

V Praze dne 21. 7. 2023

Vážený pane primátore, vážené a vážení radní,

tímto bychom rádi navázali na náš předešlý otevřený dopis z 26. 6. 2023 ve věci navrhovaných úprav *Pravidel pronájmu a prodlužování doby podnájmu bytů v objektech HMP*, kterým jsme apelovali na důsledné promyšlení Vašeho dalšího jednání ve věci transformace bytových a sociálních politik.

Rádi bychom Vám adresovali naše *Vyhodnocení nové verze návrhu Pravidel pronájmu s ohledem na připomínky vznesené Platformou pro sociální bydlení k předchozí verzi návrhu*¹.

Naše původní připomínky jsou uvedeny kurzívou. Zhodnocení, do jaké míry byly zohledněny, je normálním písmem.

1. *O byty [pro občany v sociální tísní, BOST] mohou žádat jen osoby, které mají aktuálně platnou nájemní či podnájemní smlouvu. Zaměření na osoby s platnou nájemní či podnájemní smlouvou z našeho pohledu nedává smysl. Bydlení se bude poskytovat těm, kdo ho již mají.*

Nově mohou žádat i osoby bez nájemní či podnájemní smlouvy. Do výčtu dokumentů, jež mají žadatelé o byt přiložit k žádosti, bylo nově doplněno, že fotokopie nájemní/podnájemní smlouvy doloží, „pokud je lze získat“ a dále „případně jiný doklad prokazující uspokojování stávající bytové potřeby“.

Z návrhu pravidel není zřejmé, zda mohou žádat i osoby, které nedisponují žádným takovým dokumentem (ti, co bydlí bez právního důvodu, přebývají bez smlouvy u známých či příbuzných, opouštějí nějakou instituci nebo jsou v závažnějších formách bytové nouze – bez střechy).

Z návrhu pravidel rovněž není zřejmé, jak bude hodnoceno, pokud někdo na jedné straně doloží nájemní smlouvu a vyjádření vlastníka či pronajímatele o úhradě plateb spojených s bydlením na jedné straně a pokud na druhé straně jiný žadatel*ka vyjádření vlastníka/pronajímatele nepředloží, protože se mu jej nepodaří získat. Bodové hodnocení žadatelů*ek a jejich případné zařazení do pořadníku má být teprve zpracováno jako součást metodiky, již má vypracovat Centrum sociálních služeb Praha (CSSP). **Domníváme se, že by návrh pravidel neměl být schvalován, dokud není známa finální podoba této metodiky.**

2. *S výjimkou bytů pro seniory*ky pravidla neobsahují žádný mechanismus pro prioritizaci žadatelů*lek.*

Nově má být každá žádost obodována CSSP na základě „zásad a platné závazné metodiky“. Jakou podobu tyto zásady a metodika budou mít, není zatím známo. Bez jejich znalosti nelze posoudit, zda se pravidla budou zaměřovat na nejzranitelnější skupiny obyvatel*ek, nebo zda naopak budou založena na zásluhovosti a tyto skupiny budou vylučovat. Jak již píšeme výše, **domníváme se, že by návrh pravidel neměl být schvalován, dokud není známa finální podoba této metodiky.**

Pokud jde o kategorii bytů pro mladé rodiny (startovacích bytů), návrh pravidel stále neobsahuje dostatečně transparentní a objektivní mechanismus pro prioritizaci žadatelů*ek. Návrh obsahuje pouze vágní popis postupu (Pracovní skupina „posuzuje žádosti dle data

¹ Platforma pro sociální bydlení, *Otevřený dopis ve věci úprav Pravidel pronájmu a prodlužování doby podnájmu bytů v objektech Hlavního města Prahy*, 26. 6. 2023, dostupný na adrese: https://socialnibydeni.org/wp-content/uploads/2023/06/dopis_rada-hl-m-prahy_26062023-1.pdf

podání a zohledňuje aktuální naléhavost podané žádosti“). **Připomínáme, že zde existuje velký potenciál pro korupci.**

3. Vstupní kritéria nastavují velmi úzké hrdlo, přes které se velká část (možná dokonce většina) osob v bytové nouzi žijících v Praze k městskému bytu nedostane.

Nově byla odstraněna nebo zmírněna některá vylučující kritéria (např. výše zmíněná povinnost doložit nájemní či podnájemní smlouvu svázané se zcela nesmyslným potvrzením pronajímatele, že smluvní vztah trvá nebo povinnost doložení trvalého pobytu *i* [sic!] skutečného bydliště na území HMP minimálně posledních 10 let; novou žádost o byt lze nově po vyřazení z evidence podat dříve než po dvou letech, „v případě, že došlo ke změně rozhodných skutečností u žadatele“).

V nové verzi pravidel stále zůstávají kritéria, jejichž uplatňování bude vylučovat významnou část osob v bytové nouzi žijících v Praze z možnosti získat do nájmu městský byt (např. plošně uplatňovaná podmínka, že „žadatel nebyl v minulosti nájemcem bytu HMP nebo bytu MČ a tento nájem byl ukončen z důvodů prokázaného hrubého nebo zvláště závažného porušování povinností nájemce bytu“, která nebere v potaz, že se dříve nevyužívaly žádné nástroje prevence zadlužování, i související podmínka, že „žadatel nemá žádné nevypořádané finanční závazky vůči HMP a MČ týkající se bytu či nebytového prostoru, v případě, že ano, dodá spolu s žádostí splátkový kalendář, který řádně plní po dobu nejméně 6 měsíců“, která nebere v potaz, že mnozí někdejší nájemci bytů HMP či MČ se zadlužili před mnoha lety a jejich dluhy kvůli příslušenství narostly do výše, která je pro ně nesplnitelná a splátkový kalendář na takové dluhy s nimi vzhledem k jejich minimálním příjmům úřady neuzavřou).

I zmírněné vstupní kritérium týkající se prokázání podmínky minimálně pětileté délky trvalého (a nově i fakticky prokázaného) pobytu na území HMP je podle Ministerstva vnitra diskriminační a v rozporu se zákonem.

Není zřejmé, jak bude přistupováno k lidem, kteří v čestném prohlášení o dluzích přiznají, že mají exekuce či jsou v insolvenční. Tyto skutečnosti by zcela určitě neměly být důvodem k vyloučení či znevýhodnění žadatelů. Je také otázka, proč je má žadatel dokládat čestným prohlášením, když jsou zjistitelné z veřejných databází.

4. Pravidla se nezaměřují na osoby v bytové nouzi (osoby bez střechy, osoby bez bytu, osoby v nevyhovujícím bydlení, osoby v nejistém bydlení), ale na osoby v blíže nijak nedefinované „ztížené sociální situaci“. V Praze přitom žije minimálně 18,5 až 22,5 tisíc osob v bytové nouzi.

Návrh pravidel nově umožňuje, aby o byty pro občany v sociální tísní žádaly také osoby v bytové nouzi (původní návrh to na rozdíl od doposud platných pravidel pronájmu vylučoval – viz komentář k připomínce č. 1.). Podle doplněného nastavení rozdělení bytů do kategorií mají nově byty pro osoby v sociální tísní (BOST) tvořit pouhých 20 % z uvolňovaných bytů. To znamená, že **hlavní město Praha bude v případě schválení pravidel v navrhované podobě, pronajímat ročně jen zhruba 45 sociálních bytů, tedy asi třetinu oproti průměrnému počtu bytů pronajímaných ročně v uplynulém volebním období. Takový nízký počet není absolutně schopný zásadněji přispět k řešení situace osob v bytové nouzi v Praze** (a to ani těch, které budou muset opouštět pobytová zařízení sociálních služeb [azylových domů, domů na půl cesty, chráněného bydlení aj.], v nichž je pobyt časově omezený, což povede k „ucpávání“ těchto zařízení a k jejich neschopnosti přijímat nové klienty a/nebo k propouštění klientů zpátky do situace bytové nouze). Platné strategické dokumenty, jež orgány HMP v předchozích letech schválily ([Strategii rozvoje bydlení v hl. m. Praze](#) a [Strategii prevence, snižování negativních dopadů a ukončování bezdomovectví v Praze do roku 2030](#)), přitom naopak předpokládají postupné navyšování počtu sociálních bytů.

5. Mnoho osob v bytové nouzi nesplní podmínku trvalého bydliště na území HMP minimálně posledních pět let, ačkoliv mají často skutečný pobyt v Praze po mnohem delší dobu. Osoby bez přístřeší, v azylových domech, v ubytovnách, užívající byt bez právního titulu ale i s nájemní smlouvou, kde pronajímatelé brání k přihlášení trvalého bydliště v bytě, podmínku často nesplní. Zároveň jde o podmínku, která je podle ministerstva vnitra pravděpodobně v rozporu se zákonem, protože je zde popřen rovný přístup k občanům.

Viz komentář k připomínce č. 3.

6. *Mnoho osob v bytové nouzi dále nesplní podmínku, že nikdy v minulosti nebyly nájemci bytu HMP nebo MČ, kterým byl nájem ukončen z důvodů hrubého porušení povinnosti nájemce bytu. Pravidla trestají plošně všechny, kdo někdy v minulosti udělali „chybu“ a upírají jim druhou šanci bez toho, aby byl jejich případ individuálně posouzen.*

Viz komentář k připomínce č. 3.

7. *V pravidlech zcela chybí jakýkoliv mechanismus pro navazování podpory v bydlení ze strany sociálních služeb u nájemců*kyň, kde bude při sociálním šetření shledána taková potřeba.*

Návrh nově obsahuje ustanovení, podle kterého „za adekvátní podporu a asistenci v bydlení pro osoby v sociální tísní zodpovídá CSSP dle platné metodiky. Tato podpora je realizována v souladu s příslušným dotačním programem MHMP.“ Jak již uvádíme výše, zmiňovaná metodika doposud nevznikla. **Domníváme se, že by návrh pravidel neměl být schvalován, dokud není známa finální podoba této metodiky.**

Návrh nebere v potaz, že podporu v bydlení potřebují často také osoby žádající o jiné kategorie bytů (zejména bytů pro seniory a bytů pro osoby se zdravotním postižením). Chybí v nich mechanismus posouzení potřebnosti takové podpory. Nezajištění adekvátní podpory osobám, které takovou potřebu mají, může vést k různým problémům, jež mohou ohrožovat udržení bydlení těchto osob.

8. *Vyloučeny budou (zřejmě) všechny osoby s exekucemi či v insolventci. Dle expertních odhadů přitom exekuce má 80 % domácností v bytové nouzi. V Praze žije více než 73 tisíc osob v exekuci (6,84 % všech obyvatel Prahy). Jejich podíl meziročně stoupá.*

Viz komentář k připomínce č. 3.

9. *Koncepce časově omezeného sociálního bydlení povede v mnoha případech k návratu stabilizovaných domácností do situace bytové nouze. Pravidla stanoví, že maximální doba pronájmu bytů pro osoby v sociální tísní jsou čtyři roky. Většina domácností se po uplynutí této doby nebude mít šanci uchytit na běžném trhu s bydlením. Většina nízkopříjmových domácností zůstane nízkopříjmovými, zdravotně hendikepovaní budou nadále hendikepovaní. Navržený model bude mj. ekonomicky neefektivní (do stabilizace domácností se investují nemalé prostředky a následně se destabilizují a bude nutné se potýkat s vysokými náklady bytové nouze).*

Časové omezení poskytování bytů pro osoby v sociální tísní v návrhu zůstalo. Nově může (avšak – jak se uvádí v návrhu – nemusí a to ani když nájemce*kyně bude splňovat všechny podmínky a kritéria) být nájem po skončení čtyřletého období pronajat nájemci*kyni na další dva roky a to opakovaně. Je otázka, na čem bude záležet, zda bude nájemci*kyni nájem prodloužen, pokud to není plnění všech podmínek a kritérií (ani pokračující nízkopříjmovost a jiné faktory zranitelnosti).

Byty už po uplynutí čtyřletého období nemají být pronajímány v režimu sociálního bydlení ale „za standardních podmínek“, které ovšem v návrhu nejsou nijak definovány (kromě toho, že nájemci*kyně nebudou mít slevu na nájemném, ale budou platit „základní nájemné“, které v návrhu rovněž není definováno).

Návrh časově omezeného pronájmu sociálních bytů s postupně se zvyšujícím nájemným je prezentovaný jako „motivační“. **Není ale jasné, v čem má spočívat ona motivace.** Pokud v postupném zvyšování nájemného, pak jde o představu, která není založena na znalosti praxe. **Zvyšování nákladů na bydlení bude mít jediný efekt – nájemci*kyně budou pobírat vyšší příspěvek na bydlení, jejich disponibilní zůstatek po uhrazení nákladů na bydlení ale bude stejný bez ohledu na výši nájemného.**

U části nájemců*kyň (zejména u těch, kteří mají exekuce, do příjmů jim Úřad práce započítává ale příjmy před exekučními srážkami, v důsledku čehož pobírají tito nájemci*kyně nižší příspěvek na bydlení) nicméně může tento „motivační“ prvek ohrožovat udržení jejich bydlení.

Je také nelogické a sociálně nespravedlivé, že chudí nájemci BOST (tříčlenná rodina např. nesmí vydělávat víc než 0,55násobek průměrné mzdy v Praze) budou platit za bydlení více než mladé rodiny s výrazně vyššími příjmy v tréninkovém bydlení (mohou vydělávat až 1,3násobek průměrné mzdy v Praze): nájemci*kyně BOST budou po 4. roce nájmu bez slevy, zatímco mladé rodiny mají mít v 5. roce slevu 20 % a v 6. roce slevu 10 %.

10. Implementace pravidel v navržené podobě povede k postupné ztrátě bydlení u více než 400 domácností, kterým byl pronajat městský byt v uplynulém volebním období. U velké části z nich vážně hrozí, že opět skončí v situaci bytové nouze, ačkoliv se většina z nich v bytech úspěšně stabilizovala.

Návrh nově neobsahuje ustanovení, podle kterého „smlouvy o nájmu/podnájmu bytu HMP uzavřené před účinností těchto „Pravidel“, budou průběžně prodlužovány, resp. uzavírány nově podle těchto „Pravidel“, takže **není zřejmé, zda se u bytů pro občany v sociální tísní (BOST) bude postupovat tak, jak je uvedeno výše (tzn. možnost prodloužení nájmu za „základní nájem“, ovšem s tím, že na to není nárok ani v případě plnění všech podmínek a kritérií).** Pokud by to tak bylo, pak je třeba zmínit, že původní ustanovení o nemožnosti prodloužení nájmu po čtyřletém období bylo zmírněno (viz komentář k připomínce č. 9).

Nad rámec pasáží, která jsme připomínkovali u původního návrhu, obsahuje nový návrh některá další problematická místa. Např. to, že pokud je žadatelem právnická osoba (což bude v praxi typicky poskytovatel sociálních služeb, který byt bude podnájemat svým klientům), bude výše nájemného na úrovni „základního nájemného“, tzn. bez slevy). To znamená, že tito klienti v podnájmu budou platit za městský byt výrazně více než nájemci*kyně BOST v přímém nájemním vztahu vůči městu. Stejně tak není jasné, jak může být u bytů pro osoby se zdravotním postižením v případě pronájmu právnické osobě „postup projednávání obdobný jako u fyzické osoby“. Právnická osoba nebude moct doložit/splnit většinu podmínek, které se požadují po fyzických osobách (v případě, že nebudou mít předem vybraného klienta*ky, kterému byt budou chtít následně podnájemout).

Vážený pane primátore, vážené radní, vážení radní, **žádáme Vás tímto o přehodnocení plánu schválit předkládaná Pravidla pronájmu a prodlužování doby podnájmu bytů v objektech HMP.** Závěrem musíme konstatovat, že i **přes zohlednění části našich připomínek (a připomínek dalších expertů*ek), dokument rozhodně není ve stavu, aby mohl být schválen a implementován v praxi. Dokument je dle našeho mínění třeba výrazně dopracovat, k čemu i nadále nabízíme naši pomocnou ruku.**

Kontaktní osoba:

Mgr. Barbora Bírová

ředitelka Platformy pro sociální bydlení

email: barbora.birova@socialnibydeni.org

mobilní telefon: 728 428 534

Platforma pro sociální bydlení je střešní organizací sdružující více než 120 organizací, expertů a expertek zabývajících se sociálním bydlením a usilujících o řešení bytové nouze různých cílových skupin. Platforma má dlouholeté zkušenosti s podporou zavádění a rozvoje integrovaných systémů sociálního bydlení v řadě měst (nejen) v ČR. Více informací najdete na: www.socialnibydeni.org