

Senátní Ústavně-právní výbor se zabýval otázkou aktuální dostupnosti bydlení

26.9.2024 - | Senát PČR

Místopředsedkyně Ústavně-právního výboru Hana Kordová Marvanová k tomu uvedla: „Situaci nedostupnosti bydlení nemůže změnit jeden zákon, například nyní projednávaný zákon o podpoře v bydlení, protože se soustředí jen na pomoc sociálně slabým skupinám obyvatel, ale problém s nedostupností bydlení se dotýká i střední vrstvy. Bez komplexní bytové politiky zahrnující řadu opatření se situace nezlepší. Proto je třeba se inspirovat jak v zahraničí, tak návrhy, s nimiž přichází soukromý sektor a ekonomové.“

Zástupce Ministerstva pro místní rozvoj **Jan Schneider** a zástupkyně Ministerstva práce a sociálních věcí **Zuzana Freitas Lopesová** představili zákon o podpoře v bydlení a podporu výstavby obecních bytů. Jan Schneider k zákonu o podpoře v bydlení uvedl, že tento zákon neřeší dostupnost bydlení, ale problém sociálního bydlení. Poslanec **Karel Hass** představil oponentní pohled a vznesl připomínky, které jsou nyní projednávány ve výborech v Poslanecké sněmovně. Zdůraznil, že důležitější je odstranění legislativně byrokratických překážek výstavby, odpovědná fiskální politika, která pomůže úvěrování pořizování bytů a uvolnění rigidní nájemní politiky, která snižuje ochotu k poskytování nájemního bydlení.

Veřejný ochránce práv **Stanislav Křeček** zdůraznil, že potřebujeme zákon o sociálním bydlení, zároveň ale vznesl připomínky k podobě navrhovaného zákona o podpoře v bydlení. Podobný pohled přinesla i ředitelka Svazu měst a obcí ČR (SMO ČR) **Radka Vladyková**, která zdůraznila, že města a obce především potřebují pomoci s výstavbou inženýrských sítí a veřejné infrastruktury. Dále za SMO ČR upozornila, že výstavbu bytů v obcích brzdí legislativní problémy a komplikovaný zákon o zadávání veřejných zakázek.

Účastníci diskuse se shodli na tom, že z veřejných prostředků nelze zajistit všem dostupné bydlení. **Tomáš Kadeřábek** z Asociace developerů a **Tomáš Pardubický** z developerské skupiny FINEP zdůraznili, že nedostupnost bydlení je zapříčiněna zejména nedostatečnou výstavbou, pomalým povolováním staveb a přehnanou regulací. **Michal Němec** za Českou spořitelnu představil projekt výstavby nájemního bydlení, který zahájili ve spolupráci se Státním fondem podpory investic a s partnery, což jsou municipality či nemocnice a slouží pro pronajímání bytů pro potřebné profese.

Investiční bankéř **Ondřej Jonáš** představil na základě zkušeností ze zahraničí návrh na zkvalitnění realitního trhu. Současná situace v ČR vykazuje vážné strukturální problémy, které mají za následek prázdné byty nebo byty nevyužívané k bydlení a jedním z nástrojů je zdanění investičních bytů ročně 1 % tržní hodnoty, což by mělo pozitivní dopad na realitní trh a využívání bytů k bydlení.

Advokát **Marek Novotný** uvedl, že značná část příčin snížené dostupnosti bydlení je rozporných a mnohoznačných, a proto o nich a dopadech dílčích opatření a kroků má smysl hovořit - zdůraznil komplexnost problému, zejména v souvislosti s atraktivitou vlastnictví nemovitostí v ČR, migrací vnější a vnitřní, daňovým zatížením, volným pohybem kapitálu, nároky na tepelnou i jinou odolnost a obecně kvalitu staveb. To, co na jedné straně přináší prospěch, na druhé straně může snížit a někdy snižuje dostupnost bydlení. Samostatnou kapitolou je družstevní bydlení jako forma v zásadě neziskového pořizování bydlení, pro jehož podporu stát nic zásadního nedělá (oproti situaci v letech 1918 - 1938 i později).

Zástupci projektu dostupného družstevního bydlení Bytová družstva společně s občany (BDSO) představili, jak funguje spolupráce s městy, která poskytnou městské pozemky a podpoří výstavbu družstevního bydlení pro seniory. Družstevní bydlení je pro širokou vrstvu občanů nejdostupnější formou, jak si pořídit vlastní byt na základě spolupráce veřejného a soukromého sektoru.

Senátoři **Hana Kordová Marvanová a Jan Holásek** připravili legislativní iniciativu a chtějí v Senátu předložit návrh změny zákona o dani z příjmů, který by podpořil družstevní bytovou výstavbu. Senátoři k tomu uvádějí: *„Cílem návrhu je podpořit výstavbu družstevních bytů zavedením daňové úlevy pro členy družstev, kteří pomáhají splácet družstvu úvěr na pořízení bytů. V současnosti daňovou úlevou v podobě odečtů úroků stát podporuje pořízení vlastnického bydlení za pomoci hypotéky, ale v případě družstevních bytů taková úleva není. Takto by stát mohl podpořit výstavbu dostupného družstevního bydlení, které je cenově dostupnější.“*

Martin Kroh, zástupce Družstevního marketingového sdružení ČR, jednoznačně podpořil v rámci zvýšení dostupnosti bydlení právě bytové družstevnictví, které má u nás tradici více jak 100 let. Podpořil legislativní změny v podobě daňové úlevy pro členy bytových družstev. Zároveň upozornil na velký problém špatné vymahatelnosti dluhů v případě členů družstva, který neplatí povinné platby a dluhy za takového člena platí ostatní družstevníci. K tomu se připojila i zástupkyně Svazu českých a moravských bytových družstev **Kateřina Horáková**, která zdůraznila nutnost zvýšení vymahatelnosti práva při vymáhání dluhů od neplatičů a dále upozornila na nevyhovující legislativu pro bytová družstva. Účastníci diskuze se shodli na potřebě zákona o bytovém družstevnictví, které může představovat dostupnější bydlení pro střední vrstvy.

Zástupkyně Sdružení nájemníků ČR **Lenka Veselá** a zástupce Občanského sdružení majitelů domů ČR **Milan Krček** podpořili zrychlení vyklizovacího řízení zejména v případě, že nájemce porušuje své povinnosti.

Všichni účastníci diskuse vyjádřili názor, že takováto jednání otevřená různým názorům a návrhům jsou velmi důležitá. Nejčastěji zaznívalo, že stát sám dostupné bydlení nezajistí, ale měl by vytvářet pro to příznivější legislativní, daňové a další podmínky, měl by podporovat spolupráci veřejného a soukromého sektoru a více podporovat různé formy pořizování bydlení včetně družstevního bydlení a rychlejší výstavbu bytů. Diskuze byla na vysoké odborné úrovni, otevřená a korektní a poskytla skvělou zpětnou vazbu pro činnost senátorů.

<https://www.senat.cz/zpravodajstvi/zprava.php?id=3793>