

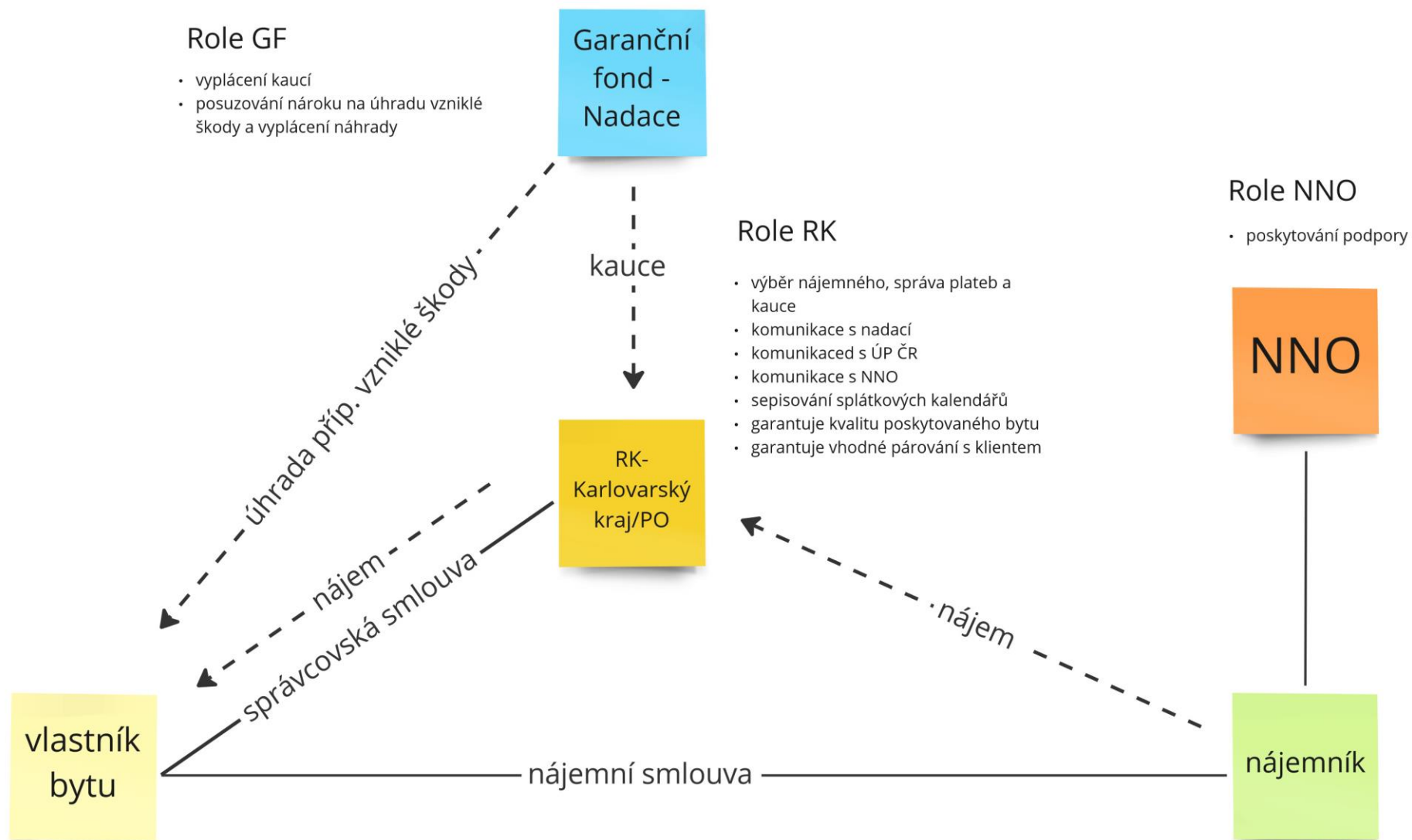
Možnosti podpory garantovaného bydlení ze strany kraje

Daniel Vališ

Agentura pro sociální začleňování

Ministerstvo pro místní rozvoj

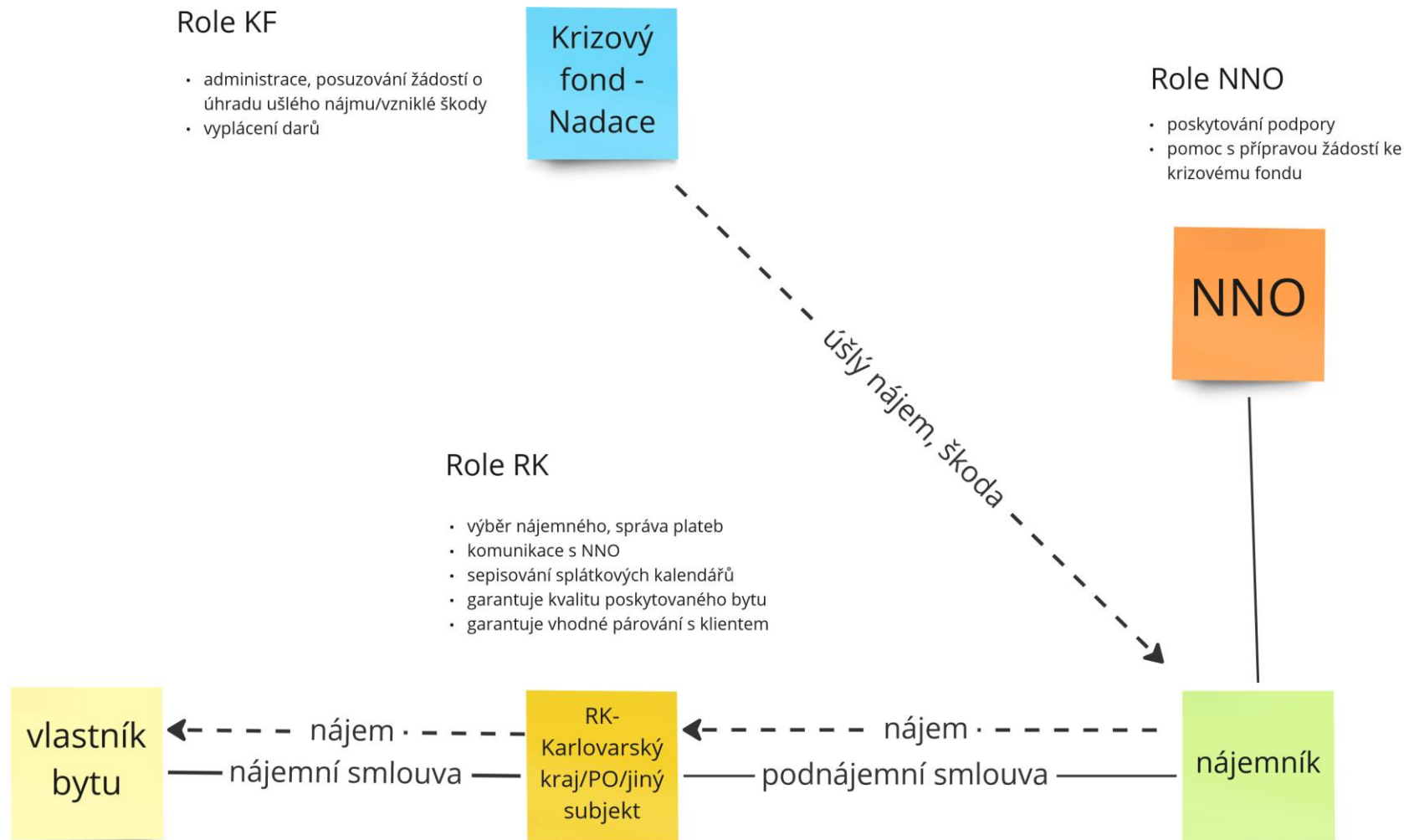
Model I - s přímým zapojením kraje



Model I - specifika

- Ručitelem je externí subjekt, model může realizovat přímo kraj/p.o.
- Kraj nenese žádná rizika (kromě pověsti)
- Případné problémy s cash-flow a častými výpadky/zpožděním nájemného (např. opožděné dávky)
- Není praktické žádat o garanci každý měsíc
- Uvedené problémy lze řešit požadováním kauce (ta je však individuální pro jednotlivé nájemníky), případně se vlastník musí spokojit s tím, že občas platby naberou zpoždění

Model II – s přímým zapojením kraje



Model II - specifiká

- Ručitelem je externí subjekt, model může realizovat přímo kraj/p.o.
- Pro realizátora je potřeba vytvořit finanční polštář pro riziko nevybraného (pod)nájmu, aby dostál svým závazkům nájemníka – řeší problémy s cash-flow
- Zároveň je vhodné vytvořit krizový fond, který by podnájemníkům umožnil hradit výpadky nájemného. Poskytovatel se může zaobírat důvody výpadku – snižuje riziko pro nájemníka (kraj) i podnájemníka
- Zvýšené riziko pro kraj/po, výpadek nájemníka/dlouhodobého neplatiče - řešením může být rozvázání NS (pak automaticky končí i podnájemní).

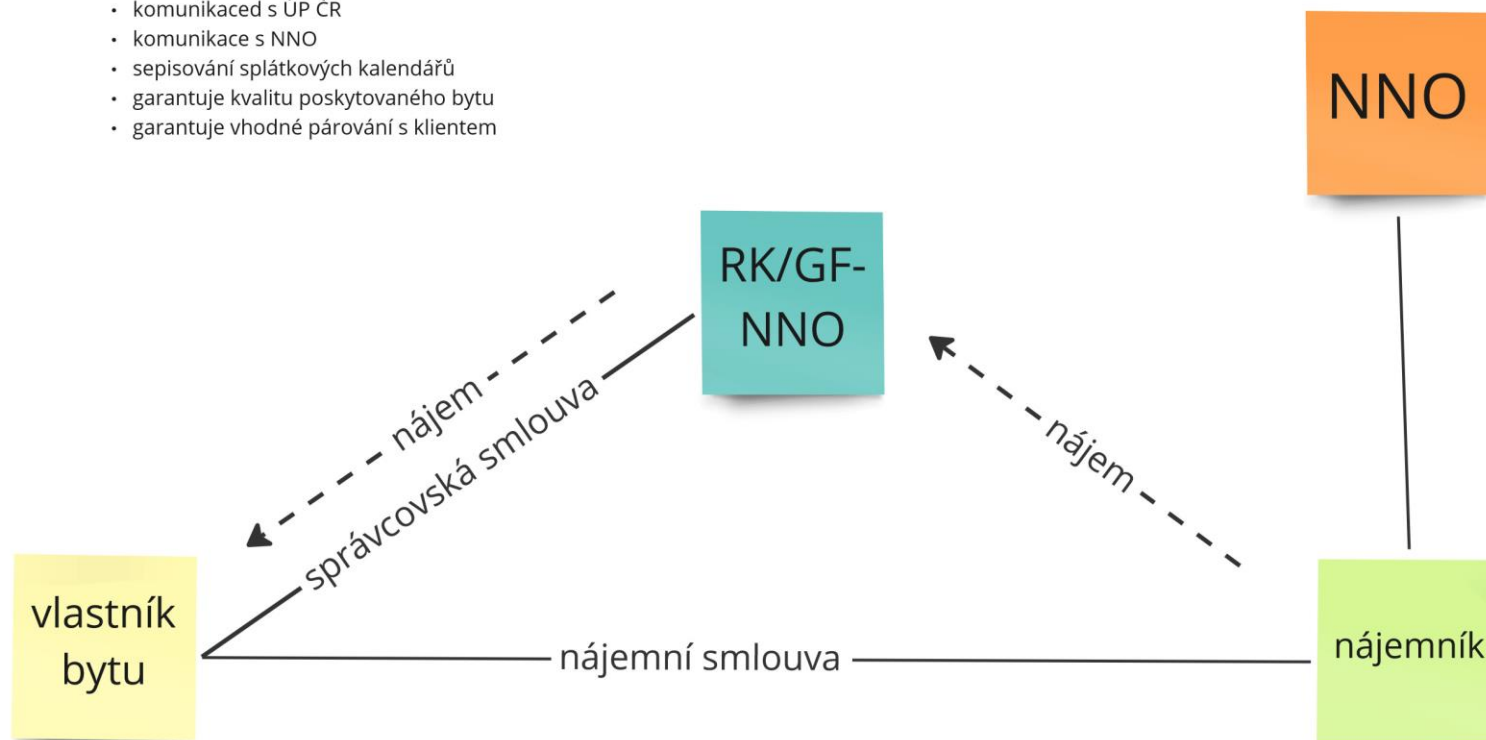
Model III – se zapojením jiného subjektu

Role RK/GF

- výběr nájemného, správa plateb a kauce
- správa garančního fondu
- komunikace s ÚP ČR
- komunikace s NNO
- sepisování splátkových kalendářů
- garantuje kvalitu poskytovaného bytu
- garantuje vhodné párování s klientem

Role NNO

- poskytování podpory



Model III - specifiká

- Nový subjekt - správce s garančním fondem
- Správce sám vyhodnocuje, kdy do garančního fondu sáhnout. Na rozdíl od kaucí lze penězi solventních nájemníků sanovat větší průšvihy. Je ale dobré si i tak (možná tím spíš) nastavit dobře pravidla, jak je využívat.

Model IV: aktuální návrh pro Karlovarský kraj

Role správní firmy

- výběr nájemného, správa plateb a kauce
- správa garančního fondu na vyrovnání nestabilních plateb
- sepisování splátkových kalendářů
- garance technické vhodnosti bytu
- realizace drobných oprav

Role Krizového fondu

- administrace a vyhodnocování žádostí
- vyplácení příspěvků na kauci, výpadek nájmu a zabydlení

Role NNO

- poskytování podpory
- podávání žádostí o nadační příspěvě

Role manažera bydlení

- reprezentuje soc. RK navenek
- vyhledávání vlastníků bytů do programu/ jednání s vlastníky
- jednání s NNO

Sociální RK
Karlovarského
kraje

manažer
bydlení

správní
firma

Krizový
fond

NNO

vlastník
bytu

nájemní smlouva

nájemník

nájem
správcovská smlouva

nájem

nadační příspěvek

