

V Praze dne 1. června 2021

Vážené senátorky, vážení senátoři,

**Občanské sdružení majitelů domů v ČR, z.s. (OSMD) jednoznačně podporuje všechny návrhy České asociace věřitelů, které předala k projednávání novele exekučního řádu. Vedou nás k tomu téměř třicetileté zkušenosti našich členů a také stejně dlouhá čekání na zákon, který by jednoznačně upravit odpovědnost státu (resp. obce) v oblasti tzv. sociálního bydlení.**

*Jak jsme uvedli ve všech předchozích materiálech k tomuto tématu – majitelé nemovitostí (a bytů zvláště), jsou velmi zvláštní druh věřitelů. Největší část jejich pohledávek totiž vzniká z důvodů nejenom na straně dlužníka, ale i na straně státu!*

*V řadě případů jsou členové OSMD nuceni poskytovat bydlení (a hradit dlouhodobě všechny služby s tím spojené) osobám i rodinám, které již užívají jejich byt bez právního titulu a proti vůli majitele.*

*Důvodem je velmi nízká vymahatelnost práva (soudní řízení o žalobě na vyklizení a následný výkon trvají cca 1000 dní a jsou s nimi spojeny další náklady ve výši cca 60 tis. Kč) a neexistence legislativy v oblasti sociálního bydlení. Stát po desítky let přenáší odpovědnost za naplnění bytové potřeby řady lidí, kteří náhle ztratili finanční kompetence, ze státu (resp. obce) na posledního pronajímatele.*

*Tito bývalí nájemci jsou v okamžiku vzniku i celkem marginálního dluhu ihned Úřadem práce odstavení od příspěvku na bydlení - což v 95% případů vede k roztočení, nyní již fatální, dluhové spirály. Tento krok státního úřadu není kompenzován žádnou faktickou pomocí a neexistuje žádná vymahatelná povinnost státu (či obce), aby se o naplnění bytové potřeby těchto občanů (často rodin s dětmi) nějakým způsobem v daném okamžiku postaral. **Uvedené kroky státní správy jsou tak přímou příčinou vzniku značných dluhů.***

**Místo předcházení vzniku značných dluhů z nájemního bydlení se předloženou novelou řeší až důsledky. A to se značně negativním dopadem na pronajímatele, na něž se opět přenáší všechny finanční dopady.** Vše je přeneseno důsledně na věřitele, posledního pronajímatele, který se pak na několik let (a za náklady v desítkách tisíců Kč) stává klientem české justice. Pomoc státu, nyní již bývalým nájemníkům, přichází až v podobě dotované právní poradny či sociálního pracovníka, který dlužníka navede na cestu „oddlužení“. Náklady státu jsou po několik let nulové, věřitelé neuhradí také nic a mnohasettisícové pohledávky jdou plně za věřiteli/pronajímateli. Vzniká tak vzor chování založený na vědomí, že úhradě za několikaleté užívání bytu se lze poměrně dobře vyhnout. Podobná zkušenost tak logicky uzavírá dalším rodinám, které by mohly být potencionálními neplatiči, cestu k nájemnímu bydlení.

**OSMD v ČR, jež takové pronajímatele sdružuje, nevidí v návrhu zákona jediný nový paragraf, který by výše popsanou situaci řešil! Návrh spíše vzbuzuje oprávněné obavy, že pohledávky pronajímatelů budou v budoucnu ještě více nedobytné.**



Ing. Karel Polata  
místopředseda  
Občanské sdružení majitelů domů v ČR, z.s.