

Bydlení českých seniorů

Praha, leden 2015

Konference o sociálním (dostupném) bydlení

OBSAH



- **I. ÚVOD**
- **II. HISTORIE SYSTÉMOVĚ ZALOŽENÝCH PROBLÉMŮ**
- **III. AKTIVITY RS ČR**
- **IV. SOUČASNÁ SITUACE A NÁVRHY ŘEŠENÍ**
- **V. ZÁVĚR**

I. ÚVOD

- Bydlení je jednou ze základních životních potřeb člověka. Kvalita jeho uspokojování je měřítkem společenské civilizace i významným indikátorem funkčnosti politických, ekonomických a sociálních systémů.
- Právo na bydlení je historickým aktem mezinárodního práva od roku 1948, kdy OSN přijala Všeobecnou deklaraci lidských práv.

- Právo na bydlení je rozpracováno i v Evropské sociální chartě¹⁾ a jejím dodatkovém protokolu: *„S cílem zajistit účinné uplatňování práva starých osob na sociální ochranu se smluvní strany zavazují přijmout nebo podporovat přímo nebo ve spolupráci s veřejnými nebo soukromými organizacemi vhodná opatření zaměřená zejména k tomu:....umožnit starým lidem, aby si svobodně zvolili způsob života a vedli, jak dlouho chtějí a mohou, nezávislý život v jejich známém prostředí poskytnutím: **bydlení přiměřeného jejich potřebám a jejich zdravotnímu stavu nebo poskytnutím dostatečné podpory na přizpůsobení jejich bydlení;**2)“*

1) Evropská sociální charta publikovaná pod číslem 14/2000 Sb.

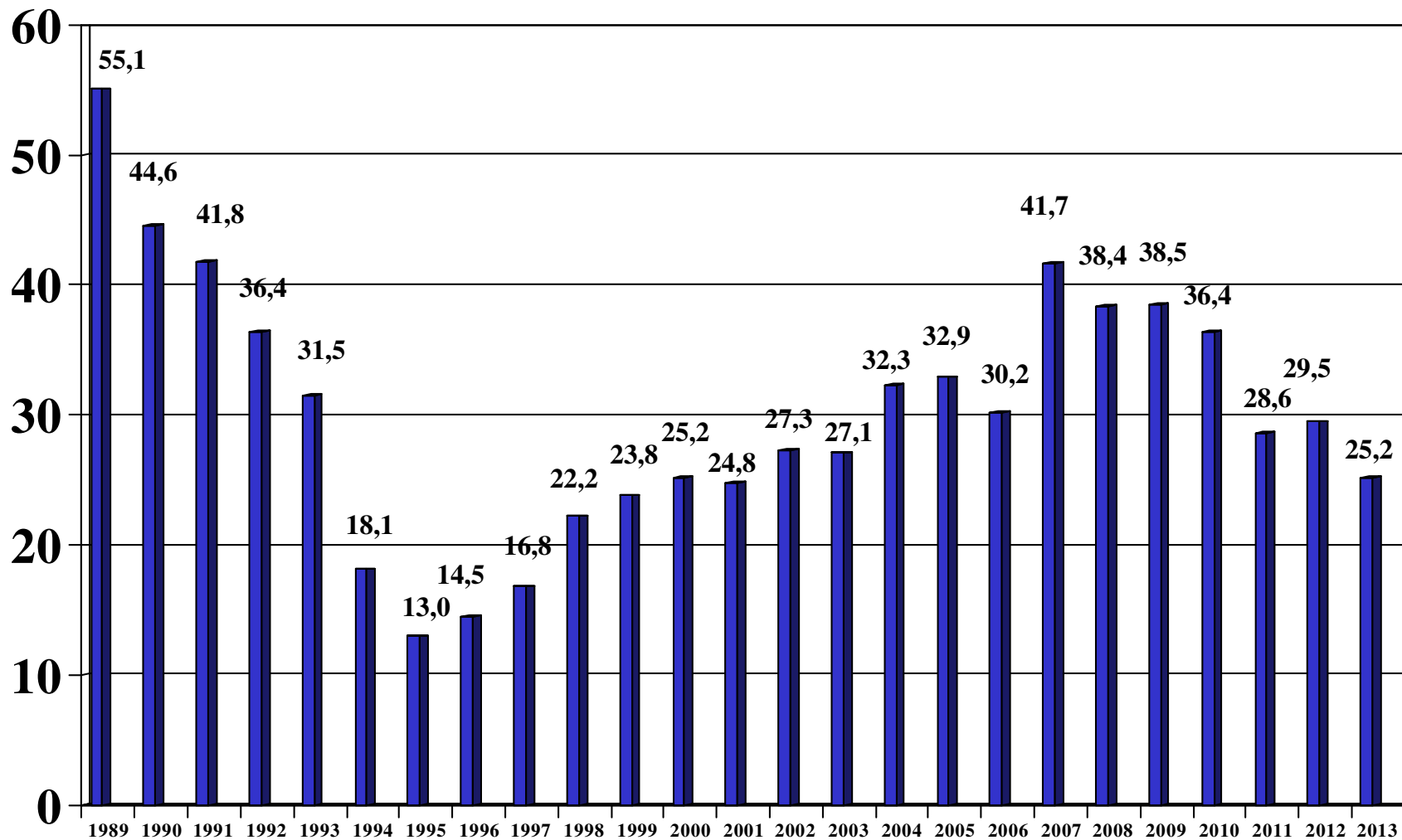
2) Dodatkový protokol k Evropské sociální chartě publikovaný pod číslem 15/2000 Sb.

II. HISTORIE SYSTÉMOVĚ ZALOŽENÝCH PROBLÉMŮ

1. Skokový pokles bytové výstavby po roce 1989 a jeho důsledky

V letech 1990 až 2013 bylo ve všech formách bytové výstavby postaveno 700 800 bytů. Oproti tempu bytové výstavby z roku 1989 to znamená systémově založený deficit 621 600 bytů.

Graf bytové výstavby počet bytů v tisících



Sčítání lidu domů a bytů	1991	2011	Rozdíl
Bytů celkem	4 076 108	4 756 572	+ 680 572
Z toho bytů trvale obydlených	3 704 630	4 104 635	+ 400 635
Z toho bytů trvale nájemních	1 465 231	920 405	- 544 826
Počet obyvatel	10 298 731	10 425 064	+ 126 333

Závěry: uvedená data naznačují:

- systémově založený deficit 621 600 bytů

- amortizační úbytek **pouhých 20 336 za 24 let** což je nepravděpodobné (jen bytů nepřizpůsobivých k bydlení SLDB 2011 – 30 641)
- **převis poptávky nájemních bytů**, zejména **malo-metrážních**, a to **jen pro seniorskou populaci v řádu 26 %**. Za rovnovážné tržní prostředí je v okolních státech považován převis nabídky nad poptávkou nájemních bytů v řádu 4 – 7 %
- **Výsledkem je** deformovaný trh nájemního bydlení i tržní cena nájemného v Praze a statutárních městech.

2. Bezúplatný převod nájemních bytů na obce bez vymezení odpovědnosti obcí za důstojné bydlení jejich obyvatel

Na základě zákona č.172/1991 Sb., o převodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí ze dne 24. dubna 1991 bylo na obce bezúplatně převedeno 1 465 231 nájemních bytů.

Důsledkem zákona č.128/2000 Sb. o obcích byla privatizace 1 093 017 nájemních bytů bez založení sektoru sociálního bydlení, a to včetně bydlení seniorského.

3. Skokový růst nájemného v nájemních bytech bez dostatečné sociální ochrany seniorské populace

Zákon č.107/2006 sb., o jednostranném zvyšování nájemného z nájemních bytů a o změně zákona č.40/1964 Sb., občanský zákoník **založil** v letech 2007 až 2012 administrativně **skokový růst nájemného v nájemních bytech**, které současně s každoročním růstem cen služeb souvisejících s bydlením podstatně zvýšily náklady na bydlení.

Například v hlavním městě Praze administrativně vzrostlo nájemné, a to bez zvýšení kvality nájemních bytů, ze 37,07 Kč za 1m² v roce 2006 na 87,56 až 149,96 Kč za 1m² v roce 2012. To znamená navýšení 2,36 krát až 4,05 krát.

V uvedeném období vzrostla průměrná starobní penze v Praze z 8 768 Kč v roce 2006 na 11 520 Kč v roce 2012, tedy pouze 1,31 krát.

Na těchto cenách nájemné zůstalo u starých nájemních smluv v letech 2013 a 2014 v podstatě zakonzervováno, u nových nájemních smluv ale došlo k navýšení. V roce 2014 vzrostlo nájemné v celostátním průměru o jeden procentní bod.

III. AKTIVITY RS ČR

V období 2006-2014 Rada seniorů ČR:

- připomínkovala celkem 17 návrhů právních předpisů
- zpracovala jeden koncepční a analytický materiál
- uskutečnila jeden sociologický výzkum
- uspořádala dvě teoretické konference
- zpracovala jeden návrh zákona
- sedmkrát jednali její představitelé s ústavními činiteli k podpoře seniorského bydlení.

IV. Současná situace a návrhy řešení

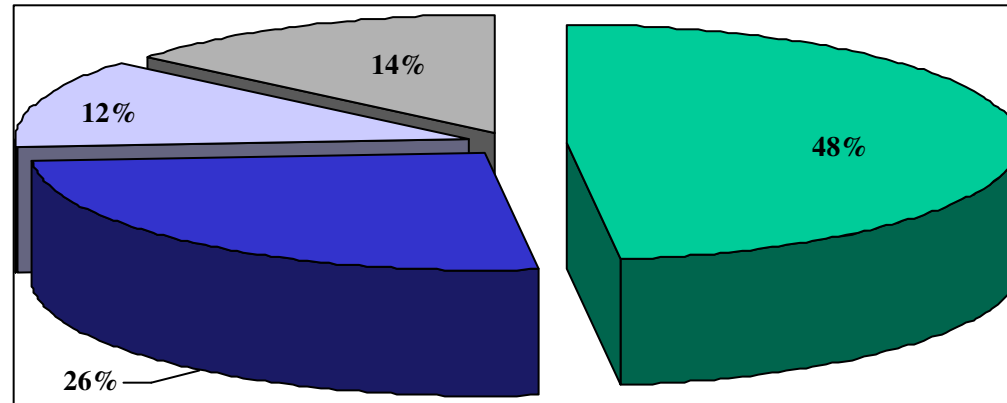
Dle výsledků sčítání lidu, domů a bytů v roce 2011 žilo:

48 % seniorů ve vlastním domě

26 % seniorů v bytě v osobním vlastnictví

12 % seniorů v bytě družstevním

14 % seniorů v bytě nájemním



■ ve vlastním domě

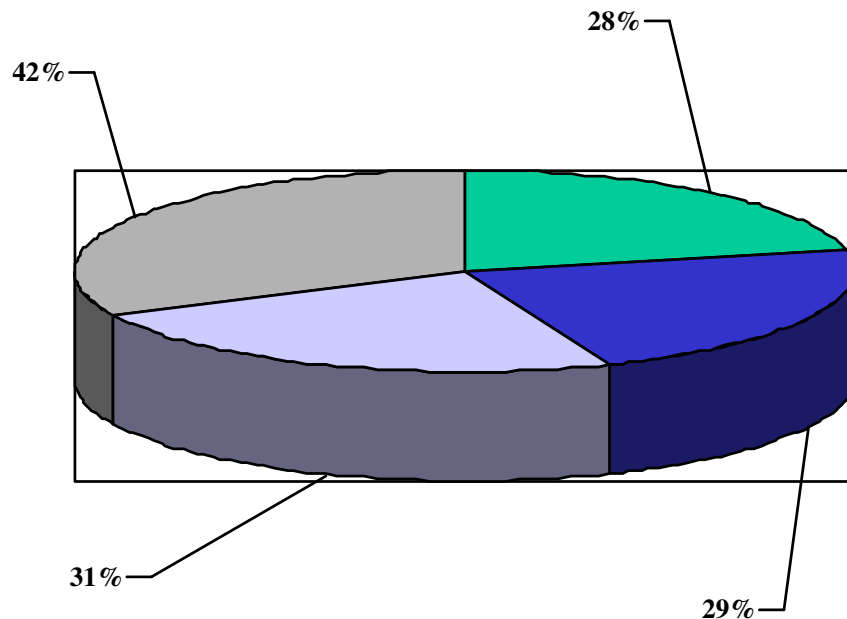
■ v bytě v osobním vlastnictví

■ v bytě družstevním

■ v bytě nájemním

To znamená, že 325 000 osob, z toho 53% což činí 172 000 osob, žije osamoceno. V tom je problém – čím starší, tím více jich žije osamoceně. Nad 80 lety věku jsou to dvě třetiny.

Náklady na bydlení osamocené osoby (2011)



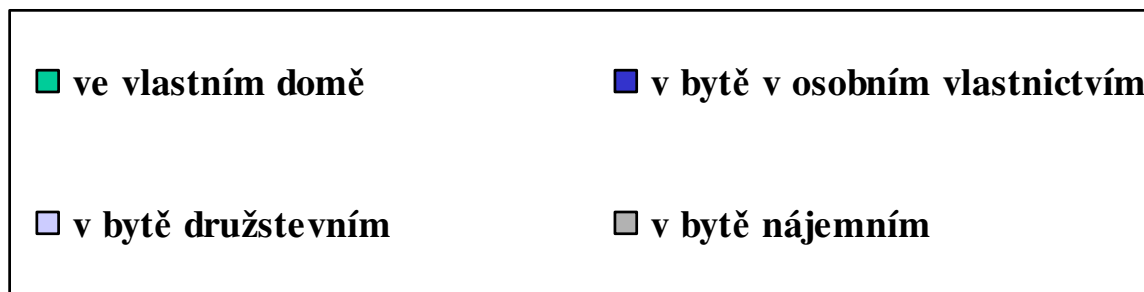
28 % penze ve vlastním domě

29 % penze v bytě v osobním vlastnictví

31 % penze v bytě družstevním

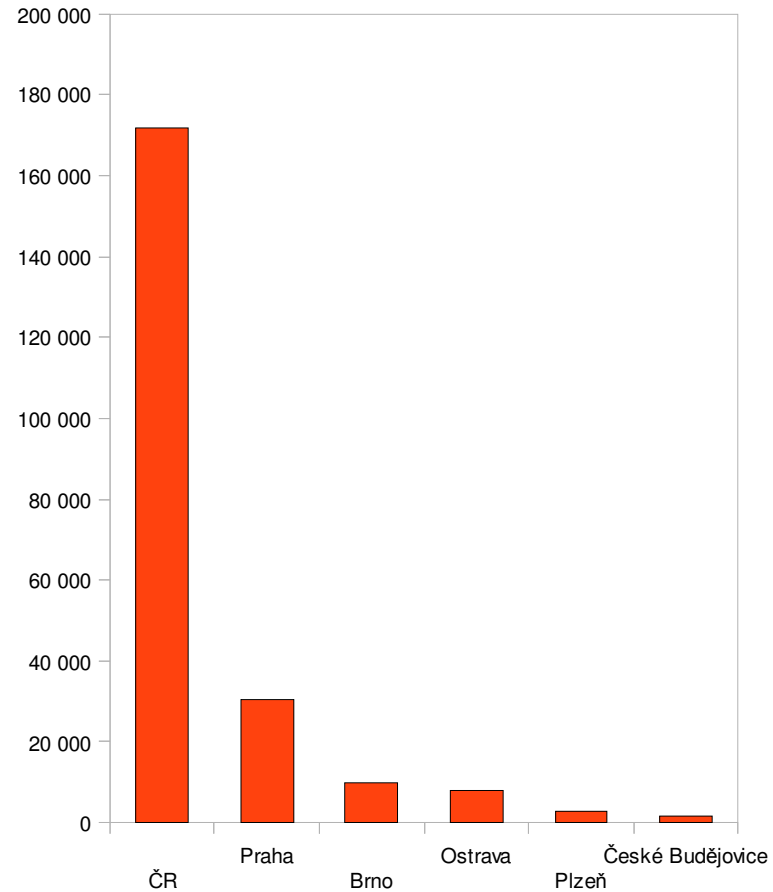
42 % penze v bytě nájemním

- EU - předražené nájemné nad 40%



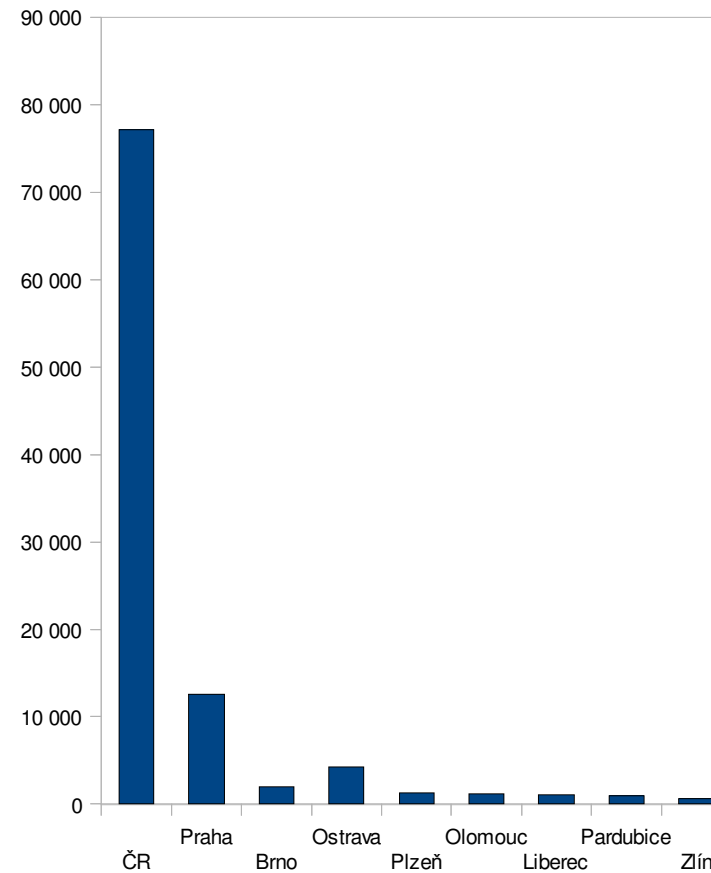
Osamocení senioři z nájemních bytů

ČR	177 200
Praha	30 289
Brno	10 053
Ostrava	7 963
Plzeň	2 680
České Budějovice	1 598



Chybějící malometrážní byty

ČR	77 214
Praha	12 512
Brno	5 017
Ostrava	4 204
Plzeň	1 297
Liberec	1 094
Olomouc	1 141
Pardubice	990
Zlín	594



Nedostatečná funkčnost nastavení současného systému ochrany finanční dostupnosti nájemního bydlení pro seniorskou populaci:

Příspěvek na bydlení – hlavní sociální dávka, která má seniorské populaci zajistit finanční dostupnost bydlení. Její výše je však determinována tzv. normativními náklady na bydlení pro byt o normativně stanovené velikosti. A to pro jednu osobu byt o velikosti 38 m², pro dvě osoby 52 m².

Evidovány jsou tisíce žádostí o výměnu větších bytů za menší. Volné malometrážní byty však nejsou k dispozici.

Výše dávky se při **nesplnění normativních nákladů na bydlení aritmetickou řadou snižuje.**

Vysoké náklady na bydlení dosahují u osamocených osob až extrémních hodnot. Situace je neudržitelná!

Doplatek na bydlení – na tuto dávku dosáhnou pouze senioři s nízkými příjmy, od letošního roku s příjmy u osamocené osoby do výše 3 575 Kč měsíčně. Tuto podmínku loni splňovalo pouze 13 237 příjemců starobních penzí.

PŘÍKLAD: osamocně bydlící seniorka na Praze 6 (Veleslavín, Vokovice, Liboc) a průměrnou starobní penzí (54 % žen na průměrnou starobní penzi nedosahuje)

VELIKOST BYTU	Zůstatek na den bez příspěvku na bydlení	Zůstatek na den s příspěvkem na bydlení
50 metrů	59 Kč	177 Kč
60 metrů	9 Kč	127 Kč
77 metrů	-41 Kč	77 Kč

Návrhy řešení:

1. Urychleně přijmout zákon o sociálním bydlení, který osobám v seniorském věku zajistí ústavní právo na bydlení.

2. Před účinností zákona o sociálním bydlení (leden 2017) urychleně novelizovat:
 - zákon č.117/1995 Sb., o státní sociální podpoře
 - zákon č.111/2006 Sb., o pomoci v hmotné nouzi
 - zákon č.110/2006 Sb., o životním a existenčním minimu.

3. Novelizovat Nařízení vlády č.453/2013 Sb., o stanovení podrobnosti a postupu pro zajištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě.

V. ZÁVĚR

- A) Nekoncepční a nekvalifikovaná politika státu dovedla seniorskou populaci do stádia, kdy po odpracování 40 a více let pro společnost nemají dostatek finančních prostředků na úhradu bydlení.
- Senioři za protichůdné nastavení penzijního systému a bytové politiky státu nemohou, jde o nekvalifikovaná rozhodnutí politiků.

- Senioři jsou v nepříznivé příjmové a sociální situaci objektivně, v civilizovaných zemích požívají zvýšené ochrany státu.

B) Seniorské bydlení je řešeno od roku 2006, a to bez výsledku. Provedené legislativní úpravy sociálních dávek jsou stále nedostatečné (návrhy RS ČR ke zvýšení funkčnosti doplatku na bydlení, k zachování nastavení normativních nákladů na bydlení z roku 2014 i pro rok 2015, neuskutečněná úprava Nařízení vlády č.453/2013 Sb., o stanovení podrobnosti a postupu pro zajištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě).

C) Situace je vážná, dle odhadu RS ČR je ztrátou bydlení ohroženo 30 000 až 40 000 osob v seniorském věku. Počet sebevražd seniorů od roku 2012 narůstá (350 za rok 2013 u osob starších 65 let)

D) Vítáme zpracovávání „Koncepce sociálního bydlení České republiky 2015 – 2020 a zákona o sociálním bydlení. Termín jeho účinnosti leden 2017 je ale, bez přijetí dočasných legislativních úprav nastavení existujících sociálních dávek – tedy příspěvku a doplatku na bydlení, nepřijatelný.

Děkuji vám za pozornost

Dr. Zdeněk Pernes
předseda Rady seniorů ČR



Kontakt:

Nám. W. Churchilla 2,
113 59 Praha 3

Tel.: +420 234 462 077

E-mail: rscr@rscr.cz

WEB: www.rscr.cz