samostatně, nebo s pomocí příspěvku, případně doplatku na bydlení, každý měsíc v plné výši. Pouze jedné ženě se nedaří hradit nájem v plném rozsahu (vzniklé nedoplatky jsou v řádu stokorun) a jedenkrát využila možnosti zaplatit nájem z projektových peněz.

Výši příspěvku na bydlení jsme modelovaly v rámci finanční rozvahy během mapovacího rozhovoru. Žádost o příspěvek na bydlení byla do poloviny roku 2022 administrativně náročná (*očekávatelná a čekaná* překážka) a vyžadovala součinnost a ochotu majitele či majitelky bytu – např. doložit evidenční list s rozpisem spotřeby energií a poplatků, dokládat zaplacení nájmu, v případě družstevního bytu je zase potřeba souhlasu družstva s podnájmní smlouvou atd. *Očekávatelné a čekané* riziko, že ženy použijí příspěvky na jiné účely, však zároveň snižuje možnost zasílat dávku rovnou na účet majitele bytu. V rámci projektu jsme řešily obavu, aby zabydlované osoby nevnímaly negativně případné rozdíly v čerpání projektových peněz mezi sebou. Nastavily jsme předem pravidla: po absolvování celého mapovacího rozhovoru může žena navrhnout, co by potřebovala – do výše 2 000 Kč. Mělo jít o něco, co jí usnadní proces zabydlování (např. telefon pro komunikaci se zaměstnavatelem, vybavení do bytu, barvy, nákup potravin nebo krmiva pro kotě pořízené jako prevence pocitu osamění apod.). Další typově společnou částku představovala jistota skládaná při podpisu nájmní smlouvy. Kromě těchto výdajů jsme se shodly na tom, že další finanční podpora musí být jasně odůvodněná.

Neočekávatelné okolnosti

K naprosto *nečekaným* překážkám při zabydlování patřilo vypuknutí války na Ukrajině. Sociálně citliví majitelé nabízeli své volné byty přednostně válečným uprchlícím. Přetížené úřednice na pobočkách Úřadu práce nestíhaly odbavovat zvýšený počet žádostí, což prodloužilo dobu čekání na příspěvek na bydlení. Podobné to bylo na některých pražských odborech sociálních věcí. Z pohledu lidí obracejících se na sociální systém se ukázalo, že jde o křehký a zranitelný mechanismus, který není připravený na to, řešit několik krizí (bydlení, energetickou, uprchlickou) zároveň. Další neočekávatelnou a nečekanou překážkou byl krach poskytovatele energie Bohemia Energy. Reagovaly jsme na ni přesvědčováním majitelů, aby si nechali energie napsané na sebe – zabydlujícím tak odpadla nutnost uzavírat novou smlouvu s vysokými zálohami. Ukázalo se, že ženy se zkušeností s bezdomovectvím nemohou na klasickeém trhu s nájmním bydlením uspět bez výrazné podpory. Naší další strategií byla účast v aukcích pronájmů bytů ve správě jednotlivých pražských městských částí. Nejdále se dostala jedna žena v aukci pronájmů na Praze 1 – její nabídka na nájem skončila jako druhá nejvyšší. Nejprve z toho měla radost, ale vzhledem k administrativní náročnosti celého procesu převážilo nakonec rozčarování a pocit neúspěchu. Do dalších aukcí už se hlásit nechtěla. Každá MČ má jiné podmínky, mnohé z účastí rovnou vyrazují osoby zadlužené nebo pobírající dávky v hmotné nouzi, jiné mají jako podmínku trvalé bydliště na svém území apod. Každá městská část také jinak vyhláší vítěze. V jednom případě se celý proces táhl tři měsíce a obě dvě zúčastněné ženy bez domova měly pocit, že šlo o velmi netransparentní způsob výběru, kde nebyla šance uspět.

Souběžně s naším projektem se také rozjížděla činnost Městské nájmní agentury (MNA), která také supluje nedostatek

sociálních bytů pronájmem bytů v soukromém vlastnictví. Majitelům a majitelkám poskytuje významné garance – na dva roky de facto převezme správu bytu a odvádí garantovaný nájem bez ohledu na to, jestli v bytě zrovna někdo bydlí, nebo ne. S MNA jsme se vzájemně informovaly o pokrocích v obou projektech a agentura na nás přeměrovala dvě majitelky bytů, které stály o jiný typ smluvního vztahu, než jim agentura nabídla. V jednom případě chtěla mít majitelka přímý smluvní vztah s nájemníci, v dalším zase šlo o družstevní byt, kde MNA nemohla byt na dva roky „převzít“ do své správy.

Jako další možná alternativa shánění vhodného bydlení pro ženy z humanitárního ubytování se ukázala informační kampaň zaměřená přímo na sociálně citlivé majitele bytů a nemovitostí. Pro potřeby tohoto projektu postačil nakonec jediný příspěvek na sociálních sítích. Vzhledem k velmi široké skupině podporovatelek a podporovatelů organizace Jako doma se na základě jednoho příspěvku podařilo sehnat celkem tři byty (a do dvou z nich následně nastěhovat dvě ženy). Majitel dalšího patří k okruhu lidí zapojených do Fondu dostupného bydlení. Jde ve všech případech o sociálně citlivé majitelky a majitele, kteří mají pochopení pro specifické potřeby žen se zkušeností s bezdomovectvím. Například neřeší fakt, že jejich nájemnice mají dluhy a jsou na ně uvaleny exekuce, byli mnohdy ochotni poskytnout výrazné slevy na nájemném, nevdají jim, že musí jednou ročně vyúčtovat zálohy, jsou ochotni shánět a dodávat různá potvrzení potřebná pro žádosti o dávky na bydlení, nepožadují nájemné dopředu za nadcházející měsíc, ale mnohdy akceptují platby až koncem už „odbydlého“ měsíce.

Zkušenosti z našeho zabydlovacího projektu ukazují, že v Praze takoví majitelé existují. Při komunikaci uváděli, že je těší, že jejich majetek (jehož cena roste bez ohledu na to, jestli v dané nemovitosti někdo bydlí) pomáhá, že jej lze využít pro pomoc

konkrétní osobě. Někteří také reflektovali vlastní privilegovanou pozici (dobré rodinné a finanční zázemí, vlastnictví několika bytů apod.). Mnohdy jde o lidi, kteří mají zkušenosti s prostředím nízkopříjmových a marginalizovaných skupin obyvatel (jedna majitelka přes neziskový sektor, další skrze svou práci exekuční advokátky apod.). Je třeba zdůraznit, že zkušenosti z tohoto projektu, konkrétně existenci sociálně citlivých majitelů, nelze považovat za důkaz, že by naznačený přístup mohl sloužit jako systémové řešení dostupnosti bydlení. Jejich nemovitosti nemohou zastoupit chybějící sociální byty. Není jisté, kolik jich je, každý byt se pronajímá za jiných podmínek, na jinou dobu a každý majitel k tomu má jinou motivaci.

Co zabydlování podpořilo?

Během 10 měsíců se nám podařilo zabydlet čtyři ženy a jeden pár v soukromých bytech. Projekt ale nelze označit jako nízkoprahový – jednalo se o pečlivě vybalancovanou snahu o co největší věrnost základním principům Housing First s tím, aby ženy mohly „uspět“ na realitním trhu s nájemním bydlením v Praze, tj. aby měly šanci vůbec nějakou nájemní smlouvu podepsat. Přestože jsme se původně soustředily hlavně na pracující ženy, ukázalo se, že zaměstnanecký poměr či brigáda nutně neznamenají větší úspěch při nalezení a udržení standardního bydlení. Pracující ženy bez domova nejsou výjimkou, nicméně se často jedná o práci v prekarizovaných, pololegálních či nelegálních podmínkách. Pokud se jim podaří uzavřít hlavní pracovní poměr, znamená to nástup exekučních srážek ze mzdy, což příjmem podstatně snižuje (a dávkový systém to nijak nezohledňuje). Jako první se z humanitárního bydlení do bytu stěhovala žena, která deklarovala stabilní brigádu. Jak ukázaly následující měsíce, její příjmy dost kolísají, brigády žena často mění, nakonec si zažádala o dávky na bydlení a náklady na bydlení financova-

la např. také prodejem časopisu Nový prostor. Důležitější než stabilní práce se ukazuje její prioritizace plateb nájemného a nastavení dávek na bydlení tak, aby chodily majitelce přímo na účet. Velkou roli jistě hrálo, že jsme zabydlovaly ženy z humanitárního ubytování – měly tedy prostor na stabilizaci, ošetření svých akutních potřeb a problémů, měly důvěru v sociální pracovnice, což znamenalo snazší spolupráci na zabydlování a také nižší nároky na následnou podporu, kterou poskytovaly organizace Armáda spásy a R-Mosty a (od června 2022) také zabydlovací tým Jako doma.

Při výběru žen, se kterými jsme spolupracovaly, se dále ukázalo jako důležité, aby otázku bydlení samy prioritizovaly. To znamená, že si zájemkyně sama hledala bydlení nebo se zajímala o možnosti, které projekt nabízí, uvedla bydlení jako jednu z oblastí, kterou aktuálně řeší, znala nebo si nechala sdělit aktuální výši nájemného v Praze, byla ochotná dostavit se na prohlídky bytů, na schůzky související s hledáním vhodného bydlení. To u některých kolísalo v čase. Záleželo na tom, jak se ženám dařilo v jiných oblastech, jak se vyvíjely jejich zdravotní potíže, jaké překážky musely v danou chvíli překonávat. Udržovaly jsme s nimi kontakt, abychom podchytily fázi nástupu zájmu o bydlení. Například předposlední zabydlená žena nejprve aktivní zájem neprojevovala, ale nakonec si našetřila na část prvního nájmu a z prostředků projektu si nechala pouze přispět a zaplatit kauci (jistinu). Podobný průběh mělo zabydlování ženy s duální diagnózou, kterou zřejmě motivoval fakt, že dostala pracovní smlouvu na částečný úvazek v zaměstnání, kam dříve docházela pouze brigádně. Jedna ze zabydlených žen reflektovala, že má výhodnější pozici, protože žije ve stabilním páru. Když pracují oba partneři, mohou si dovolit hledat i klasický pracovní poměr – na bydle-

ní u sociálně citlivého majitele (tj. za nižší než průměrné nájemné) ve dvou dosáhli i s exekucemi. Naopak u další ženy je její partner zdrojem stížností sousedů na hluk. V jednom případě vedlo neoznámené nastěhování partnera do bytu k tomu, že se majitelka rozhodla ženě neprodloužit nájemní smlouvu.

Závěry

Z našich zkušeností lze vyvodit, že nevládní neziskové organizace mohou být relevantním partnerem MHMP či městských částí při hledání bydlení pro znevýhodněné skupiny obyvatel. Mají díky dlouhodobé spolupráci důvěru lidí, které zabydlují, značné zkušenosti z terénu a v neposlední řadě mohou mít okruh příznivců a podporovatelů, mezi kterými mohou být i sociálně citliví majitelé nemovitostí. Během zabydlování jsme se několikrát setkaly s pozitivním ohlasem ze strany zabydlovaných i jejich klíčových pracovníků (sociální pracovnice či pracovnice v sociálních službách), že se někdo intenzivně stará o hledání bydlení. Problém najít standardní bydlení se ale nedá vyřešit tak, že se lidem znevýhodněným zkušeností s bezdomovectvím a neúspěšným na trhu s nájemním bydlením poskytne finanční pomoc – během prezentace projektu jsme se setkávaly s reakcemi ze strany sociálních pracovnic, že něco takového by samy potřebovaly. (Nejen) v Praze dopadá krize s bydlením stále tíživěji na nižší střední a střední třídu, která má potřebné kompetence, sociální i jiný kapitál, a přesto je pro ni problém najít vhodné nájemní bydlení. U lidí, kteří jsou znevýhodněni i dalšími způsoby než „jen“ nižšími příjmy, je třeba intenzivní sociální práce a dlouhodobá podpora.

Magdaléna Trusínová
Jako doma – Homelike, o. p. s.
 info@jakodoma.org