3. 7. 2009

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

V České republice chybí sociální bydlení i zákon, který by ho upravoval

Česká republika potřebuje nový zákon o sociálním bydlení, který by přesně definoval pojem sociální bydlení, vymezil jeho cílovou skupinu, rozdělil pravomoci a kompetence a uložil také konkrétní povinnosti. Současná právní úprava je roztříštěná a právní předpisy upravují pouze jednotlivé aspekty sociálního bydlení bez účinné provázanosti.

Stát poskytuje příspěvek na bydlení, doplatek na bydlení, zakotvuje nárok na poskytnutí sociálního poradenství a obecně i povinnost obce uspokojovat sociální potřeby občanů, včetně bytových. Žádný z těchto nástrojů však nepředstavuje systémové řešení, které by umožnilo předcházet sociálnímu vyloučení. Díky vzájemné neprovázanosti jednotlivých nástrojů se naopak rozšiřuje podstandardní bydlení, prohlubuje sociální izolace a tvoří nová ghetta.

Na základě zjištění z množství podnětů musí ochránce konstatovat, že v České republice neexistuje mechanismus, který by zajistil bydlení v závislosti na životní situaci jednotlivce či rodiny a efektivně by bránil před úplnou ztrátou bydlení. Mechanismus, který by nabízel prostupné bydlení v různých stupních (od nejvyššího typu – vlastní nájemní smlouva – po ubytovnu), jimiž je možné procházet oběma směry podle finanční situace. Absence takového mechanismu je zvlášť alarmující v době zesilující hospodářské krize, kdy se stále více obyvatel dostává na hranici chudoby nebo i za ni, zejména při současně pokračující deregulaci nájemného.

Privatizací se obce zbavily potřebného bytového fondu

Zákon o sociálním bydlení by mezi jiným jasně definoval podíl obcí na odpovědnosti státu za zajištění práva na důstojné životní podmínky pro své obyvatele. Stanovil by povinnost mít a tvořit bytový fond pro účely sociálního bydlení a vymezil by okruh provozovatelů takového bytového fondu. Současná právní úprava obcím přímo nestanovuje povinnost zajišťovat bydlení pro osoby sociálně vyloučené nebo ohrožené sociálním vyloučením. Tito lidé mohou využívat prakticky pouze obecní byty, jejichž nabídka je omezená. Poté, co přistoupila k privatizaci bytového fondu, už většina obcí není schopna uspokojovat potřeby těchto občanů, protože vlastním bytovým fondem nedisponuje, případně jím disponuje pouze ve velmi omezené míře. Důsledkem této situace je koncentrace sociálně slabých občanů v nevyhovujících stavbách v některých částech obce, vytěsňování takových skupin občanů mimo obec, vystěhování do jiných obcí apod. Tento stav obvykle provází nárůst napětí, konflikty a vytváření prostoru pro projevy extremismu.

Řešením segregace je podle ochránce mezi jiným právě existence dostupného a strukturovaného bytového fondu, jehož rozsah by přihlížel ke specifikům jednotlivých regionů a navazoval by například na střednědobé plány rozvoje sociálních služeb. Podle ochránce by se také mělo stát samozřejmostí, že obce budou mít k dispozici seznamy ubytovacích zařízení, která slouží k dlouhodobému i krátkodobému ubytování. Stejně tak by měly mít přehledy dalších poskytovatelů služeb sociální prevence (azylové domy, krizová centra apod.).

Společným jmenovatelem osob poptávajících sociální bydlení je nízká uplatnitelnost na volném trhu s

byty. Na ochránce se s problémy se zajištěním bydlení obracejí nejčastěji senioři, zdravotně postižení, rodiny nebo jednotlivci s nízkými příjmy žijící na základě podnájemní smlouvy v bytě nebo obytné místnosti, osamocení rodiče s dětmi, osoby žijící na ubytovnách, osoby přicházející z výkonu trestu odnětí svobody, osoby přicházející z ústavní výchovy nebo například osoby nacházející se například v léčebnách dlouhodobě nemocných, ústavech sociální péče nebo v psychiatrických léčebnách.

Senioři a samoživitelé v ohrožení

Senioři, kteří se na ochránce obracejí, žijí většinou sami, případně se svým zletilým dítětem s tělesným či mentálním postižením. Obvykle se obávají, že nebudou schopni splácet zvyšující se nájemné, blíží se konec doby, na kterou mají sjednanou nájemní smlouvu, nebo jsou obětí „nekalých" praktik pronajímatelů, kteří se je z domu snaží vystěhovat (jde o případy odpojování elektrické energie, vody apod.). Zdravotně postižení namítají, že je po nich často požadováno vyšší nájemné a nejsou tak dodržovány podmínky dotace, na nichž investor realizoval výstavbu. Obce také často nedisponují vhodnými byty anebo naopak dochází k případům, kdy obec pronajme speciálně upravený byt osobě bez zdravotního postižení. Ochránce se setkal i s případy, kdy vlastník domu odmítal umožnit úpravu bytu nebo společných částí domu, přestože si zdravotně postižený zajistil finanční krytí nákladů státem.

Početnou skupinu lidí, na které neexistence sociálního bydlení těžce dopadá, jsou rodiny s nízkými příjmy a osamocení rodiče s dětmi. Rodiny, v nichž obvykle jeden z partnerů pobírá rodičovský příspěvek nebo je evidován na úřadu práce, jsou často v neřešitelné situaci, kdy nemohou nalézt pronajímatele, který by byl ochoten s nimi uzavřít nájemní smlouvu. Přestože nejde o statisticky reprezentativní vzorek, nejvíce takových případů ochránce registruje v Moravskoslezském kraji. Osamocení rodiče-samoživitelé se do tíživé situace s bydlením dostávají často v důsledku domácího násilí nebo po rozchodu partnerů, kdy například rodič s dítětem sice bydlení má, ale není únosné v něm nadále setrvat (např. u partnera, který se domácího násilí dopouštěl), nebo bydlení v důsledku životní situace nemá a hrozí, že skončí na ulici.

Vydělávání na sociálně slabých

Alarmující je situace osob žijících na ubytovnách. Jedná se zejména o romské rodiny, ale i starobní a invalidní důchodce, samoživitelky a osoby, které měly v minulosti problémy (byť i krátkodobé) s platbou nájemného. Tito lidé žijí v ubytovnách na základě ubytovacích smluv, a jak se ochránce opakovaně přesvědčil, platby za ubytování jsou neúměrně vysoké a smlouvy jsou výrazně časově omezené.

V poslední době se však na ochránce neobracejí jen lidé žijící na ubytovnách, ale také občané z okolí ubytoven, kteří si stěžují na praktiky některých pronajímatelů. Ti nejprve levně zakoupí starý zchátralý objekt v malé obci (dokonce i objekt nesloužící k bydlení) a následně tam sestěhují co nejvíc neplatičů či osob, u nichž byla povinnost zajistit bytovou náhradu. Vždy jde o lidi, kteří by nebyli schopni získat jiné ubytování, takže aby nezůstali na ulici, nezbývá jim než přistoupit na podmínky tohoto pronajímatele. Ten s nimi uzavře nájemní smlouvy na dobu určitou, stanoví přemrštěné nájemné a přiměje je k přehlášení místa trvalého pobytu do ubytovny. Díky tomu si zajistí, že bude ustanoven zvláštním příjemcem a obec mu bude poukazovat sociální dávky jednotlivých nájemníků. V obci bez možnosti nalezení zaměstnání se tak vytváří ghetto a roste nesnášenlivost mezi obyvateli obce.

Finančním „odíráním" však potíže nájemníků nekončí. Pokud stavební úřad, jako orgán státní správy,

postupuje důsledně a vyhodnotí objekt jako ohrožující zdraví nebo objekt, který není určen k bydlení, nařídí jeho vyklizení a nájemníci pak v této obci zůstávají na ulici. Jestliže obecní úřad či úřad práce, opět jako orgány státní správy, zpochybní, že se jedná o obytné místnosti, odeberou příjemcům dávky, což vede k totálnímu sociálnímu propadu takového uměle vytvořeného společenství.

Předcházet tvorbě ghett mohou obce už nyní

Ochránce opakovaně upozorňuje, že obce nejsou „bezbranné“ a i nyní mají nástroje, které při včasném a důsledném využívání mohou hrozbu sociálního vyloučení odstranit nebo alespoň zabránit zhoršování situace.

V poslední době jsme svědky toho, že města zveřejňují evidované dluhy za bydlení dosahující astronomických částek a volí různě radikální způsob řešení. Obce přitom mají nástroje, jak vzniku dluhů předcházet. Na základě sociální práce může obecní úřad každý měsíc požadovat od potencionálně problematických občanů, kterým je vyplácena sociální dávka doložení uhrazených nákladů na bydlení. Pokud příjemce dávky náklady na bydlení nezaplatil z nedbalosti nebo dokonce úmyslně, může úřad okamžitě ustanovit zvláštního příjemce doplatku na bydlení a zajistit, že peníze z dávky budou skutečně využity k úhradě bydlení. Doplatek na bydlení může dokonce úřad bez souhlasu příjemce posílat přímo pronajimateli nebo poskytovateli služeb souvisejících s bydlením. Jestliže je občan příjemcem příspěvku na bydlení, obecní úřad by měl v rámci spolupráce mezi správními orgány okamžitě informovat příslušný úřad práce o tom, že náklady na bydlení nebyly uhrazeny. Úřad práce pak neprodleně rovněž ustanoví zvláštního příjemce a peníze z dávek tak budou použity skutečně na úhradu bydlení, dluh nevznikne nebo nezačne docházet k jeho prohlubování. Samozřejmostí by měla být pomoc při sjednávání splátkových kalendářů.

Aby se obec chránila před neplacením nebo při neplacení nájemného ve vlastním bytovém fondu, měla by především sledovat pravidelné platby nájemného a včas tak zachytit nebezpečí vzniku dluhu. Může uzavírat nájemní smlouvy na dobu určitou s možností prodloužení až na dobu neurčitou při dlouhodobém řádném placení. Může žádat složení kauce ze strany budoucího nájemce a také by měla ve spolupráci se sociálními pracovníky včas nabídnout alternativní bydlení, jehož náklady je nájemce schopen hradit bez problémů (menší byt, penzion pro seniory, ubytovací zařízení apod.). Předpokladem ovšem je existence takové nabídky sociálního bydlení.

Diskriminace v přístupu k obecním bytům

Bytový fond obcí je omezený a nezřídka se stává, že pravidla pro získání obecního bytu jsou diskriminační a významně omezují přístup k bytu pro sociálně slabé. Obce někdy nemusí mít v úmyslu nastavit diskriminační pravidla, ale výsledek diskriminační je. Obce se například snaží zajistit u budoucího nájemce bezproblémové hrazení nájemného, proto zvolí výrazně nižší „bodové“ ohodnocení u žadatelů, kteří pobírají rodičovský příspěvek, oproti zaměstnaným žadatelům. Postiženy tak jsou především ženy samoživitelky a ještě hůře jsou na tom ženy na mateřské dovolené. Lze se setkat i s nižším bodovým ohodnocením u rodin s větším počtem dětí, což znevýhodňuje rodiny určitého náboženského vyznání nebo národnosti.

Zdroj: Veřejný ochránce práv

Další články:

- Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody
- Pohled přes hranice – natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu
- Nařízení EU o umělé inteligenci a jeho dopady na využití jazykových modelů v advokátní praxi
- Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi
- Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny
- Druhá „tlačítková novela": povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy
- Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení – nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25
- Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny
- Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti
- Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her
- AI omnibus