

Budoucnost nájemního bydlení - jen lidé sociálně prokádrování!!!???

Ing. František Nerad – člen České společnosti pro rozvoj bydlení, poradce v oblasti bydlení

V současné době snad konečně přichází do Česka revoluce i v bytové politice. Po jednadvaceti létech!!! A je ještě otázka, jaká to je vlastně revoluce. Po celých 21 let se formou pokus – omyl zkoušely různé třetí a čtvrté cesty k trhu s byty, který známe z Rakouska, Německa, Holandska, Francie, Norska. Po celých 20 let se bytovou politikou nějakým způsobem zabývám a konstatuji, že je ta revoluce velmi, velmi zaostalá a přináší věci, které skutečný trh s byty prostě neskousne. Zmatečné a chaotické řazení kroků, které zde už dávno měly být, nejasně vytýčené směry dalšího vývoje a hlavně, neochota hledat nějaké společné řešení mezi politiky, to jsou důvody, proč něco opět (doufejme rozumného) vzniká až v současné době. Ve vzduchu však stále visí otázka, jak to vlastně celé dopadne? Mezitím vlastníci bytů formou různých amatérských pokusů podnikají kroky, které kloužou na hraně mezi zákonem a „cohcárnou“, tedy stavem, kdy si každý dělá, co chce! Mezitím mnozí nájemci (ze zvyku) užívají cizí majetek jako svůj vlastní, avšak bez povinnosti nad tím vlastnictvím přemýšlet.

Od roku 1992 poukazovali odborníci na absenci Občanského zákoníku, který má základy v tržním prostředí. Od počátku změn v bydlení po listopadu 1989 se poukazuje na absenci sociálního (nějakou formou podporovaného) sektoru bydlení ve společnosti a bylo zaznamenáno několik pokusů to na někoho „hodit“, místo takový systém založit a rozvinout. Od roku 1992 se poukazuje na nesmyslnou segregaci družstevního způsobu bydlení a současně na absenci řádného sektoru vlastnického bydlení. Vznik prvního zákona o vlastnictví k bytům byla ukáзка neuvěřitelného amatérismu v oblasti politiky bydlení místo toho, abychom někde opsali funkční zákon o kondominiu. Od roku 1992 uváděli někteří odborníci jako vzor přechodu z centrálně řízené bytové politiky na tržní, Německo, kde přechod jiného systému stanovení nájmu ve východních zemích, trval zákonnou cestou 8 let. Je pravda, že se tam aplikoval systém místně srovnatelného nájemného, platný v západních zemích Německa. U nás se o změnách stanovení výše nájemného mluví od roku 1994, ale žádné dosud nenastaly (přesněji 1.1.2011 nastala situace, že není jasné vůbec nic), takže budoucnost nájemního bydlení bude předmětem politických licitací lidí, kteří natrvalo vedou od roku 1992 zákopovou válku a nemají zájem se domluvit na řešení, které je běžné v zemích, kde systém je dlouhou dobu jednoznačně definován a je funkční.

Na konci roku 2010 končila platnost zákona 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného, takže mnoho měst a obcí spěchalo, aby do konce roku bylo zvýšeno nájemné v jejich domech na co nejvyšší úroveň, ať se děje cokoli. Bylo to vlastně v období komunálních voleb a ve velmi málo volebních slibech a programech bylo slibováno, že nájemcům nová zastupitelstva zvýší nájem. Na mnoha místech to však hned po zvolení udělali, protože jim utíkal nemilosrdně čas a správci jejich bytových fondů je tlačili. Bohužel to zvýšení přichází v době, nepříliš nakloněné poměrně velké skupině lidí, kterým opatření vlády kvůli šetření ubírají na platech.

Velkou otázkou je, co bude následovat? V mnoha obcích a městech si z budoucí nejistoty vymýšlejí neskutečné věci, zavádějí jakési neoficiální „domovské“ právo, kádrují a prověřují nájemce svých bytů. Je sice pravda, že začal platit antidiskriminační zákon, nicméně koho to v menších obcích zajímá? Odkaz typu: „Tak na nás podejte trestní oznámení!“, je čím dál tím častější. Kraje se nájemným vůbec nezabývají, garanční ministerstvo dělá zatím dost nejasné kroky k zavedení místně srovnatelného nájemného a nechystá se evidentně k převzetí poměrně osvědčeného modelu z Německa, ale vymýšlí nějakou třetí cestu ke stanovení nájmu. Kdysi dávno (v roce 1993) jsem na výstavě For Arch řekl bývalému ministru Karlu Dybovi, že jeho ministerstvo vymýšlí třetí cestu k trhu s byty a jeho to nařčení rozzlobilo a tvrdil, že to není pravda. Ptal jsem se ho tedy, jestli chce pokračovat v minulém socialistickém

systemu. Řekl rezolutně, že ne! Když jsem se zeptal, jestli chce převzít nějaký osvědčený model ze zahraničí a nabízel jsem mu Rakousko, nebo Německo, už méně rezolutně řekl, že k tomu se také nechystají. Pak jsem se ho zeptal, zda tedy nechystají nějakou třetí cestu? Odpověděl mi, že se se mnou nedá diskutovat, nicméně potvrdil mi tím, že se nějaká třetí cesta chystá. Že po 21 nebude vůbec nic, mě však tehdy nenapadlo ani náhodou.

Nelze však říci, že nic není. Každý si dělá, co ho napadne. Ničím nepodložené kroky mnoha radnic jsou mnohdy za hranou zákona, vymýšlejí se neskutečné diskriminační a lustrační postupy pro nájemce obecních bytů, připravuje se korupční prostředí, o bytovky se starají amatéři a každý se stará o to, aby se pokud možno bez práce, něco vydělalo, ale peníze se pustí jinam. Je pravda, že mnohé bytové domy jsou zastaralé, vybydlené, mnoho jejich komponentů je dlouhou dobu za hranicí životnosti, ale svádět ještě 21 let na kdysi centrálně regulované nízké nájemné je prostě alibismus. Jo, že mnozí představitelé vedení obcí a měst se rozhodli nezvyšovat nájemné, když už to bylo možné, že neuměli plánovat opravy, rozumně se zadlužit, nechtěli proti sobě poštvat voliče, to je jiný příběh.

Od 1.1.2011 tedy lidová umělecká tvořivost křiví v mnoha obcích a městech pravidla, nebo pravidla vůbec nevznikají, ale byty se přidělují v uzavřeném jednání tzv. „bytových komisí“, či Rad obcí a měst, podle bůh ví čeho. Je běžné prosazování osobních zájmů, je vytvořeno dokonalé korupční prostředí. Mnozí členové bytových komisí vděčně vzpomínají na 19. století s pravidly, která platila v před 1. světovou válkou, kdy bylo domovské právo, řízené zákonem o hospodaření s byty č. 41/1964 Sb., kdy byly tímto zákonem předepsány kádrové a sociální podmínky pro zapsání do pořadníku. Velmi by mě zajímalo, komu chtějí vysvětlovat některá ustanovení diskriminující a kádrující občany Evropské unie. Velmi by mě zajímalo, jak by vyřeštil oči Francouz, žádající o byt v nejmenované a měl by doložit, že se v předchozím bydlišti „neslušně choval!!!“, aby mu mohla komise odebrat 20 bodů a tím jej zbavit práva získat někdy nájem pro obecní byt!!!!?? V této nejmenované obci se dokonce nebáli to napsat, podepsat a zveřejnit ve veřejných informačních zdrojích.

Myslím si, že většina autorů těchto předpisů nikdy nečetla Listinu základních práv a svobod, nikdy nečetla Charty související se sociálními právy a bydlením doporučené ČR Evropskou unií a ČR parafované a přijaté a neví, že od roku 2009 platí v ČR antidiskriminační zákon. Je tedy s podivem, že se vůbec někdo bez těchto základních znalostí, pustil do tvorby tak citlivého dokumentu. Je evidentní, že lidská tvořivost má neomezené možnosti a právní bezvědomí lidí je u nás velmi značné. Je s podivem, jakou odvalu mají někteří lidé a dokáží připravit v obcích předpisy, které jsou dokonce v rozporu s Ústavou tohoto státu

Na druhou stranu je pravda, že je lepší vědět, že ten a ten člověk nemá rád některé lidi, má sklony ke kádrování, než když nic nenapiše, ale prakticky a skrytě je tím kádrovákem.

Je možné uznat, že dlužníci jsou problém. Nelze to ale řešit postupem, který zbavuje lidi navždy práva, které mu přiznává Ústava. Existují zákonné postupy na to, jak jej oddlužit. Oddlužený dlužník je ze zákona nevinný a nelze jej natrvalo dlužníkem nazývat. Navíc si mnohé bytové komise osobují právo získávat a uchovávat citlivé osobní informace a soudit podle nich občany, aniž by k tomu měly zmocnění příslušných orgánů. Nebude od věci zopakovat si čl. 10 Základní listiny práv a svobod:

Čl.10

- (1) Každý má právo, aby byla zachována jeho lidská důstojnost, osobní čest, dobrá pověst a chráněno jeho jméno.*
- (2) Každý má právo na ochranu před neoprávněným zasahováním do soukromého a rodinného života.*
- (3) Každý má právo na ochranu před neoprávněným shromažďováním, zveřejňováním nebo jiným zneužíváním údajů o své osobě.*

Pokud obec nevytvoří jasná a průhledná pravidla a hlavně, nebude-li podle nich striktně postupovat, bude mít hodně problémů vysvětlit, proč někdo byt dostal a jiný ne. No uvidíme, jak se revoluce v bytové politice zdaří a jak se i v této oblasti zařadíme do Evropské unie.