

Obecní úřad HOLOUBKOV

Změna vyhlášky o provádění bytové politiky v obci Holoubkov

Důvodová zpráva

Od roku 1991 zajišťuje obec Holoubkov bydlení s regulovaným nájemným v téměř 200 bytech, tzn. pro cca. 1/3 občanů obce. V důsledku tohoto velkého počtu bytů v majetku obce podpořeného novými možnostmi výstavby především rodinných domů v obci i okolí, výraznou změnou životního stylu obyvatelstva i započatou generační obměnou docházelo v minulých letech k poměrně značné fluktuaci v uvolňování jednotlivých bytů a jejich opětovnému přidělování. Počet uvolněných a opětovně přidělených bytů se ročně pohyboval v rozmezí 3 – 5 bytů (včetně DPS). V tomto období se podařilo vyřešit bytovou situaci mnoha žadatelů s dětmi, kteří byli bodovými kritérii významně zvýhodňováni, a také občanů, kteří se z různých příčin (objektivními důvody i vlastním zaviněním) dostali do tíživé bytové situace. Na tento dynamický vývoj podpořený také změnami právních předpisů ČR (občanského zákoníku i předpisů regulujících nájemné) mnohokrát reagovala také Obecně závazná vyhláška obce Holoubkov o provádění bytové politiky, která byla v roce 2003 velmi výrazně změněna a od té doby již 3x novelizována.

Hlavní vize a cíl této OZV však dodnes zůstal nezměněn: stanovit jednotná a v rámci možností objektivní pravidla pro přidělování bytů pro každého, kdo o byt v obci požádá. Nástrojem pro naplnění tohoto cíle jsou pak pořadníky a seznamy uchazečů o byt, které jsou každý půlrok aktualizovány a schvalovány zastupitelstvem obce a které v současné době zahrnují již téměř 100 žadatelů. Tento přístup tak určuje bytovou politiku v obci, která se nyní nachází v tomto stavu:

- **prodlužování čekacích lhůt**

Tento trend je zcela nesporný. Prudký nárůst žadatelů o byt vede k neustálému prodlužování čekacích lhůt, které již dnes dosahují až 10 let. Celý systém tím ztrácí potřebnou flexibilitu, což velmi negativně dopadá především na ty občany, kteří si nejsou schopni pořídit bydlení jiným způsobem.

- **snížení počtu bytů obce**

Výše uvedená vize zajišťovat bydlení s regulovaným nájemným pro všechny vede k chátrání domů a nedostatku prostředků na jejich opravy, na což zastupitelstvo obce v loňském roce zareagovalo prodejem části bytového fondu do osobního vlastnictví. Nižší počet bytů v majetku obce do budoucna nemůže vést k naplnění výše uvedené vize.

- **struktura žádostí o byt zařazených v pořadnících**

Liberalizace podmínek pro podávání žádostí a setrvání v pořadnících, zavedená novou OZV z roku 2003, nakonec vedla prudkému nárůstu počtu žadatelů zařazených v pořadnících. Po uspokojení bytových potřeb především rodin s dětmi a občanů v tíživé sociální situaci (jak je popsáno výše), se zbylí žadatelé rozdělili v zásadě do třech hlavních skupin:

- a) mladí lidé, kteří si po dosažení plnoletosti podají žádost o byt s vidinou, že za několik let se na ně dostane řada a nebudou si muset obstarávat bydlení jiným způsobem,
- b) lidé, kteří si v důsledku různých okolností nejsou schopni sami opatřit bydlení jiným způsobem,
- c) lidé, kteří již mají zajištěno bydlení jiným způsobem, avšak v důsledku "setrvačnosti" v pořadnících nadále zůstávají.

Především u třetí skupiny žadatelů to považují za nehorázné a do budoucna neudržitelné. Tento systém vede pouze k tomu, že se včas nedostane na ty, kteří by byt opravdu potřebovali.

- **odmítání bytů**

Dalším problémem se stávají uchazeči, kteří jsou na předních místech pořadníků, avšak byty opakovaně odmítají. Mnohokrát se stalo, že odmítli byty především na starém sídlišti a čekají tzv. "na lepší" z nového sídliště. Je tedy vidět, že mnozí žadatelé byty akutně nepotřebují a snaží se ze své výhody předního místa v pořadníku vytěžit maximální efekt.

Na základě výše uvedených faktů se domnívám, že vize, na které bytová politika obce a z ní pramenící OZV stojí, již v dnešní době nemůže obstát. Nejenže přestává plnit svou funkci, v konečném důsledku poškozuje ty nejpotřebnější. Zastupitelstvu obce proto navrhuji tuto vizi přehodnotit a bytovou politiku postavit na vizi nové, kterou bych zformuloval zhruba takto: poskytovat sociální bydlení pro občany, kteří z objektivních důvodů nemají šanci opatřit si bydlení jiným způsobem.

K realizaci tohoto nového cíle je potřeba od základů změnit obsah stávající OZV, jejíž platné znění máte k dispozici. Navrhuji změnit následující:

- **zamezit podávání žádostí občanům, kteří již byt mají**

OZV v současné době konstatuje, že žádost o byt si může podat občan EU po dosažení plnoletosti, pokud prokáže, že nemá dluh vůči obci. Navrhuji doplnit, že žádost o byt také nemůže podat občan, který je v katastru nemovitostí zapsán jako bezvýhradný vlastník jiné nemovitosti, která svým stavebně technickým určením slouží k trvalému bydlení. Nedovedu si představit situaci, kdy obec bude přidělovat byt osobě, která již jiný byt vlastní. Co s ním bude tato osoba dělat? Bude užívat oba byty, nechá jeden prázdný, nebo bude jeden z nich dále pronajímat? (V případě, že by takové ustanovení bylo v rozporu s platnou legislativou, lze toto řešit úpravou bodových kritérií, které takového občana penalizují –4 body. Ukazuje se, že toto je zcela nedostatečné a je třeba toto penále podstatně zvýšit.)

- **zavést nové kritérium: výše příjmů**

Naprostou průlomovou opatřením a zřejmě největší změnou OZV by se stalo zavedení nového kritéria pro přidělování bytů, a sice prokazování výše příjmů žadatele. Toto kritérium je plně v souladu s reformulovanou vizí, kterou jsem uvedl výše, tedy poskytovat pouze sociální bydlení. Jaká by měla být hranice výše příjmů, po jejímž překročení by již nebylo možné žádost o byt podat, je věcí diskuse. Pro inspiraci: město Plzeň od 1.1.2008 určilo tuto hranici ve výši průměrné měsíční mzdy v NH vyhlášenou ČSÚ vždy k 1.1. daného roku; vyhláška vlády, na základě které se ještě v minulém roce poskytovala dotace obcím na výstavbu bytů pro příjmově vymezené osoby, tyto osoby definovala jako ty, jejichž příjem za posledních 12 měsíců nepřesáhl 0,8 násobek průměrné měsíční mzdy v NH apod.

Předem chci upozornit, že uvedené kritérium v žádném případě nemá zvýhodňovat či dokonce preferovat občany či příslušníky určitých národnostních menšin, kteří dlouhodobě nepracují, pracovat nechtějí a žijí pouze z dávek státní sociální podpory. Jeho smyslem je vyloučit ze systému sociálního bydlení občany s nadprůměrnými příjmy.

- **znovu zavést každoroční obnovování žádostí o byt**

Tento institut byl OZV z roku 2003 zrušen z důvodu velké administrativní náročnosti, avšak z dnešního pohledu to hodnotím jako chybné rozhodnutí. Přílohou OZV by rovněž měl být závazný formulář, který by musel každý žadatel každoročně vyplnit, kde by m.j. uvedl změny oproti původní žádosti a prokázal příjmy za uplynulý kalendářní rok.

- **vyřešit problematiku kaucí na byty**

Novelou OZV z roku 2004 začala obec vybírat od žadatelů, kterým byl přidělen byt, kauce ve výši 20.000 Kč za byty 1+1 a garsonky, 30.000 Kč za byty 2+1 a 40.000 Kč za byty 3+1, které pak sloužily jako zdroj úhrady případných nedoplatků na nájemném a službách souvisejících s užíváním bytů. Přijetím novely Občanského zákoníku v roce 2006 však byla obec nucena tyto kauce zrušit, přičemž OZV nově povoluje vybírat kauce pouze ve výši trojnásobku měsíčního nájemného a služeb (což činí 2.500 – 4.000 Kč). V tomto případě je však třeba se žadatelem uzavřít řádnou smlouvu o kauci, což se neděje, žadatelé jako potvrzení o zaplacení dostávají pouze běžný příjmový pokladní doklad od pracovnice obecního úřadu a obec tím prokazatelně porušuje zákon! Navíc tato oblast nebyla nikdy pečlivě sledována, takže se stalo, že někteří žadatelé kauci zaplatili a někteří nikoliv!!

Je třeba definitivně rozhodnout, zda kauce v této poměrně malé výši dále vybírat, či je zcela zrušit. V případě pokračování jejich vybírání je však nutné postupovat podle zákona a vyzvat ty nájemce, kteří kauci nezaplatili, aby ji zpětně doplatili!

- **oslabit kritérium délky podání žádosti**

Z důvodu vyšší flexibility přidělování bytů by bylo vhodné výrazně oslabit bodové zvýhodnění žadatelů, kteří mají žádost podanou dlouhou dobu. Osobně se domnívám, že hlavním kritériem pro přidělení bytu by mělo být to, jak moc a jak akutně žadatel byt potřebuje, a nikoliv, jak dlouho má podanou žádost. Mělo by se tedy odstranit to, že si někdo byt tzv. "vysedí".

- **jasně definovat kritérium pobytu v obci**

Je třeba jasně definovat a přehodnotit bodové kritérium pobytu v obci. Jde o to, zda preferovat lidi, kteří mají v obci trvalý pobyt, nebo postavit na roveň lidi, kteří v obci sice trvalý pobyt nemají, avšak v obci fakticky bydlí.

- **zavést jasná kritéria pro přidělování bytů v DPS**

Stávající OZV obsahuje kromě kritérií pro přidělování bytů také zvláštní kritéria pro přidělování bytů v DPS. Tato kritéria však v praxi nejsou respektována a pořadníky jsou v zásadě sestavovány na doporučení sociálně-zdravotního výboru. Kritéria tedy buď zrušit nebo je v praxi uplatňovat.

- **pořadníky sestavovat jen jednou ročně**

Vzhledem k prodeji části bytů a vzhledem k nižší frekvenci uvolňování bytů sestavovat a aktualizovat pořadníky a seznamy uchazečů jen 1x ročně (v současné době 2x ročně).

Výše uvedený výčet opatření jistě není konečný, přivítám jakékoliv konstruktivní příspěvky do této diskuze. Chci poznamenat, že novou OZV si v žádném případě nedělám ambice na to, že všechno vyřeší a že bude ideální. V životě (a v této oblasti obzvlášť) se může vyskytnout takové množství individuálních okolností, které všechny nemůže žádný právní předpis postihnout. Domnívám se však, že při pohledu na dnešní pořadníky a seznamy uchazečů a aktuální vývoj v této oblasti je změna více než nutná.

Tato změna by také neměla být vnímána pouze jako represivní opatření k zamezení některých občanů v přístupu k bydlení. Pravdou je, že poptávka po bydlení v obci Holoubkov výrazně převyšuje nabídku, z čehož bychom jako zastupitelé na jednu stranu měli mít radost (ukazuje to na atraktivitu oblasti a obce samotné), na druhé straně bychom podle mého názoru pro to měli dělat něco více, než pouze kupit žádosti o bydlení v jakýchsi pořadnících. Osobně se domnívám, že by obec měla občanům nabídnout jiné možnosti bydlení, než jen ve stávajících bytových domech. Opatření k tomu jsou vcelku jasná:

- sanovat pozemky vhodné k výstavbě ve stávajícím intravilánu obce (typicky "Ruda"),
- dokončit stavební obvod "Chejlavy" a připravit podmínky pro dokončení započaté bytové výstavby,
- v souladu s platným územním plánem obce zahájit kroky k přípravě nového stavebního obvodu nalevo od Těškovské silnice.

Co se týče posledně jmenovaného bodu, je jasné, že jde o dlouhodobou záležitost, kterou není možné celou realizovat ihned či v tomto volebním období. Myslím si však, že pro občany je spíše důležité vědět, že se příprava nového stavebního obvodu chystá a že bude v nějakém rozumném čase dokončena. Pro obec jako takovou by jistě nebylo dobré, aby se současná poptávka po bydlení postupně přelila do okolních obcí (viz např. nabídka parcel v Medovém Újezdu, připravovaný stavební obvod v Mýtě za Sladovnou nebo stavební zóna "V Koutě" ve Strašicích).

Závěrem chci říct, že důvodem této zprávy je především nastartovat v zastupitelstvu diskusi o změně dosud uplatňované bytové politiky. Tato zpráva vyjmenovává pilíře, na kterých by nová bytová politika a OZV měla stát. Pokud na nich bude možné nalézt v zastupitelstvu shodu, pak je třeba tyto pilíře za pomoci právního zástupce a Odboru dozoru a kontroly MV ČR převést do paragrafovaného znění nové OZV a tu teprve poté předložit ke schválení na veřejné zasedání ZO.

V Holoubkově dne 10.1.2008

Předkládá: Lukáš Fišer, místostarosta obce