

# Spolupráce se soukromými vlastníky

Romodrom o.p.s a Nová možnost, z.ú.

---

KDYŽ VÁM NĚKDO VĚŘÍ, DOKÁŽETE VÍC!

# Naše zkušenosti v číslech

---

- 15 let zkušeností se sociálním bydlením
- 10 let spolupráce se soukromými vlastníky
- 5 let realizace projektu Housing First
- cca 120 zabydlených domácností u 60-ti vlastníků
- podpora, řešení drobných problémů a trpělivost 😊

# Pozadí vzniku naší práce

---

## Hlavní myšlenka

- **Klient - nájemce** – pokud má člověk zajištěno stabilní bydlení, má prostor řešit i jiné problémy
- **Klient - vlastník** – pokud má vlastník zajištěn svůj majetek, nemá potřebu řešit jiné problémy

**Klienta nemáme jednoho, klienty máme dva!**



# Způsoby získávání vlastníků

---

- oslovování vlastníků mezi svými známými, mezi klienty
- oslovování vlastníků, kteří mají zájem o pojištění, hypotéky, investice apod.
- oslovování potenciálních investorů, kteří mají zájem o nákup investičních bytů
- oslovování vlastníků, kterým je vykonávána správa bytových jednotek – seznámení s možností správy zdarma v rámci projektu

*Jediné kritérium výběru vlastníka je ochota poskytnout svůj byt za standardní nájemné!*

# Spolupráce s vlastníky

---

- Kontaktování vlastníka, mapování jeho situace a potřeb
- Navázání spolupráce s vlastníkem bytu (zasmluvnění bytu)
- Spárování vhodného bytu (vlastníka) a klienta (nájemce)
- Přestěhování klienta, masivní sociální doprovod
- Intenzivní spolupráce s beneficentem, dlouhodobá stabilizace bydlení, dlouhodobá péče o byt

# Co je důležité

---

- Zjišťování vlastnických představ a očekávání - stav bytu, rozsah služeb, výše nájemného, způsoby hrazení (přání vs. realita)
- Zkušenosti vlastníka
- Očekávání od nájemce
- Standardní nájemní smlouva dle NOZ
- Smlouva o správě bytu

# Rozdělení týmu

Sociální linie	Realitní linie
„Podpůrná funkce“	„Kontrolní funkce“
doprovod klienta na nezbytné instituce - <i>poskytovatel energie, pomoc při vyřízení sociálních dávek</i>	uzavírání/prodlužování/ukončování nájemních smluv
udržování pravidelného kontaktu s klientem	kontrola/výběr realizovaných plateb - <i>nájemné, zálohy na energie</i>
řešení návazných problémů – hledání zaměstnání, zajištění rekvalifikace, řešení dluhů, opětovná spolupráce na rodinném rozpočtu	kontrola stavu bytu, počtu osob v domácnosti, vztahů s okolím, spotřeby energií
pokud je zjištěn problém, začít řešit co nejdříve	udržování pravidelného kontaktu s majitelem bytu minimálně 1x měsíc
podpora k „osamotňování“	zajištění nezbytných oprav
<b>Nezbytná spolupráce obou linií</b>	

# Bariéry a rizika, se kterými pracujeme/se setkáváme:

---

- V prvních měsících po přestěhování riziko poklesu příjmu klienta (navádění dávek, stěhování)
  - nutno s tímto počítat a pokrýt náklad z garančního fondu
- Dluhy klientů na energiích, vysoké vyúčtování služeb
  - již dopředu vědět, zda je či není klient připojitelný
  - Průběžně kontrolovat spotřebu a životní styl klienta
- Vysoké vstupní náklady
  - rozložení kauce do splátek
  - úhrada kauce z garančního fondu
- Odezva bytového domu na nového nájemce
  - obava a nedůvěra sdělována vlastníkově – tlak na vlastníka
  - zvýšená sociální kontrola obyvatel – tlak SVJ



# Možnosti snížení rizik na straně vlastníka

---

Ustálení a prohloubení spolupráce s vlastníkem bytu

- izolovat vlastníka od bytového domu
- zajistit okamžité řešení problému
- nezbytné řešit ihned v počátku bez zapojení vlastníka
- Průběžně pečovat o byt a sousedské vztahy
- zklidnit vlastníka a být na jeho straně (vlastník jako klient)

# Dlouhodobá péče o vlastníka

---

- pravidelné reporty vlastníkovi v případě jeho výslovného přání
- jednoroční setkání u kávy
- nsvszující setkání za účelem poskytnutí dalších bytů

**Majiteli nabízíme a poskytujeme klid a bezstarostnost!**



# Děkujeme za pozornost

---

*KDYŽ VÁM NĚKDO VĚŘÍ, DOKÁŽETE VÍC!*

