

BYDLENÍ ČESKÝCH SENIORŮ – NEDOŘEŠENÉ OTÁZKY



Ing. Milan Taraba, předseda SON ČR,
místopředseda RS ČR,
místopředseda ČSRB,

27.11.2017

Po roce 1990 došlo k některým základním změnám v oblasti bytové politiky, které ji výrazně ovlivnily:

1. **Převod bytů státních podniků na nově vzniklé akciové společnosti** (OKD, ČEZ – Písnice, aj.)

Státní nájemní byty byly převedeny z větší části na obce s cílem lepší péče o tento bytový fond a z menší části též na nově vznikající akciové společnosti. Tyto kroky vedly k postupnému prodeji nájemních bytů s cílem maximálního zisku. Prodej byl obvykle prováděn na základě vysokých úvěrů s dopadem na nájemné původních nájemců. Žel, ukázalo se, že ani obce nesplnily požadovaný cíl a místo řádné správy byly byty postupně prodávány se všemi negativními důsledky. Tak vzniklo více než 60 tisíc SVJ a též tisíce jednodomových bytových družstev.

2. Povinné vydávání bytů do vlastnictví v bytových družstvech

Na základě zákona byla Stavební bytová družstva a Lidová bytová družstva povinna vydávat bezplatně členům družstev původně družstevní nájemní byty. Tento postup je bezprecedentní, znamenal opuštění staletých družstevních principů a bytová družstva v podstatě přestala byty stavět a zajišťují jen správu bytového fondu převážně jiných vlastníků.

3. Zákonné zvyšování nájmu bytů

V roce 2006 byl přijat zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného s předpokladem růstu nájemného do maximální výše 75kč/metr² do konce roku 2011, tedy meziroční zvyšování z původních 37,07 Kč/m² o cílových 100 %. Žel, z personálních důvodů na resortním ministerstvu nájemné dle tohoto zákona a dalších předpisů vzrostlo v Praze až na 150Kč/metr². Tato výše nájemného nebyla často kryta ani tzv. příspěvkem na bydlení, protože prováděcí předpis upravoval normativy např. na jednu osobu byt o výměře 38 m², 2 osoby 54m² atd., přičemž byty této velikosti k dispozici v jednotlivých lokalitách v ČR nejsou.

Nesprávné stanovení místně obvyklého nájemného

konci roku 2013 byl v podstatně jednohlasnou většinou přijat nový občanský zákoník a též zákon o obchodních korporacích (89/2012 Sb., 90/2012 sb., účinností od 1. ledna 2014. Tyto základní zákony přinesly mnoho nedostatků nejenom pro nájemní bydlení, ale též pro bydlení v družstevních domech například v domech SVJ. Občanský zákoník ustanovuje povinnost vydat předpis o stanovení místně obvyklého nájemného, což je nařízení vlády č. 453/2013 Sb. dle našeho názoru je stanovení místně obvyklého nájemného dle tohoto předpisu velmi problematické. Vychází se jednak z údajů realitních kanceláří a i znalci pracování posudků vycházejí z cenových map ARK (Asociace realitních kanceláří). Tyto mapy přitom nemají žádnou právní návaznost a na rozdíl od svých partnerů v Rakousku nebo Německu nemáme ve městech tzv. **zrcadlové nájemného**, která jsou jednak výhodné pro obě strany nájemních vztahů, ale také podstatně eliminují soudní spory. Český tisk v poslední době uvádí rozsáhlá odborná pojednání s titulky - „Bytů je nedostatek, nájemné prudce roste“, například v Praze meziročně o 10 %, v Hradci Králové o 16% v Brně o 2 % (údaje ČSÚ) na tuto skutečnost v podstatě vůbec nereagují navržená nařízení vlády o příspěvkovém bydlení, protože připravovaný návrh pro rok 2018 se pouze vrací do cenové úrovně roku 2016.

5. Nový občanský zákoník, Zákon o obchodních korporacích

Od účinnosti obou předpisů bylo učiněno několik pokusů o dílčí změny především u SVJ a bytových družstvech. Žel, po třech letech bez úspěchu. Považujeme za nešťastné zrušení zákona o vlastnictví bytů, stejně tak sporná ustanovení o činnosti bytových družstev. Rovněž v oblasti nájmu bytu je potřebná změna prováděcího předpisu pro stanovení místně obvyklého nájemného.

BYDLENÍ ČESKÝCH SENIORŮ

ÚVĚROVÉ PROGRAMY SFRB



Program **Výstavby** Nájemní domy



Program Výstavby Úvěry na výstavbu nájemních bytů

Nařízení vlády č. 284/2011 Sb., ve znění pozdějších předpisů

Program je určen pro:

- výstavbu nájemního bydlení,
- žádat mohou fyzické i právnické osoby,
- skupinu vymezených osob (senioři 65+, zletilé osoby mladší 30 let, zdravotně či příjmově vymezení občané),
- osoby, které byly o bydlení připraveny živelní pohromou.

Úvěr lze využít na:

- novostavbu bytů, kterou vznikne bytový dům s nájemními byty,
- stavební úpravy, nástavby, přístavby,
- stavební úpravy dosud nebytových prostor,
- stavební úpravy stávajícího nájemního bytu, jehož rozdělením vznikne alespoň 1 další nájemní byt způsobilý k bydlení.

Forma podpory:

- úvěr.

Splatnost:

- nejdéle **30 let ode dne ukončení výstavby.**

Výše podpory:

- až **do 90 %** rozhodných výdajů.

Úroková sazba:

- minimálně 0,75 % p.a.

Výhled do roku 2017

- Program Výstavby je v roce 2017 otevřen s rozpočtem **320 mil. Kč.**

Ukázka z praxe: Rezidence Nová Véska



- výše úvěru 23,54 mil. Kč,
- splatnost 30 let,
- rezidenci tvoří šest domů, v nichž je 24 bytů, z toho 6 je bezbariérových; z každého bytu je vstup na soukromou terasu; součástí objektu je společenská místnost s krbem, plně vybavenou kuchyní a knihovnou; je zde i vlastní čistička vod se zásobníkem vody pro zalévání zahrádek.

Více příkladů dobré praxe naleznete na www.sfrb.cz.

Vzorové projekty nájemních domů seniorského bydlení a jejich modelové parametry

- společný projekt SFRB a ČVUT,
- společenský koncept, urbanistické i architektonické řešení kvalitního bydlení pro seniory,
- přiměřené investiční i provozních výdaje,
- přijatelná výše nájemného
- základní přehled a inspirace pro investory

Vzorové projekty nájemních domů pro seniory

- vícepodlažní varianta bydlení,
- nízkopodlažní varianta bydlení,
- energetická třída A, B.

Dostupné na www.sfrb.cz



Informační server SFRB - Portál o bydlení

- dle demografického výhledu EU do roku 2060 bude 30 % Evropanů patřit do věkové kategorie 65+,
- populace stárne a ČR hrozí, že za pouhých 20 let se polovina z celkového počtu obyvatel stane závislá na práci lidí v produktivním věku,
- proto se musí včas řešit seniorské bydlení,
- cílem Portálu je pomoci seniorům a blízkým příbuzným orientovat se v komplikovaných otázkách souvisejících s bydlením.

Více informací na www.sfrb.cz



Jsem senior a řeším své bydlení

Portál o bydlení se snaží být nápomocen při řešení obtížných životních situací. V následujících oddělech najdete nejčastější problémy týkající se seniorského bydlení a návrh jejich řešení.

NEVYCHÁZÍM S PENĚŽÍ



- [Mám dluhy a hrozí mi vystěhování. Co mám dělat?](#)
- [Jsem dlužník. Co to všechno znamená?](#)
- [Na jaké dávky mám nárok?](#)
- [Chci prodat nebo vyměnit svůj byt / dům](#)
- [... další témata](#)

NEVYHOVUJE MI SOUČASNÉ BYDLENÍ



- [Nemám kde bydlet, kdo mi pomůže?](#)
- [Nemohu už bydlet sám](#)
- [Hledám nový způsob bydlení](#)
- [Potřebuji upravit své bydlení na bezbariérové](#)
- [... další témata](#)

POTŘEBUJI PRÁVNÍ RADU



POMOC SENIORŮM



Děkuji za pozornost!

Milan Taraba