

Regulace nájemného a vstup České republiky do EU

L. Havlíček, MF ČR

Bytová politika EU

- V EU není jednotná bytová politika
- EU ani její orgány nemají přímé kompetence v oblasti bytové politiky
- Nepřímé vlivy z ostatních oblastí, sociální, ekologické
- Rozhodnutí soudního dvora
- Technické normy

Subsidiarita

- **princip subsidiarity** (*podle čl. 3b Maastrichtské smlouvy*) - EU se problematikou bydlení zabývá jedině v tom případě, kdy dosažení stanovených cílů je možné lépe prostřednictvím orgánů EU, než prostřednictvím jednotlivých členských zemí.

Sociální normy

- Komisař pro sociální politiku monitoruje bytovou politiku
- Posilování sociální a ekonomické soudržnosti (Maastricht)
- Boj proti sociálnímu vyloučení (1989)

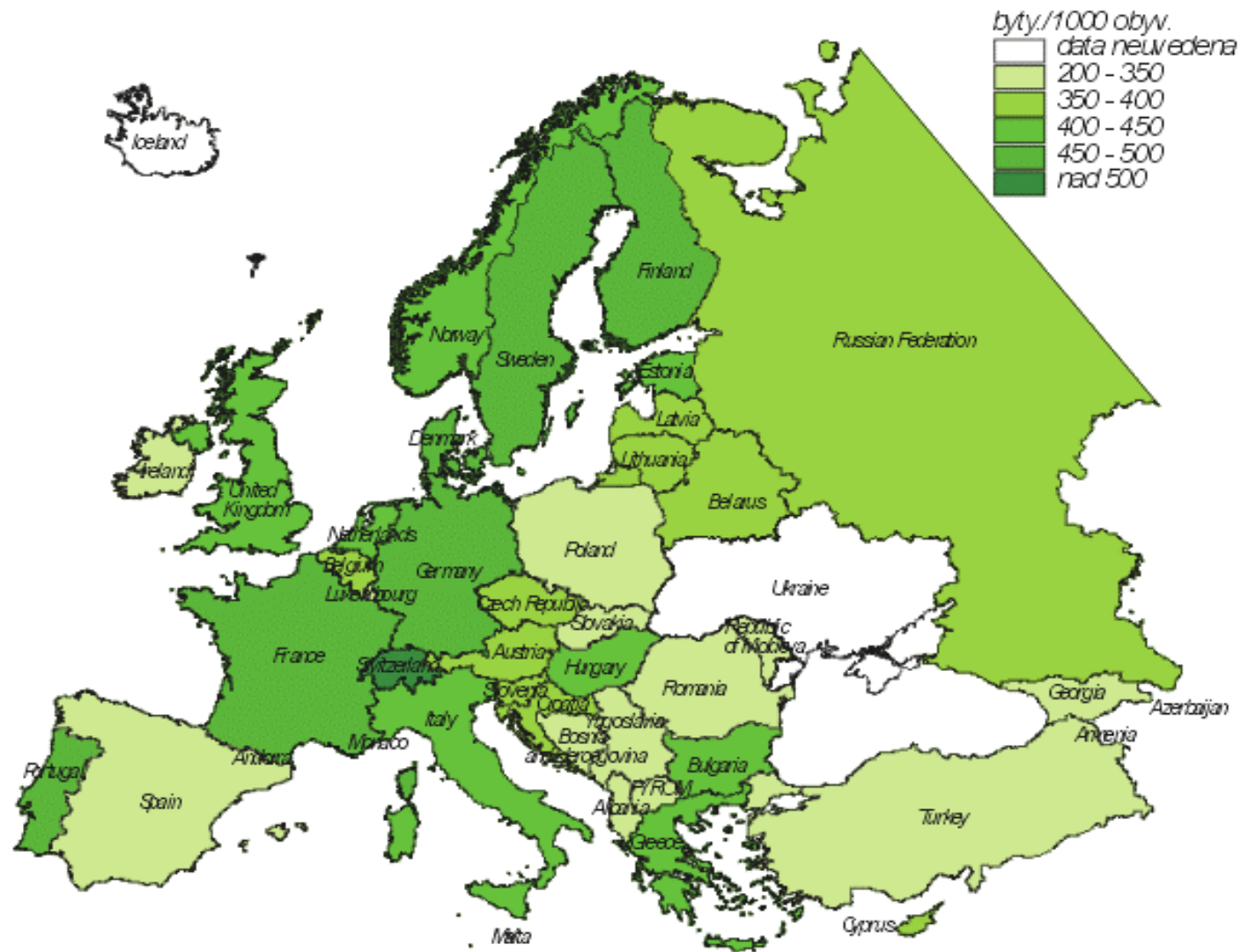
Technické normy

- předpisy o stavebních výrobcích a materiálech apod.
- profesionální kvalifikace a uznávání oprávnění architektů a projektantů,
- zjišťování dopadu investičních činností na Životní prostředí,
- ochrana zdraví a bezpečnosti a únosné míry hluku v bydlení i ve stavebním procesu,
- ručení za patřičné vlastnosti výrobků i služeb

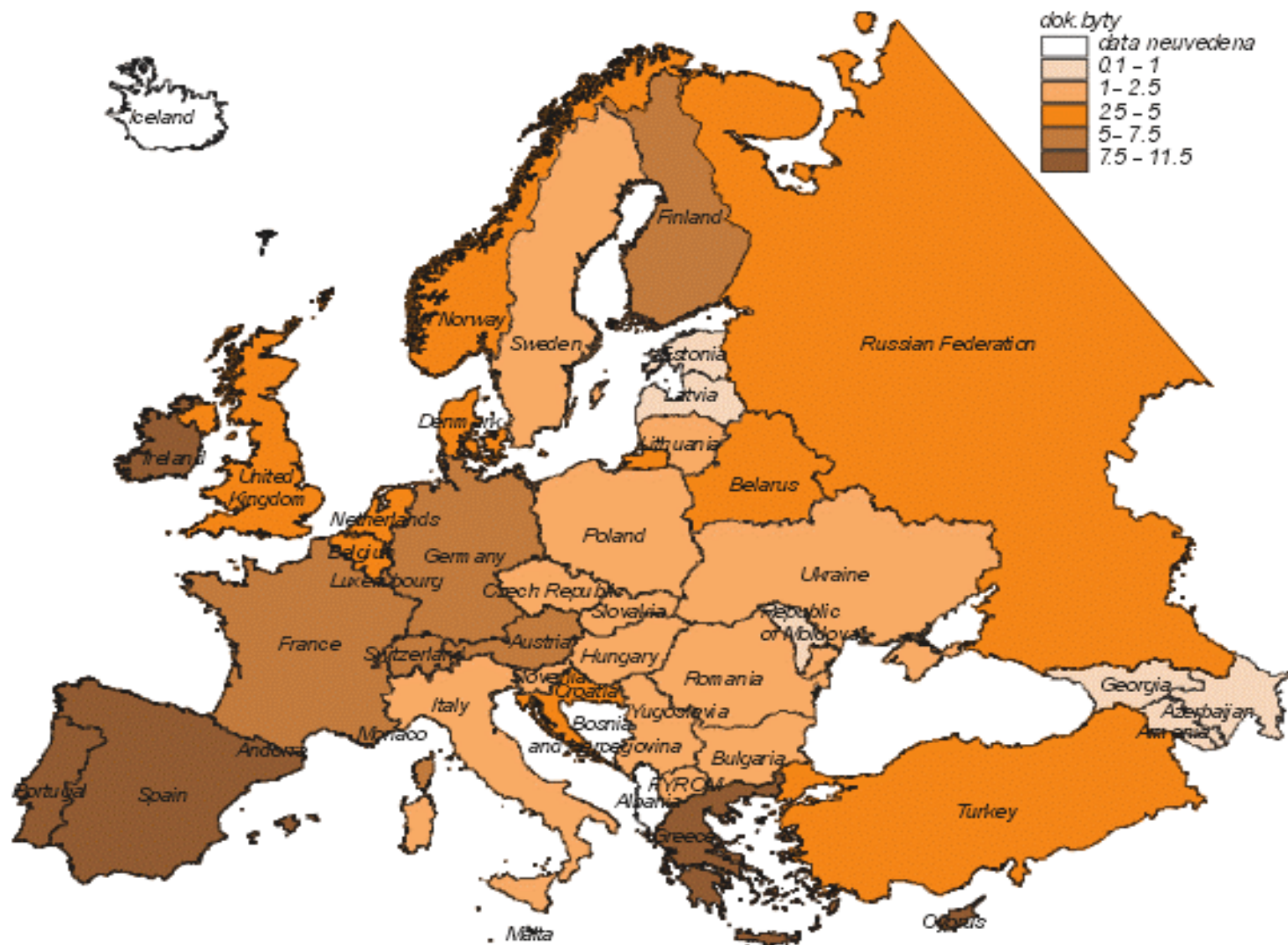
Nevládní organizace

- ECMF - Hypotéční federace EU.
- CECODHAS sociální bydlení - Evropský styčný výbor pro
- FEANTSA je zaměřena na problematiku bezdomovectví
- ENHR - Evropská síť pro výzkum bydlení

Počet bytů na tisíc obyvatel



Počet nových postavených bytů na tisíc obyvatel



Struktura bytového fondu

		Nizozemsko	Belgie	V. Britanie	Francie
podíl nájemních bytů na bytovém fondu	%	54	35	33	38
podíl sociálních bytů na bytovém fondu	%	40	6	23	17
podíl sociálních bytů na nájemních bytech	%	74	17	70	45
omezení přístupu k soc. bydlení		ano	ano	ano	ano

		Německo	Švédsko	Dánsko
podíl nájemních bytů na bytovém fondu	%	62	39	45
podíl sociálních bytů na bytovém fondu	%	16	22	18
podíl sociálních bytů na nájemních bytech	%	26	56	40
omezení přístupu k soc. bydlení		ano	ne	ne

Adresný příspěvek na bydlení

- Německo 1965
- Britanie 1972
- Francie 1977
- Není v Itálii a ve Španělsku

Regulace nájemného

- Různé systémy, hlavně se týkají subvencovaného sektoru
- Není v Řecku, ve Finsku a v Irsku

Vývoj přístupu k otázce bydlení v Evropě

- 1945-1960 období poválečné obnovy
- 1960-1975 diverzifikace bytových politik
- 1975 - nová realita

Období poválečné obnovy

- Vysoké zapojení státu
- Hlavně důraz na kvantitu a nikoliv kvalitu
- Ignorování ekonomických souvislostí a dopadů
- Odstranění válečných škod
- Odstranění deficitu bytů

Diverzifikace bytových politik

- Nasycení trhu nekvalitními byty
- Investice do zlepšování kvality
- Stále přetrvává snaha podporovat neselektivně
- Podíl výdajů na bydlení roste až k 15 % výdajů veřejných rozpočtů

Nová realita

- Ropné šoky...
- Neschopnost financovat štědrou podporu
- Uznání ekonomických faktorů
- Stagnace podpory a pokles jejího podílu na veřejných výdajích až k polovině úrovně z sedmdesátých let
- Přechod od sociálních bytů k příspěvkům na bydlení
- Privatizace sociálních bytů

Privatizace sociálních bytů

- Počátek - osmdesátá léta, Velká Britanie
- Cíl - snížit zatížení veřejných rozpočtů
- Vytvořit prostor pro liberalizaci
- Dosažení sociálního mixu

Privatizace sociálních bytů

- Velká Británie 25 % sociálních bytů
- Irsko
- Itálie Španělsko a Portugalsko
- Německo, nové země
- Po roce 1991 i Švédsko

Důsledky vstupu do EU

- Přijetí právních norem EU (již se stalo)
- Možnost občanů ČR investovat v zemích EU za stejných podmínek jako místní občané
- Občané ČR budou mít právo na stejnou podporu bydlení v zemích EU jako domácí obyvatelé
- Nutnost zacházet s občany EU jako s tuzemci
- Vlastnění nemovitostí cizinci (po skončení přechodného období)

Důsledky vstupu do EU

- Přijetí technických norem - modernizace elektrických a plynových rozvodů, zajištění přísnějších hygienických a tepelně-izolačních norem (150 000 korun na jeden byt)
- Změna DPH na stavební práce pro bydlení
- Dotace na opravy paneláků

Hodnotící zpráva Evropské komise z 9.10.2002

- Kritizuje regulaci - neumožňuje přiblížení k tržní ceně, omezující flexibilitu pracovní síly a odrazující investory od bytové výstavby

Vliv vstupu vytvoření jedné hladiny nájemného

- Kritika v hodnotících zprávách bude pokračovat
- Snížení efektivnosti plošné podpory bydlení
- Odchod části znevýhodněné populace do zahraničí
- Rozhodnutí Evropského soudního dvora

Politická vůle

- Regulace směřující k jedné cenové úrovni
- Adresný příspěvek na bydlení
- Zkušenosti z téměř 60 vývoje v zemích EU ukazují, že není efektivní alternativy

- Závěr
- Jak je z předchozího textu patrné, možnost odhadnout budoucí vývoj ve sféře bydlení v členských zemích EU je více než obtížné. Provedená analýza integračních faktorů, aplikovaná na trendy vývoje bytové politiky na počátku 90. let, nám totiž neprozrazuje, zda do sféry bydlení nezasáhnou nějaké nové vlivy, které posunou vývoj ve sféře bydlení jiným směrem. Na základě informací, které jsou v současnosti k dispozici, nelze dokonce ani říci, zda již nyní dochází ke konvergenci bytových politik členských zemí EU, nebo zda v této oblasti stále převládá rozdílnost, způsobená historickými okolnostmi, národním institucionálním rámcem, politickými silami apod., a to i s ohledem na to, že jednotlivé země jsou nuceny řešit velmi podobná, ne-li

Podíl výdajů na bydlení v ČR

	Nájemní byty									Družstevní byty									Rodinné domky									
	1.0.00	2.0.00	3.0.00	4.0.00	1.0.01	2.0.01	3.0.01	4.0.01	1.0.02	1.0.00	2.0.00	3.0.00	4.0.00	1.0.01	2.0.01	3.0.01	4.0.01	1.0.02	1.0.00	2.0.00	3.0.00	4.0.00	1.0.01	2.0.01	3.0.01	4.0.01	1.0.02	
Počet členů na domácnost	264	263	263	263	263	269	260	260	269	266	276	277	278	279	273	273	272	271	268	3,13	3,12	3,14	3,13	3,08	3,09	3,10	3,10	3,12
1. Nájemné z bytu	1 223	1 214	1 270	1 293	1 343	1 358	1 401	1 390	1 396		829	830	842	853	883	867	887	893	942	7	6	5	1	6	5	4	5	3
2. Hlášná údržba a opravy bytu	128	155	242	162	89	225	228		174	117	183	327	441	233	185	214	307	247	238	277	483	605	294	295	508	599	428	320
3. Ostatní služby související s bytem	439	413	450	463	479	454	403	401	514		391	304	390	406	415	390	427	419	471	264	216	203	235	202	230	231	246	373
z toho: úhrada a sčítání v t.m.	268	246	276	265	291	264	293	267	296		230	223	234	246	243	225	256	249	261	156	176	163	181	176	178	187	187	200
sbor poměrných náhrad	11	67	70	72	77	75	75	79	101		65	63	63	65	73	73	71	70	110	104	37	36	49	102	49	39	54	168
ostatní služby	100	100	104	106	111	115	115	115	117		95	90	101	95	99	100	100	100	101	4	3	5	5	4	2	5	5	5
4. Elektrika, teplo, plyn, paliva v t.m.	1 573	1 459	1 566	1 610	1 653	1 554	1 691	1 730	1 000		1 050	1 640	1 049	1 070	1 935	1 504	1 966	1 970	1 901	1 760	1 044	1 949	1 043	2 011	2 134	2 174	2 235	2 345
plynná paliva	522	540	538	543	593	611	589	617	661		497	508	501	514	569	572	579	576	599	942	943	950	935	1 019	1 034	1 013	1 060	1 146
z toho plyn ze sítě	217	204	241	245	248	244	317	316	317		114	116	122	116	140	124	141	144	158	488	441	475	474	484	494	481	1111	1164
kapalná paliva	212	223	233	240	255	291	298	303	309		117	110	118	123	137	120	144	142	157	681	721	735	760	857	916	958	989	1 045
tuhá paliva	3	3	4	0	0	0	0	0	0		0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1	1	1	0	1
ústřední plyn a teplovoda	13	13	20	21	10	14	20	11			2	3	10	7	9	5	9	22	3	110	153	237	110	104	153	173	150	120
	100	674	766	000	002	630	706	700	017		1 232	1 021	1 200	1 222	1 227	002	1 220	1 220	1 220	10	6	5	0	0	7	7	7	0
Výdání na bydlení celkem	3 363	3 241	3 528	3 527	3 563	3 591	3 804	3 775	3 828		3 263	3 189	3 530	3 362	3 418	3 064	3 587	3 529	3 632	2 308	2 549	2 762	2 373	2 594	2 876	3 008	2 914	3 041
vydání na nájemné v % z výdání na bydlení	36,4%	37,5%	36,0%	36,7%	37,7%	37,8%	36,8%	36,8%	36,5%		25,5%	26,0%	23,9%	25,4%	25,8%	26,3%	24,7%	25,3%	25,9%	0,3%	0,2%	0,2%	0,0%	0,2%	0,2%	0,1%	0,2%	0,1%
Čisté peněžní příjmy domácnosti	17 973	18 971	18 284	20 321	19 142	21 109	20 250	22 237	19 437		19 492	21 625	20 397	22 236	20 213	22 422	22 109	23 321	20 772	19 927	21 275	21 369	22 989	21 630	23 423	23 016	25 129	22 601
vydání na bydlení v % z čistých příjmů	18,7%	17,1%	19,3%	17,4%	18,6%	17,0%	18,8%	17,0%	19,7%		16,7%	14,7%	17,3%	15,1%	16,9%	13,7%	16,2%	15,1%	17,5%	11,6%	12,0%	12,9%	10,3%	12,0%	12,3%	13,1%	11,6%	13,5%
vydání na nájemné v % z čistých příjmů	6,8%	6,4%	6,0%	6,4%	7,0%	6,4%	6,0%	6,3%	7,2%		4,3%	3,8%	4,1%	3,8%	4,4%	3,0%	4,0%	3,8%	4,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Normy

- Mezinárodního paktu o hospodářských, sociálních a kulturních právech čl. 11,
- Evropské sociální charty čl. 16
- Dodatkového protokolu k Chartě čl. 4
- rozhodnutí Evropského soudu pro lidská práva v případě Mellacher a ostatní proti Rakousku ze dne 19. 12. 1989 (A-168)
- **Dodatkového protokolu k Úmluvě čl. 1,**
- **Listiny, čl. 11 odst. 1**