

**Téze ke koncepci bytové politiky v České republice**  
**projednané na rozšířeném zasedání předsednictva 25. – 26. února 2003**

**I. Obsahové pojetí koncepce**

1. Koncepce by měla navázat na Koncepci z 18.10. 1999 (projednanou ve vládě), přitom však tuto rozvinout a v celé řadě otázek změnit, tj. doplnit, zpřesnit, dlouhodoběji zaměřit (2010-2015).
2. **Pojetí koncepce** jako dokumentu, jehož schválení ve vládě a v parlamentu vyjádří většinovou shodu na sociálně-tržní zaměření bytové politiky.
3. Vytýčení sociálního bydlení jako kategorie, která v současné bytové situaci na delší dobu profiluje zaměření bytové politiky a uspořádání podpor z veřejných zdrojů.
4. Nově zpracovaná koncepce musí ukázat závažnost a obtížnost vytýčených cílů a úkolů, ale také na jejich proveditelnost, přitažlivost a celonárodní dosah!

**II. Základní východiska koncepce bytové politiky**

1. Analýza dosavadních koncepcí vč. vyhodnocení úkolů v nich obsažených a stanovení směrů, které nutno převzít do aktualizované koncepce.
2. Hlavní problémy
  - stav bytového fondu, jeho rozmístění, dosažená úroveň bytové výstavby a bydlení nejméně v krajském členění a ve srovnání se zahraničím;
  - vyhodnocení existujících nástrojů a jejich účinnosti;
  - dostupnost bydlení podle současných nástrojů a podmínek podle hlavních sociálních skupin obyvatelstva; které segmenty jsou nedostatkové;
  - vyhodnocení existujících kompetencí v rámci prosazování aktivní bytové politiky na úrovni ministerstev, ve vztahu ke krajům a obcím, především obcím s rozšířenou pravomocí;
  - legislativní sféra.

**III. Koncepce bytové politiky**

1. Dlouhodobá koncepce do r. 2010 a 2015
2. Střednědobá koncepce do r. 2006

Ad 1) Dlouhodobá koncepce by měla stanovit **základní směry**, které budou obsahovat zásady a pojetí sociálně tržní bytové politiky v dlouhodobějším horizontu. Součástí by měla být kvantifikace potřeb jako celku a v rámcové struktuře, vyčíslení

finanční náročnosti a cílů ve vybavenosti obyvatelstva byty. Tyto cíle porovnat věcně a otevřeně; porovnání s finančními možnostmi.

**Pojetí koncepce** tvarovat zřetelně na podporu bydlení pro sociálně slabší skupiny obyvatelstva a domácností, zejména **příjmově slabší mladé domácnosti, neúplné rodiny, domácnosti důchodců, dlouhodobě deprimovaných osob.**

Ad 2) Návaznost na směry a zásady obsažené v dlouhodobější koncepci, které by měly být konkrétnější a propracovanější s důslednou propojeností na

- ekonomický vývoj,
- demografický vývoj,
- regionální koncepci a vazby na městské bytové politiky,
- sídelní politiku (Politiku územního rozvoje).

Jedním z prvních úkolů je zpracování, projednání a schválení **zákona o nájemném.**

V rámci střednědobé koncepce je třeba formulovat odpovědi na otázky:

- jaká je objektivní potřeba bytů (máme bytů dostatek či nedostatek) především s promítnutím územních aspektů a sociálních hledisek, ukazuje se dostatek cenově drahých bytů, a daleko převažující nedostatek cenově přijatelných bytů;
- problematika rezerv s promítnutím územních vazeb (kolik lze využít neobydlených bytů na venkově, jak vypadá situace ve městech, rezervy v dosažení plynulosti bytové výstavby a další);
- objektivní analýza definitivních výsledků SLDB 2001, a to nejen v krajích a nejen v celostátních ukazatelích, ale ve strukturálních datech za regiony, vyjadřujících potřebné vazby a specifčnosti a faktický stav problémů;
- jsou současné nástroje a podmínky pro rozvoj bydlení vyhovující? Co je třeba změnit? (Systém, druhy a podmínky podpor vč. stavebního spoření a hypoték, panelová sídliště, objekty z panelů, modernizace bytů a další, daňové nástroje apod.);
- jak dále v oblasti družstevního bytového fondu, jak dál s velkým množstvím SVB;
- problematika neziskového bytového sektoru, role třetího sektoru u nás;
- dát odpověď na otázky nezbytnosti určitých regulujících zásahů do oblasti bydlení, podobně i na otázku potřebnosti registru bytů (proč, kde, jak) a v kladném případě navrhnout realizaci tohoto záměru;
- jak zlepšit návaznosti mezi celostátní, regionální a bytovou politikou;
- jak ovlivnit vylidňování měst s tendencemi segregace, jak usměrnit urban-sprawel?;

- jaká je úroveň osvěty, poradenství a co zlepšovat;
- jak posílit výzkumné práce se zajištěním vazeb bydlení – ekonomika – demografie – sídelní politika jak pro celostátní, tak i regionální potřeby;
- je současný systém kontrol plnění úkolů z koncepce vyhovující apod.. Neměla by vláda dostávat např. jednou za rok soubornou zprávu o plnění úkolů z koncepce a o vývoji bytové výstavby a bydlení.

#### IV. Nástin některých hlavních úkolů

- *zákon o nájemném* - usměrňovaná cena nájmu, místně obvyklé nájemné a sankce za překročení ceny nájmu,
- *zákon o vlastnictví bytů 72/94 Sb.* – novela,
- *občanský zákoník* - samostatná část nájemních vztahů - nájemce a pronajímatel, písemný vyvážený vztah - smlouva,
- *zákon o neziskových bytových družstvech* – s kontrolními mechanismy státu a revizního svazu při poskytování podpor rozpočtu,
- *institut sociálního bydlení* – zákon či jiná právní úprava o sociálním bydlení,
- *příspěvek na bydlení* – pro jakou výši nájemného a na jaké bydlení,
- *obchodní zákoník* – postavení družstev s odkazem na nezisková bytová družstva – jedná se o provázanost zákonných úprav,
- *stavební zákon* – zjednodušení přístupu při vyřizování žádostí od stavebních povolení až po kolaudaci a propojenost na sídelní politiku,
- *daně a daňová soustava* jako faktor rozvoje bydlení (daň z nemovitosti, daňové úlevy, zvýhodnění apod.),
- *vytvoření podpor* pro kapitál do bytové výstavby formou investičních pobídek,
- *registr bytového fondu* – s cílem využitelnosti bytového fondu,
- *zákon o obcích a krajích* – novela s cílem posílení zvl. regionálních pravomocí při tvorbě bytové politiky na území krajů a měst,
- *zákon o kondominiu* – jako nástroj vlastnického bydlení a vzájemných vztahů ve více bytových domech – vztah k zákonu o vlastnictví bytů,
- *přípravenost ČR* na vstup do EU na úseku bytové problematiky,
- *roční analýzy* plnění úkolů a vývoje bydlení v ČR a regionech.