

# Fond dostupného bydlení, z.ú., výroční zpráva za rok 2021 *úvodní slovo*

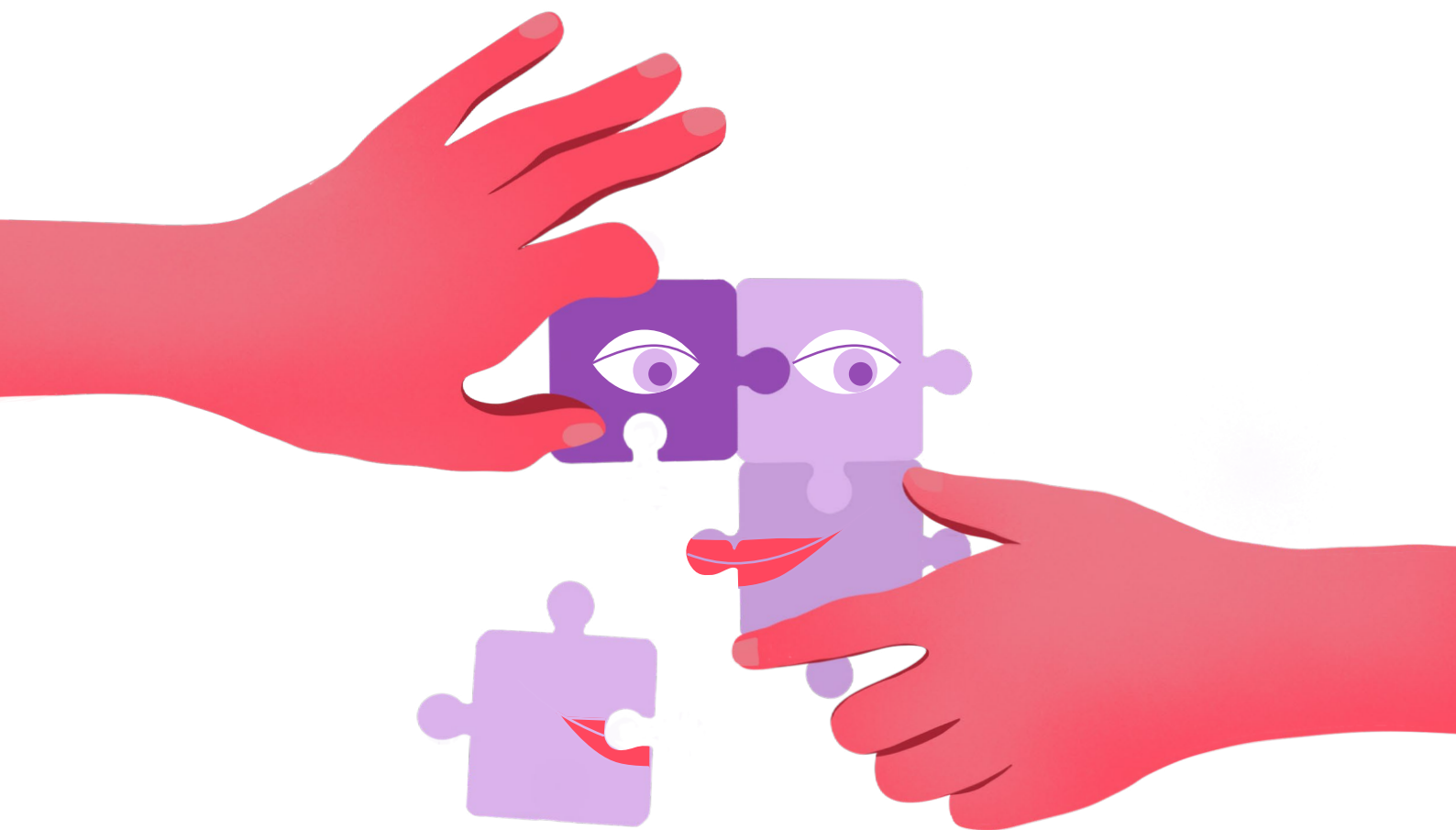
Vážení přátelé,

rok 2021 byl prvním rokem ostrého fungování Fondu dostupného bydlení. Po roce příprav se Fond konečně pustil do toho, proč vznikl – do nákupu a pronájmu bytů. Fondu se podařilo zakoupit sedm bytů, které nabídl lidem v bytové nouzi.

Tito lidé by na komerčním trhu s bydlením neměli šanci na dostupné a důstojné bydlení dosáhnout. Fond vychází z myšlenky, že problém s nedostupným bydlením je alespoň částečně možné řešit svépomocí. Byty kupuje z darů, a hlavně ze zápůjček od věřitelů.

Díky za tento skvělý úspěch tak patří hlavně vám všem, kteří jste Fondu darovali nebo půjčili peníze nebo jste jej jakkoliv jinak podpořili. Moc vám děkujeme a budeme pokračovat dále.

Jan Beneš, ředitel



# Fond dostupného bydlení, z.ú., výroční zpráva za rok 2021

Absence dostupného bydlení je v ČR významným problémem, který na sebe nabaluje celou řadu problémů dalších. Dohromady tak vzniká bludný kruh chudoby, ze kterého je prakticky nemožné vystoupit.

Fond dostupného bydlení, z.ú. je neziskovou organizací, jejíž cílem je:

- a) tento problém řešit
- b) umožnit každému člověku, aby se do řešení nedostupného bydlení v ČR mohl aktivně zapojit.

Posláním Fondu dostupného bydlení (FDB) je zajistit nebo zprostředkovat dostupné sociální bydlení lidem v bytové nouzi a v rámci této činnosti poskytovat služby a podporu i poskytovatelům sociálního bydlení.

## Organizační struktura

ředitel: Jan Beneš

Správní rada:

Weronika Lipšová

Petr Kutílek

Matěj Turek

Platforma pro sociální bydlení,  
z. s., Janovského 767/29, Holešovice,

170 00 Praha 7, IČ: 034 31 177,

který při výkonu funkce zastupuje

Anna Hájková



**Fond  
dostupného  
bydlení**

# Rok 2021

V roce 2021 Fond dostupného bydlení zakoupil a pronajal sedm bytů, jejich celková podlahová plocha je 338,3 m<sup>2</sup>. V těchto sedmi bytech našlo svůj nový domov sedmnáct lidí, z toho šest dětí. Jeden byt je v okrese Chomutov, dva v Ústí nad Labem a čtyři byty v Mostě.

Kromě výše uvedeného se Fondu podařilo zprostředkovat dostupné bydlení potřebným v devíti dalších bytech vlastněných třemi soukromými vlastníky. Šlo o sedm bytů v Ústí nad Labem a dva byty v Praze. V těchto devíti bytech našlo svůj nový domov dvacet šest lidí, z toho devět dětí.



Celkem tedy bylo do projektu Fondu dostupného bydlení na konci roku 2021 zapojeno šestnáct bytů (devět v Ústí nad Labem, čtyři v Mostě, dva v Praze a jeden v Chomutově). Ubytování získalo celkem 43 lidí, z toho 15 dětí.

Všichni nájemníci, se kterými byla v roce 2021 uzavřena nájemní smlouva, v bytě bydleli k 31.12.2021, všichni byli i díky velmi intenzivní podpoře spolupracujících neziskových organizací schopni si bydlení udržet.

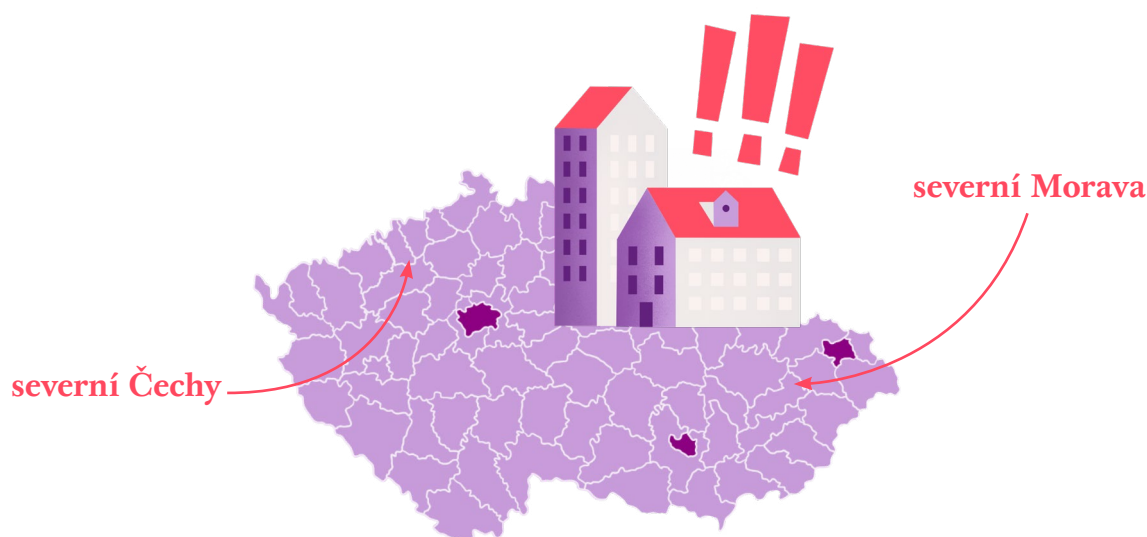
To je obrovskou zásluhou skvělé a obětavé práci sociálních pracovníků, kteří s klienty usilovně a trpělivě pracují. Zejména bychom chtěli poděkovat sociálnímu odboru Magistrátu města Most, organizacím Člověk v tísni v Ústí nad Labem a Chomutově, pražské pobočce Armády spásy a organizaci Jako doma – Homelike, o.p.s.

# Data o bytové nouzi k roku 2021

V bytové nouzi se nachází téměř 35 až 62 tisíc domácností, v nichž žije přibližně 20 až 50 tisíc dětí.

Dalších 130 až 190 tisíc domácností s přibližně 100 tisíci dětmi je ohroženo ztrátou bydlení.

Dalších přibližně 300 až 350 tisíc domácností, z nichž třetinu tvoří seniorské domácnosti, trpí nadměrnými náklady na bydlení (vynakládá na bydlení více než 40 % svých příjmů).



Celkem čelí jednomu ze tří výše uvedených problémů v oblasti bydlení přibližně půl milionu českých domácností, v nichž žije necelý milion lidí.

Nejvíce domácností v bytové nouzi (v absolutních číslech) se nachází v největších městech České republiky, tj. v Praze, Brně a Ostravě. Dále platí, že bytovou nouzí jsou více zasažené severní Čechy a severní Morava, tedy regiony s vyšším výskytem sociálních problémů. Pořád platí, že 50 % celkové bytové nouze je koncentrováno pouze v 20 městech.

Zdroj: Zpráva o vyloučení z bydlení 2021

# Finanční zpráva za rok 2021

## Příjmy

Čisté přijaté zápůjčky	9 928 tis. Kč
Dary	1 246 tis. Kč
Vybrané nájemné	159 tis. Kč
Příjmy celkem	11 333 tis. Kč

## Výdaje

Nákupy bytů (včetně pozemků):	7 280 tis. Kč
Provozní náklady	195 tis. Kč
Úroky ze zápůjček	12 tis. Kč
Výdaje celkem	7 487 tis. Kč

O rozdíl mezi příjmy a výdaji ve výši 3 846 tis. Kč a se zvýšil krátkodobý majetek fondu z počátečních 561 tis. Kč na konci roku 2020 na 4 407 tis. Kč na konci roku 2022.

Dlouhodobý majetek	7 180 tis. Kč (pořizovací cena bytů očištěná o odpisy)
Krátkodobý majetek	4 407 tis. Kč (převážně peníze na účtech)
Aktiva celkem	11 587 tis. Kč
Vlastní zdroje celkem	1 569 tis. Kč (13,5 %)
Cizí zdroje	10 018 tis. Kč (86,5 %)
Pasiva celkem	11 587 tis. Kč

# Ekonomický model fondu

Typické podmínky zápůjček přijatých Fondem dostupného bydlení v roce 2021 byly rovnoměrné splácení po 30 let a roční úroková sazba 3 % z nesplacené jistiny.

V dlouhodobém horizontu předpokládáme financování přibližně 80 % hodnoty bytů Fondu z přijatých zápůjček a 20 % z vlastních zdrojů. Při takovémto poměru, nákladech na cizí kapitál ve výši 3 % ročně a očekávané návratnosti vlastního kapitálu fondu ve výši 12 % ročně docházíme k požadované průměrné návratnosti kapitálu ve výši 4,8 % ročně ( $80 \% * 3 \% + 20 \% * 12 \%$ ).

Pokud budeme dále předpokládat, že dlouhodobé zhodnocení majetku Fondu bude přinejmenším kopírovat růst nájemného na úrovni inflačního cíle České národní banky 2 %, bude pro dosažení uvedené návratnosti kapitálu ve výši 4,8 % ročně třeba vybrat čisté nájemné odpovídající 2,8 % hodnoty nemovitého majetku Fondu.

Skutečná ekonomika Fondu v roce 2021 víceméně odpovídala uvedenému modelu. Celoroční ekvivalent nájemného (byty byly zakoupené a pronajaté v celém průběhu roku) očištěný o náklady na správu bytů včetně pojištění apod., činil odhadem 207 tis. Kč, což představuje 2,9 % z hodnoty bytů. Zároveň tržní hodnota bytů v majetku Fondu byla ke konci roku rozhodně vyšší nežli jejich pořizovací cena očištěná o odpisy, a to minimálně o další 3 %.

Kromě uvedené výnosnosti vlastních nemovitostí Fond sleduje dva další ukazatele ekonomické udržitelnosti projektu: poměr závazků Fondu ku hodnotě majetku (tzv. Loan-to-Value ukazatel) a likviditu Fondu.

Ke konci roku 2021 dosahoval poměr závazků Fondu ku hodnotě majetku 86,5 %. Aby závazky Fondu přesáhly hodnotu jeho majetku, musela by hodnota vlastněných bytů klesnout o více než 20 % pod jejich pořizovací cenu, což je velmi nerealistický scénář.

Likvidita Fondu ke konci roku 2021 činila 4 407 tis. Kč, tedy přibližně pětinasobek nutných ročních výdajů v celkové výši 880 tis. Kč (250 tis. Kč provozní náklady + 300 tis. Kč úrokové náklady + 330 tis. Kč roční splátky jistiny).

# Seznam dárců

1. Dar 750 000,- Kč
  2. Dar 100 000,- Kč
  3. Dar 70 000,- Kč
  4. Dar 50 000,- Kč
- + další drobné dary

dárce si nepřeje být jmenován  
dárce si nepřeje být jmenován  
Tomáš Hnát, Praha  
IPDAR s.r.o.



Plnění členům orgánů ústavu nebylo v roce 2021 poskytnuto.  
Fond dostupného bydlení z.ú. v roce 2021 neposkytl žádný dar fyzické  
či právnické osobě.

# Příběhy některých našich nájemníků, kterým jsme nabídli v roce 2021 možnost bydlet

## Příběh 1

Manželé P. se do bytové tísně dostali, když majitel prodal nájemní byt, ve kterém bydleli. Z bytu se přestěhovali na ubytovnu, ale i tu po nějaké době zavřeli. Aby neskončili na ulici, odstěhovali se ke své dceři. Byt 2+1 sdíleli s dalšími pěti osobami. Neměli zde žádné soukromí a společné soužití na tak malém prostoru přinášelo mnoho komplikací. Nalézt jiné bydlení se jim nedařilo, a tak v těchto podmínkách žili takřka dva roky.

Možnost bydlení v bytě Fondu pomohla nejen manželům P. ale i jejich dceři. Z bytu pro pana Jana P. a jeho ženu máme tedy dvojnásobnou radost!

## Příběh 2

Paní Jindřiška bydlela 10 let se synem a matkou v bytě na 29 m<sup>2</sup> bez kuchyňské linky a teplé vody. Kvůli svému zdravotnímu stavu měla paní Jindřiška velmi nízký příjem, který ji prakticky umožňoval hradit pouze náklady na bydlení a nejnutnější potřeby. Náklady na kauci a první nájem tak pro ni byly nepřekonatelnou bariérou k lepšímu bydlení.

Díky Fondu jsme mohli paní Jindřišce nabídnout prostornější byt s kuchyňskou linkou a teplou vodou, což s vděčností přijala.

## Příběh 3

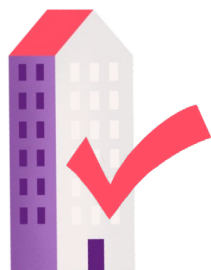
Pan Antonín už od počátku svého života musel bojovat s nástrahami, které pro něj osud připravil. Od narození vyrůstal v ústavní výchově bez zázemí rodiny. Kvůli zhoršenému zdravotnímu stavu nemohl nastoupit na učiliště, a tak už v 16 letech nastoupil do zaměstnání. Pracuje prakticky celý svůj život, ale vždy na špatně placených pozicích. Jeho situaci ještě zhoršoval špatný zdravotní stav, a tak se mu nepodařilo naspořit dostatek financí, aby si mohl najít standardní bydlení.

Vystřídal během svého života mnoho nestandardních ubytování, a dokonce několik let žil na ulici. Jsme velice rádi, že jsme mohli panu Antonínovi nabídnout místo, kde by si po letech mohl vytvořit domov. Věříme, že se mu z jeho vlastní postele vstává do práce o mnoho lépe.





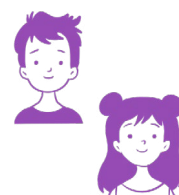
# Rok 2021 v číslech



7 zakoupených bytů  
+ 9 bytů pronajatých  
partnery Fondu



28 ubytovaných  
dospělých



15 ubytovaných  
dětí



10 470 tis. Kč  
vybráno na  
zápůjčkách



1 246 tis. Kč  
vybráno na  
darech



159 tis. Kč  
vybráno na  
nájemném