

Připomínky k návrhu „Aktualizace nástrojů bytové politiky“

Vážený pane řediteli,
z neznámých důvodů jsem příliš pozdě obdržel materiál MMR „**Aktualizace nástrojů bytové politiky**“ s žádostí o zaslání připomínek do 28. listopadu 2008. Pozdní obdržení materiálu znemožnilo dodržení požadovaného termínu.

Úvodem

Předložený materiál považuji za mimořádně významný z následujících důvodů:

1. Česká republika nemá uspokojivou bytovou politiku a Návrh aktualizace nástrojů bytové politiky by se mohl stát v již předložené podobě impulsem k hlubší diskusi o východiscích a podobě bytové politiky odpovídající evropským standardům. Domnívám, že k tomu byly vytvořeny do jisté míry i personální předpoklady,
2. Uvedené očekávání vyplývá v určité míře z obsahu materiálu a návrhů řešení, která dokazují, že dochází k významnému, a považuji za nutné zdůraznit, k pozitivnímu posunu, v přístupu k bytové politice. Doposud dominovalo neoliberalní pojetí bytové politiky. Předložený materiál prokazuje v mnoha směrech odklon od tohoto pojetí a pokus přiblížit se k tradičnímu evropskému modelu bytové politiky, který určoval velmi úspěšnou bytovou politiku meziválečného Československa.
3. současný stav bytové politiky včetně předloženého materiálu přímo navozuje otázku zabezpečení jejího výzkumného zázemí. Doposud tomu bylo tak, že výzkumné zázemí se zabezpečovalo podle míry loajálnosti k politice vyznávané příslušným odborem ministerstva. A to není dobrá situace.

Co má být aktualizováno

Především je nezbytné, aby si MMR ujasnilo co má být předmětem aktualizace. V celém textu se operuje s pojmem „trh s byty“. Tento trh, s výjimkou prodeje bytů z obecního vlastnictví, nevyžaduje aktualizaci. Stát by do tohoto trhu, na rozdíl od trhu bydlení, neměl vstupovat. Prodej a koupě, tzn. proces zcizování nutno ponechat v kompetenci prodávajících a kupujících, s výjimkou opatření proti lichvě a korupci. Jinak je tomu s trhem bydlení. Jeho předmětem je poskytování služby bydlení prostřednictvím pronájmu bytů. Jde o dva zcela odlišné trhy. Na trhu bydlení nedochází k prodeji bytu, ale byt slouží k uspokojování potřeby bydlení za úplatu, za nájemné. Byt zůstává nadále ve vlastnictví majitele.

(Nicméně nejde o trhy, které jsou navzájem odděleny čínskou zdí. Situace na trhu bytů do značné míry určuje situaci na trhu bydlení. Rozsah bytové výstavby určuje nabídku na trhu bydlení, náklady výstavby určují výši nájemného. Nikoliv však jako jediný faktor.)

Vnitřní rozpory materiálu

Materiál stále ještě v mnohém odráží postoje a návrhy vycházející z doby, o kterých jsem se domníval, že odešly s minulostí. Cožpak je nutno autorům dokazovat, že současný stav na trhu bydlení, zhoršující se situace v uspokojování potřeby bydlení, je důsledkem naprosto chybné koncepce a myšlení, které v určité době ovládlo nejen postoje a činnost ministerstva pro místní rozvoj. Je zřejmé, že pozůstatky neoliberalních postojů nadále přetrvávají na ministerstvu. Předložený materiál je stále ještě směsicí neuspořádaných a často velmi protikladných názorů a stanovisek. Stále má místo víra v neomylnou ruku trhu, stále se hledají možnosti aktualizace nástrojů, které by zdokonalily její působení. Stále ještě nebyla

akceptována ověřená skutečnost, že trh bydlení není trh rohlíků. Stále není respektována skutečnost, že bez souboru externalit, mezi nimiž dominuje regulace nájemného, nelze zabezpečit společensky účelné fungování trhu bydlení a jeho ochranu. Uvedený soubor externalit je totiž předpokladem respektování jednoho z principů komunitárního práva, v poslední době značně frekventovaného a sice, že zákon má chránit slabší stranu ve vztahu. Silnějším na trhu bydlení je nabídka, vlastník bytového objektu který nabízí k pronájmu a má postavení monopolisty.

Zároveň nutno konstatovat, že materiál je v určité míře nesporným pokrokem v přístupu ministerstva k bytové politice a poskytuje určitou naději, že bytová politika České republiky se přiblíží k evropskému standardu.

Cíle bytové politiky a míra jejich naplňování

V zásadě lze souhlasit s formulací cílů bytové politiky, které ve značné míře respektují dosaženou realitu uspokojování potřeby bydlení a kriticky hodnotí dosavadní výsledky bytové politiky. Kritické hodnocení představuje nejen sympatickou stránku materiálu, ale je předpokladem celkové aktualizace nástrojů a bytové politiky. V řadě případů jde však o teze, které mají značně polemický charakter a nerespektují fundamentální poznatky ekonomické teorie. To se kupř. týká následujících tvrzení o tom, že „není dokončen přechod od regulovaného k volnému tržnímu nájemnému, že nadále přetrvává nerovnovážná právní úprava a s tím spojené nevyvážené postavení pronajimatele vůči nájemci v nájemních bytech. Jde také o tvrzení, že prostor pro vytváření tržních vztahů v nájemních bytech s dříve regulovaným nájemným není zcela dobře čitelný, o finanční dostupnosti bytů, o podpoře nabídky pomocí podpůrných nástrojů, o zastavení výstavby tradičního nájemního bydlení, o rozdílu mezi nájemným bytů s regulovaným nájemným a nájemným na tzv. volném trhu, o zákonem stanoveným postupu výpočtu cílového nájemného, které vychází z kupních cen bytů v daných lokalitách, že příčiny hektického růstu nájemného jsou důsledkem toho, že se tempo růstu cen bytů v řadě míst zvýšilo podstatně více než byla původní očekávání a že to je mimo jiné důsledek vysoké poptávky, a světe drž se, i svým způsobem jakási daň za úspěšný vývoje české ekonomiky v posledním období. Naproti tomu lze uvítat a za správné považovat konstatování, že rychlý růst cen nově stavěných bytů a části nově stavěných rodinných domků umožňuje přístup k bydlení pouze nejlépe situovaným domácnostem a nepřispívá k řešení bytové potřeby spodních dvou třetin příjmového spektra a už vůbec nevytváří přiměřenou nabídku pro domácnosti, na než dopadá rychle se zvedající hladina původně regulovaného nájemného.

Zcela postrádám alespoň zmínku o tom, že současná bytová politika je v rozporu s podstatou tržní ekonomiky, že máme nákladové nájemné, které vychází z tzv. střední hodnoty kupních cen, která vzniká zprůměrováním dosažených prodejních cen bez jednoznačně stanovené metodiky blíže neurčených bytů a zcela ignoruje objektivní faktory stanovení nájemného. To znamená, že „Zákon jen prodlužuje stav, kdy cena za užívání bytu (nájem) neodpovídá kvalitě a (ne)lukrativnosti takového bytu.“ jak 18.4.2006 v Hospodářských novinách konstatoval Michal Petřík. Připočteme-li k tomu názor téhož autora, že zákon „dává ministerstvu (a ne například vládě, což by bylo mnohem legitimnější) prakticky bílým šekem k vydání podzákoně právní normy, kterou se teprve tento zákon provede a kterou se mají určit všechny číselné hodnoty detailního vzorce výpočtu nových nájmů v jednotlivých čtyřech krocích.“, pak je nepochybné, že jsou splněny všechny předpoklady k urychlenému zpracování nového zákona o nájemném, protože současný zákon nevede k objektivizaci soustavy nájemného, ale naopak k nenapravitelným deformacím

s vážnými ekonomickými a sociálními důsledky. Ty jsou již dnes více jak zjevné a alarmující, protože nájemné stanovené na základě zákona č. 107/2006 Sb., je založeno na nedoloženém tvrzení pronajimatelů. Nelze nevidět, že se v oblasti bydlení nahromadilo mimořádné množství problémů ekonomického a sociálního charakteru, které ohrožují nejen sociální rovnováhu ale i ekonomickou rovnováhu společnosti, že je velmi vážně ohroženo právo lidí na byt především seniorů, že mladé rodiny mohou získat střechu nad hlavou jen za cenu obrovského zadlužení. Zcela nepovšimnuty jsou makroekonomické důsledky a problémy dosavadní bytové politiky a zejména její mimořádná náročnost na neobnovitelné zdroje atd. Stejně je tomu s nutností úpravy kompetencí v bytové politice, zejména nezdůvodněné míry její centralizace atd.

O bytové výstavbě

Nikoliv na posledním místě by bylo nezbytné zvýšenou pozornost věnovat situaci v bytové výstavbě. Materiál v tomto směru obsahuje značně polemická a neuspokojivá následující tvrzení. Str. 17 „Přesto - z hlediska fungování trhu s byty není nízká bytová výstavba zásadním problémem. Žádný z tuzemských regionů nestrádá nedostatkem bytů. Poptávka po nových bytech je dána spíše tím, že 17 % bytového fondu zůstává stále kvůli regulace nájmu mimo trh.“

1. Problém není v aktuálním dostatku či nedostatku bytů, ale v tom, že bytová výstavba nezabezpečuje ani prostou reprodukci bytové fondu. Důsledkem je další stárnutí bytového fondu., který jak se konstatuje na jiném místě materiálu, patří k nejstarším v Evropě.

2. Co to znamená, že regulace vytěsňuje byty z trhu. Doposud jsem měl za to, že k takovému vytěsňování dochází v důsledku zbesilého a chaotického rozprodeje obecního bytového fondu vedoucí k roztržitému vlastnictví. .Kdyby tomu tak bylo, jak se tvrdí v materiálu, pak trh bydlení pomalu neexistuje v žádné evropské zemi, zejména pak v sousedním Rakousku a Německu. V těchto zemích se totiž nájemné reguluje.

3. Dalším problémem je struktura bytové výstavby. Masová bytová výstavba v podstatě neexistuje, dochází jen k výstavbě převážně rodinných domků v rámci individuální výstavby. Bytové domy se staví minimálně. Tvrzení o tom, že regulace nájemného zablokovala určitou část bytového fondu, která na trhu chyběla a vytvářela tak umělý nedostatek bytů je tvrzení, které snad není ani třeba vyvracet.

K návrhu na odložení konce regulace nájemného aneb o míře jeho zdražování resp. o tzv. deregulaci

Nájemné se zdražuje resp.dereguluje na základě zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu. Míru zdražování provázely od samého počátku, mírně řečeno, nepřehlédnutelné zmatky. Původní předloha zákona počítala se zvýšením o 9,3 %. Na základě nátlaku KDU-ČSL a US-DEU byl zákon schválen s tím, že zvýšení bude činit 14 procent. Za necelý měsíc po schválení se poslanci i veřejnost dověděli, že to bude o něco víc a sice v průměru 19,2 procenta. Předkladatel zákona zvýšení zdůvodnil tím, že původní propočty růstu regulovaných nájmu vycházely ze staré cenové vyhlášky. Ministerstvo financí mezitím však vydalo nejnovější ceny za metr čtvereční tuzemských nemovitostí a ty jsou vyšší, než se kterými resort počítal. Poslanci při schvalování zákona nevěděli, že schvalují dávno překonaná čísla. Tuto změnu pan ministr označil jako velkorysejší uvolňování nájmu, a utěšoval : „Jsou to ceny daleko reálnější, umožní nikoli suplovat trh s nájemními byty, ale přiblížit se k tomuto trhu, který je běžný v celé Evropě,“.To ještě před

zdražováním potěšilo zejména sociálně slabší nájemníky. Je k neuvěření, že poslanci také zcela pominuli stanovit metodiku výpočtu tzv. střední hodnoty prodejních cen. Nemalé zvýšení této hodnoty z níž se odvozují nájemy, vyplynulo totiž ze změny metodiky výpočtu, která pochází z dílny úředníků ministerstva financí. Proti této manipulaci, která je proti zdravému rozumu a zvyšuje ohrožení nájemníků nikdo neprotestoval, ani ti, kteří to mají v popisu práce. Spokojili se s konstatováním, že zvýšení nájmů oproti původně stanovenému, je v souladu se zákonem. I v dalším vývoji zdražování nájemného bylo stále více zřetelné, že dochází k ohrožení nejen sociálně slabších domácností, jako jsou domácnosti mladých rodin a důchodců, ale i středních příjmových skupin. Po dvojím zdražení, které ovšem nečinilo slibovaných 19,2 % ale mnohde i desítky procent, přichází mimořádně znepokojivá informace. Místopředseda vlády a ministr pro místní rozvoj Jiří Čunek sdělil, že podle propočtů úředníků jeho ministerstva regulované nájemné vypočítané podle zákona o jednostranném zvyšování nájemného vzroste v roce 2009 o cca 30% a v roce 2010 o 44% tzn. za dva roky o cca 74%.

Na znepokojivou informaci ministra Čunka reagovala řada činitelů včetně poslanců, kteří s nadšením hlasovali pro přijetí zákona o jednostranném zvyšování nájemného a někteří dokonce požadovali přijetí opatření, (kupř. zkrácení přechodného období) která by vytvořila ještě sociálně nebezpečnější situaci. Vzhledem k tomu, že prakticky všechny návrhy mají charakter dílčích a nesystémových a často až nesplnitelných přání, smyslu jejich analýza. Nejvíce se v tomto směru vyznamenali poslanci ODS Horníková a Burgermeister, kteří navrhli okamžité zrušení regulace.

Pozornosti však zasluhuje prohlášení Jiřího Čunka. "Vzhledem k tomu, že předpokládaný nárůst limitu regulovaného nájemného v roce 2010 by mohl znamenat pro některé domácnosti v nájemních bytech skutečně příliš vysoké zatížení rodinných rozpočtů, připravuji nová opatření k tomu, aby se i tyto domácnosti mohly s procesem narovnání nájemného přijatelným způsobem vyrovnat," uvedl Čunek. To je nejen velmi překvapivé, ale především mimořádně pozitivní prohlášení. Tvůrci zákona o jednostranném zvyšování nájemného vůbec nebrali v úvahu zatížení domácností resp. kapacitu koupěschopné poptávky jednotlivých sociálních skupin zejména mladých domácností a seniorů. Prioritou bylo uspokojení zájmů pronajimatelů, resp. vytvořit situaci, která by odvrátila, mimochodem zcela nereálnou a nezdůvodněnou, hrozbu prohry státu s pronajimateli před Evropským soudem pro lidská práva ve Štrasburku. Dominantní a do omrzení opakované bylo tvrzení, že regulované nájemné nestačí majitelům domů ani k prosté reprodukci, že majitelé tři týdny z měsíce dotují nájemníky, atd. atp. Vlastnictví domu s byty s regulovanými nájemníky bylo představováno jako řehole. Zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu je kapitulací před nezdůvodněnými požadavky majitelů domů, která zcela pominula důsledky nájemníků, především sociálně nejslabších. Podrobněji k této problematice doporučuji článek v souboru MOUDRARADA a KOLIKMILIARD a zejména pak stanovisko vlády České republiky k žalobě majitelů domů u Evropského soudu pro lidská práva ve Štrasburku zpracované vládním zmocněncem pro zastupování státu u štrasburského soudu Vítem Schormem. Výsledkem je, Česko je dnes patrně zemí, kde je v poměru k příjmům občanů nájemní bydlení nejdražší v Evropě.

Pozitivní návrh ministra Čunka

Ministr Jiří Čunek navrhuje přijetí novely zákona o nájemném, která by zvýšení předpokládané pro rok 2010 rozložila ještě do roku 2011 a 2012. Úprava by se měla týkat jen krajských a středočeských měst včetně Prahy, v nichž jsou nájemy ve

srovnání s ostatními obcemi v ČR nejvyšší. Výjimkou jsou krajská města Ústí nad Labem a Ostrava. V nich, stejně jako v ostatních městech, by deregulace skončila podle dosavadního znění zákona v roce 2010.

Tento návrh ministra hodnotím pozitivně ze dvou důvodů. Především, neúnosné a nezdůvodněné zdražení nájemného nedolehne okamžitě na mnohé nájemníky, dává přece je jakousi časovou šanci přijmout opatření, která zmírní nepříznivý dopad opatření. Druhý důvod spočívá v tom, že umožňuje všestranné zhodnocení situace na trhu bydlení. Konec konců to někteří politici slibovali. Jeho zásadním nedostatkem je že výše nájemného se určuje od střední hodnoty cen nemovitostí resp. je základem pro stanovení tzv. cílové hodnoty nájemného. Vždyť jde o hodnotu, která vzniká na trhu bytů v podmínkách nerovnováhy a nereálných očekávání, zejména v souvislosti s očekávanou krizí.

Nájemné vycházející z tzv. střední hodnoty kupních cen, která vzniká zprůměrnováním dosažených prodejních cen bez jednoznačně stanovené metodiky blíže neurčených bytů, zcela ignoruje objektivní faktory stanovení nájemného. To znamená, že „Zákon jen prodlužuje stav, kdy cena za užívání bytu (nájem) neodpovídá kvalitě a (ne)lukrativnosti takového bytu.“ jak 18.4.2006 v Hospodářských novinách konstatoval Michal Petřík. Připočteme-li k tomu názor téhož autora, že zákon „dává ministerstvu (a ne například vládě, což by bylo mnohem legitimnější) prakticky bianco šek k vydání podzákoně právní normy, kterou se teprve tento zákon provede a kterou se mají určit všechny číselné hodnoty detailního vzorce výpočtu nových nájmů v jednotlivých čtyřech krocích.“, pak je nepochybné, že jsou splněny všechny předpoklady k zrušení krajně špatného zákona a zpracování zákona, který povede k objektivizaci soustavy nájemného, umožňující tržně konformní situaci na trhu bydlení. Trvalé, ekonomicky a sociálně zdůvodněné nápravy lze dosáhnout jedině zrušením uvedeného a mimořádně nepovedeného zákona a přijetím zákona resp. zákonů, který budou vycházet ze znalosti a respektování fundamentálních poznatků ekonomické teorie. Nicméně za daného stavu je návrh ministra Čunka nesporně přijatelným řešením situace, která bude pro mnoho domácností neřešitelnou a proto zasluhuje všestrannou podporu..

(Na tomto místě je vhodné uvést Úryvek z rozhovoru Alexadra Kramera s Vojtěchem Ceplem, který otisklo . [Právo](#), dne 30. prosince 2006. Cepl položil A. Krameriovi k zákonu č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu, následující řečnickou otázku:

„ Co říkáte tomu, že tam vůbec neřeší sociálně ochrannou síť pro ty, které ta deregulace skutečně tvrdě zasáhne?!

Tohle nemůžete s lidmi dělat, v žádném státě se to nestalo, skoro všude mají například kategorie lidí, kteří nesmějí být nuceni k přestěhování. Popadnete staré lidi, násilím je přestěhujete, a oni umřou. Nebo jich pár spáchá sebevraždu a bude po reformě! “)

Stanovisko majitelů domů

Předseda Občanského sdružení majitelů domů Tomislav Šimeček naproti tomu prohlásil, že majitelé domů tento krok označili za „nejapný trik“. Snad se najdou soudní lidé, kteří „ocení“ toto stanovisko, které nehorázným způsobem dehonestuje odpovědné počínání ministra vlády. Pan předseda dále prohlásil, že k vůli odložené deregulaci majitelům domů vzniknou další škody, které může Evropský soud pro lidská práva majitelům přiznat jako odškodné. „Nese to s sebou nebezpečí, že státní rozpočet bude chudší o několik miliard korun,“ podotkl Šimeček. Prý podle

některých názorů odklad deregulace části bytů o dva roky způsobí škody ve výši 5 miliard korun českých. Kdyby to nebylo jen zcela nepodložené a nehorázné vyhrožování, pak by to byla mimořádně vážná věc a pan ministr Čunek by měl svůj návrh zvážit a jeho důsledky nebrat na lehkou váhu. Jde o prostředky všech daňových poplatníků. Snad pan ministr najde na ministerstvu lidi, kteří spočítají na kolik nás přijde jeho návrh.“ Naproti tomu totéž lze doporučit Sdružení pana Šimečka, které nezná zábran, když vypočítává výši náhrad pronajimatelům za „škody“ vzniklé regulací nájemného.

(Na tomto místě je vhodné připomenout, že požadavky pronajimatelů se pohybují okolo 30 až 50 miliard korun. Občanské sdružení majitelů domů však vyčíslilo ztráty soukromých majitelů od roku 1992 na více než 200 miliard korun. Protože však nežadají všichni a Evropský soud prý nepřiznává plnou částku, ale jen zhruba čtvrtinu, počítá sdružení, že vysoudí 30 až 40 miliard korun.)

Také místopředseda Občanského sdružení majitelů domů Libor Dellin neopomenul návrh odmítnout: »Je to naprosto nedostatečné. Regulované nájemné by se mělo co nejrychleji dostat na úroveň smluvního, a to je v Praze někde i 180 korun za metr. Zákon (navrhovaná novela ministrem Čunkem) nás od žalob do Štrasburku neodradí, naopak přidají se další majitelé,«

Uvedené stanovisko názorně dokumentuje trvalý přístup majitelů domů k řešení problému nájemného. Všichni chápou, že cílem podnikání je realizace zisku, je však důležité, aby byl zdůvodněn relevantními a přesvědčivými argumenty. V daném případě tomu tak není.

Proč ČR nemá uspokojivou bytovou politiku

Příčina toho, že Česká republika stále ještě nemá uspokojivou bytovou politiku spočívá v dominanci neplodných, povrchních a nekvalifikovaných sporech o tzv. deregulaci nájemného. V transformaci bytového sektoru převládla ideologie a politikaření nad znalostmi a rozumem. To ve značné míře způsobilo, že bytová politika a její právní úprava je nekomplexní a důsledně nevychází z věcné a ekonomické charakteristiky trhu bydlení.

Vážná překážka obnovy a fungování trhu bydlení spočívá v obecně nedostatečném teoretickém zpracování této složité problematiky. Příčiny nutno hledat ve značné míře v tom, že v důsledku řady okolností, došlo k faktické likvidaci výzkumných kapacit. V tom spočívá podstatný rozdíl bydlení, které se vyznačuje mimořádnou složitostí, oproti jiným sektorům a odvětvím národního hospodářství. Ministr by měl zvážit opatření, která by vedla k vzniku alespoň poradního a konzultačního sboru, jakési alternativy za chybějící výzkumnou kapacitu. Česká společnost pro rozvoj bydlení je připravena podílet se na vzniku takového sboru včetně nabídky aktivní účasti na realizaci tohoto projektu.

K sociálním aspektům návrhu nových nástrojů bytové politiky

Vysoce oceňuji, že „Aktualizace“ na rozdíl od předchozích materiálů MMR věnuje zvýšenou pozornost otázkám sociálních aspektů bydlení. To je plně v souladu se závěry nedávné Mezinárodní konference věnované právě této problematice.

Na str. 8 – 11 materiálu jsou uvedeny návrhy nových nástrojů podpory bydlení programů, které vycházejí z analýzy úrovně bydlení v ČR. Nutno zdůraznit, že lze předložený návrh podmíněně jen uvítat. Zaplňují neuvěřitelný nedostatek bytové

politiky naší země spočívající v absenci sociálních aspektů, jak na to poukázala vzpomínaná nedávná mezinárodní konference.

První v pořadí je **C.1 Investiční národní program výstavby sociálních nájemních bytů**, který vychází z nutnosti řešit situaci vysokého odstupu průměrných příjmů a cen výstavby nových bytů s ohledem na sociálně definovanou cílovou skupinu. Tento program má předpoklady odstranit neuvěřitelnou situaci neexistence sociálně zaměřené bytové výstavby v České republice na rozdíl od všech civilizovaných zemí. Také další navrhované programy nutno uvítat, protože zaměřují bytovou politiku uvedeným směrem.

C.2 Podpora výstavby sociálních podporovaných sociálních bytů

C.3 Návrh nové úpravy podpory oprav bytových domů – novela nařízení vlády č. 299/2001 Sb. o podmínkách programu PANEL

C. 4 Provozní podpora pronajímatelů sociálních bytů – neinvestiční část řešení sociálního bydlení

C.5 Podpora výstavby nájemních bytů – vytvoření podmínek pro garanční formy podpory výstavby nájemních bytů

C. 6 Podpora výstavby technické infrastruktury pro následnou výstavbu bytových domů nebo bytových a rodinných domů.

V souvislosti s pozorností věnované sociálním aspektům bydlení oceňuji následující formulaci : „ Ostatně všechna opatření na podporu bydlení seniorů opakovaně zdůrazňují prioritu umožnit seniorům dožít v prostředí , na které jsou zvyklí (za podpory terénních sociálních a zdravotních služeb) před výstavbou speciálně zaměřeného bydlení Ze zkušeností pracovníků těchto zařízení vyplývá, že změnou prostředí ve vyšším věku dochází u seniorů, kteří byli do té doby schopni se sami o sebe s určitou podporou postarat, k rychlému snížení soběstačnosti.“

Na Mezinárodní konferenci o sociálních aspektech bydlení vystoupil s mimořádně pozoruhodným referátem týkající se také obecnějších otázek bytové politiky Rakouska, Mgr.dr. Wolfgang Foerster, přední rakouský odborník. Mám za to, že mohu doporučit studium jeho referátu, který byl otištěn v časopise MODERNI0BEC.IHNED.CZ dne 5. 6. 2008, autorům předloženého materiálu. Důvodem je také skutečnost, že podle mého osobního názoru, je předložený materiál velmi málo ovlivněn zkušenostmi bytové politiky evropských zemí včetně Rakouska.

K problémům bydlení seniorů lze také doporučit stať **Doc. Ing. Jaroslava Dupala, CSc.**, člena předsednictva ČSRB, **BYDLENÍ SENIORŮ** (Úvodní slovo k diskusnímu odpoledni dne 26. 6. 2008), kterou lze také nalézt na webu ČSRB.

Doporučení

Vzhledem k značnému množství problémů, které vyžadují řešení a také vzhledem k tomu, že základní problémy bytové politiky naší země včetně úpravy nájemného zákonem č. 107/2006 Sb., jsem popsal v řadě článků, nepovažuji za nutné zatěžovat stanovisko k Návrhu aktualizace dalším rozsáhlým textem. Naproti tomu mohu . autorům materiálu doporučit k prostudování popř. k zvážení, které z uvedených námětů a návrhů obsažených v doporučených člancích, jsou přijatelné k praktické aplikaci popř. k hlubšímu posouzení a diskusi. Seznam článků, které jsou veřejně přístupné na webu České společnosti pro rozvoj bydlení (ČSRB) je uveden v následujícím textu.

Doporučená literatura - seznam článků

DRAHEBYTY
DVEUROVNE
DVOJHISTORIE
JAKDAL
KOLIKMILIARD
KTRANSF
KZDRAZNAJ
MOUDRARADA
NAJPARAMETR
OCHRANATRHU
POLOHAAKTUAL
VOLNEAREGUL
VZNIKDOU
ZAKLCENA
ZANIKNAJBYTU

Závěr

Závěrem bych rád připojil následující ryze osobní přání. Při jiné příležitosti jsem byl požádán abych sdělil osobní přání a to „Jakou nejvýznamnější změnu v oblasti bydlení bych si pro rok 2009 přál?“ Uvedené přání by se v jisté míře mohlo stát součástí cílů, ke kterým by měla směřovat rozhodující opatření přijatá v rámci chystané aktualizace nástrojů bytové politiky.

1) Aby konečně došlo ke splnění Nálezů US č. 231/2000 Sb., který stanovil: „V souladu s principem respektování schopnosti platit nájem by měli být nájemníci chráněni vhodnými opatřeními proti excesivním nájům nebo proti excesivnímu zvyšování nájmu.“ Bohužel, zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného dále prohloubil rozpor mezi skutečností a tímto Nálezem Ústavního soudu. Nápravy lze dosáhnout zrušením uvedeného a mimořádně nepovedeného zákona a přijetím zákona resp. zákonů, který budou vycházet ze znalosti a respektování fundamentálních poznatků ekonomické teorie.

2) Aby také v České republice se došlo k poznání, že neoliberalní bytová politika je nejen v rozporu s uspokojováním potřeby bydlení v souladu se současnou civilizační úrovní a evropskou bytovou politikou a podstatou trhu bydlení, ale také v rozporu s úsilím o dosažení sociální rovnováhy společnosti, která je předpokladem úspěšného ekonomického a sociálního rozvoje.

3) Aby bytová politika respektovala tradice Československa, které v meziválečném období uskutečňovala mimořádně úspěšnou bytovou politiku. Takovou politiku v současnosti provádí sousední Rakousko, které může být pro nás příkladem vhodným pro poučení. Proto jsou jeho odborníci pravidelnými účastníky konferencí pořádaných Českou společností pro rozvoj bydlení.

4) Abychom zvýšili vážnost, autoritu a přitažlivost České společnosti pro rozvoj bydlení, která existuje již více jak deset let a usiluje o rozšiřování a prohlubování poznání této velmi složité problematiky, už jen proto, že bydlení patří k základním životním potřebám a Česká republika doposud nemá uspokojivou bytovou politiku.

Praha 5. 12. 2008

prof. Ing. Jaromír Císař, CSc
předseda ČSRB

Připomínky k návrhu „Aktualizace nástrojů bytové politiky“

Vážený pane řediteli,

obdrželi jsem od Vás návrh Aktualizace nástrojů bytové politiky a po jeho prostudování máme za to, že je velmi dobře a přehledně zpracován. Navrhované nástroje bytové politiky jsou zřejmě v dané době dostupné a proto by je bylo možné realizovat. K materiálu nemáme zásadních výhrad, ale připojujeme pouze několik poznámek k úvaze či pro vysvětlení našich stanovisek.

K jednotlivým ustanovením:

A.2 písm. b), c)

Popis současného trendu z hlediska fungování různých forem vlastnictví je správný, ale je zjevné, že dochází k deformaci nabídky na trhu zejména k úbytku družstevních bytů ve prospěch vlastnické formy a k ohrožení tradičního nájemního bydlení, kterému prakticky, jak správně uvádíte, hrozí úplný zánik. Tento vývoj je varující neboť vlastnictví k bytům omezuje především potřebnou mobilitu pracovních sil a váže jednotlivce k určitému místu. S ohledem na to, že existuje pohyb kapitálu v globální podobě, je nutné chápat, že na druhé straně práce je regionálně vázána. Potřeba pohybu pracovních sil podle pracovních příležitostí je tedy nezbytná. Tomu je ovšem třeba přizpůsobit také nabídku nájemních bytů. Důvody proč dochází k převodům bytů do vlastnictví spočívají především v nejistotě obyvatelstva, jakým směrem se budou vyvíjet nájmy a zda-li je možné „riskovat“ setrvání v nájemním vztahu. Tatáž obava se bezdůvodně propaguje i u družstev a protiústavní přímus u bytových družstev způsobil právě značný nárůst převodu bytů. Toto jsou příčiny „útěku do vlastnictví“, kterému je třeba čelit oživením výstavby nájemních bytů a družstevní bytové výstavby za podpory státu a garantováním určitých limitů nájmu.

A.3 SFRB:

Dáváme k úvaze, aby se při rušení dosavadních opatření ještě zvažila možná novelizace zákona č. 378/2005 Sb. pro využití k obnově nájemního bydlení na členském principu a pro využití v oblasti seniorského bydlení. Družstevní bydlení dává právě finanční účastí člena potřebné jistoty v garanci nájmu a jeho výše včetně všech nájemních vztahů. Obsah práva užívání družstevního bytu je shodný s obsahem práva vlastnického při té výhodě, že jde o standardní více ne 160 let konstituovanou právnickou osobu, která má nesporné výhody především ve správě vlastního majetku před SVJ.

A.5 písm. c)

V této souvislosti připomínáme doporučení Výboru OSN pro lidská sídla, který vydal komplexní směrnice týkající se kondominiálního vlastnictví bytů se zvláštním zřetelem k zemím střední a východní Evropy.

Materiál byl zpracován jako doporučení a východiska pro tvorbu národní právní úpravy jednotlivých států EU a navrhuje se zde mj. stanovit regionální organizace a poradenská informační střediska v této oblasti, aby vlastníci nebyli odkázáni jen na komerční právní služby. V odůvodnění se praví, že vláda by měla přijmout odpovědnost za podporu a vytváření národních či regionálních organizací zastřešujících společenství vlastníků a vytvářet tak podmínky pro provozování soukromovlastnického bydlení vzniklého v důsledku privatizace. Zejména by měly být podporovány aktivity na vzdělávání a školení vlastníků jednotek i profesionálních správců společně vlastněného majetku. Nepostačuje tedy pouze provést změnu majetkových vztahů, ale při zavádění soukromého sektoru bydlení dosud u nás neznámého, je třeba věnovat ze strany vlády i podporu zavedení takového systému

do praxe. Protože k tomu nedošlo, jsou problémy v této oblasti zejména se správou SVJ stále nejpálčivější.

B.1

Pro tvorbu nového zákona by bylo možné využít velkou měrou toho, co je nyní po všech novelách v platnosti. Na druhé straně však je otázka, jestli by nepostačovala pouze novela, která by odstranila výkladové problémy, případně doplnila některá ustanovení. Ačkoliv nám není známa poslední verze zákona, která po tolika přepracováních jistě doznala změn, doporučovali bychom vést na toto téma přeci jen ještě nějakou odbornou diskusi. Zcela nový zákon by měl smysl tehdy, kdyby vycházel z věcného záměru s ujasněnou koncepcí a přinášel zcela nové instituty jako např.:

- bytové vlastnictví jako zvláštní typ spoluvlastnictví
- možnost spoluvlastnictví, které se může týkat více bytových budov
- budovy, které obsahují byty i nebytové jednotky pro komerční účely
- vícejednotkové budovy určené výhradě pro komerční nebytové prostory
- jiné typy budov spolu sousedících
- vytváření společenství vlastníků pro více budov spolu sousedících nebo v uzavřených komplexech

Těchto návrhů by mohlo být více a zmiňujeme je jen proto, že na přípravě návrhu zákona se podílelo tolik různých autorů, že bude možná obtížné udržet jednotnou myšlenkovou koncepci, aby se neztratil zamýšlený cíl. Pokud totiž zákon nemá přinést koncepční řešení, stává se jen kasuistickou normou podobnou „návodu k použití“.

B.2, bod 6)

Jenom poznámku ke zrušení výměny bytů. Považujeme toto ustanovení stále za nepřilíš šťastné. Výměna se souhlasem všech by měla zůstat zachována. Za problematické ovšem považujeme nahrazení projevu vůle rozhodnutím soudu. To by mělo být odstraněno. V současné době však, kdy deregulace právě má tzv. „rozhýbat“ trh s byty a vyvolat potřebu výměn v daleko větší míře než tomu bylo dosud, není správné tento institut vypustit ze zákona. To se jeví jako velmi účelové, protože z hlediska práva není důvodu rušit jednoduché výměny na rozdíl od velké složitosti vzniku zániku nájemních vztahů po dohodě více subjektů. Jediným smyslem takového opatření není totiž potřeba právní ani ekonomická, ale snaha vlastníků zbavit se smluvně založených nájemních vztahů a nabídnout novou nájemní smlouvu s jiným obsahem. To však po deregulaci, kdyby se mělo již vyrovnat tržní nájemné, se jeví jako iluzorní. Kromě toho není respektován jeden z principů komunitárního práva, v poslední době značně frekventovaný, že zákon má chránit slabší stranu ve vztahu.

V závěru ještě připojujeme návrh vzešlý od našich funkcionářů, který má reagovat na část C. Nové nástroje podpory bydlení. Návrh je již upraven podle jednotlivých bodů.

Všeobecně:

Dle publikovaných údajů na internetu v roce 2030 může podle propočtu v zemi být 2,31 milionů osob, které překročily pětadesátku. Lidé žijí déle díky změně životního stylu i moderní medicíně. Podíl seniorů se zvyšuje také kvůli nízké porodnosti. Tato skutečnost zapříčiňuje vznik rostoucí skupiny starších obyvatel, kterým chybí nejen služby umožňující jejich soběstačnost, ale scházejí i lůžka v domovech důchodců a jim podobných zařízeních.

Domníváme se, že právě domovy pro tuto skupinu lidí patří do problematiky nástrojů bytové politiky ve spojitosti se zaměřením na sociální nájemní bydlení této starší generace.

K jednotlivým odstavcům části **C. Nové nástroje podpory bydlení.**

C1. Investiční národní program výstavby sociálních nájemních bytů.

Forma podpory investiční dotace na výstavbu sociálních nájemních bytů by měla být určena všem investorům bez ohledu na jejich právní charakter a zdroj financování. Jako významní investoři by mohli být zahrnuti existující bytová družstva nebo nově zakládaná. Cílem této výstavby by byly

Pensiony pro seniory či důchodce v družstevním vlastnictví,

jehož financování by bylo založeno na partnerství soukromého a veřejného sektoru, kde soukromý sektor by představovali jednotliví družstevníci organizovaní v právnické osobě – Družstvu, a veřejný sektor by představovala obec, která by měla zejména za poslání, získat pozemek pro vlastní výstavbu pensionu.

Nájem i sociálních bytů je podle Evropské komise „ekonomickou činností“ (tj. podnikáním) proto se musí postupovat jako při podpoře podnikání a program investičních dotací na výstavbu sociálních nájemních bytů notifikovat.

C2. Podpora výstavby sociálních bytů

Dotace je poskytována na výstavbu nájemních bytů ve vlastnictví obcí pro osoby, které jsou znevýhodněny v přístupu k bydlení. Jako podprogram zahrnuje dotační titul Pečovatelský byt a Vstupní byt. Právě tyto tituly by měly zahrnovat pensiony pro seniory, přičemž by se umožnilo zapojení obyvatel a podnikatelské sféry přímou participací na těchto projektech, jejímž posláním by mělo být vytvoření podmínek pro klidný život ve stáří s možností potřebné péče, která je pro seniory v běžném prostředí obtížně dostupná.

Podpora by byla poskytována v režimu „de minimis“ – Nařízení komise ES č. 1998/2006 Sb. Další problém, který by vznikl až po výstavbě, by byl spojen s poskytováním zdravotní péče na odpovídající úrovni.

Významný podnět pro řešení těchto situací, spojených s výstavbou sociálních bytů pro seniory v pensionech, dává zákon č. 378/2006 Sb. ze dne 19. srpna 2005 o podpoře výstavby družstevních bytů ze Státního fondu rozvoje bydlení, na který navazuje Nařízení vlády č. 465/2005 Sb. ze dne 9. listopadu 2005 vydané na základě zmocnění, které je uvedeno v citovaném zákoně.

C3. Návrh nové úpravy podpory oprav bytových domů...

Návrh plně vyhovuje současným požadavkům vycházející z praktické aplikace programu PANEL.

C4. Provozní podpora pronajimatelů sociálních bytů – neinvestiční část řešení sociálního bydlení.

Postupné odstraňování regulace nájemného vznikne situace, že někteří nájemníci nedosáhnou na nájemné v místě obvyklém. Proto budováním vlastního bydlení družstevní formou nevzniká nebezpečí neúměrného nárůstu nájemného, výše úhrady za bydlení se může měnit jen v závislosti na provozních nákladech budovy a cen za poskytování zdravotní péče na objednané úrovni a rozsahu.

C5. Podpora výstavby nájemních bytů – vytvoření podmínek ...

Dosud chybí jakýkoliv nástroj státní podpory tohoto typu bydlení, stát nemůže tuto výstavbu nařídít, ani ji organizovat. Podnikatelská iniciativa se orientuje na vlastnickou formu bydlení. Domníváme se, že družstevní forma patří do sféry vlastnického bydlení a podporu lze orientovat politikou vhodného úvěrování.

S pozdravem

JUDr. František Lebl předseda SMBD ČR, o.s.

