



**Klára Dostálová**  
ministerně pro místní rozvoj

**Datum**

17. 12. 2018

**Číslo jednací**

52 795/2018– 84

Vážená paní předsedkyně,

na základě usnesení č. 85 výboru pro sociální politiku z 22. schůze ze dne 22. listopadu 2018 k bodu „Problematika vyloučených lokalit a možné řešení“ Vás touto cestou informuji o plnění výše uvedeného úkolu ze strany Ministerstva pro místní rozvoj.

Ministerstva pro místní rozvoj se přímo, či nepřímo dotýkají 4 podněty z materiálu „15 opatření k řešení situace ve vyloučených lokalitách“:

1. Dokončení hodnotových map pro stanovení normativů dávek na bydlení – ve spolupráci s Ministerstvem práce a sociálních věcí,
2. Nákup, opravy a rekonstrukce objektů pro bydlení a výstavba obecních nájemních bytů v bytových domech,
3. Jasně nastavení hygienických standardů u bytů, které by určovaly, jak má vypadat byt (např. tekoucí voda, hygienické zázemí, funkční elektřina apod.) a stanovení počtu metrů čtverečních na osobu v dané domácnosti – ve spolupráci s Ministerstvem zdravotnictví a Ministerstvem průmyslu a obchodu,
4. Regulovat pronájem více bytů přes živnostenské oprávnění – gestorem je Ministerstvo průmyslu a obchodu s pomocí Ministerstva pro místní rozvoj.

**Podnět č. 1 – Dokončení hodnotových map pro stanovení normativů dávek na bydlení**

Dne 14. listopadu 2018 Ministerstvo pro místní rozvoj uzavřelo formou objednávky smlouvu s Asociací realitních kanceláří České republiky s tím, že asociace poskytne ministerstvu ve strukturované podobě (obce od 5 000 obyvatel, velikostní skupiny obcí, kraje) údaje o tržních hodnotách nájemného vycházejících z tržních cen zjišťovaných ze smluv uzavřených prostřednictvím realitních kanceláří. Tento formát sběru dat odsouhlasil náměstek ministerně práce a sociálních věcí Ing. Vaňásek.

Asociace předala údaje o tržních hodnotách nájemného v požadované struktuře Ministerstvu pro místní rozvoj dne 30. listopadu 2018. Tyto údaje budou předány Ministerstvu práce a sociálních věcí k dalšímu využití dne 14. prosince 2018.

**Ministerstvo pro místní rozvoj ČR**

Staroměstské náměstí 6  
110 15 Praha 1  
tel.: +420 224 861 111  
fax: +420 224 861 333  
IČ: 66 00 22 22  
www.mmr.cz

Vzhledem k tomu, že existoval předpoklad, že objem využitelných údajů nebude příliš rozsáhlý, proběhlo 10. listopadu 2018 jednání s vrcholnými představiteli Svazu měst a obcí České republiky o možnosti jeho využití pro účely sběru údajů o výši nájemného v obecních bytech. Následně Ministerstvo pro místní rozvoj připravilo dotazník, týkající se hodnot nájemného placeného v obecních bytech jak na základě obvyklého obchodního styku, tak na základě sociálních kritérií. Formu dotazníku a jeho obsah odsouhlasilo 15. listopadu 2018 Ministerstvo práce a sociálních věcí. Svaz měst a obcí zahájil sběr dat v prosinci 2018. Tato skutečnost byla také oznámena zástupcům obcí a měst na Finanční konferenci Svazu.

V této souvislosti je třeba upozornit na riziko nižšího počtu odevzdaných dotazníků, a to zvláště s přihlédnutím k období po komunálních volbách.

Komplexně zpracované výsledky této druhé formy sběru údajů ministerstvo poskytne Ministerstvu práce a sociálních věcí co nejdříve po ukončení dotazníkové akce.

### **Podnět č. 2 – Nákup, opravy a rekonstrukce objektů pro bydlení a výstavba obecních nájemních bytů v bytových domech**

Ministerstvo pro místní rozvoj realizuje uvedené aktivity prostřednictvím národních dotačních programů, případně dotačních a finančních nástrojů Státního fondu rozvoje bydlení. V rámci programů je podporován vznik Komunitních domů seniorů, Pečovatelských bytů, podporu poskytuje stát i na výstavbu nových výtahů a bezbariérových vchodů do bytových domů nebo na rekonstrukce bytových domů v rámci Programu PANEL 2013+.

Výstavbu obecních nájemních bytů zajistí zejména nový program VÝSTAVBA, v rámci něhož budou moci obce čerpat dotaci nebo zvýhodněný úvěr z prostředků Státního fondu rozvoje bydlení na pořízení sociálních a dostupných nájemních obecních bytů. Termín předložení materiálu do vlády je stanoven na leden 2019, v dubnu 2019 se pak předpokládá spuštění programu. Návrh programu definuje sociální a dostupné byty, formy financování (dotace zvýhodněný úvěr) na jejich pořízení (výstavba, rekonstrukce, modernizace, nákup) a definuje cílovou skupinu, které jsou sociální a dostupné byty určeny. Investorem budou vždy obce.

### **Podnět č. 3 – Jasně nastavení hygienických standardů u bytů, které by určovaly, jak má vypadat byt (např. tekoucí voda, hygienické zázemí, funkční elektřina apod.) a stanovení počtu metrů čtverečních na osobu v dané domácnosti**

V listopadu 2018 proběhlo jednání ministryně práce a sociálních věcí s náměstkem ministra zdravotnictví. Na této schůzce byl projednán návrh, aby Úřad práce při zjištění nevyhovující kvality bytu žadatele o dávku na bydlení, měl možnost podat podnět na odpovědné úřady (tj. hygienická stanice, stavební úřad a hasiči) k prověření vhodnosti bytu k bydlení. V době, kdy bude podán požadavek na odstranění „závad“, by neměla být poskytována dávka na bydlení. Ministerstvo práce a sociálních věcí navrhuje do zákona o hmotné nouzi zpracovat následující kroky:

- Úřad práce provádí šetření kvality bytu (ne plošné) k dárkám na bydlení,
- V případě nevyhovujícího bytu podá podnět (oznámení) odpovědnému úřadu (hygienická stanice, stavební úřad a hasiči) se žádostí o stanovisko, zda lze byt využít k bydlení, a zároveň přeruší řízení o dávce na bydlení,
- Jestliže odpovědný úřad neshledá závadnost bytu, dávka bude poskytnuta. Pokud bude závada shledána, podá Úřad práce termínovanou „výzva k odstranění závady“. Dávka bude poskytnuta po odstranění závady.

K výše uvedenému návrhu Ministerstva práce a sociálních věcí Ministerstvo pro místní rozvoj znovu upozorňuje na to, že stavební úřad může posuzovat stavbu pouze z pohledu stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů, které základní technické požadavky jednoznačně stanovují. Stavební úřad není oprávněn posuzovat a deklarovat, jestli je prostor obyvatelný či ohrožující zdraví, neboť se nejedná o technické požadavky na stavby. Stavební úřad navíc nemá ani pravomoc ke vstupu do obydlí.

#### **Podnět č. 4 – Regulovat pronájem více bytů přes živnostenské oprávnění**

Ministerstvo průmyslu a obchodu, které je gestorem tohoto návrhu opatření, shromažďuje podklady pro identifikaci dopadů navrhované regulace v živnostenském zákoně na stávající pronajímatele bytů a na osoby, které v nájemních bytech bydlí.

Ministerstvo průmyslu a obchodu oslovilo jak Ministerstvo financí tak Ministerstvo pro místní rozvoj se žádostí a sdělení počtu pronajímatelů bytů, včetně těch, kteří pronajímají 4 a více bytů. Odpověď Ministerstva financí nebyla reakcí na položenou otázku „kolik osob má příjmy z nájmu nemovitých věcí nebo bytů“, ani neuvádí alespoň kvalifikovaný odhad počtu poplatníků, kteří mají příjmy z pronájmu bytů či objektů, v nichž jsou umístěny nájemní byty. Tato skutečnost, podle sdělení Ministerstva financí, není zjiitelná z přiznání k dani z příjmu (§ 7, § 8 a § 9 zákona o dani z příjmu) a obdobně ani z přiznání k dani z nemovitosti.

Ministerstvo pro místní rozvoj po konzultacích s velkými pronajímateli bytů a Občanským sdružením majitelů domů vytvořilo velmi hrubý odhad počtu pronajímaných bytů a počtu pronajímatelů, včetně skupiny pronajímatelů se 4 byty a více.

S pozdravem



Vážená paní  
Ing. Radka Maxová  
předsedkyně sociálního výboru  
Poslanecká sněmovna Parlamentu ČR  
Sněmovní 176/4  
118 26 Praha 1

Co:  
Vážená paní  
Dipl.-Pol. Jana Maláčová, MSc.  
ministřyně  
Ministerstvo práce a sociálních věcí ČR  
Na Poříčním právu 1/376  
128 01 Praha 2