# IV. VYPOŘÁDÁNÍ PŘIPOMÍNEK K MATERIÁLU
# „Problémy související s bydlením sociálně vyloučených obyvatel a návrh jejich řešení“

| Připomínkové místo | Připomínky | Vypořádání |
|---|---|---|
| Olomoucký kraj | Z předloženého materiálu není zřejmé, který subjekt popsal a identifikoval v materiálu obsažené problémy. Lze dovodit, že se jedná o zkušenosti Agentury pro sociální začleňování, resp. Odboru pro sociální začleňování Úřadu vlády ČR. Považujeme za vhodné, aby materiál obsahoval informaci o tom, který subjekt problémy popsal a identifikoval.<br>**Připomínka je zásadní** | **Akceptováno**<br>Text doplněn o úvod:“ **Agentura pro sociální začleňování již osmým rokem poskytuje podporu obcím a městům při procesu sociálního začleňování osob, které žijí v situaci sociálního vyloučení.[1] Při této činnosti bylo opakovaně zjištěno, že zásadní překážkou integrace sociálně vyloučených je neuspokojivá situace v oblasti bydlení. Na základě poznatků z terénní praxe tak byly definovány některé ze zásadních problémů souvisejících s bydlením sociálně vyloučených osob a navrženy možnosti jejich koncepčního řešení.“** |
| Olomoucký kraj | Materiál neobsahuje informaci o tom, co se rozumí pod pojmem „sociálně vyloučený obyvatel“ a na řešení problému jaké cílové skupiny se materiál zaměřuje. Např. problémy popisované v části III., 1.2. se často vyskytují v případě bydlení seniorů či osob se zdravotním postižením (např. psychiatrickým onemocněním), kteří bydlí v běžné zástavbě a nikoliv v sociálně vyloučené lokalitě, jak je definována Gabalovou analýzou z r. 2015.<br>**Připomínka je zásadní** | **Akceptováno/vysvětleno:**<br>Do textu přidána definice sociálně vyloučené osoby („Sociálně vyloučenými se v souladu se společensky vědní terminologií v tomto materiálu rozumějí osoby, které mají ztížený až znemožněný přístup ke zdrojům a statkům, které jsou běžně dostupné pro ostatní populaci.“).<br>Pokud jde o cílovou skupinu problémů popsaných v části 1.2 materiálu, předkladatel nezpochybňuje, že se obdobné potíže vyskytují i u jiných sociálních skupin, než jsou sociálně vyloučení, avšak tento materiál je úzce zaměřen pouze na tuto skupinu, tedy na sociálně vyloučené žijící v sociálně vyloučených lokalitách a jeho povaha neumožňuje analyzovat podobné problémy v dalších společenských skupinách. |
| Olomoucký kraj | **str. 1, první odstavec** – materiál správně uvádí, že k významným změnám ve výpočtu doplatku na bydlení došlo s účinností | **Akceptováno**<br>Text upraven: „V první řadě byl upraven okruh společně |

[1] Sociálně vyloučenými se v souladu se společensky vědní terminologií v tomto materiálu rozumějí osoby, které mají ztížený až znemožněný přístup ke zdrojům a statkům, které jsou běžně dostupné pro ostatní populaci.

| | | |
|---|---|---|
| | od 1. 1. 2015, následně však uvádí, že: „Až dosud se pro výpočet doplatku na bydlení používala stejná metodika jako pro příspěvek, tedy opřená především o počet osob s trvalým pobytem v bytě. Zároveň tak novela zabránila poskytování více doplatků na jeden byt. Dávka je tedy nově vázaná především na místnost, nikoliv na jednotlivce.“ Vzhledem ke skutečnosti, že jde o změnu, která se užívá už více než 1 rok, nelze považovat za vhodné formulace „Až dosud…“, a „Dávka je nově…“ **Připomínka je zásadní** | posuzovaných osob, aby lépe odrážel skutečný stav v bytě[2]. **Do té doby** se pro výpočet doplatku na bydlení používala stejná metodika jako pro příspěvek, tedy opřená především o počet osob s trvalým pobytem v bytě. Zároveň tak novela zabránila poskytování více doplatků na jeden byt. Dávka je tedy **nyní** vázaná především na místnost, nikoliv na jednotlivce. Již není možné umístit do malého pokoje na ubytovně početnou rodinu, nadsadit nájemné a za každého člena pak inkasovat doplatek na bydlení.“ |
| Olomoucký kraj | **str. 5, první odstavec** – není zřejmé, kam autoři materiálu směřují vyjádřením: „Pokud v domě žije sociálně znevýhodněná domácnost, ostatní nájemníci často spojují výskyt škůdců s ní, ačkoliv zamoření může mít řadu jiných příčin (např. časté stěhování, nákup použitého nábytku).“ Důvody uvedené jako příklad v závorce jsou často průvodním jevem bydlení obyvatel sociálně vyloučených lokalit, tedy vztahují se k oné materiálem nazvané „znevýhodněné domácnosti“. Autoři zdůrazňují zkušenosti s danými problémy, proto by měly být pro úplnost precizovány i další příčiny - tato diagnostika je důležitá pro volbu technik řešení.<br><br>**Připomínka je zásadní** | **Akceptováno.**<br>Text v závorce byl odstraněn a věta upravena: „Pokud v domě žije sociálně znevýhodněná domácnost, ostatní nájemníci často spojují výskyt škůdců **automaticky** s ní, ačkoliv zamoření může mít řadu jiných příčin.“ |
| Olomoucký kraj | Na **str. 5 a str. 10** je zmiňována nezbytnost definování „…podmínek, za kterých může orgán hygienické služby vstoupit do bytu i v nepřítomnosti majitele a provést místní šetření a kdy je možné prolomit domovní svobodu v zájmu ochrany zdraví v situacích, kdy problém nedosahuje intenzity předvídané § 88 zákona o ochraně veřejného zdraví.“ Materiál hovoří o majiteli bytu, není tak zřejmé, zda zpracovatelé hodlají dosáhnout stavu, kdy do bytu by orgán ochrany veřejného zdraví byl oprávněn vstoupit i v nepřítomnosti osoby, která v bytě bydlí (tou v řadě případů není právě majitel bytu). Nezbytné je dbát na čl. 12 Listiny základních práv a svobod a rovněž používat stejnou terminologii (tj. člověk, který v bytě bydlí).<br><br>**Připomínka je zásadní** | **Vysvětleno**<br><br>Čl. 12 odst. 3 Listiny prolomení domovní svobody umožňuje, je-li to v demokratické společnosti nezbytné pro ochranu života nebo zdraví osob, pro ochranu práv a svobod druhých anebo pro odvrácení závažného ohrožení veřejné bezpečnosti a pořádku. V rámci toho je i stávající oprávnění orgánů ochrany veřejného zdraví ke vstupu do obydlí v souladu s Listinou, neboť slouží právě ochraně práv druhých a veřejného zdraví. |
| Olomoucký kraj | Na **str. 7 a 10** jsou zmíněny problémy vyplývající z nemožnosti činit opatření či zakázat bydlení v nevyhovujících bytech u osob pobírajících dávky určené k hrazení nákladů na bydlení (příspěvku a doplatku na bydlení). Považujeme za důležité upozornit, že problém se | **Vysvětleno**<br>Předkladatel nezpochybňuje, že se obdobné potíže vyskytují i u jiných sociálních skupin, než jsou sociálně vyloučení, avšak tento materiál je úzce zaměřen pouze na tuto skupinu, tedy na sociálně |

[2] § 8 zákona č. 111/2006 Sb., o pomoci v hmotné nouzi.

| | | |
|---|---|---|
| | může týkat i domácností, v nichž žijí obyvatelé pobírající např. důchod pro invaliditu současně s příspěvkem na péči, které se dostávají do stejných situací (byť jim z důvodu těchto příjmů nevzniká nárok na dávky na bydlení). Bylo by vhodné řešit problém i ve vztahu k nim (viz připomínka 2).<br><br>**Připomínka je zásadní** | vyloučené žijící v sociálně vyloučených lokalitách, a jeho povaha neumožňuje analyzovat podobné problémy v dalších společenských skupinách. |
| Olomoucký kraj | **str. 10** – Ministerstvu pro místní rozvoj má být uloženo zajistit účinnou spolupráci s úřady práce v případech, kdy jsou vypláceny dávky na bydlení klientům, kteří obývají prostory ze stavebně technického hlediska nevhodné k bydlení. Není zřejmé, jakou spolupráci mají autoři na mysli (v jaké oblasti).<br><br>**Připomínka je zásadní** | **Vysvětleno.**<br>V případě vyplácení doplatku na bydlení do jiných než obytných prostorů stavební úřady kontrolují standard těchto prostor. Spolupráce by spočívala v obdobné kontrole bytů (objektů kolaudovaných pro bydlení), pokud budou mít orgány pochybnosti o dodržení standardů bydlení. |
| Ministerstvo zdravotnictví | k bodu 2, první odrážka:<br><br>Jednoznačně určit podmínky, za kterých může orgán hygienické služby vstoupit do bytu i v nepřítomnosti majitele a provést místní šetření.<br><br>MZ odmítá.<br><br>Podmínky vstupu do obydlí upravuje § 88 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb., a to takto: „Pokud hrozí šíření nákazy, zvýšený výskyt přenašečů infekčních onemocnění a škodlivých nebo epidemiologicky významných členovců, hlodavců a dalších živočichů a ke zjištění ohniska nákazy, k nařízení, provedení a kontrole protiepidemických opatření mohou zaměstnanci orgánu ochrany veřejného zdraví v mimořádných případech hodných zvláštního zřetele vstupovat do obydlí fyzických osob.<br><br>Zákon nepředpokládá, že do obydlí bude správní orgán vstupovat v nepřítomnosti majitele; taková oprávnění má pouze Policie. Podle přestupkového zákona však lze právo vstupu vynucovat ukládáním pokut. Podle § 29 odst. 1 přestupkového zákona lze fyzické osobě uložit pokutu až 10.000 Kč, pokud neumožní pověřenému zaměstnanci orgánu ochrany veřejného zdraví v mimořádných případech vstup do obydlí ke zjištění, zda nehrozí šíření nákazy, zvýšený výskyt přenašečů infekčních onemocnění, škodlivých nebo epidemiologicky významných členovců, hlodavců nebo dalších živočichů, ke zjištění ohniska nákazy nebo k nařízení, provedení anebo kontrole protiepidemického opatření. Kontrolní řád nezná výkon kontroly bez přítomnosti kontrolované nebo povinné osoby.<br><br>**Zásadní připomínka** | **Vysvětleno, částečně akceptováno**<br><br>Předkladatel si je vědom existujících zákonných ustanovení, domnívá se však, že neošetřují všechny případy ohrožení zdraví v bytech. Problém nastává tehdy, když poškození zdraví v bytech hrozí z důvodů, které nevedou k epidemii, ale zdraví obyvatel bytu poškozují (např. vlhkost, plísně, nedostatečné vytápění, neexistence přístupu k elektrické energii apod.). Vzhledem k tomu, že se v terénu tyto problémy často vyskytují a jsou obtížně řešitelné mnohdy i z důvodu nedokonalosti zákonných ustanovení, případně jejich kontroly a vynucování, zaměřuje se tento materiál právě na doposud nepostižené aspekty bydlení, v nichž je možné najít příčiny současného neuspokojivého stavu. Předkladateli se jedná především o rozšíření předmětu kontroly i na jiné situace.<br><br>Při vědomí všech rizik spojených s ústavní ochranou obydlí je však pro účinné řešení situace v sociálně vyloučených lokalitách třeba myslet v zákonné úpravě i na situace, kdy uložení pokuty není donucovacím prostředkem a neuspokojivý stav nezmění. Jde například o situace, kdy se majitel nachází v exekuci, nebo žije v zahraničí, případně je za majitele vydáván tzv. „bílý kůň“, které jsou v praxi poměrně časté. |

| | | |
|---|---|---|
| | k bodu 2, druhá odrážka:<br><br>Zajistit úhradu nákladů na provedená opatření deratizace, desinfekce apod. původcem problémů.<br><br>Není třeba upravovat, zajišťuje stávající legislativa.<br><br>Především zákon o ochraně veřejného zdraví stanoví v § 57 odst. 2 povinnost vlastníka nemovitosti, resp. společenství vlastníků zajistit speciální ochrannou desinfekci, desinsekci nebo deratizaci (dále i „DDD“), vyžaduje-li stav nemovitosti likvidaci původců nákaz. Za neprovádění běžné DDD lze uložit podle přestupkového zákona fyzické osobě pokutu až 10 000,- Kč, pokud nesplní povinnost zajistit při zvýšeném výskytu přenašečů infekčních onemocnění, škodlivých nebo epidemiologicky významných členovců, hlodavců nebo dalších živočichů provedení speciální ochranné dezinfekce, dezinsekce nebo deratizace (§ 29 odst. 1 písm. c) zák. č. 200/1990 Sb.). Jde-li o právnickou osobu nebo podnikající fyzickou osobu, která má nadto povinnost zajistit provedení speciální ochranné DDD i ve své provozovně, lze za nesplnění této povinnosti uložit pokutu až do výše 2 mil. Kč (§ 92l odst. 3 zák. č. 258/2000 Sb.).<br><br>Podle § 61 odst. 2 zák. č. 258/2000 Sb. může dále příslušná KHS nařídit provedení speciální ochranné DDD. Nedodržení této povinnosti je správním deliktem podle § 92l odst. 1 písm. c) a hrozí za něj pokuta až 2 mil. Kč.<br><br>Ke shora uvedeným povinnostem se z hlediska úhrady provedení speciální ochranné DDD váže § 97 zák. č. 258/2000 Sb., podle něhož náklady nese osoba, které je povinnost uložena.<br><br>**Zásadní připomínka** | **Vysvětleno, materiál upraven**<br><br>Předkládaný materiál chce doplnit dosavadní právní úpravu tak, aby byla návodná pro součinnost SVJ a vlastníků bytů při realizaci uvedených opatření, včetně situace, kdy vlastník bytu neposkytuje potřebnou součinnost.<br><br>Problémy s DDD mají své ohnisko často v bytech (hmyz parazitující na člověku nebo žijící z odpadků), jejich rozšíření přes společné prostory po celém domě je pak důsledkem zanedbání vlastníka bytu, který nezajistil jejich včasnou likvidaci v bytě, do kterého orgány SVJ nemohou vstupovat ani zajišťovat DDD. Majitel bytu tak není stimulován k prevenci, protože náklady nese zejména SVJ. Přestože z obecných principů práva plyne, že pokud náklady zaviní vlastník, může je na něm SVJ pak vymáhat jako náhradu škody.<br><br>Zákon by měl pak jasně stanovit právě vzájemné rozvržení práv a povinností prakticky v souladu se současným modelem bytového spoluvlastnictví, včetně zdůraznění nároku SVJ na náklady hygienických opatření, které provede místo vlastníka. Zároveň bude upravena možnost SVJ účinněji vymáhat pohledávky své vůči vlastníkovi. |
| Ministerstvo zdravotnictví | k bodu 2, třetí odrážka:<br><br>Stanovit hygienické normy omezující počet osob obývajících byt v závislosti na jeho rozloze.<br><br>Lze řešit úpravou stavebních předpisů (v gesci MMR).<br><br>Vyhl. č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, stanoví min. podlahovou plochu obytných místností 8 m2. Obdobně pak min. podlahovou plochu jednolůžkového pokoje v ubytovacím zařízení, z čehož lze odvodit min. podlahovou plochu obytné místnosti na jednu osobu 8 m2. Využitelnost prostoru však závisí i na objemu místnosti a dalších faktorech vnitřního prostředí, např. na výměně vzduchu. Takto lze stanovit kapacitu místnosti podle objemu obdobně jako podle podlahové plochy. | **Neakceptováno/Vysvětleno**<br><br>Předkladatel trvá na tom, aby norma omezující počet osob obývajících byt/místnost o jisté výměře byla ustavena v rámci hygienických norem, neboť stavební vyhláška se týká pouze stavby při jejím vzniku a neřeší nijak její následné užívání. Proto také stavební předpisy mohou regulovat pouze nové stavby a nikoliv stavby již stojící. Stavební předpisy směřují k tomu, aby stavby mohly být nějak objektivně užívány, tj. aby v tomto případě obytné místnosti umožnily pobyt určitému počtu osob na určité minimální ploše. Není však úkolem stavebního úřadu řešit, jak je |

| | | |
|---|---|---|
| | **Zásadní připomínka** | místnost nadále užívána. Během užívání pak kontroluje, zda je byt možno užívat z hlediska stavebního nikoliv však hygienického. To je právě úkolem orgánu ochrany veřejného zdraví, jak plyne i ze zákona o ochraně veř. zdraví (§ 78 a násl.). Dohled nad ochranou veřejného zdraví je tudíž úkolem primárně příslušných orgánů ochrany veřejného zdraví a přelidnění v bytech je otázka právě ochrany veřejného zdraví, nikoliv stavební, neboť problémy s ní spojené jsou také hygienického charakteru (zápach, plísně, nemoci apod.).<br><br>V současné době neexistuje nástroj kontroly, zda je limit osmi metrů dodržován v praxi. Občanský zákoník má v tomto ohledu velmi volné ustanovení. Navíc, jak samo ministerstvo zdravotnictví uvádí, by měla být zohledněna i větratelnost a další hygienické aspekty bydlení. |
| Ministerstvo zdravotnictví | k bodu 2, čtvrtá odrážka:<br><br>Zavést pravomoc hygienické služby zakázat užívání zdravotně závadného bytu alespoň v případě, že osoby pobývající v bytě jsou žadateli o doplatek nebo příspěvek na bydlení.<br><br>Lze řešit aplikací stavebních předpisů (v gesci MMR).<br><br>Ochrana zdraví ve stavbách je dostatečně zakotvena ve stavebních předpisech – vyhl. č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, stanoví všeobecný požadavek, že stavba musí být navržena a provedena tak, aby neohrožovala život a zdraví osob nebo zvířat, bezpečnost, zdravé životní podmínky jejích uživatelů ani uživatelů okolních staveb.<br><br>Stavební zákon v § 154 ukládá povinnost vlastníka udržovat stavbu po celou dobu její existence. Údržbou stavby se rozumějí práce, jimiž se zabezpečuje její dobrý stavební stav tak, aby nedocházelo ke znehodnocení stavby a co nejvíce se prodloužila její uživatelnost.<br><br>Není-li stavba řádně udržována, může stavební úřad vlastníkovi stavby podle § 139 nařídit zjednání nápravy. Náklady udržovacích prací nese vlastník stavby. Podle § 132 stavební úřady vykonávají soustavný dozor nad zajišťováním ochrany veřejných zájmů, ochrany práv a oprávněných zájmů právnických a fyzických osob a nad plněním jejich povinností vyplývajících z tohoto zákona a právních předpisů vydaných k | **Neakceptováno**<br><br>Vysvětlení viz předchozí připomínka<br><br>V praxi jsou dokumentovány případy, kdy je v SVL účtováno vyšší než v místě obvyklé nájemné za pronájem bytů ve špatném stavu.<br><br>Normativní náklady na bydlení, a z nich odvozené příspěvky a doplatky na bydlení, se svou výší vyrovnávají nebo překračují tzv. nákladové nájemné, a umožňují tedy financovat údržbu bytu. V případech nájemních bytů, ve kterých jsou ubytováni příjemci dávek, je proto legitimním požadavkem, aby takový byt odpovídat důstojnému standardu bydlení a nedocházelo k výše popsaným situacím. |

| | | |
|---|---|---|
| | jeho provedení. Veřejným zájmem se mj. rozumí požadavky, aby stavba neohrožovala život a zdraví osob a aby byly odstraněny stavebně bezpečnostní, požární, hygienické, zdravotní nebo provozní závady na stavbě. Pokud stavba podle stavebního zákona nevyhovuje k určenému účelu, je třeba ji tento účel ve stavebním řízení odejmout.<br><br>Pro účely poskytování doplatku na bydlení podle zákona č. 111/2006 Sb. jsou v § 33a vymezeny pojmy byt, jiný než obytný prostor a ubytovací zařízení. § 33b stanoví standardy kvality bydlení jiného než obytného prostoru, stavby pro individuální či rodinnou rekreaci a jejich kontrolu, kterou provádí pro účely tohoto zákona na žádost orgánu pomoci v hmotné nouzi obecný stavební úřad.<br><br>Pojem „zdravotně závadný byt“ existoval v zákoně č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty, který byl zrušen k 1. 1. 1992 ust. § 878 zákona č. 40/1694 Sb., občanský zákoník, ve znění zákona č. 509/1991 Sb.<br><br>Podle ust. § 64 zák. č. 41/1964 Sb. se za zdravotně závadný považoval byt, který stavební úřad po projednání s okresním hygienikem uznal za nezpůsobilý k bydlení pro jeho technické závady, které škodlivě působily na zdraví.<br><br>Zákon o hospodaření s byty byl používán v kontextu doby při přidělování bytů (zvýhodnění čekatele na byt). V současné době tento pojem není v české legislativě kodifikovaný. Vyskytne-li se obdobný problém se závadností bytu (např. výskyt vlhkosti, plísní) řeší jej příslušný stavební úřad, orgán ochrany veřejného zdraví vždy poskytuje součinnost a odbornou pomoc ve věci ochrany veřejného zdraví.<br><br>**Zásadní připomínka** | |
| SMOČR | Situace popisované v materiálu se netýkají jen soukromých vlastníků bytů, ale i měst a obcí. V každém případě chybí hlubší analýza problému a to studie zaměřená na pronajímatele, zda se významná část chová způsobem uvedeným v materiálu. V dokumentu neodezněly zkušenosti majitelů s pronajímáním bytů osobám sociálně slabým, např. do jaké míry byl nebo je jejich majetek ohrožen, zda jim vznikají vyšší náklady např. nedoplatky na službách po odstěhování rodin v hmotné nouzi, zda to vše následně promítají do výsledné výše nájmu a nákladů na bydlení.<br><br>V rámci zachování funkcí sociální politiky by se rozdíly měly vyrovnávat, avšak ne za cenu a způsobem kdy se výrazně omezí vlastnická práva. Rovněž podotýkáme, že nezbytné budou i nezanedbatelné investiční pobídky státu vůči majitelům či pořizovatelům objektů s nájemními byty tak, aby v budoucnu bylo možné nevyhovující ubytování osob minimalizovat. | **Akceptováno/ Vysvětleno**<br><br>Materiál popisuje konkrétní problémy, ke kterým v SVL dochází, a které svou podstatou přesahují soukromoprávní vztah nájemníka a majitele bytu, jak je upraven občanským zákoníkem a s ním souvisejícími předpisy. Materiál byl doplněn o část zaměřenou na moznosti/nástroje předcházení uvedeným rizikům. |

| | | |
|---|---|---|
| | S cílovou skupinou uvedenou mají sociální pracovníci měst a obcí dlouholeté zkušenosti a ne vždy jsou jejich problémy s bydlením způsobené nevhodným přístupem pronajímatele nebo cílem pronajímatele maximalizovat svůj zisk. Navrhujeme uvést počet kolika domácností se popsaný problém týká. V určení počtu cílové skupiny, která je uvedena v navrhovaném materiálu, není postup dle typologie bezdomovectví FEANSA vypovídající.<br><br>**Tato připomínka je zásadní.** | |
| SMOČR | K bodu 1.2 Výskyt obtěžujícího hmyzu, hlodavců a zápachu:<br><br>Navrhujeme zakotvit povinnost nájemce umožnit provedení deratizace a dezinsekce.<br><br>Odůvodnění:<br><br>Skutečnost zamoření bytu obtěžujícím hmyzem může být důvodem výpověď z bytu či pro neprodloužení nájemní smlouvy, ale v mnoha případech tímto úkonem není vyřešený daný problém. Obci vznikají finanční náklady na odstranění hygienických problémů. Navíc jde o problémy, které v konečném důsledku mohou zhoršit kvalitu bydlení i ostatních nájemníků bytů v rámci objektu např. zamoření štěnicemi.<br><br>**Tato připomínka je zásadní.** | **Vysvětleno**<br><br>Obsah připomínky je řešen návrhem úkolu pro Ministerstvo zdravotnictví na str. 10 předkládaného materiálu. Plnění úkolu bude mít pozitivní dopad i na obce jako majitele bytového fondu. |
| SMOČR | K bodu 1.3 Přelidnění bytů a stavebně technická a hygienická nevhodnost bytů<br><br>Navrhujeme určit prováděcím předpisem, co je již počtem osob nepřiměřeným k velikosti bytu, a to vzhledem k výměře bytu. Současně navrhujeme zakotvit povinnost poskytovatele příspěvku nebo doplatku na bydlení kontrolovat, zda byt odpovídá standardu bydlení a počtu osob, které v něm bydlí.<br><br>Odůvodnění:<br><br>Jako inspirace k určení velikosti bytu a jeho přelidněnosti může sloužit komentář k zákonu č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty, kdy se považoval za zdravotně nevhodný pro přeplněnost byt, v němž na každého uživatele bytu připadalo méně než 8m2. | **Vysvětleno**<br><br>Tato připomínka směřuje k úkolům, které tento materiál stanovuje (pro MZ na str. 10), nikoliv k samotnému materiálu. Materiál nepředjímá obsah nově vznikajících standardů. To ponechává na kompetenčně příslušných resortech. |
| Moravskoslezský kraj | K str. 10 - k části 2 označené jako „Návrh řešení“, sekce Ministerstvo pro místní rozvoj, 2. a 3. odrážka<br><br>Tyto odrážky znějí:<br><br>· Ve spolupráci s Ministerstvem zdravotnictví (Stavební úřady a orgány hygienické služby) provádět místní šetření a jednoznačně stanovit podmínky pro obyvatelnost / neobyvatelnost bytu z hlediska stavebně technického a zdravotního.<br><br>· Zajistit účinnou spolupráci s úřady práce v | **Neakceptováno / Vysvětleno**<br><br>Navrhované řešení přenáší zátěž na majitele nemovitostí, což je v rozporu s principy dobré správy a v konečném důsledku by vedlo k omezení ochoty majitelů pronajímat byty příjemcům dávek.<br><br>Řešení popsaného problému je spíše v posílení kapacit příslušných úřadů nebo nalezení jiných úspor |

| | | |
|---|---|---|
| | případech, kdy jsou vypláceny dávky na bydlení klientům, kteří obývají prostory ze stavebně technického hlediska nevhodné k bydlení.<br><br>Namísto těchto opatření pro MMR navrhujeme uvést toto opatření platné pro všechny tři přímo zainteresované resorty (MMR, MPSV a MZ):<br><br>- MMR, MPSV a MZ navrhnou opatření, resp. zejména změnu právní úpravy zákona o pomoci v hmotné nouzi tak, aby pro účely dávkových systémů právní úprava zavázala pronajímatele, resp. vlastníky pronajímaných prostor, aby sami zajistili a na vlastní náklady pořídili podklady pro posouzení prostor k bydlení, resp. zda jsou splněny podmínky pro poskytování sociálních dávek k zajištění bydlení osob Úřadem práce ČR, a to prostřednictvím odborných soukromoprávních subjektů např. formou vypracování odborných vyjádření, posudků apod. - tj. aby tyto osoby pronajímatelů nesly důkazní břemeno prokázání podmínek obyvatelnosti samy, resp. prostřednictvím třetích osob (s příslušnou odbornou kvalifikací a kompetencemi)<br><br>Odůvodnění:<br><br>Jsme toho názoru, že současná aplikace novely zákona o pomoci v hmotné nouzi, tj. zákona č. 252/2014 Sb., je pro veřejnou správu, resp. pro stavební úřady a další orgány státní správy velmi zatěžující, neboť nebyly vyčleněny a navýšeny finanční prostředky ani personální zázemí na tyto specifické činnosti. Přitom z této situace těží především soukromoprávní subjekty, jimž náleží nájemné za prostory, které zejména nejsou zkolaudovány jako byty nebo jiné prostory určené k bydlení osob, přitom jde o čerpání státních prostředků.<br><br>Doklady o tom, zda prostory k bydlení splňují potřebné požadavky stanovené speciálně v zákoně č. 111/2006 Sb., o pomoci v hmotné nouzi, ve znění pozdějších předpisů, by měly být opatřovány pronajímateli těchto prostor a náklady by měly jít k tíži pronajímatelů. Důvodem je neúměrná zátěž státní správy, jak personální, nákladová, tak časová, přesto, že podklady mohou být pronajímatelem zadány k vypracování např. soukromoprávním subjektům v podobě odborných posudků nebo vyjádření autorizovaných inspektorů apod. Náklady by měly jít k tíži pronajímatele, neboť ten je povinen doložit charakter obydlí a možnosti jeho využití.<br><br>**Zásadní připomínka** | v jejich činnosti.<br><br>Navržení konkrétního způsobu řešení problému je ponecháno v gesci kompetenčně příslušných resortů. Předpokládáme, že o způsobech řešení bude vedena diskuse v rámci připomínkového řízení před jejich předložením vládě ČR. |
| Moravskoslezský kraj | Navrhujeme doplnit do části 2 označené jako „Návrh řešení“ do sekce „Ministerstvo práce a sociálních věci“ tato možná opatření:<br><br>**Vytvořit metodický dokument k důslednému využití institutu zasílání dávek na bydlení nebo jejich částí přímo pronajímateli nebo** | **Neakceptováno/vysvětleno**<br><br>Připomínky směřují ke způsobu řešení úkolů, které materiál navrhuje uložit, nikoliv k materiálu samotnému. Podrobnost připomínek je nad |

| | | |
|---|---|---|
| | **poskytovateli služeb souvisejících s bydlením a dále širší využití institutu „zvláštního příjemce“.**<br><br>Odůvodnění:<br><br>V předloženém dokumentu je zmiňováno oprávnění správního orgánu, který poskytuje dávky na bydlení (doplatek na bydlení a příspěvek na bydlení) poukázat dávky na bydlení přímo pronajímateli. Zároveň se však neuvádí další oprávnění správního orgánu při zajištění účelného nakládání s dávkou - k úhradě služeb, alespoň v tom rozsahu, kde je služba hrazena přímo nájemcem vůči dodavateli, tj.:<br><br>- apel na plné využití a aplikace ustanovení:<br><br>o § 59 odst. 7 zákona č. 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře, ve znění pozdějších předpisů, u příspěvku na bydlení, kde se uvádí:<br><br>(7) Příspěvek na bydlení lze použít bez souhlasu příjemce k přímé úhradě nájemného nebo služeb spojených s bydlením, a to tak, že plátce příspěvku jej poukazuje pronajímateli nebo poskytovateli služeb.<br><br>o § 42 odst. 3 zákona č. 111/2006 Sb., o pomoci v hmotné nouzi, ve znění pozdějších předpisů, u doplatku na bydlení, kde se uvádí:<br><br>(3) Doplatek na bydlení se poskytuje v peněžní formě. Doplatek na bydlení lze použít bez souhlasu příjemce k přímé úhradě nájemného nebo služeb spojených s bydlením, a to tak, že plátce doplatku jej poukazuje pronajímateli nebo poskytovateli služeb.<br><br>- nebo využití institutu zvláštního příjemce, a to u:<br><br>o § 59 zákona o státní sociální podpoře (viz znění ustanovení za textem stanoviska) u příspěvku na bydlení, a<br><br>o § 40 zákona o pomoci v hmotné nouzi (viz znění ustanovení za textem stanoviska) u doplatku na bydlení.<br><br>V obou těchto ustanoveních se v podstatě uvádí toto základní pravidlo:<br><br>Krajská pobočka Úřadu práce namísto příjemců dávky uvedených v odstavci 1 ustanoví zvláštního příjemce v případech, kdy by se výplatou dávky dosavadnímu příjemci zřejmě nedosáhlo účelu, kterému má dávka sloužit, nebo kdyby tím byly poškozeny zájmy osob, které je příjemce dávky povinen vyživovat, anebo nemůže-li oprávněná osoba výplatu přijímat. Jde-li o příspěvek na bydlení, je zvláštní příjemce oprávněn dávku použít bez souhlasu oprávněné osoby k úhradě nedoplatku nájemného z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu. Orgán pomoci v hmotné nouzi ustanoví zvláštního příjemce vždy v | rámec rozsahu materiálu. Přesto však považujeme tyto podněty za případné a cenné.<br><br>Navržení konkrétního způsobu řešení problému je ponecháno v gesci kompetenčně příslušných resortů. Předpokládáme, že o způsobech řešení bude vedena diskuse v rámci připomínkového řízení před jejich předložením vládě ČR. |

| | | |
|---|---|---|
| | případech, kdyby se výplatou dávky příjemci zřejmě nedosáhlo účelu, kterému má dávka sloužit, nebo kdyby tím byly poškozeny zájmy osob, v jejichž prospěch je příjemce dávky povinen dávku používat, nebo nemůže-li příjemce výplatu přijímat anebo kdyby hrozila ztráta bydlení příjemce a s ním společně posuzovaných osob. Orgán pomoci v hmotné nouzi může namísto příjemce uvedeného v odstavci 1 ustanovit zvláštního příjemce i z dalších vážných důvodů.<br><br>Z uvedeného textu ustanovení obou zákonů je zřejmé, že i současná právní úprava nabízí určité možnosti využití dávky v souladu s jejím účelem, aniž by musela osoba oprávněná z dávky souhlasit s postupy zvláštního příjemce.<br><br>Popř. lze institut zvláštního příjemce v obou úpravách dávek upravit tak, aby bylo možné uhradit tímto způsobem potřebné náklady na bydlení.<br><br>**Nastavit bližší pravidla směřující nejen k reálnému vymožení dodržování povinností ze strany pronajímatele, ale také ze strany nájemce.**<br><br>Odůvodnění:<br><br>Pokud by byly v rámci těchto opatření nastaveny ještě větší povinnosti nebo jejich konkretizace u pronajímatele k zajištění údržby a oprav bytů, pak by bylo nezbytné nastavit také účinně vymahatelné povinnosti nájemců udržovat odpovídajícím způsobem byt a společné prostory. Pro dosažení rovnováhy mezi právy a povinnostmi pronajímatele a nájemce je nezbytné, aby i nájemce byl zavázán dodržovat hygienické a další předpisy, včetně těch, které se týkají pravidel ochrany majetku pronajímatele i ostatních nájemců v domě, dodržování pravidel řádného soužití, apod.<br><br>Pokud by byla vyžadována odpovědnost pouze po pronajímateli, pak ten bude nepřímo sankcionován za své nájemce, kteří např. nebudou mít snahu o sociální začlenění, o řádný způsob života, o udržování hygieny a funkčnosti či čistoty domu, apod. Již dnes je situace taková, že pronajímatelé mají obavu vzít do nájmu rodinu či jednotlivce, kteří nemají vlastní příjmy a jsou závislí na poskytování sociálních dávek. Důvodem obav však není příjmová nedostatečnost, ale mnohdy způsob chování a jednání těchto osob i reálná možnost, resp. nemožnost vymožení odpovědnosti.<br><br>Pokud by byla nastavena pravidla, která by umožnila vyšší kompetence státním orgánům v oblasti dodržování hygienických pravidel a předpisů, pak by bylo potřeba upravit i povinnosti a opatření nejen vůči pronajímateli, ale i nájemci, kteří by porušili právní předpisy.<br><br>**Nastavit povinnost užší spolupráce mezi pronajímatelem, správním orgánem** | |

| | | |
|---|---|---|
| | **poskytujícím dávky, sociálním pracovníkem tvořícím podporu a příjemcem dávky.**<br><br>Odůvodnění:<br><br>Dále je nezbytné nastavit pravidla užší spolupráce mezi pronajímatelem, správním orgánem poskytujícím dávky a příjemcem dávky včetně spolupráce se sociálním pracovníkem tvořícím podporu (např. sociální pracovník obce nebo poskytovatele sociální služby, apod.).<br><br>V současné době téměř veškeré předávání informací mezi institucemi i soukromými subjekty podléhá ochraně osobních údajů. Tato skutečnost však nepřispívá tomu, aby správní a státní orgány řešily tzv. v předstihu nepříznivou situaci osob v době, kdy je ještě možné účinně a hlavně reálně dosáhnout úspěchu nebo prevence složitějších situací. Pokud by byla širší možnost, resp. povinnost spolupráce a součinnosti, příp. předávání informací mezi pronajímatelem, příjemcem dávky a správním orgánem, zcela rozhodně by zejména sociální pracovníci měli prostor k účinnějšímu výkonu sociální práce. V současné době je součinnost nastavena mezi sociálními pracovníky obecního úřadu obce typu II a III a Úřadu práce, to však není dostačující. Ne všichni pronajímatelé jednají nepatřičně, a tudíž by nemělo být vycházeno z premisy, že za nepříznivou sociální situací osob stojí jen např. „nezodpovědní“ pronajímatelé, neboť v řadě případů to takto konstatovat nelze. Naopak jsou i pronajímatelé, kteří by uvítali možnost preventivního řešení nepříznivých sociálních situací nájemců, s nimiž mají smluvní vztah. Současná právní úprava jim však nedává prostor k odpovědnému jednání a k hledání možností řešení, protože takový postup předpokládá souhlas ze strany příjemce dávky. Sama tato úprava pak brání reálnému dosažení prevence a řešení složitých situací.<br><br>**Zajistit vzájemný přenos informací mezi zainteresovanými institucemi.**<br><br>Odůvodnění:<br><br>Další potřebné opatření se týká přenosu informací a vzájemné informovanosti všech státních orgánů a obecních úřadů vykonávajících sociální práce prostřednictvím přenesené působnosti.<br><br>Pokud by příslušné státní orgány nebo obecní úřady v rámci výkonu státní správy měly větší možnosti přístupu k informacím a k jejich vzájemnému předávání, pomoc osobám by byla účinnější. Při podpoře a pomoci v rámci sociální práce je nezbytná důvěra a motivace osob, jejichž situace vyžaduje řešení. V situaci, kdy sociální pracovník nemá tzv. co nabídnout, protože prostřednictvím exekucí a dalších sankčních opatření již není prostor pro preventivní opatření, vyjednávání nebo hledání alternativních postupů v podobě snížení nákladů na bydlení, sjednání | |

| | | |
|---|---|---|
| | splátkových kalendářů, apod., dochází k tomu, že reálně není možné navázat spolupráci s klientem, neboť ten nevidí úspěšnost pomoci ze strany sociálních pracovníků. V následném čase se pak dostává do ještě těžších až neřešitelných situací, které nevytvářejí prostor pro možnost využití sociální práce v plném rozsahu.<br><br>Dalším opatřením by tedy mělo být propojení vzájemné spolupráce a předávání informací u potřebných osob mezi institucemi různých resortů. Současné nastavení pravidel mnohostranné ochrany osob z hlediska zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, mnohdy omezuje rozsah pomoci a podpory poskytované osobám. V současné době jsou v zásadě (až na zákonem stanovené výjimky) pravidla nastavena tak, že musí být zpravidla vůle na straně potřebné osoby, aby měla snahu, motivaci i vůli řešit své záležitosti a tím také umožnila přístup ke všem údajům, datům a přenos informací. Tato pravidla však neodpovídají reálným situacím v životě těchto osob a instituce vzájemně, byť vykonávají v rámci různých resortů státní správu, nejsou plně oprávněny si informace předávat.<br><br>Měla by tedy být nastavena pravidla, která by umožnila institucím plnou vzájemnou spolupráci a součinnost. Např. pokud by byla osoba považována např. za osobu v hmotné nouzi a je zajišťována sociálními dávkami z důvodu příjmové nedostatečnosti, nebo jde o osobu, jejíž zdravotní nebo duševní stav představuje určitá omezení a z toho důvodu opět je příjemcem sociálních dávek, pak by automaticky tzv. spadala do „programu podpory institucí“ a z tohoto postavení osoby by vyplývaly pro instituce kompetence ke vzájemné spolupráci, součinnosti a přenosu informací, a to bez potřeby projevu vůle potřebné osoby.<br><br>Toto pravidlo je už v některých oblastech výkonu státní správy upraveno a nejedná se tudíž o nový institut, ale dosud je upraven dílčím způsobem, což nelze považovat za systémový přístup. Navíc je upraven zpravidla pro situace negativního či sankčního charakteru pro osoby, nikoliv za účelem podpory a pomoci. Např. při výběru daní platí ustanovení o povinnosti všech institucí a subjektů uvádět daňově významné skutečnosti, a to i bez souhlasu subjektu. Proto je důležité, aby bylo možné předání informací i pro pozitivní důvody a účel, představující podporu a pomoc osobám.<br><br>**Povinná spolupráce klienta se sociálním pracovníkem při řešení nepříznivé sociální situace jako podmínka pro poskytování dávek.**<br><br>Odůvodnění:<br><br>Povinná spolupráce se sociálním pracovníkem a využití podpory a pomoci prostřednictvím sociální práce a poradenství, by měla být stanovena jako | |

| | | |
|---|---|---|
| | podmínka pro poskytování sociálních dávek minimálně u systému pomoci v hmotné nouzi.<br><br>Jedním z opatření by mělo být posílení výkonu sociální práce jak po stránce personální, tak po stránce věcných kompetencí. Až velmi často se stává, že osoby s nedostatečnými příjmy nejsou samostatně schopny komunikovat s věřiteli, pronajímateli, ale i s institucemi veřejnoprávního charakteru. Tímto se stává, že jejich jednání jsou neúspěšná, čímž ztrácejí tzv. již „ze startu“ motivaci a snahu cokoliv řešit. Přitom nejde mnohdy o složitá jednání nebo písemné projevy. Z případů dobré praxe je viditelné, že pokud se na vyjednávání účastní sociální pracovník nebo jde klient na jednání v doprovodu sociálního pracovníka, popř. je písemné vyjádření správně věcně i formálně koncipováno za podpory sociálního pracovníka, lze se dohodnout na dalším postupu a řešení věci. Takový přístup však vyžaduje potřebnou časovou dotaci. Přitom se jedná o aplikaci základních metod a technik sociální práce jako jsou asistence, provázení, doprovod, apod.<br><br>**Opatření směřující k edukaci vedoucí ke zvýšení odpovědnosti nájemců s cílem zvýšení schopnosti bydlení si trvale udržet.**<br><br>Odůvodnění:<br><br>V rámci výkonu sociální práce by měly být podporovány kompetence, aktivity a další činnosti, které by směřovaly ke zvýšení odpovědnosti nájemců k udržení si trvalé možnosti bydlení. Důvodem ztráty bydlení není mnohdy jen nedostatek peněžních prostředků, ale i motivace k vlastní odpovědnosti osob nájemců.<br><br>Rovněž je potřeba, aby edukací současných nájemců postupně docházelo ke změně v jednání a v postojích nájemců, resp. rodičů, a tímto došlo ke změně nevhodných nastavení vzorců postojů, jimiž mnohdy dochází ke ztrátě bydlení a následnému přenosu obdobných vzorců v rodině na děti, tj. na další generaci.<br><br>**Opatření směřující ke sjednocení dávek na bydlení s testem příjmů i sociálních a majetkových poměrů.**<br><br>Odůvodnění:<br><br>Ke zpřehlednění, zjednodušení systému a sjednocení celé problematiky by přispělo sloučení obou dosavadních dávek na bydlení (příspěvek na bydlení dle zákona o státní sociální podpoře i doplatek na bydlení ze systému zákona o pomoci v hmotné nouzi) pouze v jednu dávku na bydlení, a to doplatek na bydlení, kde se testuje nejen příjem osob, ale i jejich majetkové poměry. Systém dvou dávek je nyní velmi nepřehledný, složitý a neumožňuje ani jednoduchou orientaci osob, které jsou příjemci dávek a mnohdy je nepřehledný i pro | |

| | | |
|---|---|---|
| | veřejnoprávní instituce. | |
| MF | K předkládací zprávě<br><br>Ve třetím odstavci je chybně uveden termín pro informaci vládě: 30. 6. 2016. | **Akceptováno**<br><br>Text předkládací zprávy upraven |
| MF | K Části III, bodu 1.1.<br><br>V první větě se bez dalšího vysvětlení uvádějí domácnosti cizinců jako znevýhodněné nebo ohrožené. Podle našeho názoru je to příliš zobecněné tvrzení. Největší skupiny cizinců na území ČR - občanů Slovenské republiky, Ukrajiny, Ruska, Vietnamu jsou zpravidla velmi dobře začleněni, pracují, děti studují, rodiny bydlí ve vlastnickém nebo nájemním bydlení bez problémů. Totéž platí pro cizince ze zemí EU, kteří zde např. pracují a po přechodnou dobu si pronajímají byty. Status cizince neimplikuje vyloučení nebo znevýhodnění.<br><br>V prvním odstavci se dále uvádějí příspěvky na pozemky, pokud se nemá jednat o daň z nemovitostí (u předzahrádek nebo dvorů), není zřejmé, jaké příspěvky by si majitel bytu přisvojoval.<br><br>Společně odebíranou službou nemůže být plyn. Ten je vždy dodáván koncovým zákazníkům a samostatně se nerozpočítává. Pokud by v domě byla plynová kotelna, rozpočítávají se podle předpisu Ministerstva pro místní rozvoj náklady na dodávku tepla a teplé vody.<br><br>Stejně terminologicky nesprávné je uvedení vodného a stočného jako služeb. Vodné a stočné je úhrada odpovídající součinu odebraných a odvedených kubických metrů vody a ceny za metr kubický. Službou, která je zálohována, je dodávka pitné vody a odvádění odpadní vody. | **Akceptováno**<br><br>Text upraven: V úvodu materiálu vypuštěny domácnosti cizinců. Odkaz na správu pozemku vypuštěn (týká se jen některých SVJ, která mimo vlastního domu obhospodařují také vnitrobloky, předzahrádky apod.).<br><br>Znění textu po úpravě: „Majitel bytu či člen družstva pronajímá/podnajímá bytovou jednotku v bytovém domě domácnosti ohrožené sociálním vyloučením nebo jinak sociálně znevýhodněné. Úřad práce vyplácí nájemci (nebo přímo majiteli jako zvláštnímu příjemci) dávku příspěvek, případně doplatek na bydlení. Majitel však správci domu (SVJ, družstvo) dlouhodobě neodvádí předepsané příspěvky na správu domu a případných souvisejících pozemků, ani zálohy za společně odebírané služby (energie, teplo v domech s centrálním vytápěním, dodávka pitné vody, odvádění odpadní vody apod.). |
| MF | K Části III, bodu 1.4.<br><br>V prvním odstavci je, dle našeho názoru, uveden zavádějící popis postupu navyšování záloh za služby a energie (energie jsou rovněž službou spojenou s užíváním bytu). Postup pronajímatele a způsob výpočtu záloh je upraven přímo zákonem č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytu a nebytových prostor v domě s byty. Pronajímatel se nemůže chovat libovolně. Stejně tak je povinen provést vyúčtování v termínu stanoveném zákonem a vrátit přeplatky (viz § 4 a § 7 zákona č. 63/2013 Sb.). Není příliš pravděpodobné, že by bytová družstva a společenství vlastníků jednotek (SVJ) záměrně postupovala v rozporu s tímto zákonem. Přitom vyúčtování z technických i zákonných důvodů probíhá ve stejném termínu, nikoliv u každého bytu v jiný termín, jak se uvádí v materiálu. (V materiálu se často zaměňují různé varianty | **Akceptováno/ vysvětleno**<br><br>I když vyúčtování služeb spojených s bydlením proběhne mezi pronajímatelem a SVJ v souladu se zákonem, pronajímatel v praxi často nevrací nájemníkovi (potažmo ÚP/státu) přeplatky, které vznikly v důsledku vysokého nastavení záloh za vyúčtované služby spojené s bydlením.<br><br>Text částečně upraven:<br><br>„1.4 Nadhodnocené nájemné<br><br>Výhodnost a výnosnost nájmu bytových jednotek osobám a rodinám sociálně slabým je založena na nadhodnocené výši nájemného, která neodpovídá v |

| | | |
|---|---|---|
| | pronajímatelů - někde se používá jen SVJ, někde SVJ/družstvo, přitom se pomíjí zcela rovnocenné postavení privátního majitele domu s nájemními byty.)<br><br>Podstatně větším problémem může být vymáhání tzv. paušálních plateb za nájemné a služby. Tento jev však v materiálu popsán není. | místě obvyklému tržnímu nájemnému. Pronajímateli se tak tento obchod vyplatí, protože úřad práce při přiznávání dávek vychází z tabulek, které zohledňují jen velikost obce, typ vlastnictví a počet členů rodiny. Nehledí se již na lokalitu či stav bytu. I když se od podzimu 2015 úřady práce více zaměřily na zkoumání výše nájemného, porovnávají jej v případě doplatku na bydlení s cenou v obci obvyklou a při určování výše příspěvku a doplatku na bydlení vycházejí z vlastních výpočtů a analýz, pronajímatelé našli další způsob jak dosáhnout na co nejvyššího příjmu z dávek – navyšují zálohy za služby a energie. Ty po ročním vyúčtování vykazují přeplatek, který je příjmem majitele bytu a nevrací se do státního rozpočtu. Jednoduché sledování vyúčtování služeb pracovníky úřadu práce není v současné době reálné, protože vyúčtování služeb probíhá u každého bytu v jiný termín (je závislé na počátku odběru služby, stěhovaní nájemníků apod.).<br><br>Problémy:<br><br>- Neexistence celostátních cenových map nájmů, které by byly závazné pro úřady práce při rozhodování o výši dávek na bydlení.<br><br>- Neexistence limitů nástrojů na posouzení přiměřenosti cen služeb a celkových nákladů energií s ohledem na energetickou efektivitu domu, způsob vytápění apod. pro účely výpočtu doplatku nebo příspěvku na bydlení.<br><br>- Nevracení případného přeplatku do státního rozpočtu.“ |
| ÚVČR - VÚV | Úvod<br><br>Ve stavebně správní praxi je dlouhodobě pociťována absence prováděcích vyhlášek, zrušených na začátku 90. let, které stanovily parametry hygienicky závadného bytu (vlhkost, plísně, hmyz apod.) a technicky nevyhovujícího bytu (oslunění, osvětlení, plošné a objemové standardy-kategorizaci bytů atd.)<br><br>Požadujeme doplnit nový úkol: Aktualizovat a přijmout prováděcí vyhlášky obligatorně určující, kdy je byt zdravotně závadný a kdy je technicky | **Vysvětleno**<br><br>Materiál předpokládá vznik takových standardů pro byty, do kterých je vyplácen příspěvek na bydlení. Tyto standardy však mohou nepřímo ovlivnit také ostatní bytový fond, kde současná právní úprava nájmu bytu předpokládá smluvní volnost. |

| | | |
|---|---|---|
| | nevyhovující.<br><br>Příslušná ministerstva MMR, MZD, MŽP, MPSV připraví (aktualizují) návrh vyhlášek s kategorizací bytů. Současně s tím stanoví definici pro byty:<br><br>1) Zdravotně závadné<br><br>2) Technicky nevyhovující<br><br>**Tato připomínka je zásadní** | |
| Kraj Vysočina | Materiál je zpracován dobře, i když řeší spíše negativní důsledky byznysu s bydlením ohrožující veřejný zájem než bydlení samotné. Materiál je sice nazván „Problémy s bydlením sociálně vyloučených obyvatel“, ale v návrhu řešení z pohledu sociálních věcí se zabývá vztahem pronajímatelů bytů a společenství vlastníků či družstev a neřeší otázku vlastních sociálně vyloučených obyvatel a dávkového systému.<br><br>Tato témata se objevují v textu materiálu, ale ne v návrzích řešení. Bylo by vhodné doplnit i toto. | **Neakceptováno**<br><br>Předkládaný materiál je úzce zaměřen na řešení problémů vznikajících ve vztazích mezi pronajímateli a obyvateli bytů. Širší otázky bydlení sociálně vyloučených a dávkových systémů jsou analyzovány v jiných materiálech ASZ, a především MPSV. |
| Kraj Vysočina | Navrhujeme posílit možnost včasné intervence ve prospěch rodin s dětmi, které přišly o bydlení, aby byl časový prostor k zajištění např. azylového ubytování.<br><br>V současnosti dochází k tomu, že se děti umisťují do zařízení pro děti vyžadující okamžitou pomoc ze dne na den při ztrátě bydlení. Orgány sociálně-právní ochrany dětí (dále jen „OSPOD“) se ani nedozví od rodičů, kdo jim výpověď dal a zda vůbec výpověď dostali. Nemohou tedy získat informace o tom, co bylo důvodem ztráty bydlení.<br><br>Ze stanoviska Nejvyššího soudu sp. zn. Cpjn 202/2010 vyplývá, že absence bydlení není důvodem nařízení ústavní výchovy. Je-li však příčinou ztráty bydlení nezřízený způsob života rodičů nezletilých dětí, pak to důvodem nařízení ústavní výchovy je.<br><br>Soud ani OSPOD se k těmto informacím nedostane, proto se shromažďují dost pracně jiné důkazy, ústavní výchova by však v některých případech byla v zájmu dětí. Bylo by proto dobře, kdyby měl ze zákona aktivní roli pronajímatel. Navíc by si musel i být vědom toho, že OSPOD bude někdy doporučovat rodičům podání návrhu soudu na přezkoumání výpovědi dle § 2290. O to více by měl pronajímatel zvažovat důvodnost výpovědi.<br><br>Proto by byla vhodná novelizace § 2291 NOZ o ustanovení, že je-li nájemcem rodič s nezletilými dětmi, je pronajímatel povinen zaslat na příslušný OSPOD kopii výpovědi současně odeslané rodiči. | **Neakceptováno, vysvětleno**<br><br>Připomínka směřuje mimo záměr materiálu. Realizace navrhovaných úkolů bude mít pozitivní dopady také na domácnosti s dětmi, zejména v oblasti prevence ztráty bydlení. Pro včasnou identifikaci domácností s dětmi, které jsou ohrožené ztrátou bydlení, je možné provádět depistáže nebo využít Metodiku prevence ztráty bydlení (MPSV). |
| Kraj Vysočina | Materiál uvádí, že: „S vyplácením a především s výpočtem dávek určených na zajištění důstojného | **Vysvětleno** |

| | | |
|---|---|---|
| | bydlení je spojena značná administrativní zátěž a složitý způsob výpočtu. To může být překážkou, aby v odůvodněných případech mohly úřady práce část dávky určené na bydlení zasílat přímo ve prospěch poskytovatelů služeb či fondů SVJ/družstev.“<br><br>Zákon o státní sociální podpoře už má zakomponované instituty, kdy lze úhradu posílat přímo poskytovateli služeb. Dle § 59 odst. 7 zák. č. 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře, ve znění pozdějších předpisů, lze příspěvek na bydlení použít bez souhlasu příjemce k přímé úhradě nájemného nebo služeb spojených s bydlením, a to tak, že plátce příspěvku jej poukazuje pronajímateli nebo poskytovateli služeb.<br><br>Problém spočívá v tom, že dávku z úřadu práce nelze rozdělit, v dávce jsou přitom zahrnuty jak energie, tak i nájemné. Přitom nájemné je zpravidla hrazeno jiné osobě než energie. Aby bylo citované ustanovení funkční, musela by úprava v zákoně o státní sociální podpoře umožnit poměrově rozdělit dávku na dvě poloviny a ty následně bez souhlasu poslat na poskytovatele jak služeb, tak nájemného. Jinou možností je pak situace, kdy jsou energie smluvně hrazeny i pronajímatelem, pak půjde celá dávka za touto osobou a nebude potřeba ji rozdělovat (ovšem v té situace ponese pronajímatel i riziko úhrady nedoplatků).<br><br>Další možností je pak využití § 59 odst. 2 citovaného zákona, kdy krajská pobočka Úřadu práce může ustanovit zvláštního příjemce v případech, kdy se výplatou nedosahuje účelu. Zvláštní příjemce pak může již vyplacenou dávku bez problému rozdělit mezi poskytovatele. Tento institut není opět tolik využíván. Takovými zvláštními příjemci by přitom mohli být sociální pracovníci na obcích, kteří mají osoby ohrožené rizikem ztráty bydlení jako jednu z cílových skupin. Jedná se tak spíše o metodickou záležitost a důslednější využití stávajících kapacit a instrumentů. | Obecně souhlasíme s tím, že je nutné vyřešit zejména metodické otázky řešení.<br><br>Navržení konkrétního způsobu řešení problému je ponecháno v gesci kompetenčně příslušných resortů. Předpokládáme, že o způsobech řešení bude vedena diskuse v rámci připomínkového řízení před jejich předložením vládě ČR. |
| Úřad vlády ČR – místopředseda vlády pro vědu, výzkum a inovace | Požadujeme materiál rozšířit o následující způsoby narušování občanského soužití sociálně vyloučenými a nepřizpůsobivými obyvateli: 1. chov domácího zvířectva v nepřiměřeném počtu nebo působící obtíže nepřiměřené poměrům v domě a sousedství; 2. výskyt dalších druhů hmyzu (blechy, šváby apod.); 3. hromadění odpadu v bytě jako hygienické i požární riziko; 4. přechovávání nevhodného materiálu (např. tlakové lahve, zboží pro obchodní činnost, provozování e-shopu apod.).<br><br>**Tato připomínka je zásadní.** | **Neakceptováno**<br><br>Předkladatel se domnívá, že materiál se v bodu 1.2 vyjadřuje dosti obecně, tak aby byly navrhovanými změnami postiženy všechny relevantní hygienické problémy vyskytující se v sociálně vyloučených lokalitách. Problémy s chovem hospodářského zvířectva nebo obchodní činností v bytech jsou v SVL marginální. |
| MŠMT | K materiálu, bodu 2. Návrh řešení: Ačkoliv obecně lze konstatovat, že materiál naprosto správně detekuje problémy související s bydlením sociálně | **Neakceptováno / vysvětleno**. Kompetenčně příslušné resorty zpracují návrh řešení popsaných |

| | | |
|---|---|---|
| | vyloučených obyvatel, vnímáme jako problematické, že předkladatel navrhuje konkrétní řešení, aniž by však hledal či uváděl všechny zvažované formy řešení vymezeného problému. I přesto, že jsou v materiálu ukládána konkrétní legislativní řešení, není k nim zpracováno hodnocení dopadů regulace a materiál se ani nepokouší o variantní řešení. Doporučujeme tedy materiál upravit tak, aby neobsahoval konkrétní návrhy řešení, ale aby uložil v materiálu zmiňovaným resortům povinnost zpracovat analýzu řešení daných problémů, navrhnout varianty jejich řešení a následně vybrat nejvhodnější variantu, která povede k efektivnímu vyřešení identifikovaných problémů. Takto bude materiál i v souladu s návrhem usnesení vlády.<br><br>**Tato připomínka je zásadní.** | problémů a předloží jej ministru pro lidská práva, rovné příležitosti a legislativu do konce srpna 2016. Způsob řešení se může od navrženého částečně odlišovat, může být podán ve variantách. S resorty byla formulace úkolů projednávána v rámci připomínkového řízení. Pouze v jednom, případě nedošlo k dohodě (MMR). |
| MPSV | Zcela souhlasíme s Úřadem vlády (ÚV), že je třeba upozornit na některé problémy v oblasti bydlení sociálně zranitelných skupin obyvatelstva. V souvislosti s rozhodováním o dávkách MPSV rovněž identifikovalo několik problémových okruhů v oblasti bydlení, které se sice týkají domácností příjemců sociálních dávek, ale přesahují dávkovou oblast a jejich řešení, má-li být účinné, vyžaduje přijetí opatření v oblasti jiných (nedávkových) právních úprav.<br><br>Současně MPSV zpracovalo materiál k projednání vládě, jehož součástí je aktivovat resorty věcně příslušné k těmto opatřením k převzetí zodpovědnosti v rámci své působnosti tak, aby tyto problémy mohly být efektivně řešeny. Materiál MPSV je nyní připraven do vnějšího připomínkového řízení. Kromě problematických bodů zmíněných v materiálu ÚV, zahrnuje materiál MPSV další okruhy problémů, vychází z relativně podrobného mapování problematik a právních úprav a předcházelo mu jednání s resorty, jichž se problematické právní úpravy týkají. Tento materiál je zpracován ve formátu (obdobně jako materiál ÚV) k projednání vládě s návrhem usnesení a návrhem opatření k provedení jednotlivými členy a členkami vlády ČR.<br><br>S ohledem na výše uvedené navrhujme koordinovaný postup obou resortů a to buď:<br><br>A) oba materiály sloučit a výsledný materiál předložit vládě k projednání jako společný materiál ministryně práce a sociálních věcí a ministra pro lidská práva, rovné příležitosti a legislativu, nebo<br><br>B) s ohledem na různé fáze projednávání materiálů (již běžící vnější připomínkové řízení materiálu ÚV) projednat materiály na vládě společně.<br><br>Domníváme se, že tento postup podpoří dané téma a akcentuje potřebu problémy v oblasti bydlení řešit napříč věcně příslušnými resorty vlády ČR. | **Akceptováno**<br><br>Příprava obou materiálů nebyla vzájemně koordinována. Slučování materiálů by znamenalo oddálení jejich projednání. Materiál připravený MPSV je navíc oproti předkládanému materiálu obsahově výrazně širší a patrně si vyžádá delší dobu na připomínkovací a schvalovací proces.<br><br>Předkladatel se si pro další postup zvolil navrženou variantu B), která spočívá v samostatném vypořádání připomínek, předložení na vládu ČR a společné projednání. |

| | | |
|---|---|---|
| | **Připomínka je zásadní.** | |
| MPSV | Domníváme se, že je neefektivní a zbytečně oddalující skutečné řešení daných problémů návrhem usnesení zakládat povinnost zpracovat a předložit další materiály nelegislativní povahy - Plán úkolů a Zprávu o plnění úkolů (bod II., písm. b) a c). Navíc lze předpokládat, že plnění úkolu v bodě II., písm. a) návrhu usnesení bude rovněž plněno návrhy nelegislativní povahy (vzhledem k termínu). Domníváme se, že materiál tohoto charakteru by měl mít „ambici“ na základě znalosti problematiky formulovat vhodná opatření k řešení problémů a přímo uložit plnění těchto konkretizovaných opatření věcně příslušným resortům, včetně předložení těchto návrhů přímo vládě ČR (v mnoha případech půjde o změnu právní úpravy). Tento postup by dle našeho názoru zvýšil význam materiálu a jeho efektivitu, kterou si oblast, jež se týká, nepochybně zaslouží. Domníváme se, že tento postup je výrazně efektivnější než postupovat cestou postupného zpracovávání nelegislativních materiálů, na jehož konci bude materiál legislativní povahy – úprava (tvorba) příslušných předpisů.<br>Požadujeme přeformulovat ve smyslu připomínky.<br>**Připomínka je zásadní.** | **Neakceptováno, vysvětleno**<br>Připomínka vychází z předpokladu, že problémy je nutné řešit legislativními změnami. Obecně však nelze legislativně postihnout všechny situace, takže bude vždy při aplikaci obecné legislativy na specifické případy využívat správní úvahy a jednat ve smyslu právní úpravy a nečekat na detailní popisy všech situací v právních předpisech. Vytváření nelegislativních materiálů proto může směřovat k rychlejšímu řešení v rámci stávající právní úpravy tam, kde je to možné.<br>Navržení konkrétního způsobu řešení problému je ponecháno v gesci kompetenčně příslušných resortů. Předpokládáme, že o způsobech řešení bude vedena diskuse v rámci připomínkového řízení před jejich předložením vládě ČR. |
| MPSV | Materiál obsahuje „laické“ termíny a zavádějící formulace, které zbytečně snižují jeho kvalitu a mohou mu ubírat na významu, který bezesporu má a měl by mít. Navrhujeme materiál v tomto směru revidovat.<br>Navrhujeme přeformulovat ve smyslu připomínky<br>**Připomínka je doporučující.** | **Akceptováno**<br>Text byl revidován |
| MPSV | Kapitola 1.1.:<br>Str. 1:<br>„Majitel bytu či člen družstva pronajímá bytovou jednotku v bytovém domě domácnosti ohrožené sociálním vyloučením nebo jinak znevýhodněné (např. Romům, cizincům).“<br>Navrhujeme přeformulovat, resp. vypustit obsah závorky, z této formulace se zdá, jako by každý pronájem bytu cizincům či Romům byl rizikový.<br>Připomínka je doporučující. | **Akceptováno**<br>Text upraven: „Majitel bytu či člen družstva pronajímá/podnajímá bytovou jednotku v bytovém domě **domácnosti ohrožené sociálním vyloučením nebo jinak sociálně znevýhodněné.**“ |
| MPSV | „Úřad práce vyplácí přímo majiteli jako zvláštnímu příjemci bytu příspěvek, a případně doplatek na bydlení“, neodpovídá právní úpravě, ani realitě. Stanovení zvláštního příjemce je specifické, nikoliv obecně aplikované opatření. Jde o opatření, pro jehož využití musí být dány zákonné podmínky. Obecně platí, že dávka je primárně vyplácena přímo tomu, komu byla dávka | **Akceptováno**<br>Text upraven ve smyslu připomínky.<br>„Úřad práce **vyplácí nájemci (nebo přímo majiteli jako zvláštnímu příjemci)** dávku příspěvek, případně doplatek na |

| | | |
|---|---|---|
| | přiznána a pouze v případě, že nevyužije dávku k účelu, kterému má dávka sloužit, rozhodne se o zvláštním příjemci.<br><br>Požadujeme přeformulovat ve smyslu připomínky.<br><br>**Připomínka je zásadní.** | bydlení.“ |
| MPSV | „Obyvatelé domu v této situaci…., přitom skutečnou příčinou je majitel bytu zadržující dávky“, je formulováno zavádějícím způsobem. Majitel primárně neplní své závazky vyplývající z jeho postavení vlastníka bytu, tj. povinnosti vůči společenství vlastníků jednotek (SVJ), nebo dodavatelům energií a služeb. Na výši úhrad je (ale nemusí být) přispíváno sociálními dávkami na bydlení. Chování vlastníka bytu spočívající v porušování jeho povinností ze soukromoprávního vztahu s třetími osobami (SVJ, dodavateli) není vázáno na sociální dávky a vykytuje se v případech, kdy na výši úhrad není ani zprostředkovaně dávkami přispíváno. Nejde tedy primárně o problém nepojistných sociálních systémů. Skutečnost, že v důsledku primárního neplnění právních povinností vlastníka bytu může dojít k stigmatizaci nebo k extrémnímu sociálnímu vyloučení (ztrátě bydlení) příjemce dávky (sociálně zranitelné domácnosti), je odvozeným efektem, který je třeba řešit zajištěním dostupnosti vhodnějšího bydlení (viz systém sociálního bydlení).<br><br>Požadujeme přeformulovat ve smyslu připomínky.<br><br>**Připomínka je zásadní.** | **Částečně akceptováno/ vysvětleno**<br><br>Úkol byl přeformulován ve smyslu hledání řešení popsaného problému s tím, že budou prozkoumány různé varianty (soukromoprávní úprava, úprava vyplácení dávek). |
| MPSV | Str. 2: „Je samozřejmě možné po majiteli bytu dlužné částky vymáhat soudně standardní žalobou na plnění a případně exekucí, v praxi to však není vždy snadné, pokud dlužník je obtížně dosažitelný, nevyskytuje se na adrese svého trvalého pobytu, s čímž jsou spojeny problémy s doručováním korespondence, případně pobývá dlouhodobě v zahraničí. I výkon rozhodnutí bývá obtížný – dlužník může být nemajetný, případně svůj majetek skrývá či má další dluhy.“ Majitel bytu zjevně majetek má – například byt samotný – exekuce by tedy měla být v praxi relativně snadnou záležitostí.<br><br>Požadujeme přeformulovat ve smyslu připomínky.<br><br>**Připomínka je zásadní.** | **Neakceptováno**<br><br>Exekuce prodejem bytu nemusí být přiměřeným postupem a proto k ní ani nebude možné přistoupit. Exekuční řád speciálně v § 58 odst. 2 stanoví pořadí způsobů exekuce a prodej nemovitosti je až úplně posledním. Zároveň jsou v praxi dokumentovány případy překážek uvedených v materiálu (exekuce na neprodejnou nemovitost, nedosažitelný majitel). |
| MPSV | Situaci, kdy pronajímatelé (vlastníci) bytů pobírají od svých nájemníků řádné úhrady sjednané v nájemní smlouvě a zároveň již dále neuhrazují zálohy za služby a příspěvky do fondu oprav, vnímá i MPSV jako závažný problém. Současně je třeba uvést, že v těchto případech jde o porušení povinností vyplývajících ze soukromoprávního vztahu třetích osob sjednaného v oblasti bydlení, nikoliv o problém, která má příčinu v dávkovém | **Částečně akceptováno/ vysvětleno**<br><br>Úkol byl přeformulován ve smyslu hledání řešení popsaného problému s tím, že budou prozkoumány různé varianty (soukromoprávní úprava, úprava vyplácení dávek). |

| | | |
|---|---|---|
| | systému. Jelikož příjemce dávky není smluvní stranou tohoto vztahu, nelze do něj prostřednictvím nepojistných dávkových systémů zasahovat.<br><br>Z výše uvedeného vyplývá, že ve skutečnosti není problémem, že „na žádost SVJ nebo družstva“ nelze poukazovat část dávek určených na bydlení přímo ve prospěch účtu určeného na správu domu nebo ve prospěch úhrady společně odebíraných služeb“, ale „slabé“ právní postavení SVJ (družstva) ve smyslu možnosti efektivně se bránit porušování povinností vlastníka jednotky (člena družstva). Řešení, má-li být účinné, musí spočívat primárně mimo dávkovou oblast, která nemůže řešit problémy závazků osob, které dávky nepobírají.<br><br>Proto na str. 4 v části „Problémy“ žádáme nahradit text v poslední odrážce, textem, který se týká toho, že platná právní úprava upravující postavení SVJ, případně bytových družstev, neumožňuje těmto subjektům efektivně (a rychle) se bránit v případě, kdy majitel jednotky nebo člen družstva neplní své povinnosti, které z vlastnictví jednotky nebo členství v družstvu vyplývají. Tyto právní úpravy rovněž nezakládají dostatečně silné postavení SVJ pro případ možnosti omezit dispoziční právo k bytu majitele jednotky, např. ve smyslu podmínky souhlasu SJV s převodem bytu.<br><br>**Připomínka je zásadní.** | |
| MPSV | Pro úplnost dodáváme, že dávkové předpisy rozlišují mezi institutem zvláštního příjemce a přímé úhrady. U obou uvedených dávek na bydlení jsou tyto instituty aplikovány pouze v případech, kdy nájemce, který je příjemcem sociální dávky určené na bydlení, nevyužívá tuto dávku pro účel, na který byla poskytnuta. V těchto případech může Úřad práce ČR přistoupit k opatření, že ustanoví tzv. zvláštního příjemce za účelem „hospodaření“ s dávkou, nebo část nebo celou dávku poukáže přímo pronajímateli bytu nebo poskytovateli služeb. Dávková úhrada však vždy musí v konečném důsledku směřovat za fyzickou nebo právnickou osobou, se kterou má daný nájemce bytu sjednané přímé smluvní závazky. V situaci, která je popisována, pronajímatel (vlastník) primárně neplní své závazky vůči třetím osobám (SVJ či dodavateli energií a služeb). Zda nájemce (příjemce dávky) řádně hradí své závazky vyplývající ze sjednané nájemní smlouvy vůči pronajímateli (vlastníkovi) bytu, a tedy jsou-li vůbec dány zákonné podmínky pro využití institutu „přímé úhrady“, je druhořadé. Vždy nicméně platí, že třetí osoby nejsou v žádném právním vztahu k nájemci daného bytu a nájemce k nim nemá žádné finanční závazky, které by mohl Úřad práce ČR při poskytnutí dávky zohlednit. Současně pronajímatel (vlastník) bytu ani další poskytovatelé služeb a energií nejsou účastníci řízení o dávku a Úřad práce ČR nemá v rámci | **Částečně akceptováno/ vysvětleno**<br><br>Úkol byl přeformulován ve smyslu hledání řešení popsaného problému s tím, že budou prozkoumány různé varianty (soukromoprávní úprava, úprava vyplácení dávek). |

| | | |
|---|---|---|
| | platné legislativy možnost zjišťovat, vůči komu má pronajímatel (vlastník) bytu finanční závazky a zda tyto závazky plní či nikoli. Takové zasahování do osobních a citlivých dat osob, které nejsou příjemci dávek ani osobami společně posuzovanými, by mohlo být oprávněně považováno za protiústavní, porušující princip proporcionality.<br><br>Zdánlivé „řešení“ zasílat sociální dávky přímo dodavatelům služeb a energií, je problematické, protože tento postup by byl v rozporu jak se zmiňovanými zvláštními (dávkovými) zákony, které stanoví, že přímá úhrada se použije pouze v případě, že nájemce si neplní své povinnosti vyplývající ze sjednané nájemní smlouvy, ale zejména i v přímém rozporu s nájemní smlouvou, kde je zpravidla uvedeno, že sjednané úhrady za služby platí nájemce pronajímateli (vlastníkovi) bytu.<br><br>Dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, pro nájemní vztah mezi nájemcem a pronajímatelem dále platí, že strany si ujednají, která plnění spojená s užíváním bytu nebo s ním související služby zajistí pronajímatel, a pokud se takto nedohodnou, zajistí pronajímatel všechny nezbytné služby (dodávka vody, odvoz a odvádění odpadních vod, dodávky tepla, odvoz komunálního odpadu, osvětlení a úklid společných prostor, příjem rozhlasového a televizního vysílání, provoz výtahu). Společně s nájemným je pak nájemce povinen platit zálohy nebo náklady na služby, které zajišťuje pronajímatel. V případě prodlení s jejich placením je pak povinen platit poplatek z prodlení. Zaslání sociálních dávek přímo na účet fyzické nebo právnické osoby, která není uvedena v nájemní smlouvě, by ve svém konečném důsledku mohlo vést k naprosto kontraproduktivnímu výsledku, kterým by bylo hrubé porušení nájemní smlouvy s ohledem na neplnění povinnosti nájemce složit úhradu pronajímateli dle nájemní smlouvy, s možnou (a pravděpodobnou) sankcí výpovědi z nájemního vztahu.<br><br>Nad rámec výše uvedeného upozorňujeme, že navrhovaný postup by nevyřešil všechny problematické případy, protože ne všichni nájemci, u kterých pronajímatel (vlastník) bytu neplní své závazky vůči společenství vlastníků jednotek a dalším dodavatelům služeb a energií, jsou příjemci nepojistných sociálních dávek. Obtížný by byl rovněž postup v případech, kdy příjemci dávky není kompenzována celá výše nákladů na bydlení a je otázkou, jakým způsobem dávkovou podporu k úhradě jednotlivých složek nákladů na bydlení rozdělit.<br><br>Požadujeme uvedenou část textu upravit ve smyslu výše uvedeného. | |

| | | |
|---|---|---|
| | **Připomínka je zásadní.** | |
| MPSV | V textu zcela chybí problém nedostatku větších bytů pro početné rodiny za dostupné ceny. Tento problém je třeba zohlednit.<br><br>Požadujeme doplnit problematiku nedostatku bytů pro početné rodiny.<br><br>**Připomínka je zásadní.** | **Neakceptováno**<br><br>Cílem tohoto materiálu je upozornit na problémy související s hygienickými, stavebními a některými právními aspekty bydlení sociálně vyloučených, nikoliv dostupností bydlení pro tuto sociální skupinu. Takové téma přesahuje možnosti předkládaného materiálu. |
| MPSV | Kapitola 1.4.:<br><br>Text v této části materiálu je nepřesný a zavádějící. Do nákladů na bydlení, které jsou zohledňovány pro výši dávek na bydlení, jsou obecně zahrnovány: nájemné (případně imputované nájemné), služby, energie. Všechny tyto složky nákladů mají své limity pro oba typy dávek na bydlení s výjimkou složky – služby pro doplatek na bydlení, kde je ovšem v novele zákona o pomoci v hmotné nouzi, která je projednávána vládou ČR, navrhováno omezení výší v místě obvyklou. Nelze tvrdit, že „výše nájemného pro dávky“ je nadhodnocena a neodpovídá „výši v místě obvyklé“, neboť složka nájemné pro doplatek na bydlení je limitována právě „výší v místě obvyklou“. Administrativně náročný je postup stanovování této výše, protože Úřad práce vychází z vlastní metodiky (vytvořené v součinnosti s VOP) při částečném vyloučení postupu dle nařízení vlády č. 453/2013 Sb., o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě, které je jako celek pro rozhodování v oblasti dávek obtížně použitelné (primárně je určeno pro soukromoprávní jednotlivé spory). Limity pro příspěvek na bydlení jsou dány tzv. normativními náklady na bydlení, které jsou koncipovány jako limity odvozující se z průměrných nákladů na bydlení na byt přiměřené velikosti ve vztahu k velikosti domácnosti v různě velké obci. Jejich výše je aktualizována dle vývoje nákladů v oblasti bydlení a vychází z dostupných, aktuální dat ČSÚ a dále z korekce MPSV dle vlastních analytických dat.<br><br>V rámci posuzování uznatelných nákladů pro doplatek na bydlení jsou celkové náklady navíc stropovány jejich uznatelností, tj. ÚP ČR má nástroj, jak limitovat jejich výši – musí jít o odůvodněné náklady.<br><br>Pokud jde o tzv. nadhodnocování nákladů na služby a energie, měl by být tedy využitelný postup dle výše uvedeného.<br><br>Problém spočívá zejména v postupu při | **Neakceptováno/vysvětleno**<br><br>Předkládaný materiál se zabývá specifickým kontextem sociálně vyloučených lokalit, v nichž podle dlouholetých zkušeností i analýz Agentury pro sociální začleňování k popsané praxi dochází.<br><br>Dávka PnB je stanovována podle normativních nákladů, jejichž výše v sociálně vyloučených lokalitách přesahuje výši nájemného, energií a služeb v místě obvyklou. Cílem materiálu je tedy specifikovat možnou výši dávek tak, aby bydlení v sociálně vyloučených lokalitách nebylo výrazně dražší než v jiných místech. |

| | | |
|---|---|---|
| | stanovování uznatelných nákladů v rámci zákonné úpravy (omezení výší obvyklou) ÚP ČR a v této věci by MPSV uvítalo vytvoření mapy nájmů, případně energií a služeb, což po MMR a MPO požaduje.<br><br>Je nutné připomenout, že pokud mají dávky odrážet skutečnou výši nákladů, prvek cenotvornosti bude vždy přítomen.<br><br>Požadujeme vypustit nebo přeformulovat tuto část textu tak, aby odpovídala právní úpravě a skutečným problémům při stanovování výše, kterými stát přispívá na náklady v oblasti bydlení (viz výše dle připomínky MPSV)<br><br>**Připomínka je zásadní.** | |
| MPSV | Kapitola 2. Návrh řešení:<br><br>S ohledem na výše uvedené připomínky požadujeme úkol pro MPSV uvedený v první odrážce nahradit úkolem pro MSp ve smyslu zpracování návrhu na zřízení zákonného zástavního práva a možnosti SVJ uspokojit své pohledávky za dlužníkem – vlastníkem jednotky – z prodeje jednotky zadluženého vlastníka a za tímto účelem zřídit zákonné zástavní právo k jednotce. Toto právo by bylo omezeno max. např. do 25% z výtěžku zpeněžení jednotky a pohledávky společenství vlastníků a uspokojováno přednostně, např. ve stejné skupině jako pohledávky z hypotéčních úvěrů.<br><br>Požadujeme změnit obsah ve smyslu připomínky.<br><br>**Připomínka je zásadní** | **Neakceptováno**<br><br>Považujeme za účelné, aby MPSV umožnilo zřídit institut zvláštního příjemce dávky v podobě osoby platící náklady služeb souvisejících s užíváním bytu. Zástavní právo věc úplně nevyřeší, neboť jde o prostředek až krajní. Stejně jako v exekuci by se i využití zástavního práva prodejem bytu mělo přistoupit až v krajním případě, kdy jiné možnosti selžou, a dluh dosáhne zásadní výše. Není přiměřené prodávat byt kvůli pár tisícům dluhu. Naopak zasílání dávky přímo poskytovateli služeb může vzniku dluhu v základu zabránit a nastoupit právě v případě drobných tisícových částek. Jde tedy i o významnou prevenci.<br><br>Pokud jde o úpravu zástavního práva, materiál obsahuje takový úkol pro MSp, který byl oproti původnímu návrhu upraven podle připomínky MSp. |
| MPSV | Dále požadujeme uložit MSp úkol provést revizi příslušných právních předpisů z hlediska možnosti SVJ omezit, případně podmínit dispoziční právo vlastníka bytové jednotky s bytem stanoviskem SJV a předložit návrh příslušných změn právní úpravy.<br><br>Požadujeme přeformulovat ve smyslu připomínky.<br><br>**Připomínka je zásadní** | **Neakceptováno**<br><br>Předkladatel se nedomnívá, že by mělo dojít k omezení vlastnických práv majitelů bytů ve smyslu této připomínky. Rovněž se domnívá, že podmínění dispozičních práv vlastníka bytu stanoviskem SVJ by mělo zásadně negativní dopad na přístup sociálně znevýhodněných na volný trh s byty. |
| MPSV | Dále s ohledem na výše uvedené požadujeme úkol pro MPSV uvedený ve druhé odrážce nahradit úkolem pro MMR a MPO (případně ERÚ a obcemi) vytvoří jednotnou mapu skutečného | **Akceptováno částečně /vysvětleno**<br><br>Vytváření jednotné mapy cen |

| | | |
|---|---|---|
| | aktuálního nájemného, energií a služeb spojených s užíváním bytu a zabezpečovat její průběžnou aktualizaci<br><br>Požadujeme změnit obsah ve smyslu připomínky.<br><br>**Připomínka je zásadní** | energií a služeb souvisejících s užíváním bytu předkladatel spatřuje jako nepříliš účelné opatření. Namísto toho navrhuje směřovat nová opatření na úspory nákladů na energie a služby související s užíváním bytu, například poskytováním konzultačních služeb příjemcům příspěvku nebo doplatku na bydlení za tímto účelem. Tímto způsobem by klesly náklady na bydlení jak nájemníkům pobírajícím PnB, resp. DnB, tak státu, který tyto dávky hradí.<br><br>Viz přeformulovaný text úkolu pro MPSV: „Zajistit, aby dávky, které byly určeny na úhradu záloh na energie, mohly být v případě přeplatku vráceny do státního rozpočtu, např. uložením povinnosti pronajímatelů bytů, do kterých jsou poskytovány dávky na bydlení, předkládat úřadu práce roční vyúčtování nákladů za energie, **na základě zjištění z tohoto vyúčtování v případě nepřiměřeně vysokých nákladů zajistit pro nájemníka (příjemce dávky) ve spolupráci s MPO odborné konzultace za účelem jejich snížení a finančně podpořit doporučená opatření na snížení nákladů na energie či služby spojené s užíváním bytu**.“ |
| Ministerstvo spravedlnosti | K části 1.1 – ke vzniku problémů s majiteli bytů „zadržujícími“ sociální dávky<br><br>Konstatujeme, že problémy s vymáháním dlužných částek od majitelů bytů „zadržujících“ sociální dávky (příspěvek a doplatek na bydlení) nevznikly spolu s účinností zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, nýbrž existovaly již před rekodifikací soukromého práva, tudíž v době, kdy byla tato problematika regulována zákonem č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů. Navrhujeme proto ve světle vznesené připomínky upravit formulace obsažené v této části materiálu, jež naznačují, že vznik předmětných problémů souvisí s novou civilněprávní úpravou. | **Akceptováno**<br><br>Materiál byl rozšířen ve smyslu připomínky. |
| Ministerstvo spravedlnosti | K části 1.1 – k důvodům pro vyloučení z bytového družstva<br><br>Upozorňujeme na nepřesnost tvrzení, že lze člena bytového družstva vyloučit pouze z důvodů stanovených v § 734 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích). Lze jej totiž vyloučit taktéž z důvodů upravených v § 614 tohoto | **Akceptováno**<br><br>Text byl upraven ve smyslu připomínky |

| | | |
|---|---|---|
| | zákona. Ustanovení § 614 zákona o obchodních korporacích představuje obecnou úpravu vyloučení člena z družstva, kterou ustanovení § 734 téhož zákona toliko doplňuje. Z toho důvodu doporučujeme doplnění předmětné části materiálu o tuto informaci | |
| Ministerstvo spravedlnosti | K části 2 – k úkolu MSP hledat možnosti, jak efektivně donutit vlastníka, aby plnil své povinnosti, pokud jde o údržbu bytu i nájemní vztahy<br><br>MSP má za to, že stávající právní úprava poskytuje nájemci dostatečnou ochranu. Občanský zákoník nájemce chrání jak při nastěhování do bytu, tak v případě poškození a vad, které nastanou až za trvání nájemního vztahu. Nicméně konstatujeme, že se setkáváme s kritickými názory na právní úpravu obsaženou v § 1184 občanského zákoníku. Z toho důvodu požadujeme úkol upřesnit tak, aby jeho obsahem bylo prověřit vhodnost tohoto ustanovení, včetně možných alternativních pojetí.<br><br>**Tato připomínka je zásadní.** | **Akceptováno**<br><br>Text upraven: „Prověřit vhodnost ustanovení § 1184 občanského zákoníku s ohledem na možnost efektivně donutit vlastníka, aby plnil své povinnosti, pokud jde o údržbu bytu i nájemní vztahy, včetně možných alternativních pojetí.“ |
| Ministerstvo spravedlnosti | K části 2 – k úkolu MSP upravit formu zákonného zástavního práva k jednotce u SVJ podobně jako tomu bylo v zákoně o vlastnictví bytů<br><br>Upravit formu zákonného zástavního práva k jednotce u SVJ podobně, jako tomu bylo v zákoně o vlastnictví bytů, nepovažujeme za správné, neboť tato právní úprava vykazovala značné slabiny a v praxi nebyla příliš funkční. MSP by se chtělo při řešení této problematiky inspirovat právní úpravou německou a rakouskou. Námi navrhovaná právní úprava by podle předběžných úvah měla být vystavěna na následujících tezích:<br><br>• Zástavní právo by mělo vznikat ze zákona, aniž by pohledávky musely být vyžalovány. Pokud nevznikne SVJ, vznikne zástavní právo ve prospěch zbylých vlastníků jednotek; pokud dojde ke vzniku právnické osoby, pak v její prospěch. SVJ, resp. vlastníci jednotek, tak budou mít vždy právo na přednostní uspokojení bez ohledu na skutečnost, zda zástavní věřitel získal exekuční titul dříve, či nikoli.<br><br>• Rozsah uspokojení ze zpeněžení zástavy by měl být omezen nejvýše na čtvrtinu výnosu zpeněžení jednotky. Limitace přednostního uspokojení by tak měla respektovat stávající úpravu hypotečních zástavních listů.<br><br>• Zástavní právo by mělo krýt pouze pohledávky, které se staly splatnými v posledních šesti měsících před prodejem jednotky, starší pohledávky by měly být kryty zástavním právem až tehdy, pokud byly uplatněny u soudu, a dále za podmínky, že o tom byl učiněn zápis ve veřejném seznamu. | **Akceptováno**<br><br>Text upraven na znění úkolu: „Upravit formu zákonného zástavního práva k jednotce u SVJ“ |

| | | |
|---|---|---|
| | • Zápisem ve veřejném seznamu je zástavní věřitel informován o tom, že vlastníku jednotky narůstají dluhy. Věřitel je tak již v rané fázi motivován iniciovat řízení o soudním prodeji zástavy. Ze stejného důvodu by mělo být omezeno i zástavní právo SVJ; to se nevztahuje na dluhy, které se staly splatnými před více než pěti lety.<br>• Zástavní právo by mělo krýt pouze ty pohledávky, které vzniknou po účinnosti případné novely; v opačném případě by tato úprava zasahovala do existujících právních vztahů.<br>Na základě shora uvedeného doporučujeme přeformulovat způsob, jímž má být tento úkol proveden, obecně tak, aby umožňoval volbu legislativního řešení. | |
| Ministerstvo spravedlnosti | K části 2 – k úkolu MSP pohledávky družstva a SVJ v případě exekucí na byt řešit prioritně (v prvním pořadí mezi skupinami dalších dlužníků)<br>Upravit prioritu pohledávek družstva a SVJ podobně jako v zákoně o vlastnictví bytů taktéž nepovažujeme za vhodné z důvodů již uvedených v naší připomínce č. 4. Nesouhlasíme ani se stanovením priority ve prospěch bytových družstev, jelikož tato disponují dostatečnými nástroji ochrany vůči svým členům porušujícím povinnosti plynoucí z nájmu. V neposlední řadě rozporujeme zavedení priority pohledávek SVJ v prvním pořadí mezi skupinami dalších dlužníků, neboť i pohledávky z hypotečních úvěrů nebo části těchto pohledávek sloužící ke krytí jmenovité hodnoty hypotečních zástavních listů jsou uspokojovány teprve ve skupině druhé.<br>Z těchto důvodů požadujeme pozměnit úkol tak, aby úprava priority nebyla vázána na způsob obsažený v zákoně o vlastnictví bytů, aby priorita byla stanovena pouze pro SVJ (nikoli pro bytové družstvo) a aby nebyla stanovena v prvním pořadí, nýbrž ve stejné skupině jako pohledávky z hypotečních úvěrů nebo části těchto pohledávek sloužící ke krytí jmenovité hodnoty hypotečních zástavních listů.<br>**Tato připomínka je zásadní.** | **Částečně akceptováno/vysvětleno**<br>Předkladatel se domnívá, že není jasné, jakými speciálními nástroji disponují při vymáhání pohledávek vůči svým členům družstva oproti SVJ vůči svým členům. Pokud stanovy družstva nestanoví nějaké jiné nástroje (a je otázka zda a jaké mohou stanovit), pak je zde možné pouze soudní vymáhání a exekuce, proto neakceptuje vypuštění bytových družstev z prioritizace pohledávek.<br>Pokud jde o přednostní pořadí pohledávek, lze souhlasit s tím, že pohledávka bude druhá v pořadí jako hypoteční zástavní listy. Ale podle našeho názoru by to mělo platit jak pro SVJ, tak pro družstva, neboť není důvod, aby jejich postavení bylo zásadně odlišné.<br>Text upraven: „Pohledávky družstva a SVJ v případě exekucí na byt řešit prioritně (**v rámci druhé skupiny věřitelů**).“ |
| Ministerstvo pro místní rozvoj | Materiál je nazván Informace, přesto obsahuje úkolovou část, která směřuje přímo k legislativním úpravám, a to bez bližší analýzy problémů a analýzy využití možností stávajících úprav k řešení problémů. V materiálu koncipovaném na základě monitoringu situace v některých lokalitách, kde byly shledány problémy některých účastníků trhu s bydlením, se navrhuje řešit situace takovými nástroji, které nutně směřují k novelizaci či přijetí zákonných úprav. Materiál však neobsahuje analýzu stávajících úprav, možností jejich využití, případně zlepšení některých existujících nástrojů, které by mohly situaci řešit, avšak bez rychlé a účinné vymahatelnosti a s ohledem na délku | **Neakceptováno**<br>Právě na základě analýzy současné právní úpravy a jejího použití v praxi, tedy v oblasti bydlení v sociálně vyloučených lokalitách, byl předkládaný materiál vypracován. Pokud novela ObčZ a novela Korporátního zákona obsahují podobná ustanovení jako předkládaný materiál, nevidí předkladatel důvod pro odstranění úkolové části, bez níž by materiál |

| | | |
|---|---|---|
| | soudního řízení se jeví jako neefektivní. Přijetí nových právních úprav ve stejném prostředí však pravděpodobně situaci nezlepší. Zejména úkoly uložené Ministerstvu spravedlnosti již byly řešeny ve spolupráci s MMR v uplynulém roce, kdy byl konečný návrh předán do Poslanecké sněmovny ke zpracování poslaneckého návrhu.<br><br>Požaduji, aby z materiálu byla vypuštěna úkolová část a nejprve byla provedena analýza možností využití stávající právní úpravy, či její zpřesnění, přičemž je třeba zohlednit připravovaný poslanecký návrh novely ObčZ a rovněž novelu Korporátního zákona připravovanou Ministerstvem spravedlnosti ve spolupráci s MMR.<br><br>**Zásadní připomínka** | postrádal svůj smysl. |
| Ministerstvo pro místní rozvoj | Úkoly uložené Ministerstvu spravedlnosti zasahují do kompetence Ministerstva pro místní rozvoj. Požaduji, aby MMR bylo spolupředkladatelem veškerých změn občanského zákoníku, které se dotýkají jeho kompetencí v oblasti nájmu, nájmu bytů, správy bytového fondu tedy i bytového spoluvlastnictví a společenství vlastníků jednotek, včetně úpravy bytových družstev v korporátním zákoně, tak aby byly dodrženy jeho kompetence vyplývající z kompetenčního zákona. Zásadní připomínka. Návrhy na řešení problémů SVJ a BD, spojené s posílením jejich funkcí vůči neplnícím vlastníkům (družstevníkům), jsou již projednávány v Poslanecké sněmovně na základě návrhů, které připravilo MSp a MMR. Pokud by nebyly tyto změny přijaty, je MMR připraveno předložit ve spolupráci s Msp příslušné návrhy novel cestou vládních návrhů. | **Akceptováno** |
| Ministerstvo pro místní rozvoj | Úkol stanovit celostátní cenové mapy nájmů, které by byly závazné pro úřady práce při vyplácení dávek na bydlení, jednoznačně odmítám. Zásadní připomínka.<br><br>Ministerstvo pro místní rozvoj na základě zmocnění v § 2249 odst. 2 ObčZ vydalo prováděcí předpis č. 453/2013 Sb., o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě. Tento předpis vychází z nové koncepce občanskoprávních vztahů založené na sjednávání místně obvyklého nájemného srovnatelného pro daný byt, které nelze určit na základě cenových map, ale porovnáváním konkrétních nájmů v konkrétním místě a čase. Ani takto zjištěné nájemné však není v případě soudního sporu pro soud závazné, nýbrž soud si může učinit úsudek sám.<br><br>Stanovení cenových map odmítáme s toho důvodu, že v Koncepci sociálního bydlení a především v dosud zpracovaných tezích k návrhu zákona o sociálním bydlení se počítá s tím, že cenové mapy bude zpracovávat ČSÚ. Z hlediska věcného pak tím, že aby byly cenové mapy závazné, bylo by jejich přijetí nutné formou zákona, přičemž by tím | **Akceptováno částečně.**<br><br>Cenové mapy nájmů věcně spadají do oblasti bydlení, které je podle kompetenčního zákona v gesci MMR. Z logiky věci proto úkol nemůže být svěřen jinému subjektu. Protože se zároveň jedná o úkol vyžadující statistickou činnost, je materiál předkládán se dvěma variantami řešení: 1. MMR stanoví cenovou mapu, nebo 2. MMR připraví metodiku, na základě které ČSÚ stanoví cenovou mapu. |

| | | |
|---|---|---|
| | byla značně zkomplikována jejich pravidelná aktualizace. | |
| Ministerstvo pro místní rozvoj | Ministerstvo pro místní rozvoj zásadně odmítá úkol – zajistit provádění kontrol stavebními úřady a jednoznačně stanovit podmínky pro obyvatelnost/neobyvatelnost bytu.<br><br>Úkol ve spolupráci s Ministerstvem zdravotnictví (Stavební úřady a orgány hygienické služby) provádět místní šetření a jednoznačně stanovit podmínky pro obyvatelnost/neobyvatelnost bytu z hlediska stavebně technického a zdravotního zásadně odmírám. Zásadní připomínka.<br><br>Zdůvodnění:<br><br>Z hlediska věcného:<br><br>Působnost stavebních úřadů je dána stavebním zákonem a stanovení obyvatelnosti/neobyvatelnosti bytu k nim nepatří. Mezi základní povinnosti vlastníka stavby podle § 154 stavebního zákona je udržovat stavbu po celou dobu její existence. Neplnění povinnosti je považováno za správní delikt s možností pokutování až do výše 200 tisíc. K plnění této povinnosti stavební zákon vytváří vlastníkovi předpoklady: udržovací práce nevyžadují územní rozhodnutí, běžnou údržbu může vlastník provádět bez ohlášení stavebnímu úřadu, rozsáhlejší údržba je na ohlášení. Stavební zákon svěřuje stavebnímu úřadu zvláštní pravomoci, kterých může ve veřejném zájmu využít, mj. podle § 139 stavebního zákona může, není-li stavba řádně udržována, nařídit vlastníkovi stavby zjednání nápravy.<br><br>Z hlediska organizační struktury výkonu veřejné správy:<br><br>Obecné stavební úřady jsou podle stavebního zákona MMR (podle kompetenčního zákona má jinou působnost), krajské úřady (podle zákona o krajích vykonávají jinou působnost) a obecní úřady obcí II. a III. typu a část obcí I. typu (MMR nemá nástroje k nařízení této činnosti). | **Částečně akceptováno /vysvětleno**<br><br>Úkol byl přeformulován tak, aby byl v gesci MMR (Zajistit metodické podklady pro provádění místního šetření a jednoznačně stanovit podmínky pro obyvatelnost / neobyvatelnost bytu z hlediska stavebně technického.) |