



# Desatero dobrého zákona o dostupnosti bydlení

## 1 Důraz na prevenci

### CO SE TÍM MYSLÍ?

Rozvoj dostupného poradenství, které pomůže lidem a domácnostem ohroženým ztrátou bydlení zorientovat se v možnostech řešení, jak problémům předejít. Zákon zřizuje širokou síť míst, kde je možné poradit se např. v otázkách ohledně nájemních smluv nebo si nechat pomoci s vyřízením dávek na bydlení. Je k dispozici podpora po zabydlení nezbytná pro udržení bydlení a posiluje se využívání dávky mimořádná okamžitá pomoc či jiných zdrojů (nadační fondy, obecní fondy) jako nástroje pro překlenutí dočasného výpadku příjmu domácností, které by jinak mohly přijít o bydlení.

### PROČ JE TO DŮLEŽITÉ?

Prevence je výrazně efektivnější a levnější než následné „hašení“ problémů. Na dorovnání měsíčního nájmu při poklesu příjmů i větší rodině většinou stačí rychle poskytnout (nebo bezúročně půjčit) částku pohybuující v řádu jednotek až desítek tisíc Kč.

## 2 Všeobecně dostupná síť odpovídající podpory pro všechny, kdo se ocitnou v bytové nouzi

### CO SE TÍM MYSLÍ?

Lidem ve všech částech České republiky je poskytnuta odpovídající pomoc, pokud se ocitnou v bytové nouzi (tj. žijí na ubytovnách, v nevyhovujících či přelidněných bytech, v domácnosti s agresorem nebo bez střechy nad hlavou). Pomoc nemusí být dostupná v každé z více než šesti tisíců obcí v ČR, ale měla by být dosažitelná v rozumné vzdálenosti (např. v nejbližší obci s rozšířenou působností). Zákon vytváří podmínky pro to, aby kapacita podpůrné sítě odpovídala potřebám v regionech a byla schopna dostát nároku obyvatel na podporu (díky adekvátnímu financování, jak je popsáno v bodu 4). Podpůrná síť pomáhá lidem v udržení nebo získání důstojného bydlení v běžné zástavbě (viz bod 6).

### PROČ JE TO DŮLEŽITÉ?

Nikdo by neměl být znevýhodněn tím, že se narodil v obci, pro kterou není podpora v oblasti bydlení prioritou. Všeobecná dostupnost podpory je nezbytná kvůli tomu, aby nedocházelo k migraci potřebných domácností za podporou. Aktivní obce realizující projekty na podporu bydlení by neměly být vystaveny přílišnému tlaku způsobenému přílivem potřebných domácností z méně aktivních obcí.

3

## Široká paleta v praxi ověřených nástrojů podpory v bydlení (tj. i jiných nástrojů, než je výstavba sociálních bytů)

### CO SE TÍM MYSLÍ?

Pro velkou část České republiky platí, že nezbytným předpokladem účinného a rychlého řešení bytové nouze je využívání i jiných nástrojů podpory v bydlení, než je výstavba sociálních bytů, která je procesem na dlouhé roky s řadou omezení. Efektivnějším nástrojem rozšiřování bytového fondu mohou být například rekonstrukce a výkupy bytů. Ještě rychlejší efekt mají různé nástroje zpřístupňující existující bytový fond pro domácnosti z něj vyloučené. Například podpora s úhradou kauce či v získání dávek na bydlení řeší finanční nedostupnost bydlení. V praxi byla také ověřena účinnost různých nástrojů zpřístupňujících existující bytový fond pro domácnosti, které jsou dnes vnímány jako rizikové. Patří sem např. garantované bydlení realizované prostřednictvím NNO či garančních fondů, které snižuje rizika pro pronajímatele a zvyšuje jejich ochotu pronajmout byt.

### PROČ JE TO DŮLEŽITÉ?

Bytovou nouzi je nezbytné co nejrychleji a účinně řešit, protože znemožňuje naplňování řady základních potřeb a práv nejen v oblasti bydlení, ale i zdraví, vzdělání, rodinného života. Přebývání desítek tisíc domácností v bytové nouzi znamená řadu závažných negativních dopadů na celou společnost a nemalé náklady pro veřejné rozpočty. Bytové problémy jsou například jedním z hlavních důvodů umístění dětí do náhradní péče. Na ústavní péči pak doplácí nejen veřejný rozpočet, ale především samotné děti umístěné v kojeneckých ústavech či v dětských domovech, a to ohrožením svého zdravého vývoje a životních šancí. Pokud neexistuje široká paleta nástrojů podpory v bydlení, není možné flexibilně volit řešení, které odpovídá místním podmínkám (na trhu s bydlením), ani vybrat to nejméně nákladné (řadě domácností může např. stačit podpora s úhradou kauce v řádu desetitisíců Kč a nepotřebují umístění do obecního sociálního bytu, jehož pořízení je násobně dražší). S podporou v bydlení založené na široké individualizované paletě nástrojů, která zpřístupňuje pro potřebné domácnosti soukromý bytový fond, je také spojeno nižší riziko vyloučení z běžné zástavby než s podporou v bydlení založené na omezeném počtu nástrojů (např. výhradně sociálních dávek na úhradu nájmu, jako je tomu nyní).

4

## Adekvátní, předvídatelné a stabilní financování bez nadbytečné administrativní zátěže

### CO SE TÍM MYSLÍ?

Adekvátní financování je takové financování, které umožňuje, aby veřejné služby fungovaly tak, jak mají. Manažeři těchto služeb mají především řešit, jak zlepšovat jejich kvalitu a úspěšnost při podpoře domácností, nikoliv obcházet obce, kraje nebo ministerstva a z malých částek zajišťovat prostředky na nejnutnější výdaje. Předvídatelné a stabilní financování je takové financování, které dává příjemcům (ať jde o obec nebo NNO) jistotu alespoň na několik let dopředu, ideálně za čtyřletý horizont jednoho volebního období, a není závislé na každoročním dohadování ohledně rozpočtu.

### PROČ JE TO DŮLEŽITÉ?

Bez adekvátního, předvídatelného a stabilního financování nemohou dobře fungovat žádné veřejné služby. Například odpovídající financování podpory po zabydlení je nezbytné pro naplnění 6. bodu desatera, tj. minimalizaci rizik spojených se zabydlením a předcházení tomu, aby nedošlo k opětovné ztrátě bydlení.

5

## Reálnost

### CO SE TÍM MYSLÍ?

Náběh systému má reálný harmonogram. Po obcích ani jiných subjektech podpory v bydlení se nepožaduje plnění povinností v nereálných termínech. Systém je postaven na nástrojích, jejichž

funkčnost v českých podmínkách byla ověřena. Podmínky (předpoklady) pro výkon podpory v bydlení nesmí být stanoveny tak přísně, že by se nenašel dostatek subjektů splňujících zákonné předpoklady a ohrozil tak implementaci zákona. Při určování toho, jaké úrovni veřejné správy svěřit odpovědnost za řízení podpory v bydlení, je zohledňována jak blízkost k příjemcům podpory, tak implementační kapacity a další předpoklady pro kvalitní výkon činnosti. Kvalifikační předpoklady na subjekty realizující podporu jsou přiměřené. Tzn. zaručují základní kvalitu podpory, ale nejsou tak přísné, aby znemožňovaly praktickou realizaci zákona.

#### **PROČ JE TO DŮLEŽITÉ?**

Nereálné termíny ničemu nepomohou. Je třeba stavět na tom, co funguje. Ačkoliv platí, že čím blíže je podpůrné místo občanům, tím více informací o potřebných domácnostech bude pravděpodobně mít a podpora bude pro občany fyzicky dostupnější. Současně je třeba vzít v potaz, že Česká republika se vyznačuje extrémním rozdrobením administrativního členění. Tři čtvrtiny z více než šesti tisíc obcí v Česku jsou vesnice s méně než jedním tisícem obyvatel. To má zásadní dopad na realnost plnění úkolů v oblasti podpory v bydlení ze strany těchto obcí (lepší už je situace v případě pověřených obcí, kterých je necelých 400).

6

## Minimalizace vzniku vyloučených lokalit i příležitostí pro obchod s chudobou: využívání výlučně standardních bytů v běžné zástavbě

#### **CO SE TÍM MYSLÍ?**

Lidé v bytové nouzi jsou zabydlováni výlučně do standardních bytů rozptýlených v běžné zástavbě, přičemž nájemní smlouvy nejsou uzavírány na dobu kratší než jeden rok. Kritéria bytů pro zabydlování jsou jasně vymezena v zákoně a ten také upravuje to, jak bude probíhat veřejná kontrola plnění těchto kritérií.

#### **PROČ JE TO DŮLEŽITÉ?**

Peníze daňových poplatníků by neměly přispívat ke vzniku vyloučených lokalit ani být zneužívány obchodníky s chudobou. Pobyt v ubytovacích zařízeních a jiných formách substandardního bydlení nevede k osvojení tzv. „kompetencí k bydlení“ ani dostatečně nestabilizuje situaci ohrožených domácností. Velké koncentrace chudých a ohrožených domácností, které v době svého vzniku byly vnímány jako „řešení“, se ve všech zemích po několika desítkách let staly složitým a drahým problémem. Rozptýlené sociální bydlení v oblastech s dostupnou základní infrastrukturou oslabuje vyloučení, stigmatizaci a navázané negativní jevy. Celkově pak přispívá ke společenskému smíru a zvyšuje kvalitu života celé společnosti.

7

## Důraz na kvalitu podpory v bydlení a minimalizaci rizik

#### **CO SE TÍM MYSLÍ?**

Třeba to, že v případě některých domácností se realizují různá opatření zaměřená na minimalizaci rizik, jakými jsou např. riziko neplnění finančních závazků, nadměrného opotřebení či narušení sousedského soužití. Existuje řada v praxi osvědčených nástrojů pro předcházení uvedeným rizikům, např. různé systémy garancí či podpora (sociální práce) po určité období po zabydlení.

#### **PROČ JE TO DŮLEŽITÉ?**

Aby bylo zabydlení konkrétních domácností úspěšné a nedošlo k opětovnému propadu domácnosti do bytové nouze. Minimalizace rizik působí jako prevence případných negativních dopadů na ostatní populaci, důraz na kvalitu pomáhá budování důvěry v celý systém sociálního bydlení a brání jeho diskreditaci.

## 8 Místně specifická řešení

### CO SE TÍM MYSLÍ?

Zákon nenařizuje ani neupřednostňuje jeden způsob řešení problémů v bydlení pro všechny obce. Zákon umožňuje rozvoj různorodých systémů podpory v bydlení v různých obcích, pokud směřují ke stejnému cíli.

### PROČ JE TO DŮLEŽITÉ?

Neexistuje jediné správné řešení pro všechny. Mezi jednotlivými regiony České republiky, ale i v rámci regionů, panují značné rozdíly v tom, jak vypadá obecní i soukromý bytový fond. Někde se neobejdeme bez masivního rozšiřování obecního bytového fondu, jinde je možné (a vhodné) založit podporu v bydlení primárně na soukromém bytovém fondu (samozřejmě jen bytů odpovídající kvality – viz princip 9). Výrazné rozdíly panují i v počtu a struktuře potřebných domácností (někde převažují rodiny, jinde bezdětné domácnosti a jednotlivci, někde jsou rozsáhlé ubytovny nebo velké domy v extrémně špatném stavu, jinde mají problémy spíše jednotlivé domácnosti).

## 9 Jasná nediskriminační pravidla a podmínky pro poskytování podpory

### CO SE TÍM MYSLÍ?

Jsou jasně stanoveny podmínky pro nárok na podporu i pravidla pro posuzování nároku na podporu a o rozsahu poskytované podpory. Pro podpořené domácnosti platí stejná pravidla jako pro každého jiného nájemníka. Při jejich porušování mohou přijít o bydlení a po určité době jsou vyloučeny z nároku na podporu. Pravidla nejsou diskriminační (nevylučují například osoby s dluhem). Existuje funkční systém metodického vedení a kontroly ze strany vyšších instancí.

### PROČ JE TO DŮLEŽITÉ?

Žadatelé o podporu potřebují vědět, jaká jsou jejich práva i povinnosti. Subjekty poskytující podporu potřebují vodítka pro svou činnost. Poskytování podpory v oblasti bydlení se dotýká základních práv občanů a může zahrnovat nakládání s prostředky z veřejných rozpočtů.

## 10 Individualizace poskytované podpory

### CO SE TÍM MYSLÍ?

Výběr vhodného nástroje řešení dle situace každého zájemce o podporu. Také délka a intenzita poskytované podpory vychází z individuálních potřeb domácností. Je poskytována dostatečně dlouho, ale ne příliš. Stanovení délky podpory a přezkum potřebnosti podpory se řídí jasnými pravidly. Je kladen důraz na zplnomocňování domácností a využívání jejich možností a schopností. Domácnost není v pozici pasivního čekatele na byt, ale je podporována v aktivní snaze o řešení své situace na bytovém trhu.

### PROČ JE TO DŮLEŽITÉ?

Uplatňování stejného řešení (např. poskytnutí obecního bytu) u všech domácností je neefektivní. Pevně stanovené lhůty např. pro délku užívání sociálního bytu mohou vést k nucenému stěhování, které způsobí destabilizaci domácnosti a může vést k opětovnému pádu do bytové nouze.