



Návrh koncepce sociálního bydlení ČR 2015 - 2025

Současný stav

Návrh koncepce
sociálního bydlení

Role obcí

Otázky a odpovědi

Současná situace v oblasti sociálního bydlení

- **Koncepci připravuje MPSV jako hlavní gestor**, spolugestorem je MMR a ministr pro lidská práva, rovné příležitosti a legislativu.
- V dubnu 2014 byly sestaveny expertní pracovní skupiny.
- Do konce září 2015 předložení Koncepce sociálního bydlení ČR 2015 – 2025 s RIA vládě
- Do konce roku 2015 předložení věcného záměru zákona o sociálním bydlení.
- Ve 2. čtvrtletí 2016 předložení návrhu znění zákona o sociálním bydlení.
- Předpokládaná účinnost zákona od 1. 1. 2017.

Proč koncepce sociálního bydlení a zákon o sociálním bydlení



- Nejednotnost výkladů a realizace sociálního bydlení
- Neexistence jednotného systému sociálního bydlení
- Vysoké náklady na bydlení; nájemné a platby za služby
- Nedostatek volných a dostupných nájemních bytů
- Rostoucí počet osob bez domova nebo osob ohrožených ztrátou bydlení.

Proč koncepce sociálního bydlení a zákon o sociálním bydlení



- Rezidenční segregace, rozšiřování sociálně vyloučených lokalit.
- Nedostatečná provázanost mezi nástroji státních a municipálních veřejných politik.
- Místní nedostupnost služeb nebo sociální práce.
- Nedostatečně vymezené (i legislativně) povinnosti jednotlivých aktérů sociálního bydlení.
- Roztříštěná spolupráce jednotlivých aktérů.

STRUKTURA VYPLACENÝCH DÁVEK	Rok / období				
	2011	2012	2013	2014	1. pol. 2015
Dávky na bydlení					
Doplatek na bydlení (v mil.)	850	1 673	2 814	3 249	1 596
Příspěvek na bydlení (v mil.)	4 641	5 732	7 403	8 844	4 686

2 základní pilíře sociálního bydlení dle Koncepce SB

1. Současný pilíř bydlení se státní podporou v podobě dávek (finanční podpora státu při hrazení nákladů spojených s bydlením pro zajištění udržitelnosti bydlení)

- současnost - 2 dávky - příspěvek na bydlení, doplatek na bydlení,
- budoucnost (koncepce SB) – úprava sociálních dávek, sociální práce a sociální služby.

2. Nový systém dle Koncepce sociálního bydlení ČR 2015 - 2025

- Krizové bydlení
- Sociální byty
- Dostupné byty

+ sociální práce a intenzivní prevence ztráty bydlení

Výhody Koncepce sociálního bydlení ČR 2015 - 2025

- Posilují se práva měst a obcí při realizaci sociálního bydlení
- Sjednocují se a specifikují povinnosti měst a obcí při zajišťování sociálního bydlení a sociálních potřeb obyvatel
- Obce a města získají finanční prostředky na zajišťování a realizaci systému sociálního bydlení (dotace na sociální práci, investiční prostředky atd.)
- Odbourává se neodpovědné jednání a obchod s chudobou
- Posilování prevence ztráty bydlení
- Posilování spolupráce mezi státem, obcemi a dalšími poskytovateli sociálního bydlení z neziskové, církevní i komerční sféry

Tři formy sociálního bydlení

1. Krizové bydlení

nově upravená forma sociální služby určeno osobám, které získají osvědčení a potřebují ihned ubytovat a sociální pomoc, na dobu ne delší než 6 měsíců.

2. Sociální byt (součást bytového fondu obce)

zkolaudovaný prostor určený k trvalému bydlení se sníženými standardy bydlení

povinná sociální práce s osobou/ osobami v tomto bytě

Tři formy sociálního bydlení

3. Dostupný byt (součást bytového fondu obce)

- Zkolaudovaný prostor určený k trvalému bydlení.
- DB je užíván oprávněnou osobou na základě nájemní smlouvy na dobu určitou.
- Nájemní smlouva je uzavírána na dobu určitou 2 let. 1 x ročně test příjmů a majetku. Přesáhne-li výše příjmu oprávněné osoby zákonem stanovenou mez (po 2 letech), nájemné se může zvýšit max. o 15%. Po skončení 4 let nájmu zvýšení na cenu obvyklou na trhu. V případě, že se příjmy nemění, zůstává osoba v DB.
- Pokud osoba již nebude splňovat podmínky nároku na DB (díky zlepšení příjmu nebo majetku), byt bude vyřazen z rejstříku.

Cílová skupina sociálního bydlení

- Z definice ETHOS.
- Z hlediska poměru příjmů jsou cílovou skupinou osoby, které vynakládají na bydlení nepřiměřeně vysokou část svých disponibilních příjmů, a to více než 40 %.
- Cílová skupina je vymezena prostřednictvím definice bytové nouze anebo prostřednictvím poměru příjmů osob a jejich výdajů spojených s bydlením. Bytová nouze je posuzována v rámci kategorií, které vyplývají

Celkově se tak může jednat o 500.000 osob

Prioritní cílové skupiny

Dostupné byty:

- senioři, osoby se zdravotním postižením, rodiny s dětmi, samoživitelky a samoživitelé nacházející se v situacích definovaných v ETHOS nebo splňující příjmovou podmínku
- oběti domácího násilí,
- osoby opouštějící instituce a osoby opouštějící pěstounskou péči,
- ohrožené domácnosti s dětmi nebo tam, kde je nutné zajistit sloučení rodiny.

Sociální byty:

- rodiny s dětmi a osoby přežívající venku.

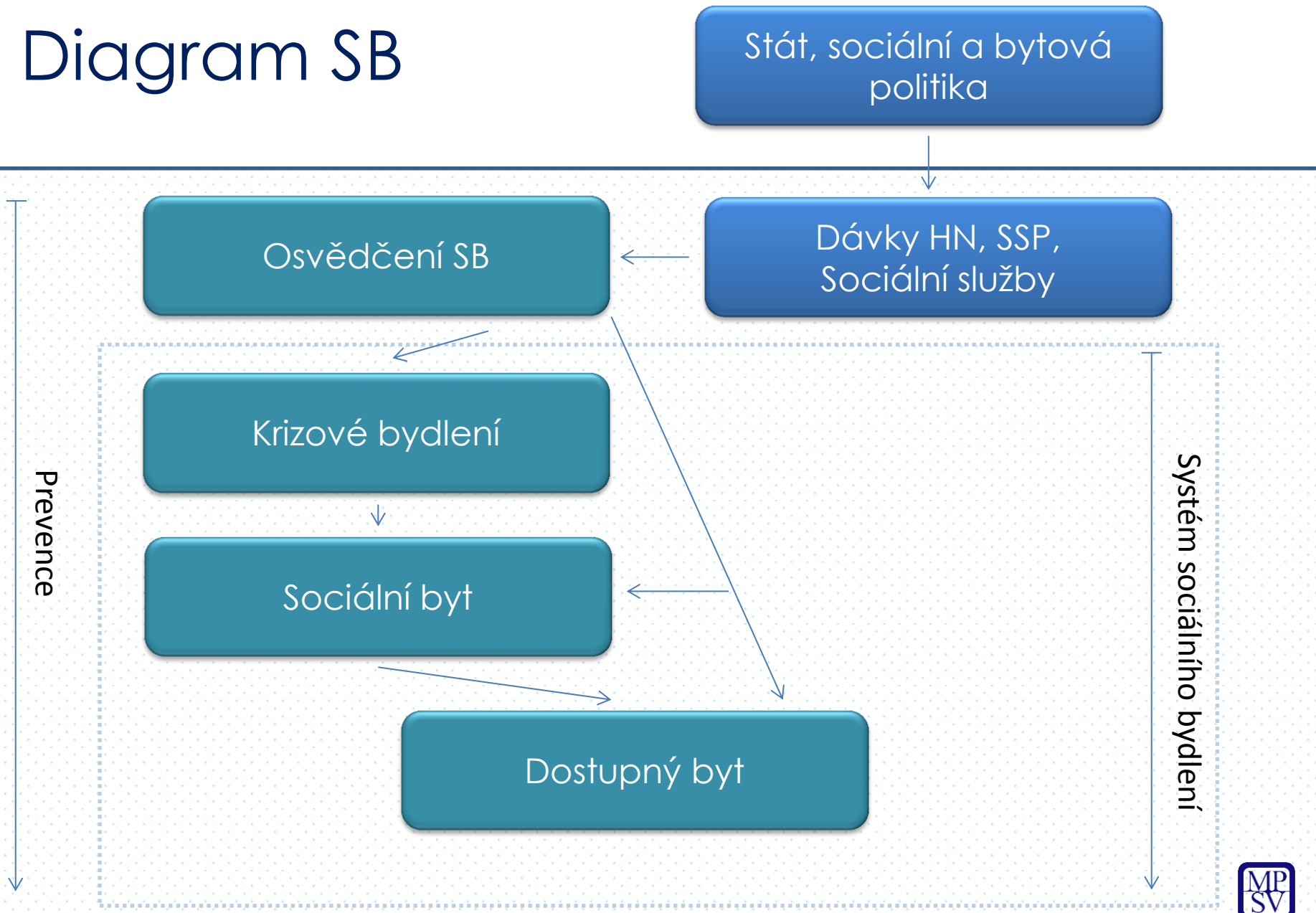
Krizové bydlení:

- osoby, u kterých je výrazné riziko ohrožení na zdraví či životě.

Návrh systému sociálního bydlení

- **Podání žádosti, posouzení dle zákona** (majetkový a příjmový test), při splnění podmínek vydání osvědčení.
- Dle individuálního posouzení a sociálního šetření bude poskytnut sociální byt, event. nová sociální služba „**krizové bydlení**“ **na 6 měsíců** s nutností využít sociální práci a dohled.
- Sociální nebo dostupný byt bude zajišťovat obec, poměr sociálních a dostupných bytů bude stanoven na základě demografické struktur obyvatel a sociální situace.
- Řešením standardů sociálního bydlení je třeba revidovat přístup k definici upravitelného bytu a **podpořit vznik upravitelných bytů** minimálně ve veškeré dotované výstavbě sociálního bydlení.

Diagram SB



Role obcí

1/2

- Obec uzavírá smlouvu s občanem s osvědčením.
- Dávka určená na bydlení pro osobu v sociálním či dostupném bytě půjde na vázaný účet obce.
- Obec uzavírá smlouvu s majiteli bytů či smlouvu o spolupráci s ostatními obcemi v případě, že nemá dostatečný bytový fond pro sociální či dostupné bydlení.
- Díky investiční podpoře státu dostane možnost obnovy stávajícího či výstavby nového bytového fondu.

Role obcí

2/2

- Zajistit minimální velikost fondu sociálního/dostupného na svém území.
- Obecní fond lze zajistit vlastním bytovým fondem, prostřednictvím NNO, církví či pronájmem bytů od soukromých vlastníků.
- Na obecní úrovni bude vytvářen Obecní fond rozvoje sociálního bydlení (OFRSB). Zdroje lze získat z výnosů z nájmu a dále z příjmu z nové dávky na podporu bydlení, která se vytvoří sloučením současného doplatku a příspěvku na bydlení.
- U sociálních bytů poskytnout sociální práci (NNO nebo dotační titul na soc. práci dle zákona o soc. službách).

Role státu v systému sociálního bydlení

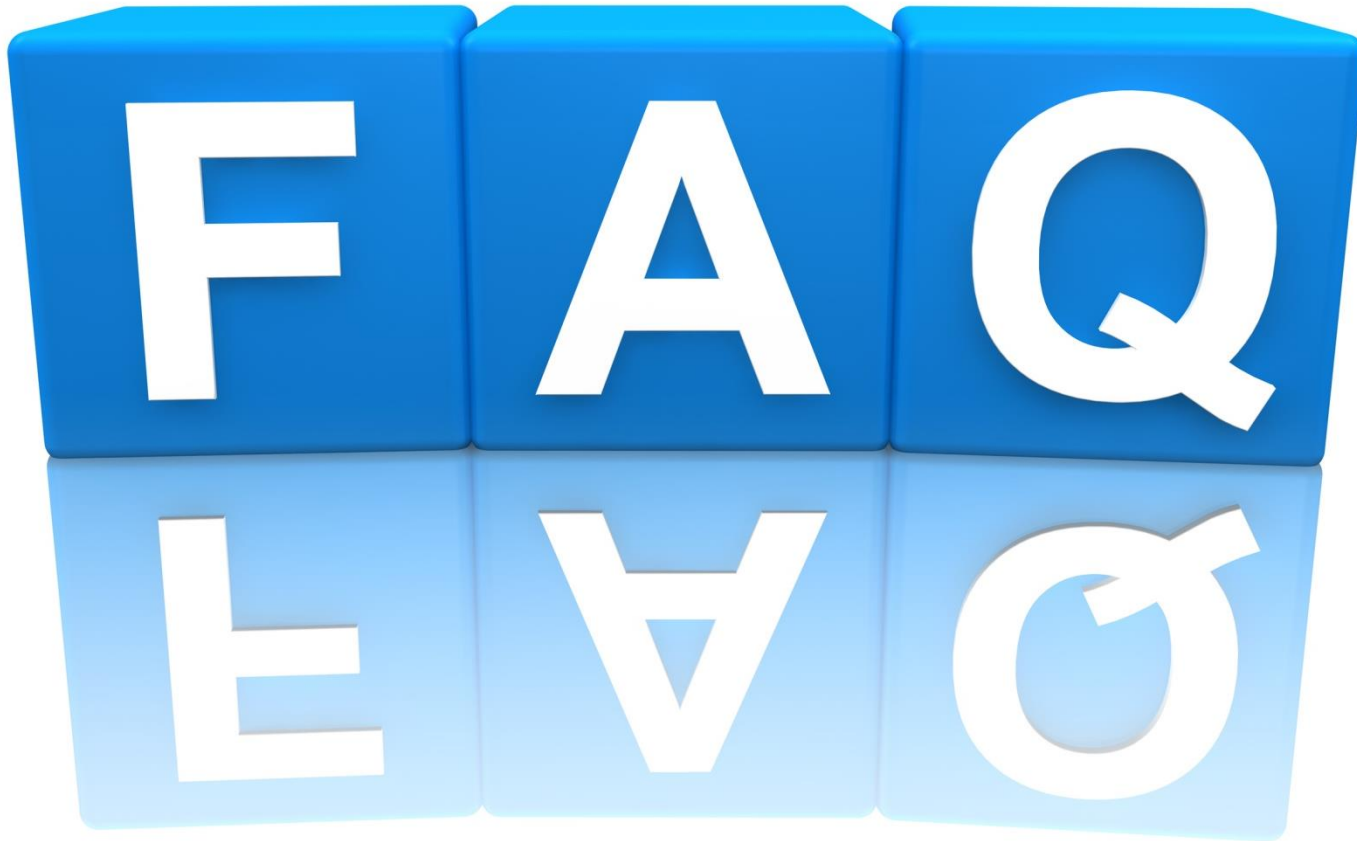
MPSV hlavní gestor

- Metodicky vede, zajišťuje rejstřík sociálních a dostupných bytů.
- Bude zajišťovat komunikaci s obcemi, ÚP a MMR (investice do bydlení)
- Dotace na sociální práci a sociální služby, OP Zaměstnanost

MMR

- Investiční zdroje na sociální bydlení (výstavba a rekonstrukce)
- IROP a stát. rozpočet

Často kladené otázky



Jaké obce budou muset zajišťovat sociální bydlení?

Uvažuje se o obcích s rozšířenou působností. Je zřejmé, že menší obce nemají dostatečné kapacity na zajištění sociálního bydlení. Bude také žádoucí, aby se obce dobrovolně sdružovaly při řešení tohoto problému.

Právní aspekty problematiky

Pokud bude obec sjednávat smlouvu o zajištění sociálního nebo dostupného bytu s třetí osobou (soukromý vlastník bytu, NNO apod.), aby dal byt k účelům sociálního bydlení obce, není to v rozporu s § 38, odst. 3, písm. f) zákona o obcích (zákaz ručení závazků třetích osob).

Odpověď: Nikoliv. Ve smlouvě o zajištění sociálního bydlení se obec k žádnému ručení zavazovat nebude. Ve smlouvě se zaváže majitel bytů k tomu, že určité byty budou využívány pro účely sociálního bydlení, po dobu platnosti této smlouvy. Strany by se měly dohodnout na maximální výši nájemného pro uživatele a na dofinancování platby nájemného tak, aby odpovídala tržnímu nájemnému, které by pronajímatel získal, pokud by byt inzeroval na běžném trhu v dané lokalitě. Určité omezení bude vyplývat přímo ze zákona. Toto dofinancování by měla zajišťovat obec ze zdrojů, které získá buď z dotací či jinými způsoby (viz příslušné části Koncepce sociálního bydlení, týkající se financování).

Odložená působnost

Povinnosti a práva vyplývající ze zákona budou mít postupný náběh. V zákoně bude stanovena časová návaznost jednotlivých opatření a právních nároků a povinností vyplývajících ze zákona.

Budou stanoveny termíny pro zajištění sociálního bydlení pro jednotlivé cílové skupiny.

Objevují se např. návrhy, aby právní nárok vznikl až po roce účinnosti zákona, kdy budou jasné potřeby v oblasti sociálního bydlení.

Kolik budou muset platit obce soukromým osobám za poskytnutí sociálního nebo dostupného bytu?

Obce nebudou „nuceny“ platit soukromým poskytovatelům žádnou určitou částku. Použití soukromého bytového fondu proběhne jenom v tom případě, že v rámci veřejné soutěže nabídnou soukromí zástupci cenu nižší než buď nákladové nájemné na základě metodologie vypracované např. Ústavem pro soudní inženýrství, nebo nájemné místně obvyklé. V případě, že soukromí poskytovatelé dostatek podobných bytů nenabídnou, pak obce nebudou mít povinnost soukromý fond použít a místo toho budou notifikovat nedostatek dostupného bydlení na jejich území, po kterém by měly přijít investiční prostředky ze státního rozpočtu formou grantových dotací nebo garantovaných výhodných finančních nástrojů, především úvěrů (obsluha úvěrů ale bude zajištěna z nájmu a ze systému dávek, nikoli z běžného financování obcí). V případě, že tyto prostředky nebudou poskytnuty, obce splní samotnou notifikací svou povinnost zajištění SB.

Kolik bude systém stát obce, resp. z čeho a jak se skládají příjmy, výdaje, dotace, úvěry, fondy EU atd.?

Obce budou se sociálním bydlením (dále SB) hospodařit v rámci Obecního fondu rozvoje sociálního bydlení (dále OFRSB), který bude nezávislý od ostatního hospodaření obce (pokud se obec nerozhodne sama do něj investovat prostředky). Zákon o SB bude vstupovat do samotných rozpočtů obcí pouze v případě, že nebudou plnit úkony spojené se zákonem (v případě sankcí). V opačném případě je hospodaření OFRSB kontrolované a řízené tak, aby bylo ziskové. Chod fondu a tím i poskytování SB bude financován (na investiční straně) grantovými (nevratnými) dotacemi a výhodnými garantovanými úvěry a (na provozní straně) skrze nájem a systém dávek. Hospodaření fondu by mělo být zajištěno skrz hospodaření s bytovým fondem, ve kterém je zahrnuta dostatečná riziková přírážka, aby byl ziskový i v případě určité míry výpadků nájmu či většího opotřebení (přizpůsobeného dané skupině). Jeho dlouhodobé hospodaření při dodržení veškerých pravidel bude garantováno státem, tzn. že obec nebude nést riziko ztráty v případě, že bude zacházet s OFRSB dle pravidel stanovených zákonem (jestliže bude obec dodržovat všechna pravidla, pak stát bude garantovat ztrátu či nesplacení úvěrů v rámci existujících prostředků, s čímž počítají investiční nástroje koncipované koncepcí v objemu 3 mld. Kč). Riziko ztrát bude obec nést pouze v případě, že s fondem bude zacházet způsobem neodpovídajícím zákonu o sociálním bydlení.

Kolik bude plánovaná spoluúčast obce, kolik státu, kolik nájemníků, vyčíslení úroků atd.?

Do financování SB nevstupuje obec jako subjekt, nýbrž OFRSB. Hospodaření OFRSB je koncipováno tak, aby bylo ziskové (s příspěvím dávek v oblasti bydlení a v budoucnu jednotné dávky určené speciálně pro sociální bydlení). Financování OFRSB je garantováno – v případě dodržování metodik sociálního bydlení – státem, jak zmiňuje koncepce. Splátky úvěru budou plněny z nájmů a výše zmíněné dávky. Ty budou poskytovány s dostatečnou rizikovou přírůžkou, aby byl nákladově neutrální či výnosný. Výnosy však budou zůstat v OFRSB, tedy přísně vázány na aktivity spojené s SB. Obsluha úvěru v podobě úroku je zahrnuta do nákladového nájemného a bude tedy součástí samostatného hospodaření OFRSB. Obcím nevznikne žádný zásadní nový náklad.



Děkuji za pozornost