



▲ Zleva: Mag. Dr. Wolfgang Förster, Per-Gunar Nyström a Magnus Hammar

Důstojné, přiměřené a dostupné bydlení pro všechny

Pod tímto heslem se poslední den v únoru uskutečnila v Praze Mezinárodní konference o sociálních aspektech bydlení. Ačkoliv jde o problematiku, o které se u nás už více než 10 let mluví a přáním Evropské komise je, aby státy Unie ve svých koncepcích bytové politiky měly definici sociálního bydlení zakotvenou, právní normu tohoto druhu ještě stále nemáme. Na věcném záměru zákona sice teď pracují ministerstva pro místní rozvoj a práce a sociálních věcí, ale jeho paragrafovanou podobou by se parlament měl zabývat za rok, možná za dva. Konference měla přispět k formulování cílů týkajících se sociálního bydlení a přípravě kvalitního zákona...

Zda se tak stalo, zjistíme, až bude zákon schválen a uveden do praxe. Ovšem než se tak stane, bude asi potřeba ještě hodně diskusí a odstraňování třecích ploch. Konference alespoň trochu sjednocující názor nepřinesla a jen potvrdila, že náhledy na tuto problematiku jsou odlišné, někdy až diametrálně. A hledání jednotného výkladu - co je sociální bydlení, respektive koho se týká a kdo a jak by ho měl zajišťovat - nebude vůbec lehké. Milan Taraba, statutární místopředseda Sdružení

nájemníků, které bylo organizátorem konference, tvrdí: „Sociální bydlení je obvykle definováno jako bydlení, jehož užívání se řídí pravidly přidělování, upřednostňující domácnosti, jež mají problémy se získáním či udržením přiměřeného bydlení.“

Sociální bydlení v Evropě

Sociálním bydlením se průběžně zabývá i Evropský parlament. Ve svém usnesení z loňského května poukázal na skutečnost, že nedostatek důstojného

a cenově přijatelného bydlení přímo ovlivňuje život občanů a omezuje možnost jejich sociálního začlenění a mobility. Speciální pozornost byla věnována problémům velkých měst, zejména bezdomovectví, nárůstu kupních cen a nákladů na bydlení, sociální segregaci a zvyšování počtu ghett v nich. Evropská poslanci konstatovali, že investice do sociálního bydlení mají a budou mít nadále zásadní úlohu při poskytování bydlení pro množství lidí, pro které není trh s bydlením jinak přístupný. Usnesení zdůraznilo, že právo na přiměřené a kvalitní bydlení za dostupnou cenu je významným základním právem zakotveným v řadě mezinárodních chart a ústav členských států, a vyzývá je k naplňování těchto cílů.

Na pražské konferenci se sešlo přes 200 účastníků, pro které je politika bydlení každodenním chlebem - majitelé, pronajímatelé a správci bytů (soukromé osoby, představitelé měst a obcí, bytových družstev a společenství vlastníků), zástupci ministerstev, různých organizací, vysokých škol, ale také řada senátorů a poslanců našeho i Evropského parlamentu.

Nelze se na tak malém prostoru, jako jsou dvě stránky časopisu, věnovat všem diskutujícím, zaměřili jsme se proto na hosty ze zahraničí. Zajímali jsme se o to, jak u nich funguje bytová politika a zda respektuje sociální solidaritu a soudružnost.

Model rakouský

„Ve Vídni máme asi 920 000 bytů, z nich 24% jsou byty sociální, patřící městu, dalších 14% vlastních a 20% patřících neziskovým organizacím,“ vysvětluje Mag. Dr. Wolfgang Förster, vedoucí sekce výzkumu bydlení a mezinárodních vztahů Magistrátu města Vídně. Dalších 9% tvoří byty služební a nájemních bytů u soukromých majitelů je 30%. Z toho vyplývá, že více než tři čtvrtiny Vídeňáků bydlí v nájmu.

Zajímá mě, zda existuje pořadník a jak dlouho se v hlavním městě Rakouska čeká na byt. „Máme dva sektory sociálního bydlení. Na ten, který je levnější, pořadník máme - momentálně je v něm zhruba 15 000 jmen. Magistrát ročně vydává kolem 12 000 nových nájemních smluv, takže doba čekání na byt je něco

přes rok. Využíváme bodový systém, ale záleží i na tom, jak urgentně žadatel byt potřebuje. Pokud chce zájemce bydlet v konkrétní zóně nebo okrsku, může být čekací lhůta i delší. A co je důležité, pořadník je transparentní. Každý čekatel na byt dostane číslo a kdykoliv si své pořadí může zkontrolovat," dodává.

Tyto sociální byty jsou určeny pouze nízkopříjmovým skupinám obyvatel, navíc musí splňovat tři podmínky. Tou první je limit příjmů. Například rodina se dvěma dětmi nemůže mít vyšší příjem než 1600 eur měsíčně (v Rakousku je průměrný plat zhruba 1800 eur po zdanění), přičemž tento příjem je rozhodný v době podpisu smlouvy. Ale později, i když rodina vydělává více, může v bytě zůstat. Pokud už někdo odpovídající bydlení má, do seznamu se přihlásit nemůže. Třetí podmínkou je 5letá lhůta, po kterou žadatel ve Vídni bydlí, samozřejmě legálně.

Neziskové nájemní bydlení

Pro tento druh bydlení pořadník není. Stačí se obrátit na Centrum magistrátu (eviduje volné nájemní byty), a to buď osobně, nebo prostřednictvím internetu. Na jedno jméno lze požádat až o 10 různých bytů. Systém automaticky vyhodnotí, kolik zájemců o ten který byt je, a postupně je vyzývá na prohlídky. Když potenciální nájemce nabídku odmítne, je osloven automaticky další. Podmínkou vstupu do systému je legální pobyt v Rakousku. Byty jsou dražší než sociální magistrátní, proto i příjmový limit je o 25 % vyšší.

Pro bližší představu: Ve starých městských bytech je průměrná měsíční cena nájmu 3 eura za m², bez daně, elektřiny a vody. V dotovaném bytě – tedy v nově postaveném městě, je to asi 4,5 eura a v privátním sektoru 8 až 10 eur za m², vše bráno v průměrné lokalitě. Pokud jsou pro někoho i sociální byty moc drahé (náklady na bydlení převyšují 25 % příjmu), dostává od města finanční příspěvek. Každé 2 roky je příjem podroben kontrole.

U městských bytů není omezena doba nájmu. U soukromého majitele v případě, že je nájem uzavřen na dobu určitou, je nájemné sníženo o 20 % - pravidlo regulace.

Ve Švédsku se vyjednává

Dalšího hosta konference, generálního tajemníka Mezinárodního svazu nájemníků (UIT), Magnuse Hammara jsem se ptala, zda si myslí, že by opravdu každý stát měl mít zákon o sociálním bydlení. Jeho rázné „ne“ mě zaskočilo. „Je to samozřejmě politické rozhodnutí. Evropská komise si přeje, aby definice sociálního bydlení existovala. Ale problém je v tom, že co země, to jiný obsah tohoto pojmu. Ve Švédsku definici sociálního bydlení nemáme, ani ji nechceme. V sousedním Dánsku také není. Ve 40. letech minulého století došlo k politické dohodě, podle které má být veřejné bydlení přístupné všem, bez ohledu na příjmy. Důvodem bylo zamezení segregace a propagace sociální soudržnosti. A to přesto, že výhledově tato slova ještě neexistovala,“ objasňoval svůj postoj.

Více než 40 % Švédů teď dává přednost bydlení ve vlastním bytě či domě. Další 17 % bydlí v bytech družstevních, ovšem družstva jsou založena na principu ziskovosti. V nájemních bytech bydlí asi 40 % lidí, přičemž polovina z nich má soukromého majitele, té druhé polovině byty poskytuje veřejný sektor. A nájemné? To se každý rok dojednává předem. „V prvním kole se scházejí v regionech zástupci nájemníků a pronajímatelů veřejného bydlení. V každé obci existuje firma zabývající se pronájmem těchto bytů – samozřejmě ve Stockholmu je jich více, a projednává vyšší nájemné. Pronajímatelé musí prokázat a doložit to účty, co do domu či bytů vložili, např. na opravy či výměny oken, dveří apod. Pokud prokážou výdaje, a patří tam i platy zaměstnanců i zvýšená úroková míra, mohou



▲ Magnus Hammar

navrhnout zvýšení nájemného. V případě, že nic nad stanovenou hranici danou mírou inflace a nutnými opravami neudělali, nemohou požadovat zvýšení. Je potřeba si uvědomit, že tyto společnosti jsou neziskové,“ vysvětlil mi Per-Gunar Nyström, právník švédského svazu nájemníků.

V druhém cyklu dochází k jednání mezi místními organizacemi nájemníků a soukromými vlastníky, přičemž je stanoveno, že majitelé mohou požadovat maximálně o 5 % vyšší nájemné, než je v sektoru veřejném. Přitom je obvyklé, že soukromý sektor má všeobecně nižší náklady. Proč? Podle pana Nyströma mají soukromí vlastníci lepší byty a domy a konec konců i lepší nájemníky. „Veřejný sektor má společenskou zodpovědnost – ubytovává například imigranty nebo rodiny, co mají problémy s drogami či alkoholem,“ dodává. Výše nájemného? Liší se podle regionů, ale přibližně 22 až 23 % standardního příjmu jde na bydlení. Asi 10 % tvoří platby za elektřinu, zbytek je čistý nájem, odběr vody, odvoz odpadků, opravy v bytě apod.

Účastníci konference rozebírali a skloňovali sociální bydlení ze všech stran, co odborníci, to jiný názor a řešení. Myslím si, že někdy je lepší poučit se od zkušenějších než hledat vlastní cestu systémem pokusů a omylů...

Alena Růžková
Foto archiv SON

inzerce

SPRÁVA BYTŮ - PROGRAM

16 let zkušeností - ověřeno praxí

Nájemné + Vyúčtování služeb + Účetnictví
(SVJ, byt.družstva, regulované nájemné, sdružení)

Možnost správy více právnických osob
jedním programem

Vše v jednom programu a vše od jedné firmy!
Demo zdarma. Cena podle počtu bytů - viz www.

SWAN Liberec s.r.o., Orlí 141/9, 460 01 Liberec 1
tel.: 485 101 008, fax: 485 109 587,
swan@swanliberec.cz

www.swanliberec.cz