

# CO UDĚLÁTE PANÍ A PÁNOVÉ POLITICI?

---

## STAV SENIORSKÉHO BYDLENÍ

OSTRAVA, BŘEZEN 2019

# OBSAH

- **I. ÚVOD**
- **II. SENIORSKÉ BYDLENÍ DLE DAT STATISTIKŮ**
  - a) **Výsledky sčítání lidu, domů a bytů v roce 2011, ČSÚ**
  - b) **Příjmy a životní podmínky domácností 2017, ČSÚ**
- **III. FINANČNÍ DOSTUPNOST SENIORSKÉHO NÁJEMNÍHO BYDLENÍ DLE REGIONŮ**
  - a) **Dostupnost bydlení osamocenému muži**
  - b) **Dostupnost bydlení osamocené ženy**
- **IV. SOCIÁLNÍ DÁVKY NA BYDLENÍ**
- **V. MODELOVÉ PROJEKTY FINANČNÍ DOSTUPNOSTI NÁJEMNÍHO BYDLENÍ SENIORŮ V PRAZE A V BRNĚ**
- **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;<sup>2)</sup>“*

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

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

# II. SENIORSKÉ BYDLENÍ DLE STATISTICKÝCH DAT

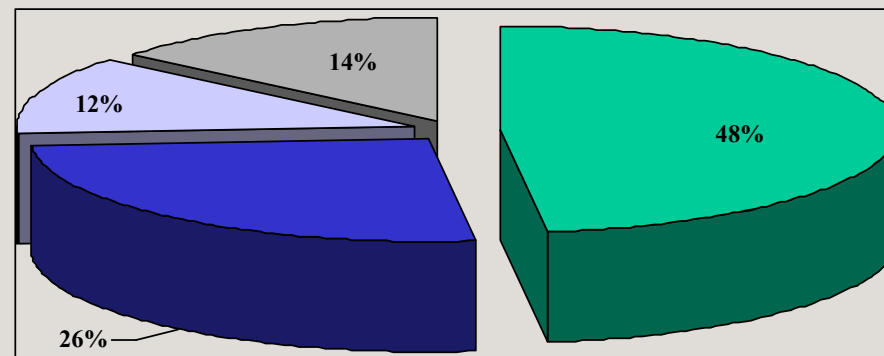
a) Dle výsledků sčítání lidu, domů a bytů v roce 2011 žilo:

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 172 200 osob, žije osamoceno. V tom je problém – čím starší, tím více jich žilo osamoceně. Nad 80 let věku jsou to dvě třetiny.

## Osamocení senioři z nájemních bytů

ČR

177 200

Praha

30 289

Brno

10 053

Ostrava

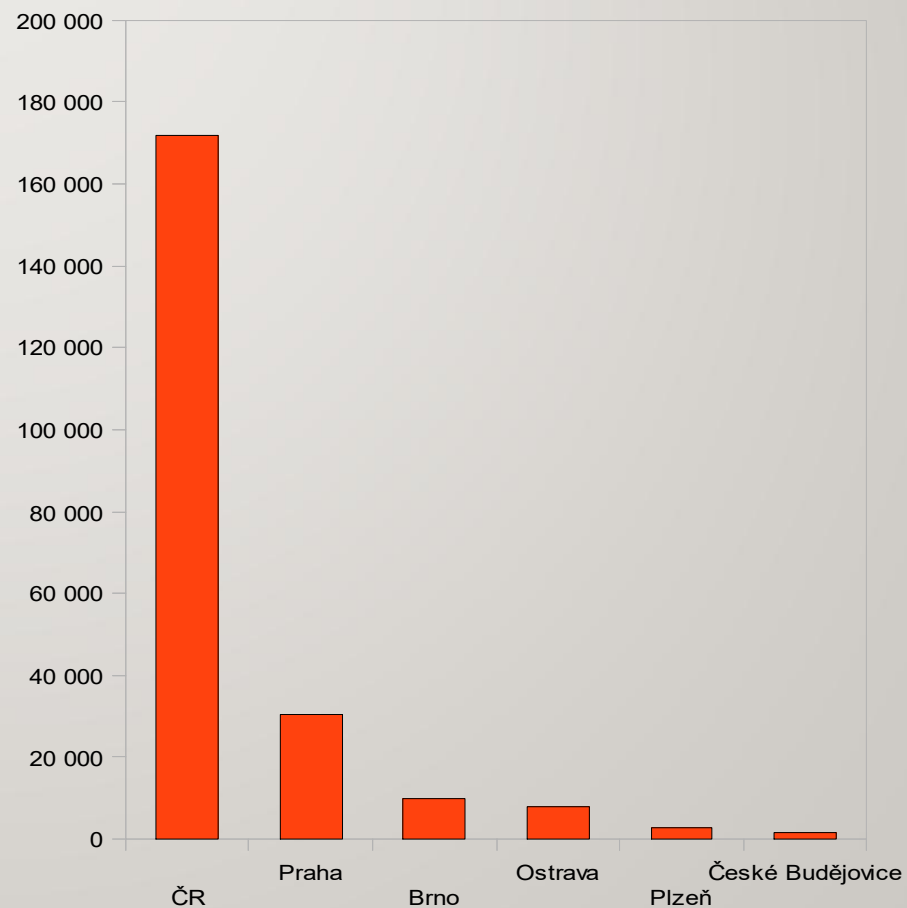
7 963

Plzeň

2 680

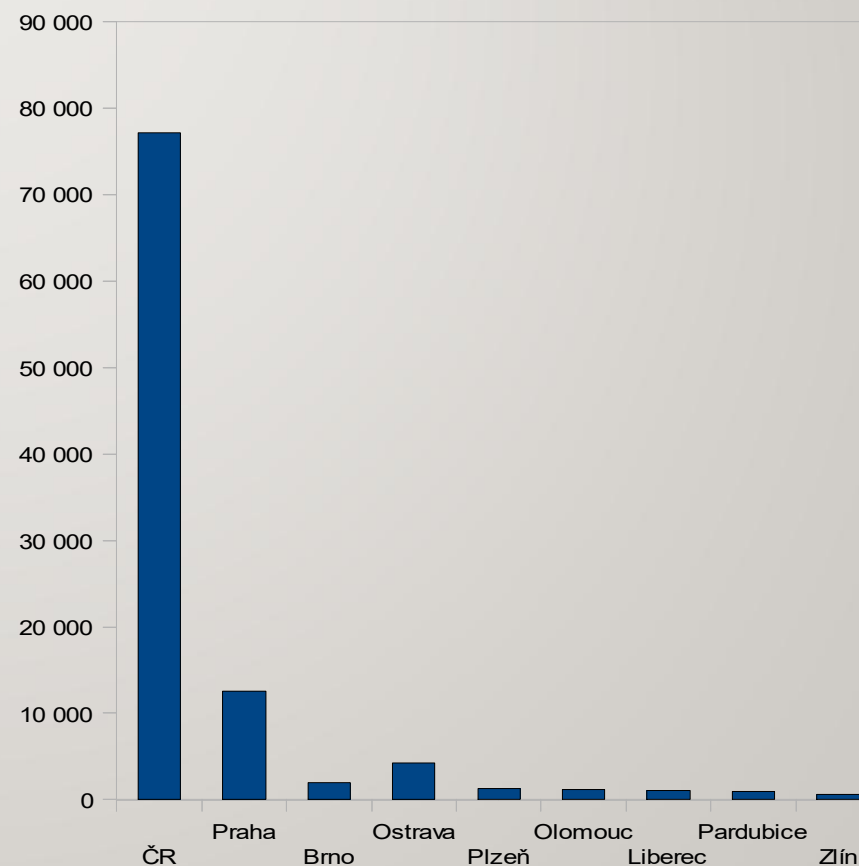
České Budějovice

1 598



## Chybějící malometrážní byty

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



## **b) Příjmy a životní podmínky domácností 2017, ČSÚ**

**Počet domácností důchodců celkem: 1 502 922**

### **Z toho bydlí:**

- 569 607 domácností ve vlastním domě
- 450 877 domácností v bytě v osobním vlastnictví
- 133 760 domácností v družstevním bytě
- 127 748 domácností u příbuzných a známých
- 190 871 domácností obývá nájemní byty s tržním nájemným
- 31 561 domácností obývá nájemní byty se sníženým nájemným

**Ve městě nad 100 000 obyvatel žije 329 140 domácností důchodců**



# **III. FINANČNÍ DOSTUPNOST SENIORSKÉHO NÁJEMNÍHO BYDLENÍ DLE REGIONŮ**

---

**a) Dostupnost bydlení osamocenému muži  
z nájemního bytu o velikosti 40 m<sup>2</sup> podlahové  
plochy**

**a) Dostupnost bydlení osamocenému muži z nájemního bytu o velikosti 40 m<sup>2</sup> podlahové plochy**

<b>MĚSTO</b>	<b>NÁJEMNÉ 1)</b>	<b>OSTATNÍ SLUŽBY SOUVISEJÍCÍ S BYDLENÍM 2)</b>	<b>NÁKLADY NA BYDLENÍ CELKEM</b>	<b>% STAROBNÍ PENZE MUŽE 3)</b> V KČ	<b>PODÍL NÁKLADŮ NA BYDLENÍ K PENZI V %</b>
PRAHA	14 458	2 848	17 306	15 882	109,0
ČESKÉ BUDĚJOVICE	6 916	2 848	9 764	15 326	63,7
PLZEŇ	7 554	2 848	10 402	15 609	66,6
KARLOVY VARY	6 252	2 848	9 100	14 806	61,5
ÚSTÍ NAD LABEM	5 427	2 848	8 275	15 311	54,0
LIBEREC	6 339	2 848	9 187	15 145	60,7
HRADEC KRÁLOVÉ	7 623	2 848	10 471	15 288	68,5
PARDUBICE	6 720	2 848	9 568	15 167	63,1
JIHLAVA	7 155	2 848	10 003	14 960	66,9
BRNO	9 502	2 848	12 350	15 392	80,2
OLOMOUC	7 297	2 848	10 145	14 908	68,1
ZLÍN	8 671	2 848	11 519	15 168	75,9
OSTRAVA	6 813	2 848	9 661	16 077	60,1

*1) Eurostat, KPMG, Deloitte Real index 4Q 2017*

*2) Částka měsíčních nákladů na energie a služby spojené s užíváním bytu navržená ve vládní novele zákona o státní sociální podpoře pro jednočlennou domácnost – červen 2018.*

*3) Řádná starobní penze sólo dle § 29 odst.1 a 3 písm. a), § 74, § 76 a § 94 zákona č.155/1995 Sb., o důchodovém pojištění.*

**b) Dostupnost bydlení osamocené ženy z nájemního bytu o velikosti 40 m<sup>2</sup> podlahové plochy**

MĚSTO	NÁJEMNÉ <sup>1)</sup>	OSTATNÍ SLUŽBY SOUVISEJÍCÍ S BYDLENÍM <sup>2)</sup>	NÁKLADY NA BYDLENÍ CELKEM	% STAROBNÍ PENZE ŽENY <sup>3)</sup> V KČ	PODÍL NÁKLADŮ NA BYDLENÍ K PENZI V %
PRAHA	14 458	2 848	17 306	13 581	127,4
ČESKÉ BUDĚJOVICE	6 916	2 848	9 764	12 935	75,5
PLZEŇ	7 554	2 848	10 402	13 004	80,0
KARLOVY VARY	6 252	2 848	9 100	12 422	73,3
ÚSTÍ NAD LABEM	5 427	2 848	8 275	12 906	64,1
LIBEREC	6 339	2 848	9 187	12 658	72,6
HRADEC KRÁLOVÉ	7 623	2 848	10 471	12 893	81,2
PARDUBICE	6 720	2 848	9 568	12 662	75,6
JIHLAVA	7 155	2 848	10 003	12 632	79,2
BRNO	9 502	2 848	12 350	13 013	94,9
OLOMOUC	7 297	2 848	10 145	12 560	80,8
ZLÍN	8 671	2 848	11 519	12 559	91,7
OSTRAVA	6 813	2 848	9 661	12 719	76,0

# IV. SOCIÁLNÍ DÁVKY NA BYDLENÍ

---

K zabezpečení finanční dostupnosti bydlení jsou v českém sociálním systému zavedeny dvě sociální dávky na bydlení. **A to:**

- Příspěvek na bydlení dle zákona č. 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře
- Doplatek na bydlení dle zákona č. 111/2006 Sb., o pomoci v hmotné nouzi

Vzhledem k tomu, že na doplatek na bydlení dosáhne přibližně 5 700 příjemců starobních penzí a skutečně tuto dávku pobírá 2 450 osob starších šedesáti pěti let, tak se prezentace touto dávkou nezabývá.

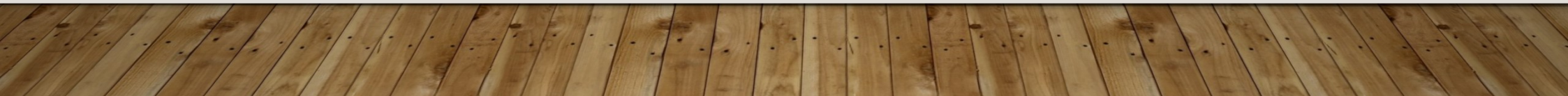
Druhá dávka, tedy příspěvek na bydlení, je ale seniorskou populací využívána výrazněji, **proto si dovoluujeme upozornit na její nízkou funkčnost a nedostatečnou progresivitu.**

## Funkčnost a míra progresivity sociální dávky – příspěvek na bydlení byt o velikosti 38 m<sup>2</sup>

MĚSTO	NÁKLADY NA BYDLENÍ	NORMATIV PŘÍSPĚVKU NA BYDLENÍ <sup>4)</sup>	MÍRA PROGRESIVITY DÁVKY V %
PRAHA	16 586	8 233	49,6
ČESKÉ BUDĚJOVICE	9 421	6 233	66,2
PLZEŇ	10 026	6 541	65,24
KARLOVY VARY	8 790	5 314	60,46
ÚSTÍ NAD LABEM	8 006	6 233	77,85
LIBEREC	8 873	6 541	73,72
HRADEC KRÁLOVÉ	10 092	6 233	61,8
PARDUBICE	9 235	6 233	67,5
JIHLAVA	9 647	6 233	64,6
BRNO	11 878	6 541	55,1
OLOMOUC	9 783	6 541	66,9
ZLÍN	11 088	6 233	56,2
OSTRAVA	9 323	6 541	70,2



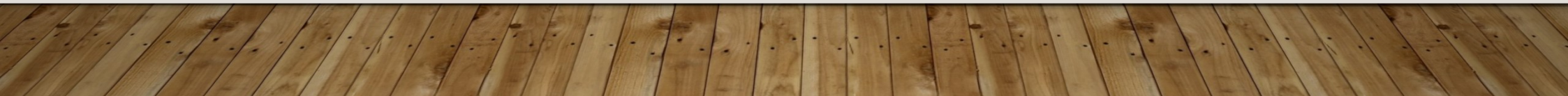
*4) Nařízení vlády č. 320/ 2018 Sb., kterým se pro účely příspěvku na bydlení ze státní sociální podpory pro rok 2019 stanoví výše nákladů srovnatelných s nájemným, částek, které se započítávají za pevná paliva, a částek normativních nákladů na bydlení.*





**V. MODELOVÉ PROJEKTY  
FINANČNÍ DOSTUPNOSTI  
NÁJEMNÍHO BYDLENÍ  
SENIORŮ V PRAZE A V BRNĚ**

---



**1. Osamělý muž bydlící v nájemním bytě v Praze o velikosti 38 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu, který využívá sociální dávku – příspěvek na bydlení:**

**Náklady na bydlení:** 16 586 Kč

**Penze:** 15 882 Kč

**Příspěvek na bydlení:**  $8\,233 - (15\,882 \times 0,35) = 2\,674$  Kč

**Příjmy celkem:**  $15\,882 + 2\,674 = 18\,556$  Kč

**Rozdíl příjmů a výdajů:**  $18\,556 - 16\,586 = 1\,970$  Kč na měsíc  
což je **66 Kč na den** pro úhradu ostatních nezbytných základních životních potřeb.

**2. Osamělá žena bydlící v nájemním bytě v Praze o velikosti 38 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu, která využívá sociální dávku – příspěvek na bydlení:**

**Náklady na bydlení:** 16 586 Kč

**Penze:** 13 581 Kč

**Příspěvek na bydlení:**  $8\,233 - (13\,581 \times 0,35) = 3\,480$  Kč

**Příjmy celkem:**  $13\,581 + 3\,480 = 17\,061$  Kč

**Rozdíl příjmů a výdajů:**  $17\,061 - 16\,586 = 475$  Kč na měsíc, což je 16 Kč na den pro úhradu ostatních nezbytných základních životních potřeb.

**3. Osamělý muž bydlící v nájemním bytě v Brně o velikosti 38 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu, který využívá sociální dávku – příspěvek na bydlení:**

Náklady na bydlení: 11 878 Kč

Penze: 15 392 Kč

Příspěvek na bydlení:  $6\,541 - (15\,392 \times 0,30) = 1\,923$  Kč

Příjmy celkem:  $15\,392 + 1\,923 = 17\,315$  Kč

**Rozdíl příjmů a výdajů:  $17\,315 - 11\,873 = 5\,442$  Kč na měsíc**  
**což je 181 Kč na den pro úhradu ostatních nezbytných základních**  
**životních potřeb.**

**4. Osamělá žena bydlící v nájemním v Brně o velikosti 38 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu, která využívá sociální dávku – příspěvek na bydlení:**

Náklady na bydlení: 11 878 Kč

Penze: 13 013 Kč

Příspěvek na bydlení:  $6\,541 - (13\,013 \times 0,30) = 2\,117$  Kč

Příjmy celkem:  $13\,013 + 2\,117 = 15\,130$  Kč

**Rozdíl příjmů a výdajů:  $15\,130 - 11\,878 = 3\,252$ , což je 108 Kč na den pro úhradu ostatních nezbytných základních životních potřeb.**

# VI. ZÁVĚR

---

1. Ve stanovené čase jsme konferenci představili tvrdá data deformovaného trhu nájemního bydlení a jeho vztah k seniorské populaci.
2. Prezentace prokázala vysoký podíl nákladů na bydlení na příjmech seniorů, který v Praze a statutárních městech vysoce přesahuje stanovenou hranici 40 %. A to jak u osamělých seniorek, tak i u osamělých seniorů. Tato realita není v Evropě obvyklá.

3. **Těžkým životním podmínkám seniorů** bydlících v nájemních bytech v Praze a statutárních městech **neodpovídá současné nastavení sociálních dávek na bydlení**, které mají dostupnost nájemního bydlení zabezpečit.
4. Vyřešení neúnosné situace je v rukách státu a obcí. Spoléhat pouze na soukromý sektor v českých podmínkách selhalo. Skokově rostoucí ceny nemovitostí se takřka okamžitě promítají do cen nájmu, které jsou v Praze a Brně nejen pro seniorskou populaci ale též pro mladé rodiny nezaplacené.

## 5. Za příčiny krizového stavu považujeme:

- že se stát a následně obce zbavily 77% svých bytových domů, které zprivatizovaly nebo zbouraly
- nových bytů postavily ale pouze 94 491, což činí 11,76% z celkového počtu nově postavených bytů a řadu z nich následně zprivatizovaly

Tím se zbavily přirozené regulativní funkce trhu. Současná situace prokazuje, že tato politika uplynulých třiceti let byla chybná!



6. Na rozdíl od české nečinnosti okolní metropole rozšiřují portfolia obecních bytů. Vídeň a Berlín každoročně staví tisíce startovacích bytů s regulovaným nájmem. V Praze o nastartování městské bytové výstavby s regulovaným nájmem zastupitelé bezvýsledně jednají již 9 let.

Dále je možno připomenout, že v Německu legislativně regulují krátkodobé nájmy a ve Španělsku připravují zákon o zastropování nájemného nebo o navýšení doby uzavíraných nájemních smluv z dosavadních tří na pět let.

## 7. Rada seniorů České republiky o finančně dostupné a kvalitní seniorské bydlení usiluje již od roku 2007.

Udělalí jsme pro to mnoho, včetně desítek konkrétních legislativních podnětů a návrhů, desítek vyjednávání s odpovědnými ministry a poslaneckými kluby, včetně svolání tří mezinárodních odborných konferencí, včetně uskutečnění sociologického výzkumu a také **zpracování poslaneckého návrhu zákona O sociálním bydlení osob v seniorském věku.**

## **Požadavky 3. sjezdu Rady seniorů ČR jsme předali vedení státu, jehož představitelé byli na sjezdu bohatě zastoupeni**

- zpracovat zákon o sociálním bydlení a do roku 2022 postavit 10 000 malometrážních bytů pro seniory
- stanovit povinnost státu a obcím zpracovávat objektivní evidenční cenové mapy nájemného na základě svobodně uzavřených nájemních smluv
- zrušit nefunkční a diskriminační nástroj soudního znalce při zjišťování srovnatelného nájemného v místě pro účely soudního řízení

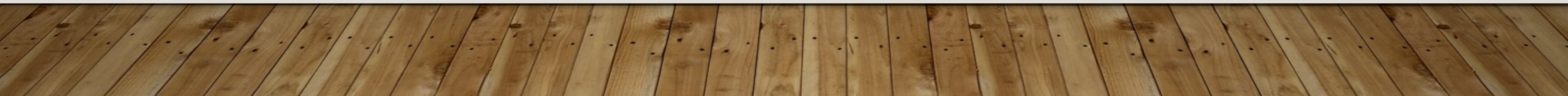
- v loňském roce byly požadavky sjezdu aktualizovány a po vzoru okolních zemí dále doplněny. Rada seniorů navrhuje a požaduje:

- a) zdanění neobsazených nájemních bytů s uplatněním daňové restikce dle doby neobsazenosti

- b) přijetí zákona o dostupném bydlení

- c) masovou státní podporu výstavby obecních nájemních bytů dle Programového prohlášení vlády ze dne 8.1. 2018: *„Během vládního působení postupně realizovat 4-6 tisíc těchto bytů a pro další období připravit jejich výstavbu v obdobném rozsahu.“*

**Letos Rada seniorů s nadějami sleduje aktivity odpovědných ministerstev, zda jsou a budou dostatečné ke sjednání nápravy. Obdobně jako v letech minulých jsme připraveni kvalifikovaně pomáhat.**





# Děkuji vám za pozornost

**Dr. Zdeněk Pernes**  
**předseda Rady seniorů ČR**

**Kontakt:** nám. W. Churchilla 2,  
130 00 Praha 3

**Tel.:** +420 234 462 077

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



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