

# Bydlení českých seniorů

*Praha, listopad 2016*

*Mezinárodní konference RS ČR o sociálním  
bydlení*

# OBSAH



- **I. ÚVOD**
- **II. HISTORIE SYSTÉMOVĚ ZALOŽENÝCH PROBLÉMŮ**
- **III. AKTIVITY RS ČR**
- **IV. SOUČASNÁ SITUACE**
- **V. STANOVISKO RS ČR  
K NÁVRHU ZÁKONA  
O SOCIÁLNÍM BYDLENÍ  
A PŘÍSPĚVKU NA BYDLENÍ**
- **VI. 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 chartě<sup>1)</sup> 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.

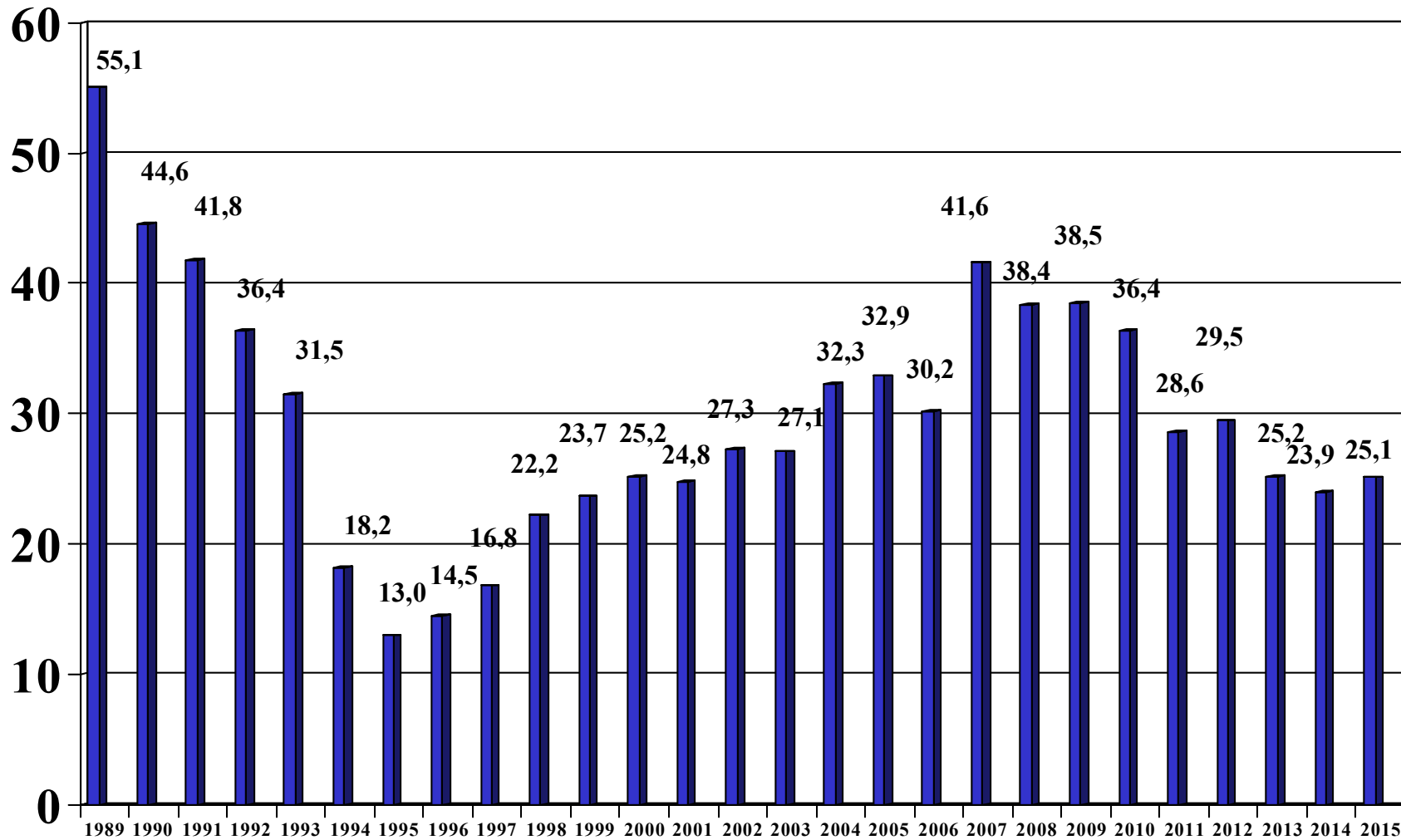
2) Dodatkový protokol k Evropské sociální chartě publikovaný pod číslem 15/2000 Sb.

# II. HISTORIE SYSTÉMOVĚ ZALOŽENÝCH PROBLÉMŮ

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

V letech 1990 až 2015 bylo ve všech formách bytové výstavby postaveno 749 499 bytů. Oproti tempu bytové výstavby z roku 1989 to znamená systémově založený deficit 682 399 bytů.

# Graf bytové výstavby počet bytů v tisících



<b>Sčítání lidu domů a bytů</b>	<b>1991</b>	<b>2011</b>	<b>Rozdíl</b>
<b>Bytů celkem</b>	<b>4 076 108</b>	<b>4 756 572</b>	<b>+ 680 464</b>
<b>Z toho bytů trvale obydlených</b>	<b>3 704 630</b>	<b>4 104 635</b>	<b>+ 400 005</b>
<b>Z toho bytů trvale nájemních</b>	<b>1 465 231</b>	<b>920 405</b>	<b>- 544 826</b>
<b>Počet obyvatel</b>	<b>10 298 731</b>	<b>10 425 064</b>	<b>+ 126 333</b>

Důsledkem extrémního deficitu bytové výstavby, zejména u bytů nájemních, je deformovaný trh nájemního bydlení a deformovaná cena nájemného v Praze a statutárních městech

- Převis poptávky nájemních bytů, zejména malometrážních, a to jen pro seniorskou populaci je v řádu 20-24 %. Za rovnovážné tržní prostředí je v okolních státech považován převis nabídky nad poptávkou nájemních bytů v řádu 4-7 %

- Systémovou nápravou deformace českého trhu nájemního bydlení pro příjmově slabší sociální skupiny je bydlení sociální



## **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 1m<sup>2</sup> v roce 2006 na 87,56 až 149,96 Kč za 1m<sup>2</sup> 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 až 2015 v podstatě zakonzervováno, u nových nájemních smluv ale došlo k navýšení.

# III. AKTIVITY RS ČR

**V období 2006-2015 Rada seniorů ČR:**

- uplatnila 40 konkrétních legislativních podnětů
- uplatnila 19 požadavků ke koncepčním dokumentům: „Bytová politika ČR do roku 2020“, „Revidovaná koncepce bytové politiky ČR do roku 2020“, „Koncepce sociálního bydlení ČR 2015 – 2025“,

- zpracovala koncepční a analytický materiál „O posílení sociální ochrany seniorů z nájemních bytů“ pro MPSV a MMR
- uskutečnila sociologický výzkum a zpracovala studii „O dostupnosti přiměřeného nájemního bydlení v hlavním městě Praze“, kterou předala všem odpovědným politikům, včetně prezidenta republiky Václava Klause
- zpracovala návrh zákona „O sociálním bydlení osob v seniorském věku“

- uspořádala tři mezinárodní odborné konference o seniorském bydlení a členská organizace Rady, Sdružení nájemníků ČR další dvě v každém kalendářním roce
- zpracovala návrh novely Nařízení vlády č. 453/2013 Sb., o stanovení podrobností a postupu zjišťování srovnatelného nájemného v daném místě (náhrada zjišťování srovnatelného nájemného v daném místě pro jednání soudu prostřednictvím soudního znalce na cenovou mapou dané lokality zpracovávanou ČSÚ),

- dvanáctkrát jednali představitelé Rady seniorů ČR s odpovědnými ministry a premiéry ČR o státní podpoře seniorského bydlení
- představitelé RS ČR a SN ČR pracovali v odborných týmech pro tvorbu Koncepce i zákona o sociálním bydlení.

# IV. Současná situace

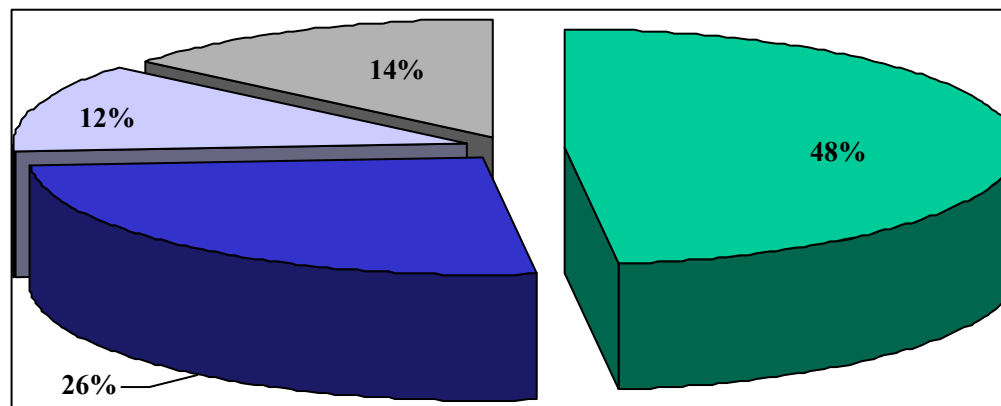
**Dle výsledků sčítání lidu, domů a bytů v roce 2011 žilo:**

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

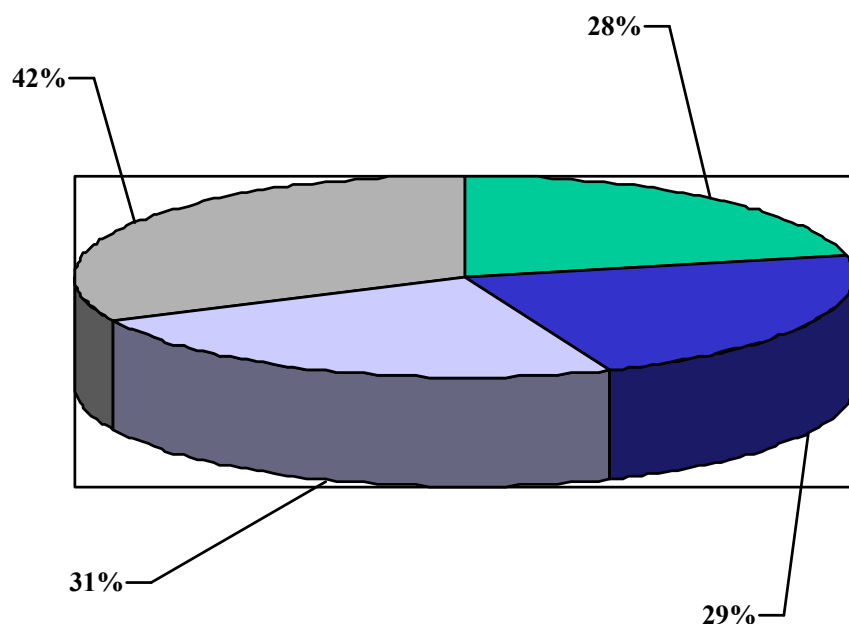
■ v bytě družstevním

■ v bytě nájemním

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



## Náklady na bydlení osamocené osoby (2011)



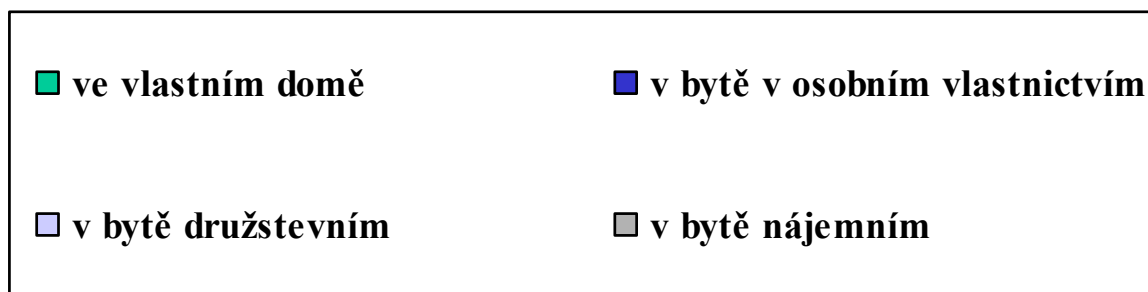
28 % penze ve vlastním domě

29 % penze v bytě v osobním vlastnictví

31 % penze v bytě družstevním

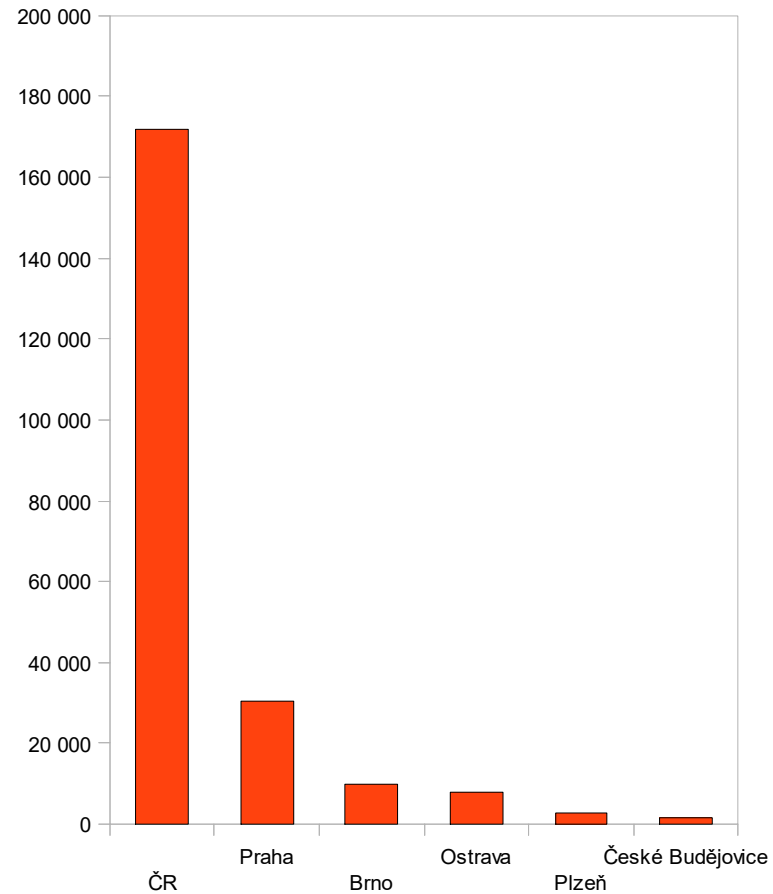
42 % penze v bytě nájemním

**– EU – předražené nájemné nad 40%**



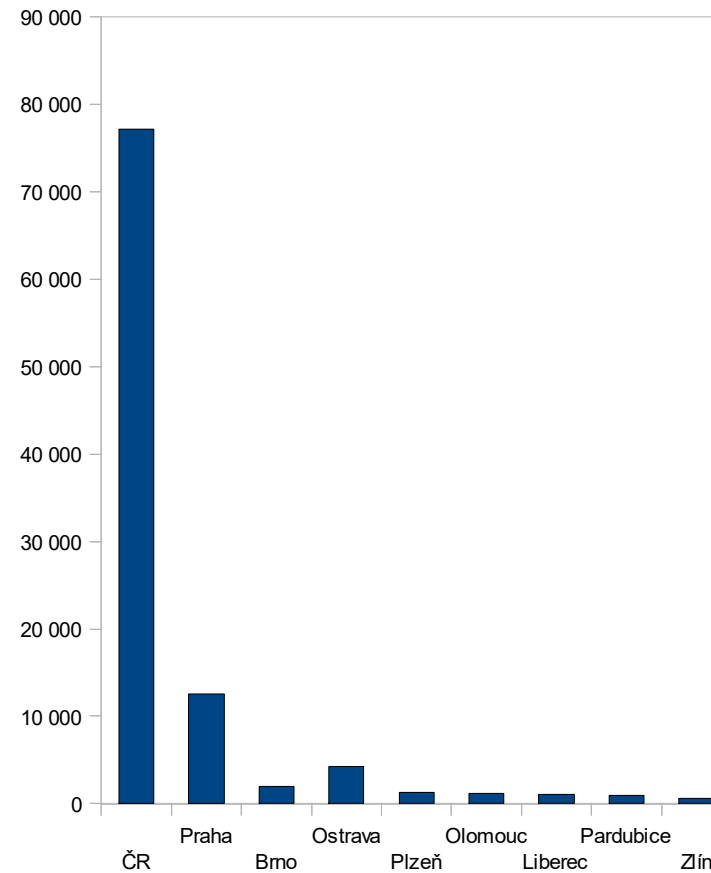
# Osamocení senioři z nájemních bytů

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



# V. STANOVISKO RS ČR K NÁVRHU ZÁKONA O SOCIÁLNÍM BYDLENÍ A PŘÍSPĚVKU NA BYDLENÍ

- Po deseti letech nečinnosti státu je na stole návrh zákona o sociálním bydlení a o příspěvku na bydlení

- RS ČR oceňuje snahy MPSV a dalších zúčastněných resortů o nápravu nekoncepčních a nekvalifikovaných politik předchozích vlád, které dovedly seniorskou populaci do stádia, kdy po odpracování 40 a více let pro společnost nemá dostatek finančních prostředků na úhradu nájemního bydlení
- Zákon legislativně zakládá systém sociálního a dostupného bydlení současně s novou právní úpravou příspěvku na bydlení, jehož podmínky se oproti současnosti navrhuje zpřísnit

- Státní dávky na bydlení – tedy příspěvek a doplatek na bydlení – navrhuje zrušit.

## Podmínky podpory RS ČR návrhu zákona o sociálním bydlení a o příspěvku na bydlení:

1. Smlouva o sociálním nájmu bytu u osoby starší 65 let bez opakovaného hodnocení – **splněno**
2. Obligatorní nárok na příspěvek na bydlení bez testování majetku – **splněno**
3. U osamocené osoby starší 68 let považovat za dostupný byt dle paragrafu 43 zákona o sociálním

bydlení a o příspěvku na bydlení stávající nájemní byt, ve kterém bydlí, pokud podlahová plocha bytu nepřesahuje 50 m<sup>2</sup> – **zatím nesplněno**

4. Současné sociální dávky na bydlení – tedy příspěvek a doplatek na bydlení – zrušit až k 31. 12. 2021 – **zatím nesplněno**



# V. ZÁVĚR

- Zákon o sociálním bydlení a o příspěvku na bydlení při akceptování výše uvedených požadavků Rada seniorů vítá a jeho přijetí podporuje
- Zákon o sociálním bydlení je volebním tématem RS ČR

- Na základě uzavřených dohod o spolupráci vyzýváme poslanecké a senátorské kluby partnerských politických stran (ČSSD, KDU-ČSL, ANO, KSČM), aby zákon o sociálním bydlení a o příspěvku na bydlení podpořily

# 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](mailto:rscr@rscr.cz)

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