



## **STANOVISKO RS ČR k návrhu zákona, kterým se mění některé zákon v souvislosti s přijetím zákona o podpoře bydlení a k návrhu zákona o podpoře v bydlení**

Vážený pane ministře,

děkujeme za možnost vyjádřit své stanovisko **k návrhu zákona o podpoře v bydlení a k návrhu zákona, kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím zákona o podpoře v bydlení.** Po prostudování podkladů nemá Rada seniorů k předloženým materiálům žádné připomínky.

Přesto si dovolíme upozornit na několik, podle nás poměrně podstatných, věcí.

Změnový zákon pro realizaci pouze Zákona o podpoře bydlení vytváří právní prostředí změnami v materiálu uvedených zákonů, dotýkající se obcí, krajů atd. **Jde tedy z hlediska koncepce o sekundární, legislativně technický materiál.**

**V primárním textu Zákona o podpoře bydlení sledujeme rozpor mezi názvem a obsahem.** Jde o návrh zákona, který by mohl přispět k ukončení bezdomovectví a přinést této skupině občanů stabilní bydlení. „Povýšení“ názvu na „dostupné bydlení“ není tedy důvodné.

Rada seniorů je přesvědčena, že vzhledem ke krizi dostupnosti bydlení je nutno primárně řešit změnu a funkčnost trhu, resp. možnosti výstavby dostupného bydlení pro občany se středními a nižšími příjmy, navržený text by se **správně měl jmenovat „Návrh zákona o úloze měst, obcí a krajů při pomoci občanům v sociální tísní při získání bydlení“.** A to jsme v předložených materiálech nenašli. Pokud porovnáme nabídku bydlení v České republice skládá se v zásadě z bytů v bytovém spoluvlastnictví (bydlení vlastnické), bydlení nájemní a malém množství bytů obecních či bytů privátních pronajímatelů, byty družstevní (tedy družstevní nájemní na základě členského vztahu k bytovému družstvu), ostatní formy jsou marginální. To, co na trhu schází je obnova bydlení pro občany, kteří nemohou ufinancovat hypotéku, ale byli by schopni platit za bydlení ekonomický nájem, tedy uhradit veškeré náklady na bydlení včetně splátky úvěru poskytnutému firmě (družstvu) na výstavbu obytného domu, přičemž firma neorganizuje výstavbu pro dosažení zisku z prodeje, ale sjednává pouze dodavateli smlouvu o výstavbě úhradou prokázaných nákladů. Nejde tedy o firmy komerční nýbrž neziskové, což je třeba upravit zvláštním zákonem.

K funkčnímu trhu s bydlením, dostupného pro všechny skupiny obyvatel, je třeba, aby byly vytvořeny a trvale sledovány podmínky pro všechny segmenty trhu. Od činnosti investorů a developerů, kteří staví byty do spoluvlastnictví popřípadě nájemní byty ke komerčnímu pronájmu s cílem dosahovat zisk, přes provoz a úpravu nájemního bydlení, kde je třeba zamýšlet se na korekci trhu s nájemným určeným podle místních podmínek na trhu (výše obvyklého nájemného) ale zvažovat i jiné formy novou prování úpravou dostupnější formy nájemného pro občany s nižšími příjmy či na okraji společnosti (o čem předkládaný zákon MMR v zásadě je), až po možnost výstavby bytů jinými subjekty na nonprofitním základě. Vznik podmínek, zejména právní úpravy pro obnovení možnosti nonprofitní výstavby družstvy, případně dalšími subjekty či obcemi se stanovenými podmínkami pro kalkulaci nájemného a pravidel proti zneužití tohoto levnějšího modelu bydlení.

Případným dalším okruhem by měly být nové formy výstavby a využití bytů. Zdají se být okrajové, ale již se v nabídkách firem objevují. Od sdíleného ubytování a pravidel pro něj (např. Airbnb), ale i například různé formy Tiny House – malá obydlí, někdy i mobilní, kontejnerová bydlení, která nemají přijatelnou právní úpravu pro pořízení, umístění či užití, též není podporován 3D tisk nových domů apod. V neposlední řadě stojí za zmínku možné řešení pro obce podle modelu

využívaného ve Velké Británii například vznik práva obce od investorů projektů v lukrativních oblastech žádat rozumné procento výstavby bytů k pronájmu za nákladovou cenu.

**Dlouhodobě absentuje vhodná forma sociálního bydlení.**