Rada seniorů České republiky, o. s.
nám. W. Churchilla 2, 113 59 Praha 3

Telefon: +420 234 462 073-7 Web adresa: www.rscr.cz E-mail: rscr@rscr.cz

Vážený pan,
Ing. **Kamil Jankovský**
ministr pro místní rozvoj ČR

Váš dopis zn./ze dne Naše značka (uveďte v odpovědi) Vyřizuje/linka V Praze dne 31.května 2011

STANOVISKO
Rady seniorů České republiky k „Bytové politice České republiky do roku 2020“

1. **Stanovisko k naplňování práva na bydlení u seniorské populace:**

Právo na bydlení je seniorské populaci ústavně garantováno na základě Evropské sociální charty, kterou Česká republika ratifikovala. Nastavené nástroje ochrany a realizace tohoto práva českým státem ale nejsou ve vztahu k některým sociálním skupinám starších lidí funkční, doba prodlení k nápravě přesáhla více než dva roky! Náklady na bydlení seniorů bydlících v nájemních bytech jsou nepřiměřeně vysoké a u osamělých seniorek a seniorů extrémně vysoké. Např. v hl. m. Praze dosahují náklady na bydlení u průměrné seniorské rodiny (1,5 osoby) bydlící v průměrném nájemním bytě (55,6 m^2) již 49 % penze a u jednočlenných seniorských domácností bydlících ve větších bytech 90 a více % penze. Vysoké náklady na nájemní bydlení eliminují jeho dostupnost, kterou je český stát povinen starším lidem zajistit. Situace je způsobena řadou faktorů, ze kterých vyjímáme:

a) nerovnovážné tržní prostředí na bytovém trhu, vysoký převis poptávky nad nabídkou cenově dostupných malometrážních nájemních bytů a bytů s pečovatelskou službou,
b) rychlejší růst nájemného a dalších služeb souvisejících s bydlením oproti valorizaci penzí, který je nedostatečně vykompenzován sociálními dávkami na bydlení,
c) nefunkčnost sociální ochrany státu, která je nastavena na byty normativně stanovené velikosti, města je k přestěhování ale nenabízejí, např. jen v hl. m. Praze nejsou k dispozici pro 16 400 starobních důchodců,
d) absence sektoru neziskového nájemního bydlení a zákona o sociálním bydlení, který měl existovat nejpozději do skončení deregulace nájemného, tj. do 31.12. 2010,
e) anomálie českého prostředí, tj. vyšší cena nájemního bydlení oproti ceně bydlení vlastnického, a to včetně umořování např. hypotéky,
f) vágní nastavení zákonné odpovědnosti obcí za seniorské bydlení, navíc ani stát nedisponuje nástroji, aby mohl nárokovou stránku seniorského práva na bydlení u obcí prosazovat.

Výše uvedená fakta naznačují, že stanovené cíle Koncepce bytové politiky státu na léta 2005 až 2010 splněny nebyly a nově zavedené nástroje sociální ochrany (příspěvek na bydlení, doplatek na bydlení) významným skupinám seniorské populace právo na bydlení negarantují. Navíc podle nově zakládané sociální politiky státu mají být obě dávky poskytovány časově omezeně, což je u starších seniorů

nepřijatelné. Neziskový nájemní sektor pro cílové skupiny zřízen nebyl a bytový trh je deformován výrazným převisem poptávky po cenově dostupných, zejména malometrážních bytech..

2. Stanovisko k analytické části koncepce:

Rada seniorů ČR oceňuje komplexní, kvalifikované a objektivní zpracování analytické části koncepce, která nezamlčuje ani významné nedostatky bytové politiky státu za hodnocené období. Senioři jsou z důvodu věku na trhu s byty nejvíce ohroženou sociální skupinou, u které je ochrana státu a obcí nejen nezbytná ale také nenahraditelná. Exekuce na vyklizení bytu má u seniorů charakter vážné újmy na zdraví a také přímé ohrožení života. Rada seniorů upozorňuje autory analytické části koncepce politiky bydlení, že pro prokázání nízké funkčnosti nastavené sociální ochrany seniorů je nezbytné modelový propočet nákladů na bydlení osamoceného seniora s průměrným důchodem bydlícím v bytě normativně stanovené velikosti doplnit o propočty další. A to např. o byty o 50 m^2 podlahové plochy, 60 m^2 podlahové plochy a 80 m^2 podlahové plochy. Za důležité považujeme též demografickou analýzu populace, zejména ve vztahu k očekávaným změnám velikostní struktury českého bytového fondu. Rada seniorů ČR nabízí MMR kvalifikační a personální potenciál k pravidelnému monitorování bytových potřeb seniorské populace.

3. Stanovisko k návrhové části koncepce:

Od návrhové části koncepce státní politiky bydlení očekává Rada seniorů ČR vyřešení dostupnosti a tím také realizaci garantovaného práva na bydlení seniorům sektorově i teritoriálně. Rada seniorů podporuje naznačené vize státu zajistit dostupnost přiměřeného bydlení všem a současně trvale zvyšovat jeho kvalitu. Rada seniorů doufá, že stát se na rozdíl od uplynulých let bude chovat odpovědněji. Rada seniorů ČR požaduje.

- aby stát považoval seniorské bydlení a jeho dostupnost za společenskou a sociální prioritu a u obcí za veřejný zájem,
- aby nastavení legislativních pravidel a dalších nástrojů bytové politiky státu seniorům garantovalo naplnění práva na bydlení, a to ve všech sektorech bydlení, tj. vytvoření právních, ekonomických a sociálních předpokladů, aby každá seniorská domácnost mohla na bytovém trhu najít a udržet finančně dostupné bydlení v odpovídající kvalitě,
- legislativně zabezpečit, aby sjednávané nájemné v nájemním bytovém sektoru ošetřovalo vybavenost a další kvalitativní parametry bytu,
- dotační politiku státu orientovat k odstranění výrazného deficitu malometrážních bytů, bytů s pečovatelskou službou a domovů a pro seniory,
- urychleně zavést neziskový nájemní sektor bydlení, tj. zpracovat zákon o sociálním bydlení a do doby jeho účinnosti dočasně legislativě upravit konstrukci stávajících dávek na bydlení,
- zvláštní péči věnovat seniorským neplatičům nájemního, rozvinout sociální práci v obcích, nepřipustit uplatnění institutu exekuce na vyklizení bytu a bezdomovectví seniorů,
- umožnit seniorům výměny větších bytů za menší, a to mezi všemi sektory nájemního bydlení,
- u starších seniorů (nad 75 let věku) uplatnit v nájemním bytovém sektoru „institut dožití ve stávajícím bytě“. A to i za cenu sníženého, tj. z důvodu věku garantovaného sociálního nájmu,

Rada seniorů ČR podporuje záměr zajistit Státnímu fondu rozvoje bydlení stálé zdroje příjmů. A to obdobně jako u Fondu dopravní infrastruktury, tj. prostřednictvím daňových výnosů (daň z převodu nemovitostí, ostatní darovací daně, energetické daně, emisní povolenky, atd.).

S úctou

Dr. Zdeněk Pernes,
předseda