

Bytová družstva a jejich možné využití pro dostupné bydlení

Podněty k úvaze o využití



Malé zastavení u historie družstevnictví jako solidárního systému v neziskovém sektoru

- ▶ První družstvo vzniklo u nás v roce 1847
- ▶ Strategie - společně si opatřovat služby levněji než komerční sektor.
- ▶ V roce 1873 navrhl český právník, Rytíř Antonín Randa první družstevní zákon.
- ▶ Tato norma jako „Obecně prospěšná společenstva bytová“ fungovala u nás do roku 1954. V Rakousku po novelách dodnes. Za tuto dobu družstva postavila cca 100.000 bytů.
- ▶ Komunisté v roce 1954 bytová družstva zlikvidovaly (dále existovaly jako LBD) ale záhy, když na bezplatné bydlení nebyly peníze je v roce 1959 obnovili.
- ▶ Do roku 1989 se postavilo téměř 900.000 bytů.....



E. Beaufort a. s.

Rodinný archiv

JUDr. Antonín rytíř RANDA



• Družstva ve světě a jejich podpora OSN

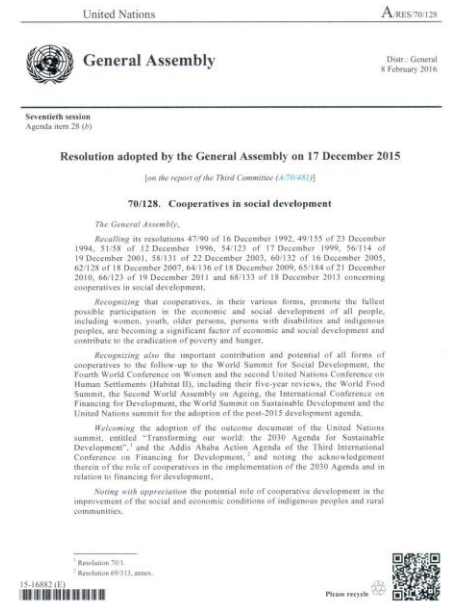
První družstvo vzniklo v roce 1844 v Rochdale v Anglii. V Německu založil Raiffeisen úvěrní družstvo v roce 1848.

Více než 12 % obyvatel země je členem některého družstva. Mezinárodní družstevní svaz (vznikl v roce 1895) uvádí ve světě 1 miliardu členů (140 milionů v USA). Družstev jsou 3 miliony a mají obrát 2,1 bilionů USD-

Bytová družstva jsou v Evropě prakticky ve všech zemích. Nejsilnější v Německu, Skandinávii, Španělsku či Portugalsku.

Valné shromáždění OSN pravidelně, každé tři roky vyzývá vlády členských zemí na posedy v září 2017, aby exekutiva spolupracovala s družstevními svazy. V roce 2006 vláda vyslyšela tento apel a vznikla „Rada vlády pro družstevnictví“. Ta by významně pomáhala i v oblasti sociální ekonomie. Bohužel byla vládou v roce 2008 zrušena a již nebyla obnovena.

Spolupráce družstev s komerčními firmami přináší dostupné bydlení například v Británii, luxusní nadstandard sousedí s byty sociálními a dostupnými.....též studenti Harvardu mají své družstvo...



Bytová družstva v Českém teritoriu existují již 171 let.

- ▶ Bytová družstva byla v roce 1959 obnovena proto, že stát neměl prostředky na naplnění slibu - bezplatně přidělené byty všem.
- ▶ Spojení vkladu (členského podílu) splaceného členem, úvěru který má družstvo a člen jej splácel a státního příspěvku se ukázala výhodná pro občany i pro stát.
- ▶ Bytová družstva odpovídala požadavkům mezinárodního družstevního svazu, byly i před rokem (na rozdíl od družstev zemědělských) jeho členy.
- ▶ Regulace nájemného (která činila bydlení ztrátovým pro obce) a také bezbřehá privatizace, která pomohla k levnému vlastnictví jedné generaci, dnes již neexistuje, učinila náš trh s byty nevyrovnaným, bydlení je drahé, nedostupné.
- ▶ Dáváme k úvaze osvědčený model.



Hlavním cílem prezentace je iniciovat úvahy de lege ferenda o využití bytových družstev v systému dostupného bydlení

- ▶ Nabízí se řada alternativ
- ▶ S odvoláním na historii a osvědčené modely v Evropě doporučujeme využít principu obnovení neziskových bytových společností a čerpat s naší sic dávné, ale společné historie právní úpravy s Rakouskem
- ▶ Máme na mysli například zákon č.43 z roku 1873 ve znění jak je aplikován v Rakousku dodnes.
- ▶ Musí skončit nedůstojná forma vyloučených lokalit, prioritou zůstává dostupné a udržitelné bydlení, který náš návrh zákonné úpravy může řešit.
- ▶ Doporučujeme urychleně začít na systému pracovat, tápeme už nejméně 10 let a výsledkem je....existence tohoto
- ▶ Mladí lidé a senioři čím dál více nedosáhnou na bydlení.



Legislativní principy právní normy o obecně prospěšném poskytování bydlení.

- ▶ Máme rámec pro takovou budoucí právní úpravu. Předali jsme jí již MPSV k úvaze.
- ▶ Vznik neziskových bytových společností (dále „společnost“) počítá s využitím korporací - akciové společnosti, s.r.o a družstev.
- ▶ Obcím nic nepřikazuje ale umožňuje jí jako případnému zakladateli společnosti využít tyto byty pro své potřeby. Nezatěžuje obec úvěrem za výstavbu. Dává ale obcím řadu práv.
- ▶ Jde o obnovu funkčního systému ve kterém se mohou při financování být využity veřejné prostředky státu či obce spolu se soukromými prostředky občanů a to v různém, flexibilním poměru těchto zdrojů.



Některé zásady navrhované právní úpravy:

- ▶ Obecně prospěšnou společností bytovou může být korporace družstevní, společnost s ručením omezením a akciová společnost je-li její činnost vykovávána v ČR pokud recipují do svých stanov zásady uvedené v tomto zákoně.
- ▶ Je založena výhradě pro poskytování služeb spojených s bydlením,
- ▶ Veškerá činnost spočívá v poskytování bydlení
- ▶ Podrobuje se pravidelné kontrole činnosti orgánem, s jehož vznikem zákon počítá.
- ▶ Statut vychází z korporátního a tohoto zákona.
- ▶ S výjimkou obce (jako případného zakladatele) nikdo nesmí držet více než jeden podíl.
- ▶ Každý podíl opravňuje k užívání jednoho bytu.
- ▶ Zákon určí technické parametry těchto bytů.
- ▶ Společnost může vykonávat činnosti spojené s výstavbou a pronajímání bytů.
- ▶ Podnikatelský pronájem se nepřipouští.
- ▶ Byt nelze převést do vlastnictví fyzických či právnických osob.
- ▶ Společnost může mít formu sociálního bytového družstva upraveného v zákoně o obchodních korporacích.



Využitelnost pro tzv. „sociální bydlení“

- ▶ Je na rozhodnutí obce zda pro potřeby v této oblasti využije byty, které vlastní.
- ▶ Zákon o sociálním bydlení se nebude zabývat výstavbou, pouze podmínkami poskytování bydlení pro občany na okraji společnosti jak privátním tak i ostatním možným poskytovatelům.
- ▶ Rámec zákona je postaven na 25 základních zásadách které můžeme rozpracovat do věcného záměru zákona.
- ▶ Obec může nařídít například povinný audiovizuální monitoring společných částí a registraci osob ucházející se o přidělení bytu.
- ▶ Obec může pronájmy omezit na občany s trvalým pobytem v obci.
- ▶ Při povolování komerčních staveb developerům v intravilánu obce může obec souhlas podmínit výstavbou až 25 % bytů z celkového počtu stavěných jednotek.
- ▶ Zákon určí nákladové nájemné a také neziskový režim výstavby uvedeného procenta bytů.
- ▶ Osoby ubytované v těchto bytech musí souhlasit s účastí v sociálních projektech, rekvalifikacích, nesmí odmítat práci a odpovídají za docházku dětí do školy. Zákon definuje podrobnosti.
- ▶ Vznikne malý „revizní svaz“, který činnost společností pravidelně kontroluje a poskytuje i metodickou pomoc



Závěr

- ▶ V daném časovém rámci není možné vysvětlovat podrobnosti, víme že vysvětlit zásady které jsme zpracovali by di vyžádalo podstatně delší čas.
- ▶ Tak, jak víme z organizace Housing Europe i od kolegů z Rakouska, i tam se v rámci tohoto sektoru nejvyšším procentem podílejí družstva.
- ▶ Těm by se měla věnovat větší pozornost. Pokud bychom hovořili o praktických problémech h družstevnictví jako největšího vlastníka a správce bytového fondu, byla by přednáška velmi dlouhá.
- ▶ Pokud by exekutiva na naše problémy slyšela, rádi bychom splnili svojí roli v navrhovaném neziskovém sektoru.

