



Připomínky

Ministerstva pro místní rozvoj

k návrhu zákona o sociálním bydlení a o příspěvku na bydlení

a návrhu zákona, kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím zákona o sociálním bydlení a o příspěvku na bydlení

K návrhu zákona o sociálním bydlení a o příspěvku na bydlení:

Obecně:

Upravený návrh zákona považuje Ministerstvo pro místní rozvoj za nepřijatelný, konkrétní důvody naleznete jak v obecných připomínkách, tak v detailně rozpracovaných připomínkách k jednotlivým ustanovením.

1. Zasláný upravený návrh zákona o sociálním bydlení je obsahově zásadně odlišný od návrhu zákona rozeslaného do mezirezortního připomínkového řízení a jeho nový obsah nebyl ani nijak předvádán v Koncepti sociálního bydlení schválené vládou. Z tohoto důvodu považujeme za nezbytné, aby byl nový návrh řádně projednán se všemi připomínkovými místy podle Legislativních pravidel vlády.
2. Návrh zákona neobsahuje RIA, ze které by vyplývaly finanční nároky systému, přičemž zavádí nový centrálně řízený úřad Centrum pro sociální bydlení se všemi finančními důsledky nové administrativní zátěže. Z návrhu není zřejmá právní forma, způsob hospodaření, zdroje majetku, ani základní parametry tohoto subjektu a na ně navazující další podrobnosti o jeho fungování. Zda a v jakém rozsahu se na tento subjekt vztahuje zákon o majetku státu. Celý systém má vysoký korupční potenciál.
3. Mezi změnovými zákony je ustanovení kompetenčního zákona, do kterého je doplněna nová agenda „sociální bydlení“ pro Ministerstvo práce a sociálních věcí (dále jen „MPSV“). **Požadujeme vypustit novelu kompetenčního zákona**, neboť sociální bydlení musí zůstat součástí celé oblasti bydlení, kterou má v kompetenci Ministerstvo pro místní rozvoj (dál jen „MMR“). MPSV nenese a ani nemůže nést odpovědnost za fungování celé oblasti bydlení, jehož nedílnou součástí je nutně i sociální bytový fond, přičemž předloženým zákonem do ní vstupuje. Zákon o sociálním bydlení má řešit problémy cca 150 tis. osob, připravovaná právní úprava však neodborně a nesystémově zasahuje do celé oblasti bydlení, ve které se pohybuje více než 4 mil. domácností.
4. Návrh ponechává rozdělení bytů na sociální a dostupné, aniž by se lišily čímkoliv jiným než podmínkou při uzavření nájemní smlouvy: povinností přijímat sociální práci. **Požadujeme ve smyslu připomínky upravit text celého návrhu zákona a dostupné byty vypustit.** Je potřeba upozornit na to, že připomínka týkající se vypuštění dostupných bytů, která byla ze strany MMR uplatňována od počátku (naposledy v mezirezortním připomínkovém řízení), v návrhu zákona nebyla opět akceptována. Stavebně a technicky se sociální a dostupný byt neliší. Liší se pouze typ sociálního servisu. V sociálním bytě je povinná sociální práce a v dostupném bytě je dobrovolná sociální práce. Z požadovaného vyplývá, že v zákoně požadujeme použití pouze pojmu sociální byt a na obci bude rozhodnutí, zda sociální servis bude povinný nebo dobrovolný. Potom může být sociální byt označen jako sociální byt v režimu sociálním nebo dostupným.
5. Návrh zákona nijak nereflektuje důvody, které vedly ke vzniku bytové nouze. Součástí systému by měla být také sociální práce na podporu udržení a prevence ztráty bydlení. Některé osoby v bytové nouzi by mohly zůstat ve stávajícím bydlení za pomoci odstranění důvodů vedoucích k bytové nouzi, navržený systém však nemotivuje k žádnému jinému řešení bytové nouze než přidělení sociálního bytu.

6. Není dořešen vztah zákona k občanskému zákoníku jako celku. Bezesporu jsou použitelná i další ustanovení občanského zákoníku, např. z části obecné (dědictví, rodinné právo, vznik, skončení závazku apod.).

Všechny obecné připomínky jsou zásadní.

K § 2 odst. 1 a 2

Považujeme za nezbytné **vyjasnit vztah k obecnímu zřízení a k zákonu o hl. městě Praze**, neboť tyto zákony stanoví povinnost obce v samostatné působnosti ve svém územním obvodu pečovat v souladu s místními předpoklady a s místními zvyklostmi o vytváření podmínek pro rozvoj sociální péče a pro uspokojování potřeb svých občanů. Jde především o uspokojování potřeby bydlení.

Odůvodnění:

V případě, kdy obec zůstane nečinná a nepřihlásí se do systému sociálního bydlení, bude o nároku na podporu ze systému rozhodovat krajská pobočka Centra pro sociální bydlení (viz § 23 odst. 2). To by pak znamenalo, že se obec zcela jednoduchým způsobem (nečinností) zbaví odpovědnosti za osoby, jejichž bytovou situací se nehodlá zabývat a dojde tak de facto k přesunu současné samostatné kompetence obce do kompetence státu. Jedná se o zásadní zlom v oblasti politiky bydlení od vývoje po roce 1989.

Tato připomínka je zásadní.

K § 2

Požadujeme text odstavce 1 uvést v tomto znění:

„(1) Systémem sociálního bydlení („dále jen „systém“) se rozumí zajištění důstojného bydlení osobě v bytové nouzi.“.

Nadto opakovaně upozorňujeme, že systém sociálního bydlení nemůže zahrnovat pouze zajištění bydlení, ale musí mu předcházet snaha o udržení a prevenci ztráty bydlení.

Tato připomínka je zásadní.

K § 4 odst. 1 písm. b)

1. Ustanovení vede k situaci, kdy osoba může být zařazena v systému bytové nouze i v případě, kdy by jí nevznikl nárok na příspěvek na bydlení, protože její reziduální příjem po úhradě nákladů na bydlení by byl mezi 1,5 nebo 1,6 životního minima podle § 44 odst. 1.

Tato připomínka je zásadní.

2. Požadujeme ustanovení § 52 vztáhnout i tomuto ustanovení, aby bylo zřejmé, co vše se považuje za náklady na bydlení.

Tato připomínka je zásadní.

K § 4 odst. 2

1. Požadujeme doplnit, že sociální byt nebude přidělen osobě, která dluží na nájemném, ani ze strany Centra. Tato osoba musí nejdříve obdržet podporu ve formě sociální práce, a až poté, co získá kompetence k bydlení, resp. vyřeší svou dluhovou situaci, bude oprávněným žadatelem. Situaci dlužníků na nájemném je třeba řešit komplexně.

Tato připomínka je zásadní.

2. Doporučujeme vypustit slovo „forma“, a to i v dalších ustanoveních (např. § 27 odst. 1, 3 a další). Ze systému není poskytována forma podpory, ale podpora. Celý odstavec přesunout do § 27, neboť nepatří do popisu osob v bytové nouzi.

3. Požadujeme odkazy z § 21 odst. 1 k pojmu „trvalý pobyt“ převést do tohoto ustanovení.

Tato připomínka je zásadní.

K § 5 odst. 1

Podle znění tohoto ustanovení není osobou bez bydlení osoba žijící např. na ulici. Požadujeme text upravit. V souvislosti s tímto je třeba upravit také ustanovení § 21.

Tato připomínka je zásadní.

K § 5 odst. 2

1. Požadujeme odstavec 2 uvést v tomto znění:

„(2) Nevyhovujícím bydlením se rozumí bydlení v prostoru, který není určen k trvalému bydlení podle stavebního zákona^{x)}. Za nevyhovující bydlení se rovněž považuje bydlení v bytech, které nesplňují stavebně technické, požární nebo hygienické požadavky podle jiných právních předpisů¹¹⁾.“

^{x)} § 119 odst. 1 a § 126 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.“

Odůvodnění:

S definicí pojmu „nevyhovující bydlení“ tak, jak je navržena zásadně nesouhlasíme. Požadujeme, aby byl zákon o sociálním bydlení v souladu se stavebním zákonem, podle kterého lze stavbu užívat jen k účelu vymezenému zejména v kolaudačním rozhodnutí, v oznámení o užívání stavby nebo v kolaudačním souhlasu; nevyžaduje-li stavba kolaudaci podle § 119 odst. 1, lze ji užívat jen k účelu vymezenému v povolení stavby (§ 126 odst. 1 stavebního zákona). Požadujeme, aby za vyhovující bydlení bylo považováno pouze bydlení v prostorech určených k trvalému bydlení podle stavebního zákona. Prostory, které nejsou určeny podle stavebního zákona k bydlení, jsou nebytové prostory. Pokud jsou nebytové prostory užívány k bydlení, jedná se podle stavebního zákona o správní delikt/přestupek, za který je možné udělit pokutu do výše 1 000 000 Kč.

Tato připomínka je zásadní.

2. Požadujeme doplnit ustanovení, které zajistí, aby osoby záměrně nepřestaly udržovat byt s tím, že pokud se jejich byt stane nevyhovujícím, získají sociální byt. Pokud bude nájemce sociálního bytu poškozovat byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem, mělo by sankcí za takové chování být odnětí rozhodnutí o bytové nouzi.

Tato připomínka je zásadní.

K § 6 odst. 1

Podmínky v odstavci 1 jsou koncipovány jako kumulativní. Požadujeme text upravit tak, aby se jednalo o alternativní podmínky.

Tato připomínka je zásadní.

K § 6 odst. 1 písm. e)

Doporučujeme následující znění: „osoby pečující o osoby uvedené v písm. d)“.

Tato připomínka je zásadní.

K § 6 odst. 1 písm. g) a h)

Je třeba upravit poznámku pod čarou, která odkazuje i na nápravná zařízení, bývalí vězni však mezi zvláště zranitelnými osobami uvedeni nejsou.

Tato připomínka je zásadní.

K § 6 odst. 1 písm. j)

Požadujeme písmeno j) upravit. Je nezbytné, aby do této skupiny spadaly osoby, které jsou diskriminovány v oblasti bydlení. Takto by to znamenalo, že pokud je někdo diskriminován obecně v oblasti sociálního zabezpečení, bude automaticky zařazen mezi zranitelné osoby, přičemž oblast diskriminace s bydlením nijak nesouvisí.

Dále požadujeme vypustit spojení „správní orgán“, neboť rozhoduje pouze soud a spojení „se sociálním zabezpečením“ nahradit slovy „v přístupu k bydlení“. Antidiskriminační zákon výslovně zakazuje diskriminaci v přístupu k bydlení v § 1 odst. 1 písm. j).

Tato připomínka je zásadní.

K § 6 odst. 2

1. Požadujeme ve větě první spojení „bez zbytečného odkladu“ vypustit. Ve větě druhé se toto spojení užívá pro zvlášť závažné případy.

Tato připomínka je zásadní.

2. Požadujeme slova „popřípadě, že hrozí umístění dítěte, které je s ní společně posuzovanou osobou, do náhradní rodinné péče“ vypustit a v souvislosti s tím vypustit i odstavec 3.

Odůvodnění:

Podle rozsudku ESLP není možné odebrat dítě rodině z „bytových důvodů“. Tato situace tedy vůbec nesmí nastat. Umístění dítěte mimo rodinu z jiných důvodů nemá souvislost s bydlením a nemělo by být důvodem pro přidělení sociálního bytu.

Tato připomínka je zásadní.

K § 10 odst. 3

Požadujeme nahradit slova „může být“ slovem „je“.

Odnětí rozhodnutí o tom, že je osoba osobou v bytové nouzi, by nemělo být na úvaze sociálního pracovníka, ale měly by být jasně definované podmínky, kdy k tomu dojde.

Tato připomínka je zásadní.

K § 11

Požadujeme upravit ustanovení tak, aby zůstaly **zachovány stávající kompetence rezortů podle kompetenčního zákona**. MPSV je příslušné v oblasti sociálních dávek, sociální práce a sociálních služeb. MMR je příslušné v oblasti bydlení. Toto rozdělení je nebytné zachovat, aby nedošlo k nepřiměřenému a neodbornému zásahu do politiky bydlení v České republice.

V návaznosti na uvedené požadujeme upravit název Hlavy I a mezi orgány pomoci v bytové nouzi zahrnout i MMR.

Tato připomínka je zásadní.

K § 12 až 14

1. Vznikem nového státního úřadu Centrum pro sociální bydlení, který má zajišťovat sociální byty pro osoby v bytové nouzi, jejichž obce nebudou přihlášeny do systému, zřejmě vznikne sociální bytový fond ve vlastnictví státu, ke kterému bude mít stát uzavřenu smlouvu o poskytnutí bytu do sociálního bytového fondu. Ustanovení sociálního bytového fondu a rejstříku sociálních bytů se státním bytovým fondem nijak nepočítá. Přitom jde o nový výrazně odlišný prvek zákona a součást systému.

Tato připomínka je zásadní.

2. Jestliže se zákonem zřizuje právnická osoba, mělo by být zřejmé, o jakou právnickou osobu se jedná a jakému právnímu režimu se podřizuje. V případě, že se jedná o organizační složku státu, tak je k jejímu zřízení nutný předchozí souhlas MF podle zákona 219/2000 Sb., o majetku ČR a jejím vystupování v právních vztazích. Současně je nutné upravit způsob hospodaření a nakládání s majetkem této organizační složky, její orgány a jejich kompetence atd.

Tato připomínka je zásadní.

3. Pokud by měl vzniknout subjekt, který by zajišťoval jménem státu sociální byty, pak by takový subjekt měl jednoznačně spadat do působnosti MMR, protože pouze tak lze zajistit jednotnou politiku bydlení.

Tato připomínka je zásadní.

K § 14 odst. 4

Toto ustanovení je nepřímou novelou zákona o státní službě a zavádí další výjimku z působnosti zákona nad rámec § 2 zákona č. 234/2014 Sb. o státní službě.

Doporučujeme zvážit nezbytnost této výjimky, nepovažujeme ji za vhodnou.

K § 15 odst. 1

V první větě požadujeme nahradit slova „mít zřízení“ slovem „zřídít“.

Stávající text budí dojem, že obec musí zřídit sociální bytový fond před tím, než se do systému vůbec přihlásí.

Dále požadujeme upravit možnost a způsob vystoupení obce ze systému.

Tato připomínka je zásadní.

K § 16

Ustanovení je nesrozumitelné. Není zřejmé, zda výsledky veřejné soutěže budou ovlivňovat jen úhradu nebo vznik celého závazku přenechat byt do fondu. Navíc je třeba stanovit, jak a kým budou hrazeny náklady vyplývající z uvedené smlouvy. Chybí finanční usměrnění této smlouvy (ustanovení § 96 předchozího návrhu zákona o stanovení předpokládané hodnoty veřejné soutěže bylo vypuštěno). Požadujeme text přeformulovat a doplnit.

Tato připomínka je zásadní.

K § 17 písm. c)

Požadujeme na konec písm. c) vložit před čárku slovo „pronajímatelem“.

Tato připomínka je zásadní.

K § 19 až 20

Požadujeme, aby zřizovatelem a správcem rejstříku sociálního bytového fondu bylo MMR, jak bylo ostatně dojednáno v předchozí fázi přípravy návrhu zákona.

Tato připomínka je zásadní.

K § 20 odst. 1 písm. d)

Požadujeme nahradit slova „orgánům obce“ slovem „obcím“.

Tato připomínka je zásadní.

K § 20 odst. 1 a 2

Orgány, které jsou podle odstavce 2 povinny do rejstříku zapisovat, mají podle odstavce 1 o údaje v rejstříku žádat ministerstvo. Podle našeho názoru by vzhledem povinnosti zapisovat měly mít právo nahlížet bez dalšího.

Tato připomínka je zásadní.

K § 21

Toto ustanovení považujeme za rozšíření cílové skupiny a současně změnu definice osoby v bytové nouzi a věcně by mělo být řazeno v Části první Hlavě II.

K § 23 odst. 2

Obdobná úprava je obsažena v rozšířené podobě v § 27 odst. 1. Požadujeme upřesnit, o čem konkrétně obecní úřad v samostatné působnosti rozhoduje. O tom, zda je žadatel v bytové nouzi? Dále není jasné, o čem zbytkově rozhoduje krajská pobočka Centra. Ustanovení je třeba zpřesnit.

Tato připomínka je zásadní.

K § 23 odst. 3

Ustanovení upravující odvolání proti rozhodnutí by nemělo být řazeno před ustanovením o zahájení řízení. Nadto považujeme za neobvyklou konstrukci, kdy ministerstvo rozhoduje o odvolání proti rozhodnutí přijatému obcí v samostatné působnosti. Ministerstvo by mělo v případě samostatné působnosti pouze kontrolovat zákonnost rozhodnutí a mít tedy dozorové oprávnění.

Tato připomínka je zásadní.

K § 27

Požadujeme vyjasnit vztah mezi ustanoveními § 27 odst. 1 a § 23 odst. 2 a 3.

Tato připomínka je zásadní.

K § 27 odst. 1)

Poskytuje se podpora ze systému, která má několik forem upravených v samostatném ustanovení. Podporou není její forma. V tomto smyslu požadujeme text zpřesnit.

Tato připomínka je zásadní.

K § 27 odst. 4)

Požadujeme slova „a rozhoduje-li Centrum pro sociální bydlení“ vypustit. O formě podpory rozhodují oba orgány, jak obec, tak Centrum pro sociální bydlení. Vzhledem ke stanoveným lhůtám, by mohlo dojít k situaci, že rozhodnutí o tom, že osoba je osobou v bytové nouzi pozbude platnosti dřív, než jí bude poskytnut byt z fondu.

Tato připomínka je zásadní.

K § 27 odst. 4

1. Požadujeme přeformulovat poslední větu. Každá osoba v bytové nouzi, která získá sociální byt, při novém posuzování nemůže naplnit ustanovení § 5, protože má nájemní smlouvu. Pokud jí nemá být smlouva prodloužena pouze na základě toho, že splňuje ustanovení § 4 odst. 1 písm. b).

Tato připomínka je zásadní.

2. Nadto upozorňujeme, že prodloužit lze pouze platnost rozhodnutí, které trvá, nikoli však toho, jehož platnost zanikla. Standardní postup je takový, že je normováno, že žadatel má povinnost podat žádost o prodloužení platnosti rozhodnutí před jeho uplynutím a je stanovena fikce trvání rozhodnutí do doby pravomocného rozhodnutí správního orgánu o žádosti o prodloužení.

Tato připomínka je zásadní.

K § 27 odst. 5

Požadujeme doplnit, kdo odnímá rozhodnutí.

Dále požadujeme v první větě za slova „osobě odňato“ doplnit slova „i bez návrhu“.

Tato připomínka je zásadní.

K § 28 odst. 1, odst. 2 a dále

Požadujeme vypustit „některé z forem“. Neposkytuje se forma, ale podpora ze systému.

Tato připomínka je zásadní.

K § 29 odst. 1

Podle ustanovení § 27 odst. 1 krajská pobočka Centra rozhoduje o tom, zda je osoba v bytové nouzi, zatímco podle tohoto ustanovení jen zajišťuje posuzování. Požadujeme sjednotit.

Tato připomínka je zásadní.

K § 29 odst. 4

1. Požadujeme v 1. větě nahradit text „která byla místně příslušnou obcí přihlášenou do systému“ textem „která byla obecním úřadem místně příslušné obce přihlášené do systému“.

Tato připomínka je zásadní.

2. Ustanovení je v rozporu s ustanovením § 4 odst. 2., kdy obec vydá rozhodnutí, že neposkytne sociální byt, protože osoba v bytové nouzi dluží na nájemném. V takovém případě je nelogické, aby sociální byt poskytlo Centrum pro sociální bydlení. Viz připomínka k § 4 odst. 2.

Tato připomínka je zásadní.

3. Je v rozporu s § 27 odst. 3, kde Centrum pro sociální bydlení je povinno poskytnout osobě v bytové nouzi sociální byt nejdéle do 3 let od podání žádosti.

Tato připomínka je zásadní.

K § 29 odst. 5

Požadujeme doplnit informační povinnost obce i pro ostatní důvody podle odst. 4, v opačném případě by se Centrum nedozvědělo o tom, že bytová nouze žadatele nebyla vyřešena.

Tato připomínka je zásadní.

K § 30 odst. 1

Navrhujeme vypustit poslední větu. Uplatní se úprava v OZ. V případě společného nájmu není zřejmé řešení, pokud osoba v bytové nouzi zemře, popřípadě jí bude odňato rozhodnutí o zařazení do systému bytové nouze vůči ostatním nájemcům. Je potřeba vyjasnit vztah mezi ustanovením § 30 odst. 1 a § 34 b).

Tato připomínka je zásadní.

K § 30 odst. 2 písm. d)

Požadujeme rozdělit do dvou samostatných písmen: „d) výši sociálního nájemného a e) plnění spojená s užíváním bytu.“

Tato připomínka je zásadní.

K § 31 odst. 1

Znamená to, že pokud je pronajímatelem krajská pobočka Centra, může se i ona zprostit povinností uzavřít smlouvu o sociálním nájmu z důvodu uvedeném v písmenu a)? Jaký je potom účel záložního systému?

Tato připomínka je zásadní.

K § 31 odst. 2 písm. b)

Požadujeme slova „případně osobě z okruhu s ní společně posuzovaných osob“ vypustit. Nájemcem sociálního bytu může být pouze osoba v bytové nouzi. Její bytová nouze se posuzuje společně s dalšími osobami v domácnosti, ti ale nejsou nájemci bytu.

Tato připomínka je zásadní.

K § 31 odst. 2 písm. e)

Požadujeme písmeno e) uvést v tomto znění:

„e) poskytovat součinnost osobám oprávněným k výkonu dozoru podle jiných právních předpisů¹¹⁾ za účelem ověření dodržení jejich požadavků.“

Odůvodnění:

Požadujeme zobecnění textu, aby dopadal také na jiné případy, které mohou v praxi nastat, a doplnění odkazu na jiné právní předpisy, podle nichž věcně příslušné správní orgány při výkonu dozoru, tj. kontrole nad plněním povinností vyplývajících z těchto zákonů a právních předpisů vydaných k jejich provedení, postupují.

Tato připomínka je zásadní.

K § 32 odst. 1

Požadujeme vypustit pro nadbytečnost – problematika je upravena v občanském zákoníku.

Tato připomínka je zásadní.

K § 32 odst. 2 písm. c)

Požadujeme přeformulovat ve smyslu úpravy § 27 následovně: „spolupracovat se sociálními pracovníky při výkonu sociální práce, pokud je touto podmínkou uzavření nájemní smlouvy“.

Tato připomínka je zásadní.

K § 32 odst. 2 písm. e)

Požadujeme písmeno e) uvést v tomto znění:

„e) umožnit vstup osobám oprávněným k výkonu dozoru podle jiných právních předpisů¹¹⁾ za účelem ověření dodržení jejich požadavků.“

Odůvodnění:

Požadujeme zobecnění textu, aby dopadal také na jiné případy, které mohou v praxi nastat, a doplnění odkazu na jiné právní předpisy, podle nichž věcně příslušné správní orgány při výkonu dozoru, tj. kontrole nad plněním povinností vyplývajících z těchto zákonů a právních předpisů vydaných k jejich provedení, postupují.

Postup věcně příslušných správních orgánů neupravuje zákon o sociálním bydlení, ale upravují jej jiné právní předpisy, např. § 132 až 142 stavebního zákona upravuje stavební dozor a zvláštní pravomoci stavebního úřadu, § 31 až 38 zákona o požární ochraně upravuje státní požární dozor a § 84 zákona o ochraně veřejného zdraví upravuje státní zdravotní dozor.

Tato připomínka je zásadní.

K § 32 odst. 2 písm. g)

Požadujeme vypustit pro nadbytečnost - je upraveno občanským zákoníkem.

Tato připomínka je zásadní.

K § 33

Regulace cen je možná pouze na základě zmocnění Ministerstva financí a předjímá, jakou formou a kterému subjektu Ministerstvo financí udělí zmocnění. Ustanovení je třeba formulovat obecněji a je třeba jej konzultovat s Ministerstvem financí.

Tato připomínka je zásadní.

K § 34 ve spojení s § 35 odst. 2

V § 34 požadujeme vypustit písmeno h).

Tato připomínka je zásadní.

Ustanovení § 35 požadujeme upravit následujícím způsobem:

Varianta 1

„(2) Sociální nájem bytu lze ukončit také podle ustanovení občanského zákoníku o skončení nájmu s výjimkou uvedenou v § 34 písm. g). Výpovědní doba činí tři měsíce a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího poté, co výpověď došla nájemci. To platí i v případě výpovědi podle § 2291 odst. 2 občanského zákoníku.“

Varianta 2

„(2) Sociální nájem bytu lze ukončit také podle ustanovení občanského zákoníku o skončení nájmu s výjimkou uvedenou v § 34 písm. g). Výpovědní doba činí tři měsíce a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího poté, co výpověď došla nájemci.

(3) V případě výpovědi z důvodu zvláště závažného porušení povinností nájemce podle § 2291 odst. 2, je výpovědní doba tříměsíční, odst. 1 tohoto ustanovení se pro sociální nájem bytu nepoužije.“

Ostatní odstavce se přečíslojí a odst. 5 požadujeme vypustit.

Tato připomínka je zásadní.

K § 35 odst. 1

Není možné, jak je uvedeno ve větě druhé, aby v bytě, který již není součástí sociálního bytového fondu, bydlela osoba v bytové nouzi. Ze strany obce by se jednalo tyto tři měsíce o užívání věci bez právního důvodu. Obec by v tomto období zřejmě již ani nepožívala provozní podporu.

Tato připomínka je zásadní.

K § 35 odst. 4

Toto ustanovení považujeme je obsahově totožné s odst. 1 věta první, přičemž je srozumitelněji formulované.

Požadujeme text upravit tak, aby zánik sociálního nájmu bytu byl formulován pouze v jednom odstavci.

Tato připomínka je zásadní.

K § 37

Požadujeme celé ustanovení vypustit. Pokud obec zjistí, že byt, který zařadila do sociálního bytového fondu, neodpovídá technickým požadavkům, měla by zjednat nápravu, případně byt z rejstříku vyřadit. Možnost podat podnět k příslušnému orgánu je již dnes v právním řádu upravena, a to v jednotlivých speciálních zákonech.

Tato připomínka je zásadní.

K § 38 odst. 3

Požadujeme opravit odkaz ¹⁸⁾, resp. vysvětlit jeho použití.

Odůvodnění:

§ 102 zákona č. 108/2006 Sb. se týká poskytování příspěvku formou účelové dotace na činnost krajům, nevztahuje se tedy k obcím.

§ 103 zákona č. 108/2006 Sb. se týká poskytování příspěvku formou účelové dotace na činnost obcím s rozšířenou působností, nevztahuje se tedy na všechny obce.

§ 65a zákona č. 111/2006 Sb. se týká poskytování příspěvku formou účelové dotace na činnost pověřeným obcím a obcím s rozšířenou působností, nevztahuje se tedy opět na všechny obce.

Tato připomínka je zásadní.

K § 38 odst. 5

Je v rozporu s ustanovením odstavce 2, který vylučuje vykonávání činností sociální práce jinak než prostřednictvím zaměstnanců obce nebo Centra pro sociální bydlení.

Tato připomínka je zásadní.

K § 39

Požadujeme § 39 zásadně zjednodušit. Odstavec 1 by měl obsahovat povinnost obce přihlášené do systému zpracovat plán sociálního bydlení obce. Odstavec 2 pak výčet údajů, které plán obsahuje. Odstavec 3, který je deklaratorní, navrhujeme vypustit.

Z pohledu povinností stanoveným obcím v zákoně o obcích by nadto bylo vhodné zvážit zavedení povinnosti pro všechny obce zpracovat plán sociálního bydlení. Obce, které by byly přihlášeny do systému, by jej plnily samy, ostatní obce by tento plán zaslaly státu, který by z něj čerpal informace o potřebách v území.

Tato připomínka je zásadní.

K části druhé k hlavě IX.: Financování sociálního bydlení a veřejná podpora

Obecně:

V navržené úpravě financování i nadále zůstává - Obce mají právní nárok na poskytnutí finančních prostředků na realizaci sociálního bydlení, a to formou provozní a investiční dotace prostřednictvím Ministerstva pro místní rozvoj, podmínky poskytování dotací podle odstavce stanoví vláda nařízením, Ministerstvo pro místní rozvoj poskytuje podporu služeb sociálního bydlení obci, jako podporu služeb obecného hospodářského zájmu v souladu s přímo použitelnými předpisy Evropské unie a na provozování sociálních a dostupných bytů získává obec od státu vyrovnávací platbu, kterou stanoví Ministerstvo pro místní rozvoj prováděcím právním předpisem.

Dále:

1. V návrhu zcela chybí financování Centra pro sociální bydlení, a to nejen jeho provozu, ale zejména financování jeho činnosti. Centrum by mělo zřizovat sociální bytový fond státu a tedy uzavírat smlouvy o poskytnutí bytu do sociálního bytového fondu stát, případně pořizovat byty do vlastnictví státu. Není stanoveno, jak a kde bude na tuto svou činnost získávat finanční prostředky.

2. Návrh ustanovení bohužel nadále neobsahuje mantinely zajišťující takové chování obcí, které by naplňovalo požadavky hospodárnosti, efektivnosti a účelnosti. Oproti programům MMR, které mají motivační charakter, dotace nejsou nárokové a obce do realizace projektů vkládají svoje finanční prostředky, nebudou obce v případě plnění povinností vyplývajících ze zákona o sociálním bydlení zainteresovány na jakémkoli úsporném chování. Vzhledem k výhodnosti bydlení za regulované nájemné pokryté dávkovým systémem, lze očekávat nezamýšlený nárůst cílové skupiny a tím i mandatorních výdajů. Za financování takto široce a hlavně neurčitě nastaveného systému nemohou být jednotliví aktéři veřejné správy nuceni vést odpovědnost.

3. V návrhu zákona je služba sociálního bydlení označena jako „služba obecného hospodářského zájmu“ a k poskytování dotací obcím se předpokládá využití Rozhodnutí Komise ze dne 20. prosince 2011 o použití čl. 106 odst. 2 Smlouvy o fungování Evropské unie na státní podporu ve formě vyrovnávací platby za závazek veřejné služby udělené určitým podnikům pověřeným poskytováním služeb obecného hospodářského zájmu, 2012/21/EU, které je nejvýznamnějším předpisem pro možnost financování sociálního bydlení, který stanoví podmínky, za nichž se podpora sociálního bydlení ve formě vyrovnávací platby považuje za slučitelnou s vnitřním trhem podle čl. 106 odst. 2 Smlouvy o fungování Evropské unie a je vyňata z oznamovací povinnosti Evropské komisi podle čl. 108 odst. 3 Smlouvy o fungování Evropské unie. Toto rozhodnutí stanovuje základní požadavky, kterými jsou: pověření podniku k poskytováním služby obecného hospodářského zájmu, stanovení vyrovnávací platby, kontrolu nadměrné platby a prokázání existence tržního selhání. Obecná doba pověření je omezena jako období nepřesahující 10 let. Nicméně dobu pověření je možné stanovit i na delší dobu, pokud je delší doba pověření odůvodněna potřebou velké investice, přičemž doba pověření by neměla být delší než doba nutná k odpisu předmětného aktiva nezbytného k poskytování služby v obecném hospodářském zájmu. Délka trvání pověření, bude tedy v každém případě v rozporu s úkoly uloženými předloženým zákonem obcím, k zajištění služby obecného hospodářského zájmu „sociální bydlení“, které jsou obcím uloženy bez časového omezení. Výše vyrovnávací platby

nesmí přesáhnout rozsah nezbytný k pokrytí čistých nákladů vynaložených při plnění závazků veřejné služby, včetně investic a přiměřeného zisku. Zásadním požadavkem je povinnost provádět pravidelné kontroly minimálně každé 3 roky (EU doporučuje ve svých stanoviscích jedenkrát ročně) během doby pověření a na jeho konci. V případě, kdy by došlo k nadměrnému vyrovnání, bude obec povinna toto nadměrné vyrovnání vrátit poskytovateli. S kontrolou souvisí i povinnost obce vykazovat v účetnictví příjmy a výdaje spojené s poskytováním služby obecného hospodářského zájmu odděleně od ostatních příjmů a výdajů.

4. Jedním z definičních znaků služby obecného hospodářského zájmu je, že se jedná o poskytování služeb, které by podnik z hlediska svého komerčního zájmu neposkytoval, příp. by je neposkytoval ve stejném rozsahu nebo za stejných podmínek, zejména vyšší ceny, snížení rozsahu či kvality služby (tržní selhání). V případě, kdy by dané služby již byly, příp. mohly být, poskytovány podniky ve stejném rozsahu nebo za stejných podmínek, nemělo by se o službu obecného hospodářského zájmu jednat a případná podpora by představovala provozní podporu, která podléhá obecným pravidlům pro poskytování veřejné podpory dle čl. 107 odst. 3 Smlouvy o fungování Evropské unie jednoznačně doporučit vytvoření mechanismu pro zkoumání tržního selhání rovněž v konkrétních regionech. Prokazování existence tržního selhání jako podmínky pro čerpání podpory na sociální bydlení na úrovni povinných obcí návrh zákona nepředpokládá.

5. V Rozhodnutí Komise ze dne 20. prosince 2011 o použití čl. 106 odst. 2 Smlouvy o fungování Evropské unie na státní podporu ve formě vyrovnávací platby za závazek veřejné služby udělené určitým podnikům pověřeným poskytováním služeb obecného hospodářského zájmu, 2012/21/EU je výslovně uvedeno, že by se mělo použít, aniž by byla dotčena ustanovení Unie v oblasti hospodářské soutěže, zejména články 101 a 102 Smlouvy a aniž by byla dotčena ustanovení Unie v oblasti zadávání veřejných zakázek. Příjemcem zamýšlené provozní a investiční podpory na sociální bydlení jsou podle předloženého návrhu obce. Jedná se tedy o zúžení možných příjemců, protože poskytovatelem sociálního bydlení by mohl být jakýkoliv pronajímatel, tj. nejen obce, ale i nestátní neziskové organizace a další právnické či fyzické osoby. V této souvislosti je nutno upozornit na skutečnost, že obecným požadavkem Evropské komise je, aby program veřejné podpory respektoval vedle pravidel veřejné podpory rovněž další povinnosti vyplývající ze Smlouvy o fungování Evropské unie, zejména svobodu poskytování služeb či zásadu nediskriminace. Poskytovatel dotace by měl proto prokázat, že omezení příjemců je objektivně nezbytné pro poskytování služby obecného hospodářského zájmu sociální bydlení.

6. Není zřejmé, zda výsledky veřejné soutěže podle § 16 budou ovlivňovat jen úhradu nebo vznik celého závazku přenechat byt do fondu. Navíc je třeba stanovit, jak a kým budou hrazeny náklady vyplývající z uvedené smlouvy. Chybí finanční usměrnění této smlouvy (ustanovení § 96 předchozího návrhu zákona o stanovení předpokládané hodnoty veřejné zakázky bylo vypuštěno).

Požadujeme text přeformulovat a doplnit.

Tyto obecné připomínky jsou zásadní.

K § 40 odst. 1

V § 40 odst. 1 požadujeme doplnit na konec věty před tečkou slova „a v rozsahu, který stanoví nařízení vlády uvedené v § 40 odst. 3 a prováděcí právní předpis uvedený v § 41 odst. 2“.

Odůvodnění:

Jedná se pouze o upřesnění textu v kontextu dalších ustanovení návrhu zákona.

Tato připomínka je zásadní.

K § 41 odst. 1 a k odkazu 19)

Požadujeme vypustit odkaz 19) a v § 41 odst. 1 text na konci věty „v souladu s přímo použitelnými předpisy Evropské unie 19)“ nahradit „v souladu s čl. 106 odst. 2 Smlouvy o fungování Evropské unie“.

Odůvodnění:

Smlouva o fungování Evropské unie není přímo použitelný(é) předpis(y) Evropské unie. Konkrétní přímo použitelný předpis (předpisy) Evropské unie bude uveden v nařízení vlády uvedeném v § 40 odst. 3, resp. v prováděcím právním předpise uvedeném v § 41 odst. 2.

Tato připomínka je zásadní.

K § 41 odst. 2

Požadujeme text § 42 odst. 2 „Na provozování sociálních a dostupných bytů získává obec od státu vyrovnávací platbu v rámci poskytnuté účelové dotace. Podmínky pro poskytnutí dotace včetně

stanovení vyrovnávací platby, uznatelné a neuznatelné náklady, maximální míry přiměřeného zisku, dobu udržitelnosti a další podmínky stanoví prováděcí právní předpis.“ nahradit textem „Na provozování sociálních bytů získá obec od státu účelovou dotaci. Podmínky pro poskytnutí dotace stanoví prováděcí právní předpis.“

Odůvodnění:

Právním titulem je dotace, vyrovnávací platba je jen formou jejího stanovení. Postup výpočtu dotace jako vyrovnávací platby (uznatelné a neuznatelné náklady, maximální míra přiměřeného zisku atd.) a další podmínky, a to zejména ty, které požadují přímo použitelné předpisy Evropské unie k službám obecného hospodářského zájmu, budou uvedeny v nařízení vlády uvedeném v § 40 odst. 3, resp. v prováděcím právním předpise uvedeném v § 41 odst. 2., resp. konkrétním pověření obce výkonem služby obecného hospodářského zájmu sociální bydlení, a to na základě její žádosti o dotaci.

Tato připomínka je zásadní.

K § 44 odst. 1) písm. b)

Upravit formulaci násobků životního minima tak, aby vyjadřoval správný výpočet životního minima odpovídající konkrétní skladbě domácností.

Tato připomínka je zásadní.

K § 44 odst. 3) bod 5 a 6

Dikce je nesrozumitelná, není zřejmé, zda uvedené body dopadají pouze na osoby, u nichž skončil pracovní či jiný obdobný poměr.

Tato připomínka je zásadní.

K § 44 odst. 3)

V ustanovení se opakují dvakrát očíslované odstavce číslem 3. Doporučujeme opravit.

K § 44 dosavadnímu odst. 4)

Požadujeme precizaci textu z hlediska srozumitelnosti. Požadujeme odpovědět na otázku, zda je výpočet životního minima domácnosti počítán i za tu osobu, která neplní podmínky pro nárok na příspěvek na bydlení.

Tato připomínka je zásadní

K § 46 odst. 1) písm. b)

Ustanovení je v rozporu s § 47, ve kterém vhodnost prostoru pro bydlení posuzuje Úřad práce. Navíc, pokud o příspěvek na bydlení žádá nebo je jeho příjemcem osoba, která není v bytové nouzi, či se za takovou nepovažuje a o sociální byt nežádá, není jasné, proč by sociální pracovník obecního úřadu případně Centra pro sociální bydlení měl u něj provádět sociální šetření podle § 9, které je součástí posuzování bytové nouze.

Tato připomínka je zásadní.

K § 46 odst. 2

Požadujeme slovo „registrovaná“ vypustit.

Odůvodnění: Vzhledem k tomu, že je třeba umožnit poskytování příspěvku i v zařízeních, která slouží k uspokojování potřeby bydlení a péči zejména o přestárlé osoby. Není důvod v době rozvíjejícího se sektoru tohoto typu bydlení i s ohledem na demografický vývoj společnosti znevýhodňovat tržní systém a bránit tak konkurenci.

Tato připomínka je zásadní.

K § 47 odst. 1

Požadujeme za slova „na bydlení“ doplnit slova „do bytu [§ 46 odst. 1 písm. a)]“, za slovo „předpisů“ doplnit poznámku pod čarou č. 11, za slovo „podnět“ doplnit slova „podle povahy věci“ a vypustit slova „v souladu s jinými právními předpisy“ na konci věty.

Upravený text:

„(1) Pokud krajská pobočka Úřadu práce, která poskytuje příspěvek na bydlení do bytu [§ 46 odst. 1 písm. a)], bude mít pochybnosti, že byt je způsobilý pro bydlení podle jiných právních předpisů¹¹⁾, bezodkladně podá podnět podle povahy věci stavebnímu úřadu, krajské hygienické stanici nebo Hasičskému záchrannému sboru.“

Odůvodnění:

Požadujeme stejnou úpravu, jakou obsahuje odstavec 2, tj. jasnou vazbu na § 46 odst. 1 písm. a). V textu odstavce 1 se hovoří o konkrétních správních orgánech - stavebním úřadu, Hasičském záchranném sboru nebo krajské hygienické stanici, jejichž postup při výkonu dozoru upravuje stavební zákon, zákon o požární ochraně a zákon o ochraně veřejného zdraví. Z tohoto důvodu požadujeme doplnění příslušné poznámky pod čarou; poznámka pod čarou odkazující na tyto předpisy je v návrhu zákona o sociálním bydlení již obsažena pod č. 11. Slova na konci věty jsou nadbytečná.

Tato připomínka je zásadní.

K § 48 odst. 1) písm. b bod 5

Požadujeme možnost přiznání příspěvku zároveň domácnostem obou rodičů, v jejichž domácnostech bydlí dítě ve střídavé péči.

Odůvodnění:

Obě domácnosti musí mít plochu bytu odpovídající potřebám, což by mělo být zohledněno v uznatelných nákladech na nájemné. Skutečná spotřeba energií apod. bude odpovídat spotřebě v obou domácnostech podle přítomnosti dítěte tj. pouze polovině doby.

Tato připomínka je zásadní.

Dále požadujeme v souvislosti s tímto návrhem vypustit odstavec 5 § 48.

Tato připomínka je zásadní.

K § 48 odst. 2

Pojem druh – družka se v právním řádu ČR nevyskytuje.

Tato připomínka je zásadní.

K § 49 odst. 3

Navrhujeme vypustit d), neboť prodej motorového vozidla by se automaticky vztahoval např. na všechny důchodce, což považujeme za nepřiměřeně přísné.

K § 52 odst. 4 písm. a)

Požadujeme doplnit dikci nákladů za ubytování o „snížené o náklady za ubytování nesouvisející s bydlením“.

Tato připomínka je zásadní.

K § 53 odst. 1 písm. b)

Požadujeme dát slova „žadatel“ a „příjemce“ do příslušného pádu.

Tato připomínka je zásadní.

K § 54 odst. 1)

Požadujeme doplnit do zákona ustanovení zpřesňující věcnou náplň normativů nákladů na bydlení (např. úpravu týkající se omezení ploch, za které bude započítáváno nájemné pro různě početné domácnosti.)

Odůvodnění:

Základní meze úpravy prováděcího právního předpisu musí být stanoveny zákonem.

Tato připomínka je zásadní.

K § 55

Požadujeme doplnit hladinu klasifikace COICOP použité v názvech jednotlivých indexů spotřebitelských cen ve valorizačním pravidle.

Odůvodnění:

Valorizační pravidlo je nejednoznačné.

Tato připomínka je zásadní.

K § 58 odst. 4

Požadujeme vysvětlit otázku, jaká může mít práva a povinnosti zvláštní příjemce? Stále jde o příspěvek na bydlení určený fyzické osobě, nikdo jiný (ani zvláštní příjemce, který je právníckou osobou pronajímatelem nebo poskytovatelem energií) by neměl jeho práva ani povinnosti přebírat.

Tato připomínka je zásadní.

K § 73

V žádném z následujících odstavců není uveden zvláštní příjemce. Doporučujeme doplnit (možná stačí do odstavce 3, podle kterého je povinnost nahlašovat změny), aby ustanovení bylo v souladu se svým nadpisem. V jiném odstavci by zvláštní příjemce figurovat neměl.

Tato připomínka je zásadní.

Hlava VIII a další ustanovení

Poprvé je použit pojem obydlí, který není nijak definován. V předchozích ustanoveních se používá pojem „prostor pro bydlení“. Doporučujeme sjednotit.

K § 78

Do § 78 požadujeme doplnit odstavec 6, který zní:

„(6) Správní orgán využívá při výkonu působnosti podle tohoto zákona ze základního registru územní identifikace, adres a nemovitostí údaje o stavebním objektu v rozsahu

- a) identifikační údaje pozemku, na kterém je stavební objekt postaven,
- b) údaj o jeho čísle popisném nebo evidenčním, pokud se přiděluje, a údaj o části obce, ke které stavební objekt přísluší, nebo údaj o tom, že se jedná o stavební objekt, kterému se popisné ani evidenční číslo nepřiděluje,
- c) počet bytů u stavebního objektu s byty,
- d) zastavěná plocha v m²,
- e) obestavěný prostor v m³,
- f) podlahová plocha v m²,
- g) počet nadzemních a podzemních podlaží,
- h) druh svíslé nosné konstrukce,
- i) připojení na vodovod,
- j) připojení na kanalizační síť,
- k) připojení na rozvod plynu,
- l) způsob vytápění a
- m) vybavení výtahem.“.

Odůvodnění:

Registr územní identifikace, adres a nemovitostí je jedním ze čtyř základních registrů, které upravuje zákon č. 111/2009 Sb., o základních registrech (§ 29 až 47). Údaje, které tento registr obsahuje, jsou využitelné pro správní orgán, který vykonává působnosti podle zákona o sociálním bydlení.

Tato připomínka je zásadní.

K § 84 odst. 4

Požadujeme vypustit z Hlavy VIII. Jedná se o ustanovení, které nepatří do řízení o příspěvku na bydlení, ale do předchozích částí zákona souvisejících s řízením o bytové nouzi. Pokud je toto třeba umožnit při řízení o bytové nouzi, mělo by to být uvedeno v příslušné části zákona, např. v § 9 odst. 2.

Tato připomínka je zásadní.

K § 89

Požadujeme odpovědět na otázku, proč se má sociální šetření pro posouzení bytové nouze provádět až o půl roku později po účinnosti zákona? Prováděcí předpisy by měly být předloženy společně s návrhem zákona.

Tato připomínka je zásadní.

K Příloze č. 3

Požadujeme slovo „podlažní“ v názvu 4. sloupce tabulky opravit na „podlahová“ a za slovo „místností“ doplnit slova „a kuchyně“. Ve 3. sloupci tabulky požadujeme doplnit upřesnění počtu obytných místností ve vazbě na velikost kuchyně (pokud je podlahová plocha kuchyně menší než 12 m², nejedná se o bytnou místnost). V předposledním řádku tabulky slovo „podlažní“ opravit na „podlahová“. Text k poznámkám v posledním řádku tabulky je v předloženém návrhu posunut,

takže neodpovídá poznámkám v 1. sloupci tabulky; doporučujeme doplnit vysvětlující poznámku ke zkratce „kk“.

Kategorie bytu	Počet osob	Počet obytných místností	Minimální a maximální podlažníhová plocha obytných místností a kuchyně [m ²]
1 + kk*	1	1	16 – 24
1** + 1***	1	2 resp. 1***	24 – 36
2 + kk****	2	2	28 - 42
2***** + 1	3	3 resp. 2***	32 – 48
3 + kk	4	3	36 – 54
3 + 1	4	4 resp. 3***	40 – 60
4 + kk	5	4	44 – 66
4 + 1	5	5 resp. 4***	48 – 72
5 + kk	6	5	52 – 78
5 + 1	6	6 resp. 5***	56 – 84
Pokud je byt užíván více osobami, než plyne z tabulky, zvětšuje se minimální podlažníhová plocha obytných místností o 8 m² na každou další osobu.			
kk	kuchyňský kout je součástí obytné místnosti		
*	pokud tvoří byt jedna obytná místnost, musí mít podlahovou plochu nejméně 16 m ²		
**	obytná místnost má nejmenší podlahovou plochu 8 m ² (jednolůžkový pokoj)		
***	kuchyň (samostatná místnost menší než 12 m ²)		
****	kuchyňský kout (kuchyňský kout je součástí obytné místnosti – plocha takové obytné místnosti musí být minimálně 12 m ²)		
*****	dvoulůžkový pokoj má nejmenší podlahovou plochu 12 m ²		

Tato připomínka je zásadní.

K návrhu zákona, kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím zákona o sociálním bydlení a o příspěvku na bydlení:

Požadujeme část druhou vypustit bez náhrady. Sociální bydlení je nedílnou součástí bytové politiky, která je v kompetenci Ministerstva pro místní rozvoj.

Tato připomínka je zásadní.