

## Sociální bydlení – 2012

Ing. František Nerad – Česká společnost pro rozvoj bydlení

V České republice jsou neustále problémy s nájemním bydlením. Cenové mapy nájmu vznikají živelně, vliv na ně měl spíše černý trh a lobbystické skupiny, než zákon o jednostranném zvyšování nájmu, který měl být nástrojem pro hladký přechod k trhu s byty (někde už končila účinnost zákona č. 107/2006 Sb. o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, ve znění zákona č. 150/2009 Sb. - u obcí s víc než 2000 obyvatel podle ČSÚ k 1. 1. 2010), ale který tento účel nesplnil. Jen naštvál některé skupiny lidí, někomu pomohl k penězům a někde jen zvětšil bezradnost nad řešením jejich životních osudů.

Ze zahraničních zkušeností je základem funkčního trhu s byty politický konsenzus na úrovni státu, ale i v těch malých obcích a regionálních vládách (bohužel v ČR se Kraje o bydlení moc nebo spíš vůbec nestarají, na rozdíl třeba od Rakouska či Německa). Výsledkem tohoto stavu je, že část obyvatel protestuje proti zvyšování nájmu, druzí protestují proti nezvyšování nájmu a výsledkem je chaos, finanční úniky a naprosto nejistá budoucnost. Navíc se do toho míchají i latentně skryté rasistické otázky (které však veřejně nikdo vyslovit nechce) a neustálé pokusy vyčleňovat nějaké skupiny lidí mimo obec či město, nebo jen obejít nějaké předpisy a vydělat lacino peníze.

Za žádnou cenu se nechceme poučit ze zkušeností zemí, kde trh s byty funguje, i když lze připustit, že to nikde není ideální, ale třeba v Rakousku či Německu rozhodně lepší než tady u nás. Posledním hitem v Česku je náhlý zájem o „sociální bydlení“, ovšem na český způsob.

Základem rakouského systému obecně-prospěšného bydlení je vytvoření celé oblasti tohoto typu bydlení, propojeného se státním sociálním systémem a i územním plánováním. Volání některých starostů po „sociálních bytech“ je voláním zbytečným. „Sociální byt“ je totiž blbost. Jakýkoli byt musí splňovat všechny české a dnes už i evropské normy (nově stavěné byty musejí mít ze zákona Průkazy energetické náročnosti budovy, ať v nich bydlí kdokoli – tedy milionář, nebo člověk s minimální mzdou). Totéž platí pro opravované domy a velmi brzo to bude platit i pro pronajímané domy s byty. I sociálně slabý člověk bude dostávat k nájemní smlouvě „Energetický štítek“ a bude mít právo pronajímatele upozornit na to, že ve svém domě plýtvá energií a on že toto plýtvání není ochoten při svém sociálním postavení financovat. Sociální byt je byt jako každý jiný, jen vlastník bude muset snést to, že tam je buď regulovaný nájem, nebo nízký nájem a na pronájmu tedy nevydělá jako soused, který v domě byty označené jako „sociální“ nemá.

V Česku se neustále podnikají kroky na všech úrovních na někoho přehodit lidi, kteří nemají na své živobytí a bydlení dost peněz, aniž by se tomuto majiteli bytů poskytly nějaké podpůrné prostředky. V roce 1999 jsem o tom napsal článek, ve kterém jsem uvedl citát z rakouského zákona o obecně-prospěšných bytových společnostech v tomto znění:

*§1 tohoto zákona říká:*

*(1) Stavební sdružení v právních formách družstva, společnosti s ručením omezeným nebo akciové společnosti, které mají působnost v zemi, jsou od zemské vlády označeny jako obecně prospěšné, když splňují ustanovení tohoto zákona a další podmínky.*

*(2) Stavební sdružení, která na základě tohoto spolkového zákona budou jako obecně prospěšná uznána, mají-li své činnosti přímo založeny na plnění obecně prospěšných úkolů v bytové a osídlovací oblasti, jejich jmění je věnováno na takovéto úkoly a jejich obchodní činnost je pravidelně podrobována kontrole a přezkoušení. Na obecně prospěšná stavební sdružení se nevztahují ustanovení obchodního pořádku 1973, BGBl č. 50/1974..*

Takže pokud stát nevytvoří celý systém sociálního bydlení, pokud se do problematiky bydlení nezapojí Kraje, bude zde znít pláč nad neplatiči v obcích, bude zde mnoho rodinných a osobních problémů a někde i tragedií, budou vznikat slumy a budou demonstrace. A co je asi nejhorší, začnou se porušovat základní lidská práva a bude se rozšiřovat okruh vyloučených osob. A nikdy se to nevyřeší!

Uvedu příklad jedné nejmenované obce, kde vedení obce má rostoucí dluh od nájemců, kterým zvýšilo nájemné nad únosnou mez a navrhuje dluhy řešit takto: „Osobně si nemyslím, že nájemné ve ..... by bylo ekonomicky neúnosné. Všichni ti dlužníci, jejichž dluh dosahuje té závratné výše 2,9 mil. Kč, neplatí nájemné ze své vůle. Zaplatí si pouze energie a žijí v bytě spokojeně dál. Řekněte mi, co je to za lidi, kteří žijí s klidným svědomím, když jejich dluh na nájmu je třeba 60 nebo 100 tisíc korun? Všichni tito lidé dobře vědí, že dostat je z bytu není úplně jednoduché a chvíli to trvá. Když jim pak přijde nařízení od soudu, tak se diví a najednou to chtějí řešit. To už je ale pozdě. Obec přece není zaopatřovací ústav a nemůže takové věci přehlížet. Pokud s tím někdo nesouhlasí, musí si hledat bydlení jinde.“

Toto ale není řešení – poslat chudé lidi o vesnici dál. Tam si totiž myslí úplně totéž, takže tento koloběh řešení nemá. Jen na tom profitují různí populisté a pochybné politické strany, jejichž vítězství ve volbách by nás asi zcela vyčlenilo z Evropy. Řešení také není přehlížet dluhy, které vznikají. Někdo má dluh na bydlení proto, protože všechny peníze propil či prohrál v automatech, někdo má dluh proto, protože v regionu zkrachovalo několik firem či stát odstěhoval vojenskou posádku a není tam práce. Bohužel majitelé bytu na to nezareagovali a zvýšili nájemné a poplatky, či cenu tepla a lidé to prostě neutáhnou, jako ve výše nejmenované obci.

Systém sociálního bydlení je zákony státu komplexně propojený a provázaný systém, který je i finančně podporován státem, Krajem i obcemi. Bytové sociální družstvo není obyčejné družstvo, ale družstvo, které má výjimky z daňových zákonů, z povinností podnikatelského subjektu podle obchodního zákoníku. Nemá však výjimky z energetických a hygienických předpisů, jak o tom mají mnozí starostové či „podnikatelé“ představu. Do baráku, který bychom měli vlastně zbourat, nastěhujeme sociálně slabé a máme vyřešený sociální problém! Takto to rozhodně není a doufám, že nikdy nebude. Tedy alespoň ve vyspělé Evropě. Pokud se tam počítáme, měli bychom se podle toho i chovat a nehledat evropské třetí cesty, které nikam nevedou.

Ve Strašicích 27.9.2012