



**Rada seniorů České republiky, o. s.**

nám. W. Churchilla 2, 113 59 Praha 3

Telefon: +420 234 462 073-7

Web adresa: [www.rscr.cz](http://www.rscr.cz)

E-mail: [rscr@rscr.cz](mailto:rscr@rscr.cz)

**Ing. Miroslav Kalous**

náměstek ministra pro Místní rozvoj

ČR, Staroměstské nám. 6

**110 15 Praha 1**

Váš dopis zn./ze dne Naše značka (uveďte v odpovědi) Vyřizuje/linka V Praze dne 15. srpna 2013

**Věc: Stanovisko, odpovědi Rady seniorů ČR na dotazy MMR a návrhy k materiálu „Hodnocení dopadů k Návrhu nařízení vlády, kterým se provádějí některá ustanovení zákona č.89/2012 Sb., občanský zákoník**

**Vážený pane náměstku,**

děkujeme za možnost připomínkovat problematiku sjednávání nájemného, která má dominantní význam pro 325 000 seniorů bydlících v nájemních bytech, z toho zejména pro 172 000 seniorů bydlících v nájemních bytech osamoceně. Domníváme se, že nízká finanční dostupnost nájemného bydlení ve velkých městech je také z jednou z příčin vysoké seniorské úmrtnosti. Tento jev dokazují data z loňského roku a také z letošního 1.čtvrtletí.

**K problematice cenových map:**

Mapy aktuálně a objektivně odrážející realitu cenových hladin nájemného jsou nezbytné pro:

- a) kvalifikovanou informovanost státu k výběru daní od pronajímatelů nájemních bytů,
- b) kvalifikovanou informovanost státu k nastavení normativů pro sociální dávku „Příspěvek na bydlení“,
- c) omezení nápadu soudních sporů vyvolaných neinformovaností pronajímatelů a nájemců o objektivní ceně srovnatelného nájemného v dané lokalitě,
- d) existence objektivních dat obvyklého nájemného v lokalitách zpřesní Statistiku spotřebitelských cen ČSÚ.

**Stanovisko k materiálu:**

Materiál poměrně přesně popisuje stav až na chybné tvrzení, že „**Požadavek, aby informace o obvyklém nájemném odrážela aktuální stav, nelze prakticky naplnit**“ (str. 11) Tvorbu objektivních cenových map je možno realizovat prostřednictvím:

- a) zpracováním podkladů existujících na Úřadu práce při rozhodování o dávkách „Příspěvek na bydlení“ a „Doplatek na bydlení“,
- b) zavedením sofistikovaného statistického výkazu ČSÚ o počtu, velikosti pronajímaných bytů a výši sjednaného nájemného pro pronajímatele nájemních bytů, (různé statistické výkazy

- podnikatelé pro ČSÚ pravidelně zpracovávají – viz „Program statistických zjišťování prováděných statistickým úřadem pro rok 2013),
- c) pravidelně se opakujícím sociologickým nebo statistickým šetřením.

V řádném případě posudek soudního znalce o výši obvyklého nájemného nelze považovat za objektivní tvorbu cenové mapy! Jde o administrativní tvorbu ceny, která, jak prokazuje realita trhu, je navíc v řadě lokalit až významně nadhodnocena. Cena nájemného z bytu je specifickou cenou jejíž výše je determinována řadou vlivů, v konečné stadiu ale vždy finanční situací nájemců a počtem volných bytů. Cenová mapa musí odrážet skutečnou objektivní realitu na trhu nájmu z bytů! Navrhované postavení soudních znalců v materiálu MMR je chybné!

### **Odpovědi na dotazy MMR:**

1. Považujete za nezbytné, aby podrobnosti pro zjištění výše nájemného v místě a čase obvyklého stanovoval právní předpis? **Ano.** Navíc jde o požadavek zákona, který je v právním státě nezbytné akceptovat.

2. Preferujete některou z uvedených variant nebo navrhuje variantu vlastní? **Navrhujeme variantu vlastní:**

Právní předpis vysvětlí pojem „srovnatelnost“ a uvede přípustné postupy, kterými pro konkrétní byt může být stanoveno **srovnatelné obvyklé nájemné** a zároveň uvede demonstrativní výčet základních faktorů, které mají být uvažovány, pokud se vymezují srovnatelné byty (se srovnatelným nájemným) ke konkrétnímu bytu. Ke zjištění srovnatelného obvyklého nájemného bude při respektování metodiky MMR (str. 13 až 16 materiálu) využito:

a) Vyhledání srovnatelného nájemného v přehledu či mapě místně obvyklého nájemného zpracovaného Obecním úřadem ze sofistikovaných statistických dotazníků ČSÚ a výsledků statistického sledování ČSÚ.

b) Přehled či mapa musí být v dané obci (respektive její části) schváleny reprezentativními zástupci pronajímatelů a nájemců za účasti Obecního úřadu.

c) Obecní úřad tak získá reprezentativní data o výši nájemného z bytů v dané lokalitě pro výkon ostatních funkcí obecní samosprávy.

3. Jaké máte zkušenosti s uplatňováním nájemného, které je v místě a čase obvyklé, podle současné právní úpravy? Rada seniorů České republiky provozuje 6 bezplatných bytových poraden a ročně obslouží cca 900 klientů. Poznání je rozdílné, někteří pronajímatelé při sjednávání výše nájemného respektují finanční možnosti seniorské populace, někteří se naopak sociální a věkové postavení seniorské populace snaží zneužít. Zpráva o činnosti poraden je na MMR zasílána. Zkušenosti s uplatňováním diferencovaného nájemného jsou malé, např. obce se snaží nájemné stále navyšovat plošně a rozdíly v poloze, stáří a vybavení bytu nerespektují.

Podáváme tuto zprávu a jsme s úctou

Dr. Zdeněk Pernes  
předseda  
RS ČR

