



Občanské sdružení
majitelů domů, bytů
a dalších nemovitostí v ČR

www.osmd.cz



SEMINÁŘ: ÚSTAVNĚ PRÁVNÍ ROZMĚR SOCIÁLNÍHO BYDLENÍ

**Soubor materiálů pro přípravu zákona o
bydlení sociálně potřebných**

Ústavně-právní výbor, předseda JUDr. Miroslav Antl

*Občanské sdružení majitelů domů, bytů a dalších
nemovitostí v ČR, předseda RNDr. Tomislav Šimeček*

28. srpna 2012

Obsah

ZÁKLADNÍ LIDSKÁ PRÁVA STRAN V OBLASTI NÁJEMNÍHO BYDLENÍ.....	4
SOUČASNÁ SITUACE A ÚKOLY, KTERÉ BY MĚL ZÁKON O BYDLENÍ SOCIÁLNĚ POTŘEBNÝCH VYŘEŠIT	13
SROVNÁNÍ RŮZNÝCH ZPŮSOBŮ ŘEŠENÍ BYDLENÍ OBČANŮ V SOCIÁLNÍ NOUZI	15
SOCIÁLNÍ BYDLENÍ V PODMÍNKÁCH PŘECHODU NA OBVYKLÉ TRŽNÍ NÁJEMNÉ.....	17
KOLIK STOJÍ BYDLENÍ	20
HLAVNÍ NEZBYTNÉ PRINCIPY NOVÉHO ZÁKONA O SOCIÁLNÍM BYDLENÍ	23
PRINCIPY ZÁKONA O SOCIÁLNÍM BYDLENÍ FORMOU DÁVEK SOCIÁLNÍHO BYDLENÍ.....	25
„SOCIÁLNÍ BYTY“ NEBO DÁVKY SOCIÁLNÍHO BYDLENÍ	27

Kontakní údaje:

RNDr. Tomislav Šimeček – osmd@osmd.cz

Ing. Aneta Červenková – tiskova-mluvci@osmd.cz

www.osmd.cz

ZÁKLADNÍ LIDSKÁ PRÁVA STRAN V OBLASTI NÁJEMNÍHO BYDLENÍ

Obě smluvní strany nájemního vztahu jsou chráněny Listinou základních práv a svobod ve znění zákona 162/1998 Sb. Tato Listina obsahuje převážně jen negativní práva občanů, tj. práva, která jsou vymahatelná s pomocí moci soudní. Jistým doplněním a rozšířením této listiny je Evropská úmluva o lidských právech, ratifikovaná Federálním shromážděním Československé republiky 18.3.1992 a mající stejně jako Listina právní sílu ústavního zákona.

V PRVÉ ČÁSTI uvedeme stručný výčet hlavních práv **zaručených Listinou**, která jsou důležitá pro ochranu **PRONAJÍMATELE**:

Článek 1		Základní práva a svobody jsou neprohlášená a nezrušitelná...
Článek 4	odst. 1	Povinnosti mohou být ukládány toliko na základě zákona a v jeho mezích a jen při zachování základních práv a svobod.
Článek 9	odst. 1	Nikdo nesmí být podroben nuceným pracím nebo službám.
Článek 11	odst. 1	Každý má právo vlastnit majetek. Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu .
	odst. 4	Nucené omezení vlastnického práva je možné jen ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu. <i>K tomuto bodu doplňujeme znění § 123 občanského zákoníku, který říká: „Vlastník je v mezích zákona oprávněn předmět svého vlastnictví držet, užívat, požívat jeho plody a užitky a nakládat s ním.“</i>
Článek 36	odst. 1	Každý se může domáhat stanoveným postupem svého práva u nezávislého a nestranného soudu a ve stanovených případech u jiného orgánu.
	odst. 3	Každý má právo na náhradu škody způsobené mu nezákonným rozhodnutím soudu, jiného státního orgánu či orgánu veřejné správy nebo nesprávným úředním postupem.

Evropská úmluva o lidských právech k tomu ještě uvádí:

Článek 13	Každý, jehož práva a svobody přiznané touto Úmluvou byly porušeny, musí mít účinné prostředky nápravy před národním orgánem, i když se porušení dopustily osoby při plnění úředních povinností.
Článek 14	Užívání práv a svobod přiznaných touto Úmluvou musí být zajištěno bez diskriminace založené na jakémkoli důvodu, jako je ... sociální původ, ... majetek, rod nebo jiné postavení.
Článek 17	Nic v této Úmluvě nemůže být vykládáno tak, jako by dávalo státu ... právo ... na omezování těchto práv ...
Článek 19	K zajištění plnění závazků přijatých vysokými smluvními stranami v této Úmluvě se zřizují: a) Evropská komise pro lidská práva b) Evropský soud pro lidská práva
Článek 1, dodatkového protokolu, č. 1	Každá fyzická nebo právnická osoba má právo pokojně užívat svůj majetek.

V DRUHÉ ČÁSTI uvedeme práva **zaručená Listinou**, která jsou důležitá pro **NÁJEMCE**:

Článek 3	odst. 1	Základní práva a svobody se zaručují všem bez rozdílu pohlaví rasy, barvy pleti, jazyka, víry a náboženství, politického či jiného smýšlení, národního nebo sociálního původu, příslušnosti k národnostní menšině, majetku, rodu nebo jiného postavení
Článek 7	odst. 1	Nedotknutelnost osoby a jejího soukromí je zaručena ...
Článek 11	odst. 3	Vlastnictví zavazuje. Nesmí být zneužito na újmu druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy
Článek 12	odst. 1	Obydlí je nedotknutelné. Není dovoleno do něj vstoupit bez souhlasu toho, kdo v něm bydlí.
Článek 24		Příslušnost ke kterékoli národnostní nebo etnické menšině nesmí být nikomu na újmu.

Článek 26	odst. 3	Každý má právo získávat prostředky pro své životní potřeby prací. Občany, kteří toto právo nemohou bez své viny vykonávat, stát v přiměřeném rozsahu hmotně zajišťuje, podmínky stanoví zákon.
Článek 30	odst. 1	Občané mají právo na přiměřené hmotné zabezpečení ve stáří a při nezpůsobilosti k práci, jakož i při ztrátě živitele.
Článek 30	odst. 2	Každý, kdo je v hmotné nouzi, má právo na takovou pomoc, která je nezbytná pro zajištění základních životních podmínek.
Článek 41	odst. 1	Práv uvedených v člancích 26 nebo 30 ... je možno se domáhat pouze v mezích zákonů, které tato ustanovení provádějí. (pozn. Tato práva jsou právy pozitivními a proto nevymahatelnými mimo rámec prováděcích zákonů)

K těmto právům **Úmluva** ještě dodává v článku 8

Článek 8 odst. 1	Každý má právo na respektování svého soukromého a rodinného života, obydlí a korespondence.
Článek 14	Užívání práv a svobod přiznaných touto Úmluvou musí být zajištěno bez diskriminace založené na jakémkoli důvodu, jako je pohlaví, rasa, barva pleti, jazyk, náboženství, politické nebo jiné smýšlení, národnostní nebo sociální původ, příslušnost k národnostní menšině, majetek, rod nebo jiné postavení.

Kromě těchto právních dokumentů jsou zde ještě další mezinárodní dokumenty, které se zabývají pozitivními právy, která jsou sice nevymahatelná, ale k jejichž dodržování se v rámci svých zdrojů zavázaly vlády těch států, které tyto dokumenty podepsaly. Jsou to tedy závazky vlád, na něž je třeba se obracet v rámci jejich materiálních možností. Jedním z nich je **Mezinárodní pakt o hospodářských a kulturních právech** přijatý 19.12.1966 v New Yorku.

Článek 2	Stát se zavazuje využít svých zdrojů k dosažení práv uznaných v tomto Paktu.
Článek 9	Právo na sociální zabezpečení

Dalším takovým dokumentem je **Evropská sociální charta**, která uvádí:

Bod 13	Kdokoliv je bez dostatečných prostředků, má právo na sociální a zdravotní pomoc. Osobám, které nejsou schopny si prostředky zajistit vlastní prací nebo z jiných zdrojů, bude poskytnuta nezbytná péče.
Bod 31	Každý má právo na bydlení
Část H	Ustanovení této Charty nebudou na újmu těm ustanovením domácího práva, jakékoliv smlouvy nebo dohody, které vstoupí v platnost a podle kterých je chráněným osobám poskytováno příznivější zacházení.
Část M	Vypovězení, odst. 2, Každá smluvní strana může vypovědět každý přijatý článek nebo odstavec části II Charty

JAKÉ JSOU TEDY DŮSLEDKY UVEDENÝCH PRÁV OBOU STRAN?

Pronajímatelé:

Nejdůležitější je vymahatelné právo vyplývající z článku 1 dodatkového protokolu 1 k Evropské úmluvě o lidských právech, který říká, že každý má právo pokojně užívat svůj majetek, tj. i nemovitost, tj. nikoliv jen ji vlastnit, ale podle § 123 OZ musí mít právo ji užívat, disponovat s ní, tj. mít vždy právo rozhodnout, kdo ji bude užívat a pokud ji pronajme, musí být pronájem z principu dočasný a musí mít právo na obvyklé (tj. tržní) nájemné za takový pronájem, aby mohl ze svého vlastnictví brát užitky – (řečí zákona). Pokud je prokázán

veřejný zájem, může stát tato vlastnická práva dočasně omezit po dobu, kdy trvá výjimečný stav, ale musí toto omezení v plném rozsahu nahradit.

Tomu odpovídá i judikatura Evropského soudu pro lidská práva ve všech dosud vydaných rozsudcích. Stěžovatelům bylo vráceno dispoziční právo k nemovitosti vystěhováním nájemníků, kteří získali právo užívání nemovitosti jinak než svobodně uzavřenou smlouvou. Pronajímatelé dostali kompenzaci materiální škody způsobené regulací jako rozdíl mezi místně obvyklým tržním nájemným a nájemným regulovaným zákonem za celou dobu, od kdy byla v dané zemi ratifikována Úmluva. Navíc dostali i kompenzaci nemajetkové újmy za to, že se svých nezadatelných práv museli neúspěšně domáhat u domácích soudů.

V kontextu našich poměrů to znamená, že pro minimalizaci náhrad, které bude velmi pravděpodobně stát povinen vyplatit poškozeným, byl proveden novelou občanského zákona i novým občanským zákonem přechod na úroveň obvyklého tržního nájemného a že všechny nájemní smlouvy budou muset být převedeny na svobodně uzavřené.

Jelikož vlastnické právo také zavazuje a nesmí být zneužito, je na pronajímatelích, aby i výše nájemného byla oprávněná, tj. aby plně kryla jednak náklady prosté reprodukce (dnes cca 55Kč/m²/měsíčně podle studie Ústavu soudního inženýrství Brno), ale aby přinášela i přiměřený výnos z pronájmu, což je dnes 3 – 5 % z tržní ceny pronajaté nemovitosti. Tento výnos je pro nemovitosti v tržních cenách 5 - 50 tisíc Kč/m² (dnes od 13 Kč/m²/měsíčně až po 208 Kč/m²/měsíčně u bytů standardní kvality podle lokality) a je třeba ho přičíst nad úroveň nákladů prosté reprodukce. V oblastech s vysokým převisem nabídky nad poptávkou či v oblastech s nízkou koupěschopnou poptávkou může být v důsledku legitimní regulace nájemného trhem výnos i podstatně nižší než oprávněných 3 – 5 % z umrtveného kapitálu. Pak to ale většinou vede k chátrání domů a zhoršování kvality bydlení, pronajímatel totiž nemá povinnost použít veškerý příjem z pronájmu na údržbu domu, poněvadž i jeho právo na přiměřený výnos je chráněno zákonem. Pokud výnos z pronájmu nedosahuje srovnatelné hodnoty jako výnos z jiných podnikatelských aktivit, nemotivuje to nikoho k investování do výstavby a řádné údržby nájemního bydlení. Cenová mapa místně obvyklého nájemného (KISEB - IRI) přitom jasně ukazuje, že nikde není místně obvyklé nájemné vyšší než podle zákona oprávněné nájemné, naopak ve většině lokalit se ustavilo obvyklé tržní nájemné i

výrazně pod hladinou oprávněných požadavků pronajímatelů, jak je uvádí § 2 odst. 6 zákona 526/1990 Sb.

Nájemníci:

Předně při uzavírání nájemní smlouvy **nemá pronajímatel právo diskriminovat nájemce** podle pohlaví, rasy, barvy pleti, jazyka, víry a náboženství, politického či jiného smýšlení národního nebo sociálního původu, majetku, rodu nebo jiného postavení. Pronajímatel **má ale právo zjistit, jestli má nájemce takové prostředky, aby mohl řádně platit nájemné, a jestli se v předchozím bydlišti choval ohleduplně k pronajímateli, svěřenému majetku a k spoluúživatelům domu.** Je proto dobré, aby nájemce pronajímateli usnadnil přístup k těmto informacím.

Nájemce by si měl zjistit místně obvyklé tržní nájemné a neuzavírat nájemní smlouvu k bytu, jehož kvalita neodpovídá místnímu tržnímu nájemnému. Je možné vznést i požadavky nad rámec předložené smlouvy. Solidní pronajímatel bude ochoten o nich diskutovat a případně je zahrnout do smlouvy. **Nájemce nemusí přistupovat na nájemné, které se mu zdá příliš vysoké, a raději zkusí jiného pronajímatele.** Pokud již stávající nájemné neodpovídá místní tržní situaci a nelze dosáhnout dohody s pronajímatelem, je možné dát pronajímateli v zákonné lhůtě výpověď a najít si lepšího pronajímatele nebo i lepší byt. Jelikož současný občanský zákoník neumožňuje řádnou výpověď ze strany pronajímatele, nebude pravděpodobně pronajímatel ochoten s nájemníkem uzavřít nájem na dobu neurčitou, kterou pak nemůže ukončit, ale bude trvat na době určité (obvykle maximálně 1 rok). To ale neznamená, že chce z bytu nájemníka po této době vystěhovat. Naopak, pokud tento řádně plní své povinnosti a dobře vychází s ostatními uživateli domu, pronajímatel je rád, když se nájemní smlouva po jejím vypršení obnoví. **Při plnění vzájemných povinností bude chtít solidní pronajímatel, aby nájemní vztah trval co nejdéle. Nájemník by měl věnovat pozornost výběru slušného pronajímatele.**

Pokud se již nájemní smlouva uzavře, **je obydlí nedotknutelné** a nikdo nesmí porušovat soukromí nájemníka. Na druhou stranu je byt, který obývá, stále majetkem

pronajímatele, který je oprávněn kontrolovat, jak se o jeho majetek stará. **Je proto dobré ve smlouvě stanovit pravidelné kontroly bytu** např. při příležitosti placení nájemného.

Pokud se nájemce ocitne v nezaviněné nouzi a nebude schopen platit dohodnuté nájemné, **je to stát, který se v Ústavě zavázal k materiální pomoci v nezaviněné nouzi**, aby nájemce měl na přiměřeně velký byt. Jelikož se ale jedná o pozitivní právo, které je vymahatelné jen v rozsahu zákona, který provádí článek 26 Listiny, **je podle článku 41 Listiny nejdříve třeba přijmout takový zákon**. Povinnost jeho přijetí zdůrazňuje i článek 2 Paktu o hospodářských a kulturních právech, který říká, že se stát zavazuje využít svých zdrojů k dosažení práv uznaných v tomto Paktu. (Konkrétně se **jedná o zákon o sociálním bydlení, který připravilo např. OSMD** ve spolupráci se **Sdružením nájemníků** a s **Radou seniorů** a který by se měl stát součástí nové úpravy sociálních dávek /úplné znění viz. www.osmd.cz/.) Právo na sociální a zdravotní pomoc všem v nezaviněné nouzi je obsažena i v článku 13 Evropské sociální charty, z níž vychází tedy i právo na bydlení obsažené v bodu 31. Pokud se nájemce dostane do sociální nouze i vlastním zaviněním, má podle Ústavy právo na takovou pomoc, která je nezbytná pro zajištění základních životních podmínek. I vymahatelnost tohoto článku je limitována prováděcím zákonem a většinou bývá v kompetenci obcí. Nejdůležitější je **hned od vzniku problému s řádným placením nájemného komunikovat s pronajímatelem a sociálními odbory** a hledat optimální cestu, jak situaci řešit.

Stát:

Tak jako pronajímatelé a nájemníci mají svá práva a povinnosti, má v důsledku ústavních práv své povinnosti i stát. Vymahatelnost těchto práv od státu je však mnohem složitější, neboť Ústavní soud má pouze zrušovací pravomoc k existujícím zákonům a nemůže nové zákony ani navrhovat ani jejich přijetí v souladu s Ústavou nařizovat. Je to právě stát, který předkládá parlamentu návrhy zákonů, které ho pak ve svém důsledku nutí tyto zákony dodržovat. Nečinnost státu v legislativním procesu pak může Ústavní soud pouze kritizovat, ale nemá pravomoc situaci změnit. Jediným orgánem, který má určitou možnost přinutit i stát k respektování základních lidských práv úpravou, nebo navržením a následným přijetím vyhovujících legislativních norem, je dnes Evropský soud pro lidská práva ve Štrasburku (ESLP), avšak pouze v mezích přijaté a našim státem ratifikované Úmluvy. To znamená, že

ESLP nemůže vymáhat po vysokých smluvních stranách ani to, aby dodržovaly vlastní Ústavu, pokud její nedodržování neporušuje některý z článků Úmluvy. Zdá se, že jedinou možností, jak řešit současnou absenci zákona, který by prováděl § 26 a 30 Listiny, je poslanecký nebo senátní návrh zákona. Jelikož se ale jedná i o finanční nároky na dávky sociálního bydlení ze státního rozpočtu, bylo by jistě vhodnější, kdyby definitivní formu zákona o pomoci občanům v sociální nouzi při zajišťování bydlení finalizovala vláda, aby Ústavou zaručovaná práva nebyla nečinností vlády ignorována.

Dávky sociálního bydlení nesmí vést k tomu, že bude růst počet domácností, které budou na tuto finanční pomoc dlouhodobě spoléhat, a ani obce nemohou zajišťovat základní životní podmínky těch, kteří se dostanou do sociální tísně vlastní vinou tak, aby se vyplatilo tuto pomoc využívat dlouhodobě. Vláda rozpočtové kázně jistě legitimně omezuje i výdaje v sociální oblasti, ale nesmí k tomu využívat porušování práv zakotvených v Ústavě.

Rozpočtová kázeň není jen slogan pro hospodaření se státními prostředky, musí se stát i standardním principem hospodaření všech domácností, kde nemůže vést jen k omezení schodku domácích financí, ale musí vést i k vytváření přiměřených finančních rezerv. Existence těchto rezerv v určité rozumné výši nemůže vést u občanů v nezaviněné nouzi ke ztrátě práva na dočasnou pomoc při zajištění bydlení. Výši této přiměřené rezervy však musí stanovit zákon a nikoliv libovůle posuzujícího úředníka. Na českém bankovním a pojišťovacím trhu však zatím chybí Evropskou Unií podporovaný produkt (viz materiál: Equity Release Schemes), který by umožňoval využít takovou rezervu (např. ve formě vlastnictví nemovitosti) k financování dočasné nedostatečnosti likvidních finančních prostředků např. formou zpětné hypotéky. Navrhované zákony také postrádají legislativně závazný postup při posuzování majetkových poměrů domácností uplatňujících nárok na finanční pomoc v nezaviněné nouzi. Bude třeba zákonem stanovit postup, jak započítat majetek nad úroveň přiměřené rezervy do výpočtu dávky. Obvyklý způsob je započítat fiktivní příjem z částky přesahující přiměřenou rezervu přes výnosové procento. K rozpočtové kázni podporovaných domácností také vede časové omezení vyplácení dávky v průběhu životního cyklu na 7 let (jak tomu bylo u příspěvku na bydlení podle zákona č. 117/1995 Sb.), které informuje příjemce dávky v dostatečném předstihu, že se jedná o dávku dočasnou a vede jej k tomu, aby si co nejdříve přizpůsobil své bydlení svým příjmům, nebo naopak své příjmy svému bydlení. Stát tím ušetří podstatně více, než nesmyslným snížením dávek sociálního bydlení

všem v nezaviněné nouzi podle návrhu sněmovního tisku 695, které hrozí sociálním konfliktem. V Evropě spoluúčast příjemců pomoci při zajišťování bydlení nepřesahuje nikde 35 % disponibilních příjmů v přiměřeném bydlení. Naopak péče o občany a domácnosti v zaviněné nouzi by měla být v souladu s Ústavou maximálně omezena, aby se jejich počet zbytečně nezvětšoval, aby nám nerostl alarmujícím způsobem počet negramotných, a tato péče by měla být svěřena výhradně obcím, a to pouze v rozsahu jejich finančních možností a případně ve spolupráci se samo-finančovatelými charitativními organizacemi, které si stanoví vlastní kritéria pro poskytování pomoci z vlastních zdrojů.

SOUČASNÁ SITUACE A ÚKOLY, KTERÉ BY MĚL ZÁKON O BYDLENÍ SOCIÁLNĚ POTŘEBNÝCH VYŘEŠIT

Od 1. ledna 2013 by měly postupně již všechny nájemní vztahy přejít na vztahy založené z hlediska výše nájemného na tržních principech a placené nájemné by mělo být obvyklé tržní. Významným důsledkem aplikace tržního nájemného je automatické vyrovnání nabídky a poptávky po nájemním bydlení ve všech lokalitách a všech velikostních i kvalitativních kategoriích. To znamená, že ve všech lokalitách bude zajištěn mírný převis nabídky všech typů bytů nad poptávkou vyrovnaný výší nájemného, které bude za jednotlivé byty požadováno. Podle statistik je jasné, že je v současnosti v ČR vysoký fyzický převis nabídky bydlení nad koupěschopnou poptávkou, která tlačí ceny nemovitostí, ale i nájemné dolů. Tržní nájemné je proto zatím logicky stále nižší, než aby stimulovalo (bez nesmyslných státních dotací) soukromý kapitál k nepotřebné nové výstavbě, protože výnos z pronájmu (a už ani z prodeje) je zatím nezajímavý (0 - 3 % p. a., tj. nižší než zcela bezpracná investice do státních dluhopisů nebo termínovaných vkladů).

Podle posledního sčítání bytů máme v ČR cca 4,7 milionu bytů, přičemž jen 3,894 milionu z nich je trvale obydleno. Máme tedy na trhu potenciálně téměř tři čtvrtě milionu bytů, které nejsou trvale obydleny, a podstatná část z nich by mohla být použita i pro bydlení sociálně potřebných, pokud by stát, v souladu s Ústavou, sociálně potřebným finančně pomohl zaplatit oprávněné tržní nájemné (zákon 526/1990 Sb. §2 odst. 6), za které jsou a budou tyto byty na trhu nabízeny.

Obce se svého bytového fondu dále zbavují jednak proto, že správa cizího majetku je méně efektivní, než když je správcem vlastník, a proces hospodaření obce s bytovým fondem bývá i zdrojem korupčního jednání. Navíc při prodeji bytového fondu mohou současní, nikoliv budoucí zastupitelé využít získané prostředky k uspokojení potřeb svých voličů. Pokud se obec snaží zalíbit některým svým voličům (obecním nájemníkům) a účtuje nižší než tržní nájemné, může být provoz těchto nemovitostí i ztrátový a obec na něj doplácí, nebo musí zanedbávat údržbu. Jen výjimečně některé obecní úřady řeší systémově situaci sociálně potřebných. V Praze jsou to zatím asi jen Praha 6 a 10, kde obec aplikuje v podstatě tržní nájemné a má tak dostatek jak volných bytů, tak i prostředků, aby nad rámec sociálních

dávek mohla nabídnout pomoc všem sociálně potřebným, kde podle kritérií, která si obec sama stanoví, je taková pomoc ještě potřeba.

Pro občany v zaviněné nouzi naopak Ústava ukládá v § 30 odst. 2 Listiny časově neomezenou povinnost pomoci i těmto občanům, avšak pouze k zajištění základních životních podmínek k přežití. Tuto pomoc jim mohou poskytnout pouze obce, v nichž mají tyto občané bydliště, a které mají podrobný přehled o způsobu, jak se do sociální nouze dostali. Pomoc obce by se měla přednostně soustředit na nalezení příležitostí pro tyto občany, aby se mohli živit prací. Čím omezenější bude finanční podpora těmto občanům, tím lépe. Dnes jde cca 40 % sociálních dávek nikoliv potřebným, ale těm v zaviněné nouzi. Ti jsou schopni, protože většinou nepracovali, prokázat ještě nižší legální příjmy než potřební.

Je tedy nad slunce jasnější, že sociální jsou jen občané a domácnosti, a nikoliv byty. Pouze s byty nabízenými za regulované nájemné se velmi dobře kšeftuje, případně je možné do nich segregovat sociálně potřebné, často spolu s nepřizpůsobivými občany do nově vznikajících sociálních ghett.

Správně konstruovaná dávka sociálního bydlení zajistí naopak minimální standard bydlení všem v nezaviněné nouzi bez potřeby jakéhokoliv zvýšení stávajících nákladů ze státního rozpočtu, naopak bude možné tyto náklady systematicky snižovat. Většina z těchto sociálně potřebných bude moci zůstat v lokalitách, kde byli zvyklí bydlet, nebo kde mají možnost najít práci, a v přiměřeně velkých bytech nebudou muset na své bydlení včetně služeb spojených s bydlením vydávat víc než 35 % svých disponibilních příjmů.

SROVNÁNÍ RŮZNÝCH ZPŮSOBŮ ŘEŠENÍ BYDLENÍ OBČANŮ V SOCIÁLNÍ NOUZI

Anglie

Tzv. segregáční „sociální bydlení“ vzniklo začátkem minulého století jednak v Anglii (Paní Octavia Hill), kde některé bytové domy byly provozovány spíše v režimu sociálně výchovného zařízení než jen jako prosté nájemní bydlení v režimu, který nevyžadoval placení plného nájemného díky spoluúčasti obyvatel na správě domu.

Francie

Obdobně vznikalo ve Francii podnikové bydlení pro zaměstnance různých podniků, které bylo budováno většími podniky výhradně jen pro jejich většinou kvalifikované zaměstnance, aby se část odměny za práci těmto pracovníkům vyhnula zdanění, a aby se stabilizoval kádr kvalifikovaných pracovníků. Také služby obyvatelům těchto komunit byly často poskytovány podnikem a rozšiřovaly tak příjmy podniku. Když však byl příspěvek na subvencované bydlení francouzskou vládou zaveden jako povinný a takové bydlení se stalo přístupné obecně i dalším občanům, ztratil systém jakoukoliv ekonomickou logiku. *(Příkladem takového bydlení byly **Baťovy domky** pro zaměstnance, které umožňovaly zvýšit reálné příjmy zaměstnanců spoluúčastí podniku na nákladech bydlení bez dodatečného zdanění, a navíc tato výstavba stabilizovala kvalifikované pracovníky i v dobách krize, kdy se jim vyplatilo zůstat u svého zaměstnavatele, i když platy klesaly. Investor tedy měl jasný ekonomický zájem stavět a pronajímat **svým zaměstnancům**, i těm dobře placeným, byty levněji, neboť se mu tato investice bohatě vracela ve spokojenosti zaměstnanců i s nižšími platy.)* Pozdější zavedení povinnosti podnikatelů přispívat na subvencované bydlení v bytech s regulovaným nájemným ve Francii už bylo motivováno jen rostoucím socialistickým politickým tlakem a ztratila se veškerá ekonomická logika tohoto nástroje. V okamžiku, kdy se této myšlenky budování bytového fondu s regulovaným nájemným se subvencemi z obecních, ale zejména státních finančních zdrojů ujaly socialistické, ale i některé liberálnější vlády a obce, stal se z tzv. „sociálního bydlení“ dobrý kšeft, a to jak politicky, tak i finančně. Na letošní konferenci o bydlení ENHR (European Network for Housing Research) v Toulouse dokonce francouzští vládní ekonomové konstatovali, že v současné době pronájem sociálního bydlení přinášejí nejvyšší výnosy z celého sektoru nájemního bydlení díky státním subvencím, plné obsazenosti bytů, omezené údržbě a postupnému zvyšování nájemného zejména proto, že

slouží v rostoucí míře i bohatší klientele. (Podmínky pro přidělení bytu s regulovaným nájemným splňuje dnes 60 % francouzských rodin, a již 16 % z nich v bytě s regulovaným nájemným - „sociálním bytě“- žije). Přidělení privilegia platit regulované nájemné je ve Francii doživotní. U nás sice existuje teoretická možnost někoho ze „sociálního bytu“ vystěhovat, ale je to jen teoretická možnost. Veřejnost nemá právo oprávněnost tohoto privilegia kontrolovat kvůli ochraně osobních údajů a jediný úředník, který by to mohl jednou za dva roky udělat, se může s nájemníkem snadno dohodnout. Zejména pokud je nájemník bezproblémový a solventní.

Proč podporovat?

Důvody podpory tohoto způsobu bydlení socialistickými vládami jsou pochopitelné. Přináší lákavé sliby pro sociálně slabé, dává možnost prakticky neprokazatelného odklonu financí přidělováním privilegia regulovaného nájemného i vlivným a bohatým, a při dostatečných státních subvencích nese i provoz takového bytového fondu zajímavý výnos. Jedná se tedy o podnikatelský sektor s dobrými politickými výstupy a umožňuje téměř neprokazatelné možnosti vedlejších příjmů jeho protagonistům. Je to tím, že podpora je spojena s nemovitostí, a nikoliv s potřebným občanem nebo domácností. Subvence pak jdou do kapes developerů a správců takových „sociálních bytů“.

Za peníze, které byly vyplaceny cca 150 000 domácnostem formou příspěvku na bydlení a doplatku na bydlení, a zajistily jim tak sociální bydlení po dobu jednoho roku, by bylo možné financovat výstavbou (a následným „přidělením sociálních bytů“ uspokojit) maximálně 2 % z nich, a to nejdříve za dva až tři roky.

DRUHÝM ZPŮSOBEM JE DOČASNÁ ADRESNÁ PODPORA, V SOULADU S ÚSTAVOU, S VYUŽITÍM CELÉHO STÁVAJÍCÍHO BYTOVÉHO FONDU, A NABÍZENÁ VŠEM OBČANŮM V NEZAVINĚNÉ NOUZI.

Tento způsob je mnohem šetrnější k státním financím, jeho náklady se s časem zmenšují, vede na rozdíl od prvního způsobu k poklesu počtu občanů, kteří dlouhodobě nepracují, podporuje zájem o vzdělání, nevede k sociální segregaci, ale přináší segregaci podle přístupu k životu, tj. segregaci pouze těch lidí, kteří se nechtějí živit prací, a kriminálních živlů.

SOCIÁLNÍ BYDLENÍ V PODMÍNKÁCH PŘECHODU NA OBVYKLÉ TRŽNÍ NÁJEMNÉ

Pod tlakem EU a zejména ESLP (Evropský soud pro lidská práva) ve Štrasburku, který vyžaduje dodržování základních lidských práv, přistoupila i Vláda a Parlament ČR k postupnému respektování některých vlastnických práv v oblasti nájemního bydlení. Prozatím to je generální přechod na místně obvyklé tržní nájemné. Výhodou tohoto přechodu, až bude dokončen všude, bude, že bytů všech kategorií a velikostí bude pak na trhu víc, než jsou občané ochotni zaplatit, a tak žádných bytů a v žádné lokalitě nebude nedostatek. Bude jen problém, aby všichni měli možnost si vydělat dostatek prostředků na zaplacení obvyklé ceny potřebného bydlení. Podle posledního sčítání bytů je trvale neobydlených bytů v ČR cca 750 000 (cca 20% bytového fondu). Je tedy vysoký fyzický převis počtu bytů nad poptávkou a tržní nájemné se ustavuje většinou výrazně pod rovnovážnou hodnotou. Ústav soudního inženýrství spočetl, že pokud by pronajímatelé nevybírali žádné vlastní nájemné, ale jen náklady prosté reprodukce pronajatých bytů, museli by vybírat cca 55 Kč/m²/měsíčně, a v tom případě by jako nezajímavá investice nájemní bydlení brzy zcela zaniklo.

Nájemné se tedy musí v rovnováze ustavit na hodnotách od cca 73 Kč/m²/měsíčně do nějakých 240 Kč/m²/měsíčně u nemovitostí v tržní ceně 6 000 – 60 000 Kč/m², pokud se pronajímatel spokojí s pouhým 3 % výnosem z investovaného kapitálu. (Výnosy státních dluhopisů jsou 3,1 %, termínované vklady nabízejí 3,5 % a stavební spoření 5 % p. a.).

K řešení problému pomoci sociálně potřebným tak, aby dosáhli na minimální důstojnou úroveň bydlení, je možné přistoupit dvěma způsoby. Pokud je sociálně potřebných málo a společnost je chce segregovat mimo bydliště bohatších do sociálních ghett, pak začne budovat „sociální“ ubytovny nebo „sociální byty“ a tam sociálně potřebné odsune. Na vybudování jednoho takového bytu je třeba dnes cca 1,5 až 2 miliony Kč a stát dnes podpoří výstavbu takového bytu cca 550 000 Kč. Ročně je tak možné postavit cca 200 - 300 bytů pro cca 150 000 sociálně potřebných domácností. Jelikož nejméně legálních příjmů mají ti, kteří vůbec nepracují, najdeme mezi obyvateli takových „sociálních“ bytů často lidi, kteří nikdy nepracovali, ale tím, že nedodržují zákony, pracují načerno, nebo mají dokonce příjmy z kriminální činnosti, mají často více peněz než ti, kteří jen přišli o práci. Poněvadž však dostávají od státu stejnou pomoc, přibývá těch, kteří si již práci nehledají a žijí jen ze

sociálních dávek. I jejich děti tak brzy pochopí, že není třeba chodit do školy, ale spíš prokázat nízký legální příjem, a tak nám výrazně přibývá analfabetů.

Např. v Belgii vynaložili cca 29 mld. EUR (cca 725 mld. Kč) na výstavbu cca 145 000 bytů s regulovaným nájemným (tzv. „sociálních“), a tak zbývajících asi 90 000 domácností čeká průměrně 3 - 4 roky na přidělení takového bytu, kde jejich bydlení budou dotovat daňoví poplatníci. Ještě horší situace je ve Francii, kde jsou navíc takové byty přidělovány doživotně.

Druhý způsob je mnohonásobně šetrnější ke státnímu rozpočtu a poskytuje pomoc všem v nezaviněné nouzi, a nikoliv jen vybrané skupince privilegovaných. Má však jednu zásadní nevýhodu, negeneruje žádné výnosy pro organizátory takového řešení ani korupční příležitosti. Podobá se tomu, který již byl uplatňován v ČR formou příspěvku na bydlení za normativní nájemné. Na rozdíl od stávajícího příspěvku však nevytváří ghetta ani výnosný byznys se „sociálním“ bydlením s využitím dávek v hmotné nouzi. Námí nově navrhovaná dávka sociálního bydlení vyžaduje prokázání toho, že se žadatel nedostal do sociální tísně vlastní leností a že nejen že nemá příjmy, ale ani majetek, s jehož pomocí by si mohl své bydlení, přiměřené velikosti domácnosti, zaplatit. I tato pomoc musí být pravidelně kontrolována a přerušena, pokud ji příjemce zneužívá, nebo ji již nezbytně nepotřebuje. Navíc tuto pomoc může každý čerpat jen omezený počet let za svého života. Tato pomoc však v žádném případě nepřísluší těm, kteří se do své sociální situace dostali vlastním zaviněním. Těm v souladu s Ústavou přísluší jen nejnutnější pomoc zajišťující nezbytné životní podmínky, a to z rozpočtu obcí a pod jejich plnou kontrolou, aby se život na úkor společnosti nestal pohodlným a následování hodným, jak je tomu nyní.

Takové řešení plně respektuje potřeby seniorů, u nichž již nad 70 let časové omezení vyplácení dávky neplatí, ale i všech nájemníků, neboť poskytuje pomoc všem, a to jakmile ji potřebují, bez nutnosti čekat léta na to, až na ně přijde řada.

Tak jako v tržní ekonomice, která je základem demokracie, by byla pitomost zásobovat trh sociálním chlebem, sociálním ovocem či sociálním oblečením, přidělovanými občanům v nouzi, kdy se vždy chytrákům podaří najít způsob, jak se na takových výhodách přiživit. Nemůže jim rozumná společnost, a to ani dočasně, zajišťovat byty s regulovaným nájemným („sociální byty“). Vytvořili bychom tak jen malou skupinku privilegovaných s tím, že by všichni ostatní čekali roky nebo spíše desítky let, než se dostanou mezi skupinku

privilegovaných, bydlících za peníze daňových poplatníků, a zatím by si podnikatelé se „sociálním“ bydlením mastili kapsy, jako je tomu dnes.

V příloze naleznete návrh takového zákona, který mají vláda i obě ministerstva odpovědná za sociální smír i bydlení k dispozici, a je jen na vládě, jestli dá přednost korupci se „sociálními“ byty nebo rychlé a pro stát podstatně levnější pomoci skutečně potřebným. Obce zejména na severu Čech i Moravy by tak získaly i nástroj, jak omezovat tvorbu ghett a lépe chránit své řádné občany.

KOLIK STOJÍ BYDLENÍ

Aby bylo možné odhadnout, kolik bude stát pomoc občanům v nezaviněné nouzi na zajištění jejich minimálního bytového standardu v souladu s jejich Ústavním právem, je třeba si ujasnit, kolik takové bydlení skutečně stojí, stanovit velikostní bytový standard a místně obvyklé nájemné.

Nejlevnější je buď vlastnické bydlení, pokud jste dost bohatý a nemusíte si peníze půjčovat a Vaše ztráta je dána jen nerealizovaným výnosem z umrtveného kapitálu (3 – 4 % p.a. - státní dluhopisy nebo termínované vklady) a pokud se nebudete potřebovat stěhovat za lépe placenou práci a měnit tak své bydliště. Druhou možností je nájemní bydlení, které má tu výhodu, že je k dispozici v podstatě okamžitě, nepotřebujete umrtvit poměrně značný kapitál v řádu milionů, nemusíte si jej půjčit a platit z něj úroky (4 – 5 %), ale můžete s tímto kapitálem podnikat s obvyklým výnosem mezi (5 a 10 % p. a.). Můžete také snadno měnit své bydliště, pokud najdete lépe placené zaměstnání, můžete si tím významně zvýšit příjem a můžete v průběhu života měnit velikost a komfort bydlení podle potřeb a finanční situace.

Nájemní bydlení je jednoznačnou volbou pro dynamické kvalifikované pracovníky od studií až po dosažení kariérní situace se zajištěným příjmem výrazně převyšujícím spotřebu. Pokud ovšem i poté je výdělek závislý na volném čase, může být i potom výhodnější setrvat v pohodlnějším nájemním bydlení, kdy péče o údržbu domu případně i bytu a okolí je zajišťována vlastníkem. Pokud nájemní právo nestrání nájemcům a nezvyšuje tak zbytečně riziko pronajímání (rychlá a vykonatelná výpověď v případě neplacení nájemného, poškození bytu, nebo neshody s pronajímatelem nebo se spoluuživateli domu), bývá nájemní bydlení často levnější než bydlení vlastnické. Pro spořádaného nájemníka není ani problémem, že jeho nájemní smlouva je obvykle na dobu určitou, neboť ukončení takové nájemní smlouvy se solidním nájemníkem rozhodně není v zájmu pronajímatele. Pokud naopak nájemník nemá potřebný kapitál na pořízení vlastnického bydlení, nebo jeho příjmy nejsou dostatečné a spolehlivé, aby byl schopen bez rizika splatit potřebný úvěr, zůstává pro něj pouze možnost nájemního bydlení.

Na kolik tedy přijde takový nový vlastní byt?

Předně je třeba koupit stavební pozemek a provést, nebo zaplatit inženýrské sítě (vodu, kanalizaci, elektřinu, plyn a případně ještě komunikační sítě – telefon). Projektová dokumentace, která je k stavebnímu povolení nutná, také něco stojí. Navíc stavební řízení není rychlá záležitost a může trvat i několik let, než se bude moci začít stavět. Je dobré celé řízení svěřit odborníkovi. Naprosto klíčové je, v jaké lokalitě chce občan své bydlení postavit. Cena se tak bude pohybovat od několika set tisíc Kč po několik milionů, než se začne stavět. Průměrná cena jen vlastní holé stavby je dnes cca 23 000 Kč za m² bytové plochy. Takže byt o velikosti cca 80 m² přijde v průměru na 2 500 000 Kč v levné lokalitě, na 3 - 3,5 mil. Kč v lepší lokalitě a v nejdražších lokalitách již těžko najdete pozemek a pokud ano, může stát i k deseti milionům. Pokud investor má taková částku uloženou na účtu, bude ho stát bydlení v lokalitě, která není špičková, a v takovém nezařízeném bytě, jen 75 tisíc až 105 tisíc Kč ročně na nerealizovaném výnosu z umrtveného kapitálu. Navíc se musí počítat průměrně s 33 600 Kč ročně na údržbu. Celkem tedy bude platit 108 600 Kč až 138 600 Kč ročně a bude si ještě muset byt zařídit a vybavit. To odpovídá nájemnému za stejný byt 9 – 12 tisíc Kč měsíčně také bez služeb spojených s bydlením. Pokud ale investor nebude mít celou částku v hotovosti a bude si muset půjčit od banky na hypoteční úvěr, připlatí si ještě jeden až dva procentní body z půjčené částky po celou dobu, než půjčku splatí. Vlastnické bydlení v novostavbách proto rozhodně není řešení pro občany v sociální nouzi.

Přítom dnešní nájemné v obdobně velikých bytech je podle kvality bytu mezi 5 600 až 16 000 Kč měsíčně v podobných lokalitách jako v předchozím případě. Pokud se tedy jedná o bydlení sociálně potřebných, je nájemní bydlení nejlevnější řešení, pokud občan již dříve do vlastního bydlení neinvestoval. Zvláštní skupinou jsou bývalí nájemníci bytů ve vlastnictví obcí, kteří dostali často milionové majetky za desetitisícové ceny, takže jsou bohatí. Někteří ale nemají dostatek volných prostředků, aby si mohli svůj majetek řádně udržovat. Z morálního hlediska je nemravné jim poskytovat sociální dávky, ale zatím neexistuje systém zpětných hypoték, který by umožnil uvolnit tento jejich majetek do spotřeby vlastníka, a tak problém nedostatku prostředků i vlastníků nemovitostí bude muset zákon řešit.

V současné situaci vysokého fyzického převisu nabídky bytů nad koupěschopnou poptávkou dosahují pronajímatelé velmi nízkého výnosu z pronájmu, který se po odečtení nákladů prosté reprodukce obvykle pohybuje maximálně do 3 % p.a. , a tak je nájemní bydlení za tržní nájemné většinou levnější než bydlení vlastnické. Vzhledem k tomu, že výnos

ze státních dluhopisů nebo termínovaných účtů je mezi 3 a 4% p. a., nemá pro investory v současné době smysl stavět nové nájemní byty, když lepší výnos nabízí zcela bezpracně finanční trh. Nová výstavba nájemních bytů se může rozběhnout teprve, až bude výnos alespoň stejný jako úroková míra hypotéčních úvěrů, nebo až opět začnou růst ceny nemovitostí. Pro ubytování sociálně potřebných je proto třeba počítat s běžným tržním nájemným, ale nikoliv v místě hlášeného trvalého pobytu, ale v tam, kde je občan schopen najít optimální zdroj obživy.

Výhodou aplikace tržního nájemného je ale to, že se ve všech lokalitách a ve všech velikostních i kvalitativních kategoriích samočinně vyrovnává nabídka s poptávkou v důsledku gradientu nájemného. Při konstrukci dávky sociálního bydlení je proto třeba vzít lokální diferenciaci nájemného mezi různými obcemi v úvahu a vycházet ze skutečné ceny bydlení v obci, a nikoliv z velmi nepřesných odhadů podle velikosti obcí.

Dnešní podíl výdajů na bydlení jednotlivých příjmových skupin domácností na jejich disponibilních příjmech je podle Českého statistického úřadu mezi 20 až 28 %. Proto ani žádný evropský systém adresných dávek na bydlení nepožaduje od příjemců dávky spoluúčast vyšší než 35 % disponibilních příjmů většinou bez zvýšení o výnosy z majetku. Pro domácnosti v nezaviněné nouzi proto je možné požadovat sociálně únosnou spoluúčast maximálně do úrovně 35% disponibilních příjmů, do kterých bude třeba ale promítnout i možný výnos z majetku nad určitou maximální hranici. Tím, že je tento příspěvek konstruován jako v principu dočasný, nedojde k trvalému růstu nákladů na jeho vyplácení, ale po určité době bude částka na jeho vyplácení na rozdíl od dávek v hmotné nouzi stabilizovaná.

HLAVNÍ NEZBYTNÉ PRINCIPY NOVÉHO ZÁKONA O SOCIÁLNÍM BYDLENÍ

Současné nástroje pomoci sociálně potřebným v oblasti bydlení jsou konstruované tak, že nerespektují základní fakt, že **na trhu nájemního bydlení není a nikdy nebude obecná nabídka bytů za jiné než místně obvyklé nájemné**. Také představa, že subvencováním určitého (tak zvaně „sociálního“) sektoru nájemního bydlení a jeho nabídkou za nižší než místně obvyklé (tržní) nájemné se situace zlepší, je prokazatelně chybná a vede naopak k útlumu výstavby nájemního bydlení soukromým sektorem. Každé zboží dostupné za nižší než obvyklou cenu je nekalou konkurencí a zákonitě se stává nedostatkovým a získávají ho nejschopnější, nikoliv nejpotřebnější. Jedinou výhodou tohoto řešení je, že vzhledem k masivním dotacím může být správce tohoto bytového fondu nucen k ubytování i méně přizpůsobivých složek obyvatelstva, nebo ke korupci formou pronájmu i vybraným bohatým nájemníkům. **Pokud má naopak opatření řešit potřebu bydlení sociálně potřebných v nezaviněné nouzi, nesmí být pomoc vázána na určité domy a byty, ale na sociálně potřebné domácnosti** a musí pracovat s veškerým dostupným nájemním bytovým fondem pronajímaným za obvyklé nájemné. Také **dávka sociálního bydlení musí dokrývat přiměřené výdaje domácností**, nikoliv na zprůměrovanou normativní výši, ale **na úroveň, za kterou je reálně možné si pronajmout v dané lokalitě minimální důstojný standard bydlení na volném trhu**, tj. nikoliv na skutečně placené nájemné, ale na takovou úroveň, za kterou je skutečně možné si na trhu přiměřený byt snadno pronajmout.

K tomu je třeba:

- 1. Definovat minimální důstojný standard bytu (40 m² pro jednu osobu a 10 m² navíc pro další osoby až do celkového počtu 5).**
- 2. Připravit mapu místně obvyklého tržního nájemného pro všechny obce za spolupráce s Ministerstvem práce a sociálních věcí (MPSV), Ministerstvem pro místní rozvoj a Institutem regionálních informací, za které je možno si pronajmout alespoň 30 % bytů v nabídce.**

Teprve taková dávka umožní domácnostem přizpůsobit své bydlení svým potřebám a příjmovým možnostem. Současně, když dávka bude respektovat místně obvyklé nájemné, otevře se i cesta k mobilitě pracovní síly a povede to k poklesu nezaměstnanosti.

Jelikož řešení je založeno na aktivní roli tržních principů, je třeba odlišně řešit situaci složek obyvatelstva v zaviněné nouzi, pro kterou fungující trh bydlení nezajistí.

Pro zajištění bydlení složek obyvatelstva v zaviněné nouzi je třeba setrvat na poskytování ubytování nejlépe pouze na úrovni přístřeší v ubytovacích zařízeních budovaných obcemi. Podle potřeby budou obce poskytovat intenzivní sociální dohled a pomůžou klientům za podpory MPSV tak, aby se co nejrychleji vraceli do společnosti, kde se budou živit poctivou prací a budou mít možnost využívat dávek sociálního bydlení.

S nepříliš početnými výjimkami občanů v zaviněné nouzi by měly být všechny tyto podpory časově omezené a měly by vést všechny k tomu, aby si náklady svého bydlení přizpůsobily svým příjmovým a majetkovým možnostem.

Výjimkou v tomto smyslu by měli být starobní a invalidní důchodci nad 70 let, lidé s těžkým zdravotním postižením vázaní na ošetřovatelskou péči blízkých nebo na nemocniční péči a rodiny starající se o nezletilé děti apod.

Dávky sociálního bydlení by měly být přednostně vypláceny na ubytování v místě trvalého pracovního poměru žadatele a společně posuzovaných osob, a nikoliv jen podle trvalého pobytu, který si může každý zvolit, aniž by tam skutečně bydlel.

PRINCIPY ZÁKONA O SOCIÁLNÍM BYDLENÍ FORMOU DÁVEK SOCIÁLNÍHO BYDLENÍ

Bude stanoven bytový standard, na který bude stát přispívat. Tento standard bude v podstatě kopírovat hranici nadměrnosti používanou minulým režimem jako velikost bytu, nad kterou byl občan již penalizován.

12 m² kuchyň +12 m² obytný prostor + 6 m² na rodinu + 10 m² nově na příslušenství (předsíň, záchod, koupelna, komora, sklep, balkon) plus 10 m²

na každého dalšího člena domácnosti do maximálního počtu 5.

Bude stanoven souhrnný disponibilní příjem všech členů domácnosti a zvýšen o normalizovaný výnos z majetku všech členů nad určitý limit. Z tohoto disponibilního příjmu domácnosti zaplatí domácnost 35 % na nájemné a služby spojené s bydlením a zbytek do místně obvyklých nákladů za přiměřený bytový standard bude pokryt příspěvkem. Testování příjmu a majetku bude prováděno pravidelně ročně nebo pololetně.

Místně obvyklé nájemné bude stanoveno jednotně pro celou obec v takové výši, aby tržní nájemné v alespoň 1/3 bytů v obci bylo stejné nebo nižší.

Příspěvek bude nárokovou dávkou pro všechny v nezaviněné nouzi. Kritéria pro nutnou spolupráci při zajišťování si živobytí vlastní prací budou upřesněna a dána do souladu se stávající legislativou.

Příspěvek bude vyplácen buď příjemci dávky přímo, nebo např. ve formě voucheru. Ten bude proplacitelný jen poskytovateli ubytování, aby mohl příjemce dávky s přiděleným příspěvkem měnit bydliště při hledání zaměstnání, a aby nevznikly příjemci dávky problémy s placením nájemného.

Příspěvek bude poskytován jen po určitou dobu během života, poté si příjemce bude povinen zajistit náklady na své bydlení sám. Výjimkou budou samozřejmě zdravotně postižení, důchodci, nezletilé děti, ale i u nich bude třeba, aby si v průběhu doby našli bydlení mimo nejdražší lokality, nebo aby si připlatili sami nebo jejich děti na vysoký standard.

Příspěvek bude zohledňovat i služby (elektřinu, plyn, otop, vodné a stočné, odvoz a likvidaci komunálního odpadu), příspěvek bude proto pokrývat i paušální částku na tyto náklady stejně pro všechny lokality. Paušální náklady budou na osobu degresivně nižší pro více osob žijících společně a budou valorizovány.

Příspěvek na sociální bydlení by měl být (vzhledem k použití nových principů) upraven novým zákonem, přičemž by tento příspěvek nahradil dosavadní příspěvek na bydlení a doplatek v hmotné nouzi. V návaznosti na novou úpravu by byl tento existující příspěvek buď koncepčně pozměněn (vztahoval by se např. jen na vlastnické bydlení), nebo zahrnut do nového zákona. S tím by se současně řešila i otázka snížení zdrojů na finanční krytí nové dávky.

„SOCIÁLNÍ BYTY“ NEBO DÁVKY SOCIÁLNÍHO BYDLENÍ

Kritérium	Byty s regulovaným nájemným	Adresné dávky sociálneho bydlenia
Náklady pro státní rozpočet	1,5 – 2 mil Kč – ztráta výnosu 3 %, tj. 45 – 60 tis. Kč/rok/na domácnost	V průměru 35 tis. Kč ročně na domácnost
Diferenciace pomoci	Hranice při přidělení	35 % disponibilního příjmu na bydlení + diferencovaná dávka
Oprávněný nájem	Náklady prosté reprodukce = 55 Kč/m ² /měsíc	73 – 250 Kč/m ² /měsíc – podle lokality a kvality
Náklady na cenovou mapu	žádné	1,5 promile celkových vyplacených dávek
Lokální dostupnost	Většinou nejsou tam, kde jsou potřeba	Okamžitá, všude
Využití nástroje	Cca 50 % domácností nemá právo v daných bytech bydlet, ale bydlí	100 %
Rozsah pomoci	MMR – Výstavba bytů při současných programech by ošetřila 2 promile potřebných. Kdyby se použily všechny finanční prostředky na sociální dávky na výstavbu, ošetřeno by bylo 2,2 % potřebných ročně.	Uspokojí všechny potřebné
Stěhování	Nezbytná do určené lokality	Není nutně třeba, ale umožňuje stěhování za prací
Časový skluz	Čekání (optimistické) 1 rok pořadník, 3 roky při výstavbě	Žádný
Zneužívání	Rostoucí: i když již nemají právo na byt, je velmi těžké a nákladné obyvatele z bytu dostat pryč; kontrola jen za 2 roky - riziko korupce	Jednou za 6 měsíců se musí podávat žádost; do jednoho měsíce je povinnost hlásit změny
Sociální segregace	Sociální apartheid, vede ke vzniku ghett	Žádná (zaviněná nouze)
Motivace	Udržet nízké legální příjmy pro zachování privilegia	Dočasnost dávky sociálního bydlení vede k soběstačnosti; omezené prostředky obcí nutí potřebné pracovat (zaviněná nouze)
Náklady pro stát	Trvale rostou; téměř doživotní privilegium, ve Francii žije 16 % v regul. bytech, právo má 60 % obyvatel	Výše potřebných prostředků s časem klesá

Kritérium	Byty s regulovaným nájemným	Adresné dávky sociálneho bydlenia
Kdo platí	Hlavně stát	Stát, malé obce – hlavně ubytovny a sociální pomoc při nalezení práce
Profituje	CEKODHAS, úředníci, politici	Trh nájemního bydlenia, případně výstavba, když je výnosová
Výstavba	Stát, obce, developeři, neziskové organizace	soukromý kapitál
Vedlejší výdaje řešení	Korupce u zakázek, při přidělování bytů, složitá kontrola	Stanovení a výplata dávek; kontrolní systém