

Konfederace

zaměstnavatelských a podnikatelských svazů ČR

*Sekretariát:* Václavské nám. 21 tel.: 222 324 985

110 00 Praha 1 fax: 224 109 374 mail: [kzps@kzps.cz](mailto:kzps@kzps.cz)

**S t a n o v i s k o**

**Konfederace zaměstnavatelských a podnikatelských svazů ČR**

**k „Návrhu zákona, kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím**

**zákona o podpoře v bydlení“**

V rámci mezirezortního připomínkového řízení jsme obdrželi uvedený návrh. K němu Konfederace zaměstnavatelských a podnikatelských svazů ČR (KZPS ČR) uplatňuje následující doporučující a zásadní připomínky:

**Obecné připomínky:**

1. Celkově k vydání zákona máme následující zásadní výhrady, pro které **doporučujeme uvažovaný systém nezavést a předpis nevydat:**

Uvažovaná regulace je rozsáhlá a náročná na administrativu, tedy počty úředníků, finanční náklady, přičemž projektované přínosy jsou velmi spekulativní. Zákon nevytváří podmínky pro vznik nových bytů nebo jiných typů ubytovacích kapacit. Návrh představuje rozsáhlou systémovou změnu v oblasti trhu s nájemním bydlením, vytváří nepřiměřeně rozsáhlý nárokový systém mířící v podstatě na převážnou většinu účastníků nájemního trhu s byty. Počty získaných bytů do systému KMB při absolutním nedostatku bytů na trhu, zejména od soukromých pronajímatelů se nám jeví jako nadhodnocené a nereálné.

Zákon zásadním způsobem směšuje tzv. „sociální bydlení“ a „dostupné bydlení“. Zatímco v případě sociálního bydlení by se mělo jednat o individuální podporu lidem v bytové nouzi, zprostředkovanou specifickými individuálními pobídkami, s cílenou a kompetentní podporou, v případě dostupného bydlení by se mělo jednat především o podporu zvýšené bytové výstavby, s některými možnými specifiky. Předkládaný návrh, nicméně vytváří nový úřad, nové úřednické pozice, a k faktické dostupnosti bydlení v ČR nijak nepřispívá. Lze přitom odkázat na pilotáž tohoto programu z Prahy, kterou lze popsat jako neefektivní a neúspěšnou – mimo jiné proto, že cílová skupina v pilotážním programu zcela míjela uvažovanou cílovou skupinu uvedenou v návrhu, a také s ohledem na zcela marginální počet zapojených subjektů.

Návrh zákona o podpoře v bydlení je nutné zcela a jednoznačně odmítnout. Neřeší nedostatek bytů v ČR, a tedy nepřispívá k zvýšení dostupnosti bydlení. Nekoncepčně a mylně stírá rozdíly mezi sociálním a dostupným bydlením, a to nejen z hlediska terminologie, ale také z hlediska podpory státu. To z dlouhodobé perspektivy znamená zásadní zatížení veřejných financí v ČR. Připojená zpráva RIA zásadním způsobem podceňuje náklady na realizaci zákona, a obecně ekonomické zhodnocení zákona lze považovat za zcela nepřijatelné a neodpovídající realitě, mimo jiné s ohledem na vytvoření nového státního úřadu, potřebu nových úředníků a další náklady. Je také nutné upozornit na to, že zákon přináší zcela zbytečné části – například v podobě příloh, které mají definovat standard bydlení, který je ale fakticky definován jinými zákony a normami. Zákon sám o sobě je navíc napsán legislativně nedobře, když obsahuje míru detailu nad rámec zákona, a uvádí věci, které by měly být zavedeny v podzákonných normách. Nešťastné je také ustanovení, které fakticky znamená že člověk, kterému bude neúspěšně pomoženo v rámci tohoto zákona, bude další 2 roky mimo dohled a mimo podporu a pomoc státu. Obáváme se, že toto ustanovení povede k pravému opaku očekávaného, a ve střednědobém hledisku zásadně zatíží český stát a sociální rozpočet státu. Upozorňujeme také na to, že vytvoření nového úřadu a celé soustavy nových úředníků naráží na zásadní problém v podobě nedostatku kompetentních a kvalifikovaných pracovníků. Systém navíc zatíží již dnes personálně poddimenzované a na reálné možnosti narážející úřady veřejné správy, například v podobě České správy sociálního zabezpečení či Úřadů práce. Nevhodná se jeví také dvojkolejnost v podobě kompetencí ve státní správě a kompetencí v samosprávě. Z hlediska struktury se jako jednoznačně nejvhodnější jeví přenést kompetence zcela na samosprávy, a na pokrytí potřeb uvolnit finanční prostředky.

Za zcela zásadní je ale nutné znovu zdůraznit, že zákon je nadbytečný, skutečný problém neřeší, je pro ČR finančně vyčerpávající, znamená nový úřad a nové úředníky. Přitom pro řešení uvedeného problému by stačilo využít stávající systém, výrazněji jej podpořit a soustředit se na jeho efektivní naplňování.

* Stát přebírá prostřednictvím povinností, stanoveným obcím, zodpovědnost občanů, kteří jsou svéprávnými osobami, za jejich životní potřeby, zvládání životních situací a staví obce, které jsou orgány veřejné moci, do role vzdělávacích a poradenských institucí. Vzdělávací a poradenskou činnost by měly vykonávat školy v rámci výuky při přípravě v době před dospělostí a v procesu sociálního začleňování dospělých osob pak např. neziskové poradenské organizace. Přenesení těchto vzdělávacích činností na obce je v naprostém rozporu s účely, cíli a posláními obcí, obsaženými v ústavních předpisech a v zákoně o obcích. Jedná se také o rozpor s principy občanského zákona, kde je osobám plně svéprávným svěřena zodpovědnost za právní chování ve svém životě (viz zásady občanského práva).
* Zároveň tímto navrhovaným předpisem dochází k diskriminaci osob, které si všechny životní potřeby zajišťují sami, a to bez pomoci státu a jiných orgánů veřejné moci. V konečném důsledku tato podpora v bydlení povede k absolutní degradaci lidských schopností se sám o sebe postarat, což do budoucna povede k ještě většímu sociálnímu odloučení těchto osob, které očekávají, že se o jejich životní potřeby postará někdo jiný.
* Na základě zkušeností jako hlavní překážku větší ochoty poskytovat byty v bytových domech do nájmu nebo podnájmu vnímáme nedostatečnou zákonnou ochranu pronajímatelů před nájemci a uživateli bytů obecně, kteří nedodržují své povinnosti (a to nejen finanční). Rovněž se potýkáme se žalostně slabou mírou ochrany klidu a pořádku v domě a postrádáme účinnou ochranu obyvatel bytových domů, kteří dodržují pravidla. „Napomáhání“ při řešení potíží s nájemcem je formulováno velmi neurčitě. Tíha sporu s nájemcem bude ležet přes proklamovanou nabídku pomoci na vlastníkovi bytu. Ten nemá záruku, že uživatel bytu bude dodržovat klid a pořádek v bytě i v domě a plnit všechny povinnosti a v případě, že nebude, nemá záruku toho, že může takový problematický vztah v krátké době ukončit. Návrh bohužel rezignuje na motivaci nájemců k tomu, aby řádně plnili své povinnosti (např. pod hrozbou rychlého ukončení podporovaného nájemního vztahu). V důsledku toho podle našeho názoru nelze očekávat poskytování bytů do systému sociálního bydlení ve větším rozsahu.
* V návrhu postrádáme pravidla pro intenzivní sociální práci s potřebnými včetně povinného vyvozování důsledků jejich nespolupráce
* Zároveň máme určité pochybnosti o cílení prostředků pouze směrem k osobám v bytové nouzi (154 t. osob) a osobám bezprostředně ohroženým bytovou nouzí (370 t. osob), protože existují výrazně větší příležitosti pro řešení nedostupnosti bydlení. Bydlení je základním předpokladem pro rozvoj společnosti i ekonomiky, hlavní příležitostí bude bydlení pro kvalifikované pracovníky, získané přistěhovalectvím ze zemí západní i východní Evropy. Tím mimo jiné bude kromě rozvoje ekonomiky zajištěno financování průběžného důchodového systému, protože přirozený přírůstek je a bude v ČR záporný (natalita<mortalita)
* Dále doporučujeme zaměřit zdroje na podporu rekonstrukcí a výstavby bydlení pro důstojné stáří – apartmánové domy s pečovatelskou službou pro seniory a tím při zefektivnění péče o seniory na vysokém standardu uvolníme velké množství bytů pro ostatní skupiny obyvatel. Byty, resp. apartmány pro seniory budou pro výstavbu levnější už z důvodu menší podlahové výměry a uvolní se tak plochou i počtem místností výrazně větší byty

**tato připomínka je zásadní**

1. Zákon je ve své koncepci s cílem postihnout všechny domnívané situace občanů při problémech s bydlením svázaný, příliš taxativní a rozsáhlý, takže v praxi jeho uplatňování povede k nejasným výkladům. Zároveň se bude jednat o obrovskou byrokratickou zátěž, kdy některá ustanovení zákona postrádají účelovost či smysluplnost**.**

**tato připomínka je zásadní**

1. V době silných redukcí státu na výdaje na výkon přenesené působnosti je zcela nevěrohodné předpokládat naplnění financování činností spojených s realizací předpokládaných činností zejména na úřadech ORP. Je tedy naprosto nepřijatelné zavádět nové povinnosti obcím a počítat s jejich realizací na úkor rozpočtu obcí a z podstaty věci budou takto nejvíce postiženy ty obce, které danou problematiku budou řešit a situace těchto obcí a jejich občanů se bude dále zhoršovat. Výpočet předpokládaných částek na platy v RIA je chybný, na základě neplatné tabulky uvedené v příloze 1 příslušného nařízení vlády.

**tato připomínka je zásadní**

1. Zákon ve své koncepci nestanovuje žádné cíle pro získání bytů do systému řízeného přes KMB, ve standardech pro kvality KMB nejsou obsaženy žádná pravidla pro odměňování za získané byty a stabilizované nájemníky. Není vyžadována efektivnost a tím je z našeho pohledu možnost, že záměr zákona jako takový nebude s největší pravděpodobností naplněn. **Proto je naše důvěra v úspěch takové regulace minimální a proto doporučujeme takovou úpravu nezavést a předpis nevydat.**

**tato připomínka je zásadní**

**Konkrétní připomínky**

1. **§ 2, odst. 1.**

Stále není rozdělení na dostupné versus sociální bydlení /krizové bydlení/ - tedy systémová podpora dostupnosti bydlení versus řešení krizových situací prostřednictvím dávek. Toto bude mít zásadní dopady do rozpočtu a povede k potřebě nových úředníků. Nijak ale neřeší dostupnost produktu ve smyslu jeho množství, které jediné povede k faktickému snížení. Cenu bytu z velké míry určuje stát regulativními normami apod.

Upozorňujeme, že způsobilý byt je definován danými normami – nesplňuje-li normy, nelze v něm bydlet!

1. **§3, odst. 2, písm. a, c)**

Odmítáme přílohy 1 a 2 jako zcela nadbytečné, podobná ustanovení jsou řešena již v jiných zákonných a podzákonných normách /příloha 1/, případně mají být řešeny v podzákonných normách /příloha c/

1. **§6**

Jak je řešena problematika dávek versus dostupné bydlení? Jedná se. o nepochopení podstaty dostupnosti bydleni versus sociálního bydlení. Pro řešení dané problematiky je možné – nutné využít stávající systém podpory, nezavádět nový úřad apod.

1. **§9, odst. 2, písm. a, c)**

Nejsou informace o metodice, o aktualizaci apod. - nelze bez bližších údajů akceptovat. Bude mít dopad na volný trh – narušuje hospodářskou soutěž - bude to fungovat jako cenové stropy na energie - uměle se bude držet cenová hladina vysoko.

1. **§10, odst. 1, písm. a)**

Dostupnost bydlení má řešit samospráva, která je „blíže lidem“ a mohou posuzovat – navrhujeme proto, aby výkon byl plně svěřen do výhradní péče samostatného výkonu místních samospráv, v opačném případě vytváříme megaúřad na vládní úrovni, který nemá jiný účel, než přerozdělovat peníze.

1. **§13**

Povede k nárůstu úředníků v celém uvedeném systému, zvýšené finanční nároky. Neefektivní. Neřešící problém. Nepřinášející řešení. Nadbytečné.

1. **§15**

Fakticky se jedná o vytvoření realitního poradce / zprostředkovatele – pochopitelné pro sociální – krizové bydlení, ale zde opět záměna za dostupné bydlení. Bude mít fatální dopady nejen na trh s bydlením, ale především na státní rozpočet, který bude nároky extrémně zatížen.

1. **§15, odst. 2, bod b)**

Nebylo by lepší, změnit byrokracii, aby byla jednoduchá a zvládnutelná, namísto toho zaměstnávat úředníky, aby se složitou byrokracii pomáhali?

1. **§ 20 – zpráva o bydlení**

Navrhované znění: navrhujeme vypustit

Odůvodnění:

Přílišná byrokratická zátěž, přičemž z předpisu ani neplyne, k čemu taková zpráva slouží (vyjma nesmyslné informace veřejnosti).

1. **§19**

Taková podrobnost nepatří do zákona. Legislativně – technicky nevydařený návrh - nejedná se o normativní charakter. Obecně je v zákoně mnoho podzákonných ustanovení, která by neměla být součástí normativního materiálu, ale podzákonných ustanovení.

1. **§21**

Zcela zde chybí informace / kontrola stavu takto poskytovaných bytů.

1. **§ 24**

Standardy kvality činnosti kontaktního místa

Navrhované znění: v odst. 2 doplnit nový bod:

* g) povinnost zpracovat a vyhodnocovat akční plán práce s cílem naplnit akviziční plán v počtu bytů ve správě KMB a cílů pro stabilizaci nájemníků
* h) povinnost nadřízeného orgánu KMB stanovit a vyhodnocovat cíle (ad g) a přijímat nápravná opatření
* i) stanovení povinností pro klienty v nájmu, jejichž plnění budou podporovat a vymáhat sociální pracovníci, jako např. výkon zaměstnání, řádné plnění školní docházky a stanovení cílů pro úspěšné vzdělávání dětí klientů, dodržování pořádku a korektních sousedských vztahů

Odůvodnění: Bez stanovení a pravidelného vyhodnocování cílů nelze vykonávat žádnou úspěšnou činnost ani v případě KMB, v kritériích pro klienty by měly být stanovena pravidla důležitá pro rozvoj společnosti a snížení pravděpodobnosti tzv. vyloučení (po naplnění potřeby po vhodném bydlení bude vzdělání to co umožní rozvoj dětí a jejich úspěšné zapojení do společnosti)

1. **§29**

Příliš široká formulace. Takto nelze - všichni studenti naplňují.

1. **§ 69 a následující**

Navrhované znění: navrhujeme vypustit

Odůvodnění:

I když legislativní proces navrhuje doplnění zákona o obcích o možnosti ručení v této oblasti, je nemyslitelné, aby obec ručila za závazky jiných fyzických osob. Jedná se o přímou diskriminaci jiných občanů, za jejichž závazky obec ručit nemůže a dále se jedná o zásah do ekonomické stability obcí, včetně zvýšení administrativní zátěže při řešení záruk, následném vymáhání apod.

**19. Část šestá – Příspěvky**

Navrhované znění: navrhujeme přepracovat v souladu s principy, že stát hradí poskytovatelům (obcím) skutečné náklady na výkon činnosti obcí z navrhovaného zákona.

Odůvodnění:

Je nemyslitelné, aby navrhovaný zákon či následný prováděcí předpis, postihnul či odhadnul jakoukoliv kategorizací (viz § 98 – Výše příspěvku) všechny náklady, které bude mít obec s výkonem všech povinností dle zákona, zejména s náklady na zaměstnance, a to nejen platové, ale i na vzdělávání, provoz apod. Navrhuje se tedy, aby stát pokryl všechny náklady, které budou mít obce s výkonem této agendy a které ve strukturované podobě vyčíslí státu vždy za předchozí kalendářní (rozpočtový) rok.

**Připomínky 5 až 19 jsou zásadní**

Kontaktní osoby:

Ing. Pavel Ševčík e-mail: [sevcik@sps.cz](mailto:sevcik@sps.cz) mob: 605 205 650

Dr. Jan Zikeš e-mail: [zikes@kzps.cz](mailto:zikes@kzps.cz) tel: 222 324 985

V Praze dne 27. června 2023

**Jan W i e s n e r**

prezident