



PARLAMENT ČESKÉ REPUBLIKY

POSLANECKÁ SNĚMOVNA

2021

VIII. volební období

Komplexní pozměňovací návrh

poslanců Jana Birke, Kláry Dostálové, Jana Hamáčka, Petra Dolínka,
Jana Chvojky, Jiřího Běhounka a dalších

k návrhu poslanců Jana Birke, Jana Hamáčka, Jana Chvojky a dalších na vydání zákona o veřejně prospěšných společnostech bytových a výstavbě dostupného bydlení a o změně některých zákonů (zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších právních předpisů)

(sněmovní tisk 952)

Návrh změn

I. Název zákona zní:

„o dostupnosti bydlení a o změně některých zákonů“.

II. Část první včetně názvu zní:

„Část první

Zákon o dostupnosti bydlení

§ 1

Předmět úpravy

- (1) Tento zákon upravuje dostupnost bydlení a přiznávání statusu veřejné prospěšnosti v oblasti bydlení některým právnickým osobám (dále jen „veřejně prospěšná právnická osoba v oblasti bydlení“) a z něho vyplývající práva a povinnosti.
- (2) Tento zákon dále upravuje některé pravomoci obce, kraje a České republiky při přiznávání statusu veřejné prospěšnosti v oblasti bydlení a dále upravuje některé vztahy obce, kraje a České republiky k veřejně prospěšným právnickým osobám v oblasti bydlení.
- (3) Tento zákon dále zavádí a upravuje evidenci veřejně prospěšných právnických osob v oblasti bydlení.

§ 2

Vymezení pojmů

Pro účely tohoto zákona se rozumí

- a) bydlením sociální bydlení nebo dostupné bydlení,
- b) sociálním bydlením bydlení v sociálním bytě,
- c) dostupným bydlením bydlení v dostupném bytě,
- d) sociálním bytem byt určený k pronájmu způsobilé domácnosti ve vlastnictví veřejně prospěšné právnické osoby v oblasti bydlení, který má alespoň základní vybavení a jehož podlahová plocha dosahuje alespoň 20 m² a nepřesahuje 120 m²,
- e) dostupným bytem byt určený k pronájmu, ve vlastnictví veřejně prospěšné právnické osoby v oblasti bydlení, jehož podlahová plocha dosahuje alespoň 20 m² a nepřesahuje 120 m²,
- f) způsobilou domácností společně hospodařící domácnost, která má nízký příjem a nevyhovující bydlení a nemůže si zajistit vyhovující bydlení na trhu,

- g) společně hospodařící domácností společenství fyzických osob, které spolu trvale žijí a společně uhrazují náklady na své potřeby; společně hospodařící domácností může být i jedna fyzická osoba,
- h) nevyhovujícím bydlením byt neodpovídající specifickým požadavkům člena společně hospodařící domácnosti vyplývajícím z jeho zdravotního omezení, bydlení společně hospodařící domácnosti v prostorách, které nejsou určeny k trvalému bydlení, nekvalitní byt nebo přelidněný byt podle přílohy k tomuto zákonu,
- i) základním vybavením záchod, umyvadlo, sprcha nebo vana, kuchyňská linka a sporák nebo varná deska,
- j) veřejností fyzické osoby, které nejsou členy nebo společníky veřejně prospěšné právnické osoby v oblasti bydlení,
- k) započitatelnými výdaji výdaje na:
1. koupi pozemku, jehož součástí je stavba,
 2. zařízení staveniště,
 3. pozemní úpravy a stavební práce,
 4. materiál a jeho dopravu,
 5. demoliční práce včetně uložení na skládce,
 6. stavební a technický dozor,
 7. revize a zkoušky,
 8. náklady na základní vybavení,
 9. daň z přidané hodnoty, s výjimkou části daně z přidané hodnoty, u níž obci jako plátcí vznikne nárok na odpočet daně podle zákona o dani z přidané hodnoty, a
 10. projektovou dokumentaci a dokumentaci pro vydání stavebního povolení.
- l) nákladovým principem princip, že přímé či nepřímé plnění za poskytování bydlení členům nebo společníkům veřejně prospěšné právnické osoby v oblasti bydlení nebo veřejnosti nepřevyšuje náklady veřejně prospěšné právnické osoby v oblasti bydlení účelně vynaložené za účelem poskytování bydlení,
- m) neziskovým principem princip, že přímé či nepřímé plnění za dodávky při výstavbě domu, jehož výstavbu uskutečňuje svým jménem veřejně prospěšná právnická osoba v oblasti bydlení, či za jiné plnění při jiné výstavbě nebo nabývání domů, bytů či jednotek veřejně prospěšnou právnickou osobou v oblasti bydlení, nepřevyšuje účelně vynaložené započitatelné výdaje,
- n) ekonomickým modelem poskytování bydlení listina obsahující zejména
1. cíle veřejně prospěšné právnické osoby v oblasti bydlení a zhodnocení jejich dosahování,
 2. přehled zdrojů výnosů, které přesahují 5 % z celkového součtu výnosů, včetně uvedení jejich použití,

3. přehled nákladů na zajišťování bydlení výstavbou domů, bytů či jednotek, jejich koupí či jiným způsobem,
4. přehled nákladů na vlastní správu, které představují zejména náklady na výkon správy a provoz a náklady spojené s dodáním služeb či zboží, které přímo nesouvisejí s výkonem hlavní činnosti,
5. součet odměn vyplacených členům statutárního orgánu a kontrolního orgánu, je-li zřízen, za předcházející účetní období, s uvedením počtu těchto členů, pokud byly odměny vyplaceny,
6. přehled plateb 5 dodavatelům, jimž byla za předcházející účetní období poskytnuta v součtu nejvyšší plnění vyjádřená v penězích, se současným uvedením plnění poskytnutým uvedenými dodavateli, a
7. výpočet nákladů na bydlení a výpočet nájemného

za nejméně posledních 5 let, pokud je to možné, a jejich prognózu na dalších 5 let, pokud je to možné,

- o) nízkým příjmem započitatelný příjem podle zákona o životním a existenčním minimu všech členů společně hospodařící domácnosti, který nepřesáhne v případě
 1. jednočlenné domácnosti 0,6násobek hrubé průměrné měsíční mzdy,
 2. dvoučlenné domácnosti 0,8násobek hrubé průměrné měsíční mzdy,
 3. tříčlenné domácnosti hrubou průměrnou měsíční mzdu,
 4. čtyřčlenné domácnosti 1,2násobek hrubé průměrné měsíční mzdy,
 5. pěti a vícečlenné domácnosti 1,4násobek hrubé průměrné měsíční mzdy,
- p) hrubou průměrnou měsíční mzdou průměrná hrubá měsíční nominální mzda na přepočtené počty zaměstnanců v národním hospodářství dosažená podle zveřejněných údajů Českého statistického úřadu za minulý kalendářní rok, bude-li nájemní smlouva k sociálnímu bytu uzavřena v období od 1. července do 31. prosince, nebo za předminulý kalendářní rok, bude-li nájemní smlouva k sociálnímu bytu uzavřena v období od 1. ledna do 30. června,
- q) sociálním pracovníkem zaměstnanec obce s rozšířenou působností splňující předpoklady pro výkon povolání sociálního pracovníka podle zákona o sociálních službách¹⁾,
- r) plánem prevence ztráty bydlení písemný dokument vypracovaný sociálním pracovníkem za účelem vzájemné spolupráce mezi obecním úřadem obce s rozšířenou působností zastoupeným sociálním pracovníkem a domácností užívající sociální byt,
- s) sociálním šetřením posouzení sociálním pracovníkem, zda je společně hospodařící domácnost způsobila domácností.

§ 3

Sociální šetření

(1) Sociální šetření se provádí na základě žádosti fyzické osoby o vydání osvědčení podle § 4.

¹⁾ § 110 zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů.

- (2) Sociální šetření provádí sociální pracovník obecního úřadu obce s rozšířenou působností, v jejímž správním obvodu se nachází sociální byt, který má být pronajat.
- (3) Obsahem sociálního šetření je posouzení majetkových a sociálních poměrů, vhodnosti aktuálního užívaného prostoru pro bydlení a zda si společně hospodařící domácnost sama nemůže zajistit vhodné bydlení na trhu. Součástí sociálního šetření je rovněž zjišťování základních životních potřeb společně hospodařící domácnosti, a to v místě trvalého pobytu společně hospodařící domácnosti i v jejím sociálním okolí, a dále zjišťování možných zdrojů pomoci a podpory.
- (4) Náležitosti sociálního šetření může stanovit Ministerstvo práce a sociálních věcí vyhláškou.

§ 4

Osvědčení

- (1) Osvědčení, zda se jedná o způsobilou domácnost, vydává obecní úřad obce s rozšířenou působností na základě výsledků provedeného sociálního šetření, zjistí-li, že se jedná se o způsobilou domácnost.
- (2) Osvědčení obsahuje pouze ty osobní údaje, které pronajímatel nezbytně potřebuje pro sepsání nájemní smlouvy.
- (3) Obecní úřad obce s rozšířenou působností zároveň v osvědčení doporučí, je-li to na základě výsledků provedeného sociálního šetření s přihlédnutím k poměrům a schopnostem nájemce a členů jeho domácnosti vhodné, aby si veřejně prospěšná právnická osoba v oblasti bydlení v nájemní smlouvě k sociálnímu bytu vymínila, že nájemce a členové jeho domácnosti budou spolupracovat se sociálním pracovníkem na základě plánu prevence ztráty bydlení.

§ 5

Plán prevence ztráty bydlení

- (1) Obsahem plánu prevence ztráty bydlení je zejména stanovení postupu a časového harmonogramu plnění jednotlivých opatření k řešení nepříznivé sociální situace v oblasti bydlení.
- (2) Při tvorbě obsahu plánu prevence ztráty bydlení se vychází z konkrétní sociální situace společně hospodařící domácnosti, zejména z příjmové a majetkové oblasti, dosažené kvalifikace, zdravotního stavu, možností a schopností společně hospodařící domácnosti nalézt si vlastní bydlení.
- (3) Na žádost nájemce nebo pronajímatele sociálního bytu podá obecní úřad obce s rozšířenou působností zprávu o plnění plánu prevence ztráty bydlení vypracovanou sociálním pracovníkem. Pokud nájemce nebo členové jeho domácnosti závažně poruší nebo opakovaně porušují plán prevence ztráty bydlení, vyhotoví o tom sociální pracovník i bez žádosti zprávu a obecní úřad obce s rozšířenou působností ji doručí pronajímateli i nájemci.
- (4) Na zprávy podle odstavce 3 se správní řád nepoužije.
- (5) Formální náležitosti plánu prevence ztráty bydlení včetně zprávy o jeho plnění mohou být upraveny vyhláškou Ministerstva práce a sociálních věcí.

§ 6

Nájem sociálního bytu

- (1) Nájemní smlouvu k sociálnímu bytu lze uzavřít s fyzickou osobou ze způsobilé domácnosti na základě předložení osvědčení.
- (2) Pokud osvědčení obsahuje i doporučení podle § 4 odst. 3, může si veřejně prospěšná právnická osoba v bydlení v nájemní smlouvě vymínit, že nájemce a členové jeho domácnosti budou spolupracovat se sociálním pracovníkem na základě plánu prevence ztráty bydlení.
- (3) Nájemní smlouvu k sociálnímu bytu lze uzavřít nejméně na 1 rok a nejvýše na 2 roky; sociální byt, na nějž je uzavírána nájemní smlouva, nemůže být přelidněným bytem podle přílohy k tomuto zákonu. Nájemní dobu lze prodloužit nejméně o 1 rok a nejvýše o 2 roky, a to i opakovaně; nájemní smlouvu nelze prodloužit, jde-li o přelidněný byt podle přílohy k tomuto zákonu. Prodloužení nájemní doby je možné pouze v případě, že obecní úřad obce s rozšířenou působností osvědčí, že si nájemce a členové jeho domácnosti nemohou zajistit vyhovující bydlení na trhu; ustanovení § 3 až 5 se použijí obdobně.
- (4) V případě nájmu sociálního bytu
 - a) se k ujednání peněžité jistoty podle § 2254 odst. 1 občanského zákoníku nepřihlíží,
 - b) platí, že si pronajímatel vyhradil souhlas s přijetím nového člena do nájemcovy domácnosti podle § 2272 odst. 2 občanského zákoníku,
 - c) je vyloučeno zvyšování nájemného podle § 2249 odst. 1 občanského zákoníku,
 - d) se za hrubé porušení povinností nájemce považuje také závažné porušení nebo opakované porušování plánu prevence ztráty bydlení, pokud je doloženo zprávou sociálního pracovníka podle § 5 odst. 3.
- (5) Podnájem sociálního bytu nebo jeho části se nepřipouští. Podnajme-li nájemce byt jen část sociálního bytu, jde o hrubé porušení jeho povinností vyplývajících z nájmu.
- (6) Zemře-li nájemce sociálního bytu a pronajímatel udělí souhlas s přechodem nájmu na třetí osobu podle § 2279 odst. 1 věty druhé občanského zákoníku, nájem nepřejde, nesplňuje-li třetí osoba podmínky pro prodloužení nájemní doby podle tohoto zákona.

§ 7

Nájemné v sociálním bytě

- (1) Měsíční nájemné v sociálním bytě nesmí překročit mezní hodnotu nájemného, která se stanoví jako součin pořizovací ceny bytu nebo jednotky a koeficientu 0,00333 upravený o míru inflace vyjádřenou změnou ročního indexu spotřebitelských cen zveřejněnou Českým statistickým úřadem za rozhodné období. Rozhodným obdobím je doba od nabytí vlastnického práva k bytu nebo jednotce veřejně prospěšnou právnickou osobou v oblasti bydlení, nebo ode dne kolaudace bytu nebo jednotky k bydlení, nastane-li později, nejdříve však od získání statusu veřejné prospěšnosti v oblasti bydlení, do konce uplynulého kalendářního roku.
- (2) Uplynula-li od začátku rozhodného období do uzavření nájemní smlouvy k sociálnímu bytu doba kratší než jeden rok, nesmí měsíční nájemné v sociálním bytě překročit mezní hodnotu nájemného, která se stanoví jako součin pořizovací ceny bytu nebo jednotky a koeficientu 0,00333.

- (3) Pro účely výpočtu mezní hodnoty podle odstavců 1 a 2 se pořizovací cena bytu nebo jednotky navyšuje o náklady veřejně prospěšné právnické osoby v oblasti bydlení účelně vynaložené na opravu nebo rekonstrukci bytu nebo jednotky.
- (4) V případě bezúplatného nabytí vlastnického práva k bytu nebo jednotce se za pořizovací cenu bytu nebo jednotky považuje obvyklá cena bytu nebo jednotky určená znaleckým posudkem² ke dni nabytí vlastnického práva k bytu nebo jednotce veřejně prospěšnou právnickou osobou v oblasti bydlení.

§ 8

Status veřejné prospěšnosti v oblasti bydlení

- (1) Status veřejné prospěšnosti v oblasti bydlení lze přiznat:
 - a) spolku,
 - b) společnosti s ručením omezeným,
 - c) evropské společnosti,
 - d) akciové společnosti,
 - e) evropské družstevní společnosti,
 - f) družstvu,
 - g) nadaci,
 - h) nadačnímu fondu.
- (2) Název veřejně prospěšné právnické osoby v oblasti bydlení obsahuje slova „veřejná prospěšnost v oblasti bydlení“, nebo „veřejně prospěšná v oblasti bydlení“, nebo „veřejně prospěšné bydlení“, postačí však zkratka „v.p.b.“ psaná na konci názvu.
- (3) Veřejně prospěšné právnické osoby v oblasti bydlení se zapisují do evidence veřejně prospěšných právnických osob v oblasti bydlení (dále jen „evidence“) podle § 14 odst. 7. Veřejně prospěšná právnická osoba v oblasti bydlení má povinnost zajistit zápis názvu obsahující náležitosti podle odstavce 2 do příslušného veřejného rejstříku bez zbytečného odkladu po zápisu do evidence.

§ 9

Zásady veřejné prospěšnosti v oblasti bydlení

- (1) Účelem veřejně prospěšné právnické osoby v oblasti bydlení je poskytovat bydlení na nákladovém principu.
- (2) Hlavním účelem veřejně prospěšné právnické osoby v oblasti bydlení nemůže být dosahování zisku nebo provozování obchodního závodu.
- (3) Veřejně prospěšná právnická osoba v oblasti bydlení poskytuje bydlení členům, společníkům nebo veřejnosti, pokud zakladatelské právní jednání nestanoví, že se bydlení poskytuje pouze členům nebo společníkům.

² § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

- (4) Veřejně prospěšná právnická osoba v oblasti bydlení poskytující bydlení veřejnosti může omezit poskytování bydlení veřejnosti za transparentních a nediskriminačních kritérií, kterými jsou zejména poskytování bydlení jen osobám s trvalým pobytem v obci, kde je bydlení poskytováno, jen osobám, které se zaváží přihlásit se k trvalému pobytu v obci, kde je bydlení poskytováno, jen osobám bez jiného bydlení, nebo jen osobám bez vlastnictví nemovité věci určené k bydlení v místě, kde jsou přihlášení k trvalému pobytu.
- (5) V domech, bytech a jednotkách, které jsou určeny k bydlení, nesmí veřejně prospěšná právnická osoba v oblasti bydlení poskytovat ubytování ve smyslu občanského zákoníku.
- (6) Veřejně prospěšná právnická osoba v oblasti bydlení nesmí poskytovat bydlení na jiném než nákladovém principu.
- (7) Veřejně prospěšná právnická osoba v oblasti bydlení každoročně zveřejňuje v evidenci ekonomický model poskytování bydlení, a to nejpozději do 30. června každého roku.
- (8) Zisk z činnosti veřejně prospěšné právnické osoby v oblasti bydlení lze použít pouze k podpoře účelu podle odstavce 1, a k jiné činnosti vedoucí k naplňování účelu podle odstavce 1, včetně správy veřejně prospěšné právnické osoby v oblasti bydlení.
- (9) Veřejně prospěšná právnická osoba v oblasti bydlení nerozděluje zisk.
- (10) Tomu, jehož členství ve veřejně prospěšné právnické osobě v oblasti bydlení zaniká, nebo jeho právnímu nástupci nebude na vypořádacím podílu, náleží-li mu podle jiného zákona, vyplaceno více, než je výše jeho splaceného nebo vneseného vkladu do základního kapitálu v době ukončení jeho členství.
- (11) Na podílu na likvidačním zůstatku nebude tomu, komu náleží podle jiného zákona, vyplaceno více, než je výše jeho splaceného nebo vneseného vkladu do veřejně prospěšné právnické osoby v oblasti bydlení, v době splatnosti podílu na likvidačním zůstatku, a zbylý likvidační zůstatek připadne podle rozhodnutí nejvyššího orgánu veřejně prospěšné právnické osoby v oblasti bydlení jiné veřejně prospěšné právnické osobě v oblasti bydlení, pokud s tím její nejvyšší orgán souhlasí. Pokud není žádná veřejně prospěšná právnická osoba v oblasti bydlení, která by likvidační zůstatek přijala, připadne České republice. Jiný způsob naložení s likvidačním zůstatkem není přípustný.

§ 10

Základní práva obce, kraje a České republiky

- (1) Vlastnické právo obce, kraje, nebo České republiky k pozemku, domu nebo jednotce či jiné právo k pozemku, domu nebo jednotce může být převedeno do majetku veřejně prospěšných právnických osob v oblasti bydlení bezúplatně. Právo převedené bezúplatně obcí, krajem, nebo Českou republikou do majetku veřejně prospěšné právnické osoby v oblasti bydlení, jejímž členem, nebo společníkem je obec, kraj nebo Česká republika, nelze bez souhlasu obce, kraje, nebo České republiky zcizit, ani zatížit, ani nelze změnit zakladatelské právní jednání, neurčí-li zakladatelské právní jednání jinak.
- (2) Do doby úplného splacení dluhu veřejně prospěšnou právnickou osobou v oblasti bydlení vázne na pozemku, domu nebo jednotce zástavní právo ve prospěch obce, kraje, nebo České republiky, pokud se strany nedohodnou jinak. Návrh na zápis zástavního práva se podává s návrhem na vklad vlastnického práva či jiného práva do katastru nemovitostí.
- (3) Likvidátor je při likvidaci veřejně prospěšné právnické osoby v oblasti bydlení povinen přednostně nabídnout obci, kraji nebo České republice ke koupi za cenu obvyklou pozemek,

dům nebo jednotku, k níž obec, kraj nebo Česká republika převedla vlastnické právo na veřejně prospěšnou právnickou osobu v oblasti bydlení. Pokud bylo vlastnické právo k pozemku, domu nebo jednotce převedeno na veřejně prospěšnou právnickou osobu v oblasti bydlení bezúplatně, je likvidátor povinen nabídnout obci, kraji nebo České republice bezúplatný převod vlastnického práva k tomuto pozemku, domu nebo jednotce. Lhůta pro přijetí nabídky činí alespoň 6 měsíců. Ustanovení § 11 odst. 4 se pro přednostní nabídky podle tohoto odstavce nepoužije.

§ 11

Omezení spojená s veřejnou prospěšností v oblasti bydlení

- (1) Převod podílu ve veřejně prospěšné právnické osobě v oblasti bydlení se zakazuje.
- (2) Nelze postoupit nájem bytu v domě či jednotky ve vlastnictví veřejně prospěšné právnické osoby v oblasti bydlení.
- (3) Podnájem dostupného bytu nebo jeho části se nepřipouští. Podnajme-li nájemce byt' jen část sociálního nebo dostupného bytu, jde o hrubé porušení jeho povinnosti vyplývající z nájmu.
- (4) Zakazuje se převod vlastnického práva k pozemku, domu či jednotce ve vlastnictví veřejně prospěšné právnické osoby v oblasti bydlení na fyzickou osobu a na právnickou osobu, která není veřejně prospěšná v oblasti bydlení.
- (5) Pozemek, dům ani jednotku ve vlastnictví veřejně prospěšné právnické osoby v oblasti bydlení nelze vyčlenit do svěřenského fondu. Je-li předmětem veřejné dražby dobrovolné podle zákona o veřejných dražbách pozemek, dům nebo jednotka ve vlastnictví veřejně prospěšné právnické osoby v oblasti bydlení, mohou být účastníky dražby pouze jiné veřejně prospěšné právnické osoby v oblasti bydlení. Ustanovení § 3 odst. 1 zákona o veřejných dražbách se nepoužije.

§ 12

Orgány dostupnosti bydlení

- (1) Starosta obce s rozšířenou působností zřizuje orgán dostupnosti bydlení obce, starosta městské části hlavního města Prahy zřizuje orgán dostupnosti bydlení městské části. Na činnost orgánu dostupnosti bydlení městské části se použijí obdobně ustanovení o činnosti orgánu dostupnosti bydlení obce. Hejtman zřizuje orgán dostupnosti bydlení kraje, primátor hlavního města Prahy zřizuje orgán dostupnosti bydlení hlavního města Prahy. Na činnost orgánu dostupnosti bydlení hlavního města Prahy se použijí obdobně ustanovení o činnosti orgánu dostupnosti bydlení kraje. Činnost těchto orgánů dostupnosti bydlení je výkonem státní správy v přenesené působnosti.
- (2) Ústředním orgánem dostupnosti bydlení je ministerstvo.
- (3) Členy orgánu dostupnosti bydlení obce jmenuje a odvolává starosta. Členové orgánu dostupnosti bydlení obce musejí být zaměstnanci obce s rozšířenou působností. Orgán dostupnosti bydlení obce se skládá alespoň z jeho předsedy, který musí mít právnické vzdělání. Starosta může jmenovat také místopředsedu orgánu dostupnosti bydlení obce, který musí mít právnické vzdělání, a další členy orgánu dostupnosti bydlení obce. Orgán

dostupnosti bydlení obce je schopen jednat a usnášet se, je-li přítomen jeho předseda nebo místopředseda a zároveň nadpoloviční většina všech členů orgánu dostupnosti bydlení obce. Tvoří-li orgán dostupnosti bydlení obce šest a více členů, je schopen jednat a usnášet se, je-li přítomen jeho předseda nebo místopředseda a nejméně další dva členové orgánu dostupnosti bydlení obce. Orgán dostupnosti bydlení obce se usnáší většinou hlasů přítomných členů. Při rovnosti hlasů rozhoduje hlas předsedy, a není-li přítomen předseda, rozhoduje hlas místopředsedy.

- (4) Pro orgán dostupnosti bydlení kraje se odstavec 3 použije obdobně.
- (5) Orgány dostupnosti bydlení neposkytují sociální služby, ani nevykonávají činnosti sociální práce podle zvláštního zákona.
- (6) Sociální pracovník nevykonává působnost orgánů dostupnosti bydlení.

§ 13

Přiznávání statusu veřejné prospěšnosti v oblasti bydlení

- (1) O přiznání statusu veřejné prospěšnosti v oblasti bydlení rozhoduje orgán dostupnosti bydlení kraje, na jehož území má právnická osoba sídlo.
- (2) Je-li kraj zakladatelem, společníkem nebo členem právnické osoby, která žádá o přiznání statusu veřejné prospěšnosti v oblasti bydlení, rozhoduje o jeho přiznání ministerstvo.
- (3) Je-li Česká republika zakladatelem, společníkem nebo členem právnické osoby, která žádá o přiznání statusu veřejné prospěšnosti v oblasti bydlení, rozhoduje o jeho přiznání ministerstvo.
- (4) Status veřejné prospěšnosti v oblasti bydlení se přizná na žádost právnické osoby, pokud
 - a) žádost obsahuje mimo obecných náležitostí náležitosti podle § 15,
 - b) ve svém zakladatelském právním jednání určí, že hlavním předmětem činnosti je poskytování bydlení,
 - c) doloží, že na rozhodování právnické osoby mají podstatný vliv jen bezúhonné osoby,
 - d) doloží, že nabyla majetek z poctivých zdrojů,
 - e) splňuje další náležitosti stanovené tímto zákonem.
- (5) Za osobu mající podstatný vliv na rozhodování veřejně prospěšné právnické osoby v oblasti bydlení se pro účely tohoto zákona vždy považuje
 - a) osoba, která je členem jejího statutárního orgánu nebo kontrolního orgánu, je-li zřízen,
 - b) osoba zastupující v jejím statutárním orgánu nebo kontrolním orgánu, je-li zřízen, právnickou osobu, která je členem takového orgánu, nebo
 - c) ovládající osoba této veřejně prospěšné právnické osoby, jde-li o obchodní korporaci.
- (6) Za bezúhonnou se nepovažuje osoba, která byla pravomocně odsouzena pro přečin spáchaný v souvislosti s činností přispívající k dosahování obecného blaha nebo pro zločin. To neplatí, pokud se na ni hledí, jako by nebyla odsouzena. Bezúhonnost se dokládá ne více než 3 měsíce starým výpisem z evidence Rejstříku trestů, u cizinců či zahraničních právnických osob ne více než 3 měsíce starým výpisem z evidence trestů nebo rovnocenný doklad vydaný cizím státem, kde měla v předchozích 3 letech fyzická osoba bydliště nebo právnická osoba sídlo.

Nevydává-li cizí stát výpis z evidence trestů nebo rovnocenný doklad, předloží právnická osoba čestné prohlášení o bezúhonnosti s úředně ověřeným podpisem.

- (7) K prokázání poctivosti zdrojů majetku, který právnická osoba nabyla, slouží
- a) účetní závěrka, nebo jde-li o právnickou osobu vedoucí jednoduché účetnictví, přehled o majetku a závazcích a přehled o příjmech a výdajích, za účetní období bezprostředně předcházející dni podání návrhu na zahájení tohoto řízení,
 - b) zpráva auditora o ověření účetní závěrky podle písmene a), je-li právnická osoba povinna mít účetní závěrku ověřenou auditorem.
- (8) Podá-li právnická osoba žádost o přiznání statusu veřejné prospěšnosti v oblasti bydlení do 1 roku od svého vzniku, odstavec 7 se nepoužije a právnická osoba namísto listin uvedených v odstavci 1 uvede
- a) předpokládané zdroje svých výnosů a předpokládaný způsob jejich použití na bydlení nebo svůj další rozvoj,
 - b) předpokládané náklady na vlastní správu,
 - c) předpokládaný počet zaměstnanců spolu s předpokládaným souhrnem výše jejich mezd a odměn z dohody a
 - d) předpokládaný součet 5 nejvyšších ročních příjmů osob z okruhu zahrnujícího členy orgánu a zaměstnance, které mají být vyplaceny v souvislosti s působením v této osobě.

§ 14

Evidence veřejně prospěšných právnických osob v oblasti bydlení

- (1) Zřizuje se evidence, ve které se evidují veřejně prospěšné právnické osoby v oblasti bydlení a listiny vztahující se ke statusu veřejné prospěšnosti v oblasti bydlení těchto právnických osob.
- (2) Evidenci vedou krajské úřady.
- (3) Evidence je veřejná.
- (4) V evidenci jsou u jednotlivých právnických osob uvedeny tyto údaje:
 - a) den přiznání statusu veřejné prospěšnosti v oblasti bydlení,
 - b) údaje o členech statutárních orgánů určených k jednání ve věcech bydlení a jejich kontaktní údaje, a to alespoň telefonní číslo, e-mailová adresa, doručovací adresa a identifikátor datové schránky, má-li ji právnická osoba zřízenou,
 - c) adresa internetových stránek, pokud je právnická osoba provozuje,
 - d) podmínky členství v právnické osobě, transparentní a nediskriminační kritéria pro poskytování nájemního bydlení veřejnosti, pokud si je stanovila,
 - e) přehled nemovitých věcí určených k poskytování bydlení právnickou osobou evidovaných v katastru nemovitostí, včetně vlastností bytů,
 - f) uvažovaná výstavba či koupě domů, nebo jiné zajištění bydlení, včetně vlastností bytů a jednotek,
 - g) ekonomický model poskytování bydlení,
 - h) dlouhodobý plán poskytování bydlení,
 - i) údaje o počtu a vlastnostech volných bytů a jednotek, včetně výše nájemného.

- (5) Z listin se ve sbírce listin evidence evidují zejména
- a) zakladatelské právní jednání,
 - b) stavební dokumentace domu či jednotky,
 - c) nabývací tituly k pozemku, domu či jednotce,
 - d) dokumenty o financování pozemku, domu či jednotky,
 - e) vzorové nájemní smlouvy a
 - f) rozvahy a výsledky hospodaření.
- (6) Zakladatelské právní jednání, nabývací tituly k pozemku, domu či jednotce, rozvahy a výsledky hospodaření si obstará krajský úřad z veřejných seznamů a veřejných rejstříků a založí je do sbírky listin evidence.
- (7) Přiznal-li status veřejné prospěšnosti v oblasti bydlení orgán dostupnosti bydlení kraje, zapíše krajský úřad veřejně prospěšnou právnickou osobu v oblasti bydlení do evidence do 7 dnů ode dne přiznání statusu veřejné prospěšnosti v oblasti bydlení. Přiznalo-li status veřejné prospěšnosti v oblasti bydlení ministerstvo, podá do 7 dnů ode dne přiznání statusu veřejné prospěšnosti v oblasti bydlení krajskému úřadu, v jehož obvodu má veřejně prospěšná právnická osoba v oblasti bydlení sídlo, návrh na zápis této právnické osoby do evidence a krajský úřad tuto právnickou osobu do evidence zapíše do 7 dnů od doručení návrhu.
- (8) Změní-li se údaje evidované v evidenci, podá člen statutárního orgánu určený k jednání ve věcech bydlení, nebo osoba, která na tom má právní zájem, návrh na zápis změny údajů s listinami, které dokládají změnu údajů, a to do 1 měsíce od změny údajů, s výjimkou údaje o počtu a vlastnostech volných bytů a jednotek, včetně výše nájemného, a o členech statutárních orgánů určených k jednání ve věcech bydlení a jejich kontaktních údajích, o nichž se učiní návrh na zápis bez zbytečného odkladu.
- (9) Člen statutárního orgánu určený k jednání ve věcech bydlení, nebo osoba, která na tom má právní zájem, rovněž zakládá do sbírky listin aktuální listiny, a to nejpozději do 1 měsíce po tom, co k jejich změně došlo.
- (10) Krajský úřad může zahájit řízení o změně údaje a založit listinu do sbírky listin, dozví-li se o změně nebo má-li listinu k dispozici, i bez návrhu.
- (11) Porušení povinnosti podle odstavce 8 a 9 členem statutárního orgánu určeného k jednání ve věcech bydlení je přestupkem, za nějž může krajský úřad uložit tomuto členu statutárního orgánu pokutu až 20 000 Kč.
- (12) Krajský úřad může udělit pořádkovou pokutu osobě zapsané v evidenci tehdy, jestliže neuposlechla výzvy krajského úřadu, aby mu sdělila skutečnosti nebo předložila listiny potřebné k rozhodnutí v zahájeném řízení nebo aby mu předložila listiny, které podle tohoto zákona mají být založeny do sbírky listin; pořádkovou pokutu lze uložit až do výše 20 000 Kč, a to i opakovaně.
- (13) Evidence je veřejně přístupná způsobem umožňující dálkový přístup. Ministerstvo zajistí zpřístupnění evidence způsobem umožňující dálkový přístup.
- (14) Ministerstvo může vydat vyhlášku, kterou upraví podrobnosti zpřístupnění evidence způsobem umožňující dálkový přístup a její správy.

§ 15

Žádost o udělení veřejné prospěšnosti v oblasti bydlení

Součástí žádosti o udělení veřejné prospěšnosti v oblasti bydlení jsou také údaje zapisované do evidence podle § 14 odst. 4 a listiny zakládané do evidence podle § 14 odst. 5.

§ 16

Informace o bydlení

- (1) Krajské úřady vhodným způsobem informují orgán dostupnosti bydlení obce do 1 měsíce po zápisu veřejně prospěšné právnické osoby v oblasti bydlení do evidence, která má sídlo v obvodu této obce, nebo v jejímž obvodu se nachází nemovitá věc evidovaná v katastru nemovitostí určená k poskytování bydlení touto právnickou osobou, a to minimálně v rozsahu údajů zapisovaných do evidence podle § 14 odst. 4.
- (2) Dojde-li ke změně zápisu údaje o počtu a vlastnostech volných bytů a jednotek, včetně výše nájemného, a o členech statutárních orgánů určených k jednání ve věcech bydlení a jejich kontaktních údajích v evidenci, krajský úřad vhodným způsobem informuje orgán dostupnosti bydlení obce bez zbytečného odkladu.
- (3) Obec s rozšířenou působností zveřejňuje informace o názvu veřejně prospěšné právnické osoby v oblasti bydlení, která má sídlo v jejím obvodu nebo v jejímž obvodu se nachází nemovitá věc evidovaná v katastru nemovitostí určená k poskytování bydlení takovou právnickou osobou, spolu s informacemi o identifikačním čísle veřejně prospěšné právnické osoby v oblasti bydlení, dni přiznání statusu veřejné prospěšnosti v oblasti bydlení a údaji podle odstavce 2 na úřední desce nebo na jiném vhodném místě, a to bez zbytečného odkladu.

§ 17

Stavba domů

- (1) Veřejně prospěšná právnická osoba v oblasti bydlení staví či jinak zajišťuje stavbu nebo koupí domů, bytů a jednotek na neziskovém principu.
- (2) Pokud je veřejně prospěšná právnická osoba v oblasti bydlení pouze investorem stavby, má veřejně prospěšná právnická osoba v oblasti bydlení povinnost zajistit, že dodavatel dosáhne nejvýše přiměřeného zisku. Má se za to, že nepřiměřeným ziskem je zisk přesahující 15 %.

§ 18

Odměňování

Veřejně prospěšná právnická osoba v oblasti bydlení má povinnost zajistit, že veškeré odměny, mzdy a jiné platby členům orgánů a zaměstnancům veřejně prospěšné právnické

osoby v oblasti bydlení nejsou nepřiměřeně vysoké vzhledem k vykonávané funkci či práci. Má se za to, že nepřiměřeně vysoká je odměna, mzda či jiná platba, která je vyšší než obvyklá.

§ 19

Pojištění

Veřejně prospěšné právnické osoby v oblasti bydlení jsou povinny zajistit pojištění svého majetku, a to pozemků, domů a jednotek, proti běžným rizikům, a to za obvyklých podmínek na trhu.

§ 20

- (1) Orgány dostupnosti bydlení kontrolují plnění povinností podle tohoto zákona veřejně prospěšnými právnickými osobami v oblasti bydlení, které mají sídlo nebo vlastní nemovité věci v jejich obvodu.
- (2) Pokud veřejně prospěšná právnická osoba v oblasti bydlení nesplňuje podmínky pro přiznání statusu veřejné prospěšnosti v oblasti bydlení nebo hrubě porušuje povinnosti stanovené jí tímto zákonem, může být této právnické osobě na návrh orgánu dostupnosti bydlení, nebo osoby, která na tom má právním zájem, ustanoven soudem opatrovník z řad advokátů.
- (3) Opatrovník veřejně prospěšné právnické osoby v oblasti bydlení má povinnost vynaložit veškeré úsilí, které po něm lze rozumně požadovat, aby zajistil dodržování povinností podle tohoto zákona. Opatrovník podá soudu nejpozději rok od svého ustanovení zprávu, v níž uvede, zda zajistil dodržování povinností podle tohoto zákona. Soud může ustanovit nového opatrovníka, a to i opakovaně, podal-li opatrovník zprávu, že povinnosti podle tohoto zákona nezajistil, nebo pokud neplní své povinnosti v souladu se zákonem. Pokud však není možné, aby bylo zajištěno dodržování povinností podle tohoto zákona veřejně prospěšnou právnickou osobou v oblasti bydlení, soud rozhodne na návrh opatrovníka, orgánu dostupnosti bydlení nebo i bez návrhu o zrušení této veřejně prospěšné právnické osoby v oblasti bydlení.

§ 21

- (1) Dojde-li k přeměně veřejně prospěšné právnické osoby v oblasti bydlení, status veřejné prospěšnosti v oblasti bydlení nepřechází na nástupnickou právnickou osobu. Nástupnická právnická osoba má povinnost dodržovat veškeré povinnosti stanovené tímto zákonem veřejně prospěšné právnické osobě v oblasti bydlení; tento zákon se použije obdobně, s výjimkou části druhé zákona. Byty ve vlastnictví nástupnické právnické osoby splňující vymezení sociálního nebo dostupného bytu s výjimkou vlastnictví veřejně prospěšnou právnickou osobou v oblasti bydlení, se považují za sociální a dostupné byty. Orgán dostupnosti bydlení kontroluje plnění povinností nástupnické právnické osoby; § 16 se použije obdobně. Nástupnická právnická osoba požádá do 1 měsíce od přeměny o přiznání statusu veřejné prospěšnosti v oblasti bydlení. Nepožádá-li nástupnická právnická osoba nebo jí nebyl status veřejné prospěšnosti v oblasti bydlení přiznán, soud rozhodne na návrh orgánu dostupnosti bydlení nebo i bez návrhu o zrušení této nástupnické právnické osoby.

- (2) Dojde-li k přeměně veřejně prospěšné právnické osoby v oblasti bydlení rozdělením odštěpením nebo změnou právní formy, osoba zúčastněná na přeměně status veřejné prospěšnosti v oblasti bydlení nepozbývá.“.

Následující § 28 až 30 se označují jako § 22 až 24.

III. Část druhá včetně nadpisu zní:

„Část druhá

Změna zákona o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření

§ 22

V § 6 odst. 1 písm. e) zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, ve znění zákona č. 423/2003 Sb., se slova „vkladu nebo“ nahrazují slovy „vkladu,“ a za slovo „podílu“ se vkládají slova „nebo jiné platby za účast“.

IV. Část třetí včetně nadpisu zní:

„Část třetí

Změna zákona o sociálních službách

§ 23

Zákon č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění zákona č. 29/2007 Sb., zákona č. 213/2007 Sb., zákona č. 261/2007 Sb., zákona č. 124/2008 Sb., zákona č. 129/2008 Sb., zákona č. 274/2008 Sb., zákona č. 479/2008 Sb., zákona č. 108/2009 Sb., zákona č. 206/2009 Sb., zákona č. 223/2009 Sb., zákona č. 227/2009 Sb., zákona č. 347/2010 Sb., zákona č. 427/2010 Sb., zákona č. 73/2011 Sb., zákona č. 364/2011 Sb., zákona č. 366/2011 Sb., zákona č. 375/2011 Sb., zákona č. 420/2011 Sb., zákona č. 331/2012 Sb., zákona č. 384/2012 Sb., zákona č. 401/2012 Sb., zákona č. 45/2013 Sb., zákona č. 303/2013 Sb., zákona č. 306/2013 Sb., zákona č. 313/2013 Sb., zákona č. 101/2014 Sb., zákona č. 254/2014 Sb., zákona č. 189/2016 Sb., zákona č. 56/2017 Sb., zákona č. 183/2017 Sb., zákona č. 200/2017 Sb., zákona č. 222/2017 Sb., zákona č. 335/2018 Sb., a zákona č. 47/2019 Sb., se mění takto:

1. V § 35 se na konci odstavce 1 tečka nahrazuje čárkou a doplňuje se písmeno n), které zní:

„n) podpora získání a udržení vyhovujícího bydlení, rozvoj dovedností v oblasti bydlení a další činnosti vedoucí k sociálnímu začlenění v rámci bydlení.“.

2. V § 57 se na konci odstavce 2 tečka nahrazuje čárkou a doplňuje se písmeno d), které zní:

„d) podpora získání a udržení vyhovujícího bydlení, rozvoj dovedností v oblasti bydlení a další činnosti vedoucí k sociálnímu začlenění v rámci bydlení.“.

3. V § 58 se na konci odstavce 2 tečka nahrazuje čárkou a doplňuje se písmeno e), které zní:

„e) podpora získání a udržení vyhovujícího bydlení, rozvoj dovedností v oblasti bydlení a další činnosti vedoucí k sociálnímu začlenění v rámci bydlení.“.

4. V § 65 se na konci odstavce 2 tečka nahrazuje čárkou a doplňuje se písmeno e), které zní:

„e) podpora získání a udržení vyhovujícího bydlení, rozvoj dovedností v oblasti bydlení a další činnosti vedoucí k sociálnímu začlenění v rámci bydlení.“.

5. V § 69 se na konci odstavce 2 tečka nahrazuje čárkou a doplňuje se písmeno c), které zní:

„c) podpora získání a udržení vyhovujícího bydlení, rozvoj dovedností v oblasti bydlení a další činnosti vedoucí k sociálnímu začlenění v rámci bydlení.“.

6. V § 70 se na konci odstavce 2 tečka nahrazuje čárkou a doplňuje se písmeno e), které zní:

„e) podpora získání a udržení vyhovujícího bydlení, rozvoj dovedností v oblasti bydlení a další činnosti vedoucí k sociálnímu začlenění v rámci bydlení.“.

7. V § 92 písmeno d) zní:

„d) na území svého správního obvodu koordinuje poskytování sociálních služeb a realizuje a koordinuje činnosti sociální práce vedoucí k řešení nepříznivé sociální situace a k sociálnímu začleňování osob, včetně prevence ztráty bydlení; přitom spolupracuje s krajskou pobočkou Úřadu práce a krajským úřadem.“.

8. V § 93 písmeno c) zní:

„c) na území svého správního obvodu koordinuje poskytování sociálních služeb a realizuje a koordinuje činnosti sociální práce, vedoucí k řešení nepříznivé sociální situace a k sociálnímu začleňování osob, včetně prevence ztráty bydlení.“.

V. Část čtvrtá včetně nadpisu zní:

„Část čtvrtá

Účinnost

§ 24

Tento zákon nabývá účinnost dnem 1. ledna 2022, s výjimkou § 14 odst. 13, který nabývá účinnosti dnem 1. ledna 2024.“.

VI. Na konec zákona, za část čtvrtou, za § 24 se doplňuje příloha k zákonu, která včetně nadpisu zní:

„Příloha k zákonu

Nevyhovující bydlení

ČÁST 1

Byt neodpovídající specifickým požadavkům člena společně hospodařící domácnosti vyplývajícím z jeho zdravotního omezení

Bytem neodpovídajícím specifickým požadavkům člena společně hospodařící domácnosti vyplývajícím z jeho zdravotního omezení je byt, který neodpovídá zdravotnímu omezení člena společně hospodařící domácnosti a který nelze běžnými náklady upravit k užívání osobou se zdravotním omezením.

ČÁST 2

Prostory, které nejsou určeny k trvalému bydlení

Prostorem, který není určen k trvalému bydlení, je

- a) veřejně přístupný prostor, zejména ulice, park, most, nádraží nebo veřejný dopravní prostředek,
- b) pobytové zařízení, zejména noclehárna, ubytovna nebo azylový dům, nebo
- c) další prostor, který není určen k trvalému bydlení, zejména zahradní chatka nebo garáž.

ČÁST 3

Nekvalitní byt

Nekvalitním bytem je byt, který vykazuje

- a) zásadní vadu u alespoň 1 hlavního kritéria,
- b) zásadní vadu u alespoň 1 vedlejšího kritéria a zároveň alespoň 3 další zjevné vady u hlavních a vedlejších kritérií, nebo
- c) zjevné vady u více než poloviny kritérií.

Jako hlavním kritériem se posuzuje záchod, koupelna, prostor pro vaření, voda, vytápění a elektroinstalace.

Jako vedlejší kritérium se posuzují okna, stavební konstrukce a stavební povrchy v bytě, vstupní dveře, vlhkost a plísň, větrání, nebezpečí úrazu nebo infekce a celkový stav domu.

Byt má zásadní vadu, jestliže

- a) vybavení bytu posuzované u hlavních kritérií zcela chybí nebo je nefunkční a náprava stavu vyžaduje delší čas nebo rozsáhlé stavební práce, zejména rekonstrukci domu nebo jeho části, nebo
- b) vybavení bytu nebo stav bytu posuzovaný u vedlejších kritérií zcela chybí nebo neumožňuje bezpečné užívání bytu a náprava by vyžadovala delší čas nebo rozsáhlé stavební práce.

Byt má zjevnou vadu, jestliže tato vada způsobuje omezenou funkčnost a způsobilost bytu k užívání, kterou lze odstranit běžnými, nikoli drobnými opravami.

ČÁST 4 Přelidněný byt

Přelidněným bytem je byt, jehož

- a) velikost podlahové plochy neodpovídá počtu členů společně hospodařící domácnosti podle tabulky 1, nebo
- b) podlahová plocha odpovídá minimálnímu standardu pro daný počet osob podle tabulky 1 a současně počet jeho obytných místností odpovídá stupni přelidněný podle tabulky 2.

Tabulka 1: Přiměřenost bytu s ohledem na velikost společně hospodařící domácnosti podle podlahové plochy bytu

Podlahová plocha bytu	počet osob v bytě: 1	počet osob v bytě: 2	počet osob v bytě: 3	počet osob v bytě: 4	počet osob v bytě: 5 až 6	počet osob v bytě: 7 až 8	počet osob v bytě: 9 až 12	počet osob v bytě: 13 a více
< 37,9 m ²	standard	minimální standard	minimální standard	přelidněný	přelidněný	přelidněný	přelidněný	přelidněný
38 - 51,9 m ²	standard	standard	minimální standard	minimální standard	přelidněný	přelidněný	přelidněný	přelidněný
52 - 67,9 m ²	nadstandard	standard	standard	minimální standard	minimální standard	přelidněný	přelidněný	přelidněný
68 - 81,9 m ²	nadstandard	nadstandard	standard	standard	minimální standard	minimální standard	přelidněný	přelidněný
82 - 95,9 m ²	nadstandard	nadstandard	nadstandard	standard	standard	minimální standard	minimální standard	přelidněný

Tabulka 2: Přiměřenost bytu s ohledem na velikost společně hospodařící domácnosti podle počtu obytných místností v bytě v případě minimálního standardu podle podlahové plochy bytu

Počet obytných místností	počet osob v bytě: 1	počet osob v bytě: 2	počet osob v bytě: 3	počet osob v bytě: 4	počet osob v bytě: 5 až 6	počet osob v bytě: 7 až 8	počet osob v bytě: 9 až 12	počet osob v bytě: 13 a více
1	standard	standard	minimální standard	přelidněný	přelidněný	přelidněný	přelidněný	přelidněný
2	standard	standard	standard	minimální standard	přelidněný	přelidněný	přelidněný	přelidněný

3	nadstandard	standard	standard	standard	minimální standard	přelidněný	přelidněný	přelidněný
4	nadstandard	nadstandard	nadstandard	standard	standard	minimální standard	přelidněný	přelidněný
5	nadstandard	nadstandard	nadstandard	nadstandard	standard	standard	minimální standard	přelidněný

Je-li předmětem posuzování byt

- a) o podlahové ploše větší než 95,9 m², je přiměřenost bytu s ohledem na velikost společně hospodařící domácnosti podle podlahové plochy bytu posuzována obdobně jako v tabulce 1 s ohledem na konkrétní situaci a počet členů společně hospodařící domácnosti, nebo
- b) o větším počtu obytných místností než 5, je přiměřenost bytu podle počtu obytných místností posuzována obdobně jako v tabulce 2 s ohledem na konkrétní situaci a počet členů společně hospodařící domácnosti.“.

Odůvodnění navržených změn

Komplexní pozměňovací návrh mění dosavadní znění návrhu zákona tím, že navrhuje nové znění dosavadních ustanovení (viz zejména odůvodnění k novým § 8 – 21), současně však vkládá a doplňuje ustanovení, úzce související, která usnadňují naplňování cíle dostupnosti bydlení (viz zejména odůvodnění k novým § 1 – 7 a k § 22 a § 23). V § 24 je pak nově upravena účinnost. Rovněž se nově doplňuje příloha o nevyhovujícím bydlení.

Nový komplexní pozměňovací návrh reflektuje připomínky připomínkových míst.

Komplexní pozměňovací návrh rovněž reflektuje Koncepti bydlení České republiky 2021+, když zavádí definici a regulaci nájmu sociálního bytu (viz zejména § 2 – 6), stejně tak vymezuje bydlení dostupné (viz § 2), a další klíčové pojmy (jako je kupř. přelidněný byt). Uvedené navazuje zejména na vymezení sociálního bydlení podle Koncepti bydlení České republiky 2021+ (viz zejména str. 62 a násl.) a poskytuje nástroje, kterými je možné naplnit některé z cílů Koncepte bydlení České republiky 2021+. Především je naplňováno Opatření 1, neboli Zavedení institucionálního a právního rámce sociálního bydlení Koncepte bydlení České republiky 2021+. Dále je zaváděn zákonem nový nástroj v podobě veřejně prospěšných právnických osob v oblasti bydlení a s tím související institucionální rámec, který má spolupomoci naplnit zejména Opatření 3 (Podpora družstevního bydlení) a Opatření 4 (Zvýšení nabídky nájemních bytů a zvýšení jejich kvality), rovněž tento zákon má zlepšit legislativní prostředí (viz Opatření 5) a zajistit udržitelné bydlení. S ohledem na v návrhu tohoto zákona uplatněný nákladový a neziskový princip má dojít rovněž ke snížení nákladů na bydlení, a tak zlepšení dostupnosti bydlení, což je v souladu s Koncepti bydlení České republiky 2021+.

Důvodová zpráva k části první zákona (§ 1 – 21)

K § 1

Návrh zákona upravuje jednak přiznávání statusu veřejné prospěšnosti v oblasti bydlení, jednak pravomoci obce, kraje a České republiky při přiznávání tohoto statusu a vztah obce, kraje a České republiky k veřejně prospěšné právnické osobě v oblasti bydlení, tj. právnických osob, kterým byl status veřejné prospěšnosti v oblasti bydlení přiznán. Dále zavádí a upravuje evidenci veřejně prospěšných právnických osob v oblasti bydlení.

K § 2

Pro účely tohoto zákona jsou definovány pojmy:

a) **Bydlení** – sociální nebo dostupné bydlení poskytované podle tohoto zákona.

b) **Sociální bydlení** – jde o bydlení pro osoby z cílové skupiny v sociálním bytě (viz písm. d)).

c) **Dostupné bydlení** – jde o bydlení v dostupném bytě (viz písm. e)).

Definice pojmu sociální bydlení a dostupné bydlení je učiněna pro účely tohoto zákona, což zahrnuje zejména to, že definice užitá v tomto ustanovení je obecná, když je použitelná v rámci celého zákona. Zákon obsahuje ustanovení, která se věnují právní úpravě veřejně prospěšných právnických osob v oblasti bydlení, pro tato ustanovení jsou definice sociálního bydlení, ale i dostupného bydlení použitelné. Současně však jsou pojmy jako sociální bydlení a dostupné bydlení použitelné samy o sobě, kupř. s ohledem na navazující regulaci nájmu sociálního bytu (viz dále). V případě dostupného bydlení se ponechává volnost a není sám o sobě nájem dostupného bydlení upraven, dostupné bydlení je pomocný pojem pro další právní úpravu, zejména pro úpravu veřejně prospěšných právnických osob v oblasti bydlení. Vymezení těchto pojmů tak tvoří předpolí pro další regulaci, samo vymezení pojmů sociální bydlení a dostupné bydlení tímto zákonem, ani jiná ustanovení obsažená v tomto zákoně, použití dostupného bydlení a sociálního bydlení nelimituje jen na poskytování dostupného a sociálního bydlení veřejně prospěšnými právnickými osobami v oblasti bydlení.

d) **Sociální byt** - nájemní byt, který je ve vlastnictví veřejně prospěšné právnické osoby v oblasti bydlení. Má základní vybavení a je určen pro způsobilou domácnost. Jeho podlahová plocha nesmí být menší než 20 m² a větší než 120 m². Sociální byty nejsou určeny pouze osobám, které jsou ohrožené bezdomovectvím, ale také některé potřebné domácnosti, především z řad seniorů a samoživitelů, jejichž špatnou bytovou situaci není schopen vyřešit trh a někdy samostatně ani většina obcí. U sociálních bytů je záměrně stanovena také minimální podlahová plocha bytu, aby byla stanovena „nepodkročitelná“ hranice pro jejich standard. Samozřejmě sociální byt musí též splňovat požadavky vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů.

e) **Dostupný byt** - nájemní byt ve vlastnictví veřejně prospěšné právnické osoby v oblasti bydlení, který není sociálním bytem a jehož podlahová plocha musí být alespoň 25 m² a nesmí být větší než 120 m². Důvodem stanovení horní hranice výměry podlahové plochy je zvýhodněná sazba DPH, neboť při výstavě bytu o větší rozloze je DPH stanoveno v základní sazbě 21 %. Stejně tak jako sociální byt musí i dostupný byt splňovat požadavky vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů. Dostupné byty jsou určeny pro běžné nájemní bydlení.

f) **Způsobilá domácnost** - domácnost (společenství fyzických osob nebo jedna fyzická osoba), pro kterou jsou sociální byty určeny - má nízký příjem a nevyhovující bydlení a nemůže si zajistit vyhovující bydlení na trhu.

g) **Společně hospodařící domácnost** - společenství fyzických osob, které spolu trvale žijí a společně uhrazují náklady na své potřeby, v praxi tedy nejčastěji půjde o rodiny; žije-li však nějaká osoba sama, pak i tato je považována za společně hospodařící domácnost,

h) **Nevyhovující bydlení** - domácnost žije v nevyhovujícím bydlení, pokud byt neodpovídá specifickým požadavkům některého jejího člena vyplývajícím z jeho zdravotního omezení,

domácnost žije v prostorách, které nejsou určeny k trvalému bydlení, domácnost žije v nekvalitním bytě nebo domácnost žije v přelidněném bytě. V příloze zákona je blíže uvedeno, co se považuje za nevyhovující bydlení. Nevyhovující bydlení domácnosti je vedle nízkého příjmu nutnou podmínkou pro získání bydlení v sociálním bytě.

i) **Základní vybavení bytu** - umyvadlo, sprcha nebo vana, záchod, kuchyňská linka a sporák nebo varná deska. Jde o výčet nezbytného zařízení umožňujícího užívání bytu domácností s nízkým příjmem, která na jeho pořízení nemá dostatek finančních prostředků; takto mohou být vybaveny i dostupné byty,

j) **Veřejnost** – osoby odlišné od členů nebo společníků veřejně prospěšné právnické osoby v oblasti bydlení,

k) **Započitatelné výdaje** – výdaje počítané při výstavbě bydlení či jiném zajišťování domu k bydlení na neziskovém principu (viz dále), a to výdaje na koupi pozemku, jehož součástí je stavba, zařízení staveniště, pozemní úpravy a stavební práce, materiál a jeho dopravu, demoliční práce včetně uložení na skládce, stavební a technický dozor, revize a zkoušky, náklady na základní vybavení a daň z přidané hodnoty, s výjimkou části daně z přidané hodnoty, u níž obci jako plátcí vznikne nárok na odpočet daně podle zákona o dani z přidané hodnoty, a náklady na projektovou dokumentaci a dokumentaci pro vydání stavebního povolení.

l) **Nákladový princip** – princip uplatňovaný z pohledu veřejně prospěšné právnické osoby v oblasti bydlení při poskytování bydlení vůči nájemcům, vymezený takto: nákladovým principem princip, že přímé či nepřímé plnění za poskytování bydlení členům nebo společníkům veřejně prospěšné právnické osoby v oblasti bydlení nebo veřejnosti nepřevyšuje náklady veřejně prospěšné právnické osoby v oblasti bydlení účelně vynaložené za účelem poskytování bydlení,

m) **Neziskový princip** – princip uplatňovaný z pohledu veřejně prospěšné právnické osoby při výstavbě domu či jiném zajišťování domů, bytů či jednotek k bydlení na neziskovém principu, který je vymezen takto: přímé či nepřímé plnění za dodávky při výstavbě domu, jehož výstavbu uskutečňuje svým jménem veřejně prospěšná právnická osoba v oblasti bydlení, či za jiné plnění při jiné výstavbě nebo nabývání domů, bytů či jednotek veřejně prospěšnou právnickou osobou v oblasti bydlení, nepřevyšuje účelně vynaložené započitatelné výdaje,

n) **Ekonomický model poskytování bydlení** – je náležitostí žádosti o přiznání statusu veřejně prospěšnosti v oblasti bydlení, zahrnuje v jedné listině cíle veřejně prospěšné právnické osoby v oblasti bydlení a zhodnocení jejich dosahování, přehled zdrojů výnosů, které přesahují 5 % z celkového součtu výnosů, včetně uvedení jejich použití, přehled nákladů na zajišťování bydlení výstavbou domů, bytů či jednotek, jejich koupí či jiným způsobem, přehled nákladů na vlastní správu, které představují zejména náklady na výkon správy a provoz a náklady spojené s dodáním služeb či zboží, které přímo nesouvisejí s výkonem hlavní činnosti, součet odměn vyplacených členům statutárního orgánu a kontrolního orgánu, je-li zřízen, za předcházející účetní období, s uvedením počtu těchto členů, pokud byly odměny vyplaceny, přehled plateb 5 dodavatelům, jimž byla za předcházející účetní období poskytnuta v součtu nejvyšší plnění vyjádřená v penězích, se současným uvedením plnění poskytnutým uvedenými dodavateli, a výpočet nákladů na bydlení a výpočet nájemného, vše za nejméně posledních 5 let, pokud je to možné, a jejich prognózu na dalších 5 let, pokud je to možné.

o) **Nízký příjem** - posouzení příjmové úrovně domácnosti, která je zájemcem o nájem sociálního bytu, je prvním krokem k ověření její způsobilosti k získání sociálního bytu. Příjmová úroveň domácnosti se posuzuje prostřednictvím tzv. reziduálního příjmu, tj. příjmu, který domácnosti zbyde po odečtení nákladů na bydlení. Za nízký příjem se považuje takový příjem, kdy domácnosti nezbyvá dostatek prostředků na pokrytí životních nákladů.

Hranice nízkého reziduálního příjmu reflektuje aktuální nastavení dávkové politiky státu v této oblasti. Podle výše reziduálního příjmu lze dovodit, zda se domácnost potýká s finanční nedostupností bydlení. Součástí posouzení příjmové úrovně domácnosti je i posouzení možnosti domácnosti využít vlastní majetek k řešení své bytové situace. Finanční nedostupnost bydlení však sama o sobě není dostatečnou podmínkou pro zařazení domácnosti mezi nezpůsobilé domácnosti. Nízký příjem musí být doprovázen ještě existencí nevyhovujícího bydlení uvedeného v příloze k tomuto zákonu,

p) **Hrubá měsíční mzda** – Průměrná hrubá měsíční mzda představuje podíl mezd bez ostatních osobních nákladů připadající na jednoho zaměstnance evidenčního počtu za měsíc. Do mezd se zahrnují základní mzdy a platy, příplatky a doplatky ke mzdě nebo platu, odměny, náhrady mezd a platů, odměny za pracovní pohotovost a jiné složky mzdy nebo platu, které byly v daném období zaměstnancům zúčtovány k výplatě. Nezahrnují se náhrady mzdy nebo platu za dobu trvání dočasné pracovní neschopnosti nebo karantény placené zaměstnavatelem.

Jedná se o hrubé mzdy, tj. před snížením o pojistné na veřejné zdravotní pojištění a sociální zabezpečení, zálohové splátky daně z příjmů fyzických osob a další zákonné nebo se zaměstnancem dohodnuté srážky.

q) **Sociální pracovník** - zaměstnanec obce s rozšířenou působností splňující předpoklady pro výkon povolání sociálního pracovníka podle zákona o sociálních službách

r) **Plán prevence ztráty bydlení** - písemný dokument vypracovaný sociálním pracovníkem za účelem vzájemné spolupráce mezi obecním úřadem obce s rozšířenou působností zastoupeným sociálním pracovníkem a domácností užívající sociální byt.

s) **Sociální šetření** - posouzení sociálním pracovníkem, zda je společně hospodařící domácnost.

K § 3 - 5

Dosavadní návrh podoby § 3 obsahoval ustanovení soukromoprávní – podmínky nájemní smlouvy a zároveň i veřejnoprávní prvky, týkající se výkonu činností sociální práce v přenesené působnosti (viz nyní § 6 dále). Nově navržené § 3 - 5 tak z hlediska systematiky navrhovaný zákon zpřehledňují a také tím je zjevná provazba na zákon č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů.

Obsahem navržených nových § 3 - 5 je nyní upřesnění intervence sociální práce – sociálního šetření, dále návrh obsahuje i úpravu osvědčení a plánu prevence bydlení, které vyhotovuje sociální pracovník. Cílem je vymezit preventivní činnosti sociální práce pro potřeby tohoto zákona.

V případě, že se domácnost trvale nachází na území jiného ORP, než ve kterém žádá o byt, může si sociální pracovník příslušného ORP pro potřeby vyhotovení osvědčení vyžádat provedení sociálního šetření od ORP/sociálního pracovníka v místě pobytu žadatele.

K § 6

Ustanovení definuje podmínky, za kterých může pronajímatel uzavřít nájemní smlouvu k sociálnímu bytu podle tohoto zákona.

Nájemní smlouvu k sociálnímu bytu lze uzavřít pouze s osobou, jejíž domácnost splňuje podmínku způsobilé domácnosti. Způsobilost domácnosti zjišťuje sociální pracovník na základě sociálního šetření a vydaného osvědčení, které je předáno pronajímateli obecním úřadem obce s rozšířenou působností. Osvědčení obsahuje také i doporučení sociálního pracovníka, aby v nájemní smlouvě byla stanovena povinnost zajištění sociální práce skrze plán prevence ztráty bydlení.

Nájemní smlouvu k sociálnímu bytu lze uzavřít maximálně na 2 roky. Po této době bude nájemce, resp. všichni členové jeho domácnosti, opět posuzován. V případě, že si nadále domácnost nebude schopna zajistit bydlení na trhu, ani s pomocí sociálního pracovníka a pokud dodržovala povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy a z ustanovení občanského zákoníku týkajících se nájmu bytu, lze se členem této domácnosti nájemní smlouva opět uzavřít. Ustanovení dále obsahuje povinnosti dané pronajímateli.

Pronajímatel musí při uzavírání nájemních smluv dodržet podmínku, aby v bytě žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu. Pro určení minimální přípustné podlahové plochy ve vztahu k počtu osob v bytě je v příloze tohoto zákona obsažena tabulka pro výpočet přiměřenosti bytu.

K § 7

Koeficient 0,00333 vychází z analýzy, která byla pro potřeby národních dotačních titulů zpracována STÚ-é, s.r.o. v roce 2005. Tento koeficient odráží potřebnou výši výběru nájmu z bytu tak, aby se jednalo o nájemné nákladové, kde není připuštěn žádný zisk, pouze tzv. riziková prémie. Vzhledem k tomu, že pořizovací cena bytu nebo jednotky bude vždy odlišná, bude odlišná i výše nájmu. Výše nájmu bude zároveň moci být každoročně valorizována o inflaci. Zjišťovat tuto mezní hodnotu uvedenou v § 7 odst. 1 a 2 bude sama veřejně prospěšná právnická osoba v oblasti bydlení. Kontrolovat nepřekročení mezní hodnoty bude orgán dostupnosti bydlení, který je kontrolním orgánem ve věci plnění povinnosti veřejně prospěšnou právnickou osobou v oblasti bydlení.

Pro účely výpočtu mezní hodnoty podle odstavců 1 a 2 se pořizovací cena bytu nebo jednotky navyšuje o náklady veřejně prospěšné právnické osoby v oblasti bydlení účelně vynaložené na opravu nebo rekonstrukci bytu nebo jednotky., neboť lze předpokládat i situace, kdy veřejně prospěšná právnická osoba v oblasti bydlení koupí existující byty nebo jednotky, které jsou ve špatném stavu, a tyto následně opraví či rekonstruuje za účelem pozdějšího poskytování sociálního nebo dostupného bydlení. Odstavec 4 řeší případy, kdy veřejně prospěšná právnická osoba

v oblasti bydlení nabude byt nebo jednotku bezúplatně, např. jako vklad společníka do s.r.o. nebo na základě smlouvy o bezúplatném převodu od třetí osoby (např. obce).

K § 8 – 21

Obecná část k § 8 – 21

Původní, Poslanecké sněmovně předložený návrh zákona byl zaměřen na vznik společností se statusem veřejné prospěšnosti, který měl upravit pouze jejich činnosti spojené s výstavbou a správou dostupného bydlení. Tento záměr je i v předloženém komplexním pozměňovacím návrhu zachován. Právníky osoby, kterým se přizná status veřejné prospěšnosti v oblasti bydlení, mají přinést na trh subjekty, jejímž cílem není podnikatelská činnost ve smyslu dosahování zisku, nýbrž mají zvýšit dostupnost bydlení zejména pro občany s nižšími příjmy. Jde o tržně zcela konformní návrhy, které nevytváří žádné bariéry ostatním formám výstavby bytů do bytového spoluvlastnictví či bytů nájemních.

Veřejně prospěšné společnosti na našem území působily již od konce 19. století a byly zrušeny až po roce 1948. Obdobné společnosti nalezneme dodnes například na území Rakouska, kde byly budovány na shodném právním základě, zákona číslo 70 z roku 1973 ř.z.o. o výdělkových a hospodářských společenstvech. Nezisková stavební sdružení v Rakousku (GBV) poskytují dostupné bydlení na obdobných principech celkem v 952.000 bytů, v současnosti tam existuje 185 takových subjektů, z toho je 98 družstev, 77 společností s ručením omezeným, 10 akciových společností. Nefungují způsobem maximalizujícím zisk a status neziskového subjektu tam uděluje vláda. Ročně se v této formě dokončí více než 10.000 nových bytů.

V Británii existuje obdobný model bytových asociací (Housing Associations) vlastnicích přes dva miliony bytů. Nejde tedy rozhodně o experiment.

Rovněž podle údajů z nevládní organizace zemí Evropské unie zabývající se dostupným a sociálním bydlením, Housing Europe registruje v EU 25 milionů bytů z obdobným charakterem, což je cca 11% všech evidovaných bytů.

Nad Poslanecké sněmovně předloženým návrhem probíhala i nadále odborná diskuse jednak s nevládními organizacemi, svazy a spolky zabývajícími se bydlením, ale především s Ministerstvem pro místní rozvoj a pod jeho gescí i s dalšími ústředními orgány, zejména Ministerstvem spravedlnosti. Byla potvrzena vůle souladná s programovým prohlášením vlády, tedy přinést právní úpravu dostupného bydlení využitelnou též pro bydlení sociální, ovšem současně byly vzneseny námitky k některých částem předloženého zákona. Proto předkladatelé nevidí důvod vyhovět těm námitkám a návrhům, které zachovávají vytýčený směr nové právní úpravy dostupného bydlení, současně ale návrh zjednodušují, odstraňují duplicity s jinou, již platnou právní úpravou a nepřinášejí další administrativní zátěž, což se týká především předpokládaného vzniku revizního orgánu.

Předkladatelé jsou si vědomi rozsahu v tomto návrhu komplexně pojatých změn, převažuje však vůle dosáhnout změn v dostupnosti bydlení. Akceptací některých námitek a návrhů pak otevírají prostor k úvaze o využití zákona pro levnější výstavbu nikoliv výhradně cestou veřejné podpory a dotací, ale charakterem udělování veřejné prospěšnosti právnických osobám v oblasti bydlení. Současně v navrhovaném znění definuje pravomoci obce, kraje a státu v uvedených právnických osobách, čímž pro ně otevírá nové možnosti výstavby domů a bytů za cenu nákladovou, nikoliv tržní.

Statusu veřejné prospěšnosti v oblasti bydlení a z toho vyplývajících práv a povinností, souvisejících procedur a dalších souvisejících otázek je věnována rozsáhlá část zcela nově definovaná v § 8 až § 21. Zabývají se zásadami veřejné prospěšnosti v oblasti bydlení při výstavbě či koupi domů, které mají být pro tento účel využity, přičemž jde o poskytování dostupného bydlení nikoliv za cenu tržní a v místě obvyklou, nýbrž určenou na nákladovém principu, nikoliv s cílem dosahování zisku.

Role obce, kraje či státu je dána možností vkládat svůj majetek do těchto společností. Této oblasti je věnován nově formulovaný § 10.

Přináší též určitá omezení spojená se statusem veřejné prospěšnosti v oblasti bydlení (§ 11), další omezení plynoucí již ze samotných zásad veřejné prospěšnosti v oblasti bydlení (§ 9), které mají bránit zneužití a spekulaci s těmito levnějšími byty na trhu. Jde o zákaz převodu účasti v těchto osobách, postoupení nájmu nebo podnájem bytu apod.

Podrobně se též zabývá procedurou udělování statusu veřejné prospěšnosti v oblasti bydlení (§ 13), jejich evidenci ve veřejných rejstřících, které povedou krajské úřady, nejde o složitou agendu, pouze o evidenci (§ 14), rovněž se zřizuje zvláštní orgán dostupnosti bydlení na úrovni obcí s rozšířenou působností a krajů, ústředním orgánem dostupnosti bydlení je Ministerstvo pro místní rozvoj (§ 12). V žádosti o udělení statusu veřejné prospěšnosti v oblasti bydlení vymezuje § 15 její zvláštní náležitosti. Rovněž se zavádí informační povinnost krajských úřadů vůči orgánům dostupnosti bydlení obce a dále informační povinnost vůči veřejnosti takovým orgánem dostupnosti bydlení obce (§ 16).

Zásadní otázkou, kterou návrh zákona rovněž řeší (viz § 17), je limitace zisku, jako zisku přiměřeného, dodavatele tehdy, je-li veřejně prospěšná právnická osoba v oblasti bydlení pouze investorem stavby. Navrhuje se zakotvit vyvratitelnou právní domněnku (slovy „Má se za to“), že nepřiměřeným ziskem je zisk přesahující 15 %. Tento zisk je pak třeba vykládat v kontextu neziskového principu (a účelnosti vynaložených nákladů), který limituje činnost veřejně prospěšné právnické osoby v oblasti bydlení (kde neziskový princip je definován zákonem prostřednictvím započitatelných výdajů). To je formulováno jako povinnost veřejně prospěšné právnické osoby v oblasti bydlení. Není-li tento limit splněn, jde o porušení povinností veřejně prospěšné právnické osoby v oblasti bydlení a takové porušení je způsobilé vést až k likvidaci právnické osoby, jsou-li splněny podmínky. Splnění této povinnosti kontrolují především orgány dostupnosti bydlení, které kontrolují plnění i dalších povinností veřejně prospěšnými právnickými osobami v oblasti bydlení. S ohledem na tyto skutečnosti se z původního, Poslanecké sněmovně

předloženého návrhu vyjímají některý další ustanovení, například původní § 3 Hlavní zásady činnosti bytových korporací, původní § 4 o výstavbě bytů společnosti, dále ustanovení o financování výstavby, technických parametrech spravovaných bytů.

Předložený návrh přináší zásadní zjednodušení právní úpravy. Ruší dosavadní znění § 5 o formách financování výstavby, původní § 6 o technických parametrech stavěných a spravovaných bytů, přinesl zásadní změny v postavení obce a tak zrušuje i § 7 původní předlohy.

Bylo upuštěno od zásad uvedených v § 9 o monitoringu osob sociálně slabších z vyloučených lokalit s tím, že účelu ochrany majetku a pořádku v takových domech touto formou lze realizovat, což připouští též Úřad pro ochranu osobních údajů, není však třeba toto upravovat ustanovením zákona.

Ustanovení § 22 až 27 a celá část druhá a třetí podle původního znění jsou odstraněny.

Jak již bylo uvedeno, z návrhu zákona se vyjímají § 22 až 27. Jde především o původně zvažovaný vznik kontrolního orgánu. Byla akceptována námitka, že audit účetní závěrky plní z podstatné části původní záměr kontroly, resp. nově zaváděný ekonomický model poskytování bydlení a povinnost doložit poctivost zdrojů. Tato pasáž byla navržena v kontextu s původní již zmíněnou právní úpravou, ovšem náš právní řád byl od té doby podstatně změněn a sledovaného cíle, tedy bezpečnosti a stability či prevenci proti zneužití takové výstavby k osobnímu obohacení klientů či podílníků lze dosáhnout i bez tohoto institutu.

Mezi povinnosti veřejně prospěšné právnické osoby v oblasti bydlení se navrhuje zařadit rovněž povinnost pojištění (viz § 19), neboť tak jsou mj. zajištěny hodnoty, které taková právnická osoba vlastní, před některými riziky. Navrhuje se po vzoru právní úpravy správy cizího majetku (srov. § 1427 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších právních předpisů), aby veřejně prospěšné právnické osoby v oblasti bydlení byly povinny zajistit pojištění svého majetku, a to pozemků, domů a jednotek, proti běžným rizikům, a to za obvyklých podmínek na trhu.

Právní úprava dostupného bydlení byla formulována v programovém prohlášení současné vlády. Přijetím této poměrně zásadně změněné předlohy dosáhneme toho, že přijetí zákona, který by dostupné bydlení upravoval nebude i nadále odkládáno. Z dosavadních jednání vedené i s odborníky parlamentních stran lze dovodit vůli takovou úpravu přinést, bude-li formulována jasným způsobem bez nadbytečných složitostí či právních duplicit.

Zvláštní část k § 8 – 21

K § 8

Uvedené ustanovení vymezuje okruh subjektů, kterým může být přiznán status veřejné prospěšnosti v oblasti bydlení. Mezi tyto subjekty nepatří fyzické osoby, a to z povahy náročnosti samotné činnosti poskytování bydlení. Rovněž nelze přiznat status veřejné prospěšnosti v oblasti

bydlení osobním společenstvem, čímž je respektována obecná zákonná úprava obchodních korporací, zejména pravidlo obsažené v § 2 odst. 1 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích).

Přestože status veřejné prospěšnosti není právní formou právnické osoby, je vhodné zavést povinnost změny názvu tak, aby obsahoval slova, která vystihnou účel právnické osoby a zároveň veřejnosti dají najevo, že právnická osoba je podřízena právním předpisům v oblasti dostupnosti bydlení.

K § 9

Odstavce 1 a 2 tohoto ustanovení obsahují vymezení pozitivní a následně negativní vymezení účelu veřejně prospěšné právnické osoby v oblasti bydlení. Klíčovým je pro tuto úpravu princip neziskovosti, který je umocněn povinností poskytovat bydlení výlučně na nákladovém principu. Dále se navrhuje prolomit obecnou úpravu obchodních korporací a přiměřeně omezit práva společníků (či členů) veřejně prospěšné právnické osoby – zejména právo na podíl na zisku, právo na podíl na likvidačním zůstatku.

K § 10

Navrhované ustanovení upravuje převod nemovitosti do majetku a z majetku veřejně prospěšné právnické osoby v oblasti bydlení. Nepřímo se vytváří kategorie veřejně prospěšných právnických osob v oblasti bydlení s účastí státu či územního samosprávného celku (obcí či krajů). Pro tyto právnické osoby platí i další, přísnější omezení dispozice s majetkem. V případě státu se uplatní rovněž obecná úprava zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, (dále jen „zákon o majetku státu“), především jeho ustanovení § 28 až 30. Stát tak může z právnických osob vymezených v ustanovení § 8 založit nebo se účastnit založení pouze akciové společnosti, nadace nebo nadačního fondu, a to pouze s předchozím souhlasem vlády.

Pokud dochází k převodu majetku státu do vlastnictví veřejně prospěšné právnické osoby v oblasti bydlení, pak se uplatní obecná úprava zákona o majetku státu. Příslušná organizační složka státu (příp. státní organizace, na kterou se vztahuje zákona o majetku státu) rozhodne o trvalé nepotřebnosti dotčeného majetku (pozemku, stavby či jednotky) a ten následně převede v souladu s ustanovením § 19b odst. 1 zákona o majetku státu na Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových. Úřad následně koná tzv. vnitrostátní nabídku, kdy je daný majetek přednostně nabídnut ostatním organizačním složkám státu a státním organizacím. V souladu s ustanovením § 19c odst. 3 lze teprve poté naložit s majetkem ve prospěch mj. právnických osob, tj. v daném případě ve prospěch veřejně prospěšné právnické osoby v oblasti bydlení. Pokud bude nicméně zájem státu na přímém převodu dotčeného majetku do vlastnictví veřejně prospěšné právnické osoby v oblasti bydlení, pak lze využít postup podle ustanovení § 21 odst. 2 zákona o majetku státu, a příslušná organizační složka státu může požádat vládu o povolení výjimky z podmínky

trvalé nepotřebnosti. Pak nebude muset příslušná organizační složka převádět majetek na Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, ani konat vnitrostátní nabídku, ale bude moci dojít k úplatnému/bezúplatnému převodu majetku do vlastnictví veřejně prospěšné právnické osoby v oblasti bydlení.

Ustanovení § 10 vymezuje mj. i zákaz převodu či zatížení pozemku, stavby nebo jednotky, které byly obcí, krajem či státem převedeny veřejně prospěšné právnické osobě v oblasti bydlení bezúplatně, a to v případě těch veřejně prospěšných právnických osob v oblasti bydlení, jejichž je obec, kraj nebo stát členem, nebo společníkem. Zákon blíže neupravuje daný zákaz pro případ těch veřejně prospěšných právnických osob v oblasti bydlení, jejichž členem nebo společníkem obec, kraj či stát není. Uvedené nevylučuje, a naopak zákona o majetku státu vzhledem k zásadě hospodárnosti takový postup i předpokládá, obdobné zákazy vtělit do smluvních ujednání, kterými k bezúplatnému nakládání s předmětným majetkem ve prospěch veřejně prospěšných právnických osob v oblasti bydlení dochází. V § 10 se rovněž řeší možnost sjednat při převodu vlastnického práva obce, kraje, nebo státu k pozemku, stavbě nebo jednotce plnění ve splátkách. V případě státu se pro takový postup uplatní obecná úprava § 31 zákona o majetku státu.

V případě obcí se rovněž dále uplatní zejména § 38 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů; v případě krajů se dále uplatní zejména § 17 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů.

K § 11

Návrh zákona dále omezuje možnost změny závazků či tvorby nových závazků ve prospěch myšlenky veřejné prospěšnosti a neziskovosti činnosti poskytování bydlení a její udržitelnosti. Zároveň, pro udržení majetku ve sféře veřejně prospěšných subjektů, je výslovně zakázán převod na subjekt, který postrádá status veřejné prospěšnosti v oblasti bydlení.

K § 12

Předpokládá se, že pro agendu dostupného bydlení bude třeba vytvořit jistý administrativní aparát, a to jak v rovině státní správy, tak zejména na úrovni obcí s rozšířenou působností a krajů, které činnosti v této oblasti vykonávají v přenesené působnosti. Zásadní je, že orgán dostupnosti bydlení bude zvláštním orgánem obce (výhradně obce s rozšířenou působností), resp. kraje, jehož členy může flexibilně jmenovat, podle rozsahu agendy, starosta, resp. hejtman. Zásadní dále je, že povinně je orgán dostupnosti bydlení minimálně jednočlenný, kde se normuje, že předseda je zaměstnancem obce s rozšířenou působností, resp. kraje (stejně jako případní další členové) a jen předseda má stanovenou povinnost právnického vzdělání. Lze očekávat, že takový zaměstnanec obce bude odměňován podle mzdy zaměstnaných právníků na kraji (12 nebo 13. pl. tř.) či na obci (10 nebo 11 platová tř.). U ostatních, s výjimkou místopředsedy, již netřeba právní vzdělání, a tak mohou být zařazeni do nižší třídy. Rovněž se dále očekává, že půjde o pozvolný náběh, a tak bude záležet na zájmu o institut veřejně prospěšných právnických osob v oblasti bydlení.

Významná flexibilita je rovněž dána možností uzavírání dohod o pracích konaných mimo pracovní poměr, kde tento zákon stanoví toliko požadavek, že musí být předseda orgánu dostupnosti bydlení (případně jiný jeho člen) zaměstnanec obce s rozšířenou působností nebo kraje. Tento zaměstnanec nemusí být zaměstnán na plný pracovní úvazek (může být dokonce kupř. zaměstnán i na některou z dohod o pracích konaných mimo pracovní poměr, zejména dohodu o provedení práce).

K § 13

Jelikož je okruh potenciálních subjektů velmi široký, je nutné nastavit jasná pravidla pro přiznání pro přiznávání statusu veřejné prospěšnosti v oblasti bydlení. Navrhuje se posuzování žádosti přiřadit některým orgánům dostupnosti bydlení, avšak pouze na úrovni kraje a ministerstva. Dále navrhované ustanovení upravuje náležitosti žádosti a požadavky způsobilosti. Jedním z požadavků je bezúhonnost osob v organizační struktuře žadatele, která je pro účely žádosti přiměřeně vymezena. Dalším požadavkem je nabytí majetků z poctivých zdrojů, přičemž poctivost je předpokladem řádně vykonávané veřejně prospěšné činnosti.

K § 14

V souladu se současným právním stavem jsou způsobilé subjekty (právnícké osoby v § 8 odst. 1) v drtivé většině případů v některém z veřejných rejstříků zapsány, tyto rejstříky jsou však vedeny soudy. Ustanovení § 14 však zřizuje evidenci administrativní povahy, která má lépe odrážet povahu sledovaného cíle, kde evidované údaje a zejména listiny ve sbírce listin evidence veřejně prospěšných právníckých osob v oblasti bydlení mají účel informační a kontrolní s ohledem na plnění povinností podle tohoto zákona. Z důvodu povahy činnosti veřejně prospěšných právníckých osob v oblasti bydlení je nutné rozšířit princip publicity i na další skutečnosti, které dosud nejsou veřejně dostupné, kde jejich zanášení do veřejných rejstříků vedených soudem se ukazuje jako zbytečně zatěžující a nepřehledné. Ostatně tato evidence má pak zásadní vazbu na informaci o bydlení podle § 16, kde jde o spolupráci mezi krajskými úřady a orgány dostupnosti bydlení obce. Pro efektivnost celého ustanovení se navrhuje zavést přestupek, představující porušení povinnosti zakládání listin a aktualizace údajů v evidenci. Odpovědnost za přestupek vzniká členovi statutárního orgánu.

K § 15

V žádosti o přiznání statusu veřejné prospěšnosti v oblasti bydlení je žadatel povinen zahrnout i údaje a listiny evidované v evidenci. To vytváří pro potenciální žadatele přiměřenou motivaci k provedení předběžné komplexní úvahy o budoucí činnosti.

K § 16

Pro efektivní komunikaci mezi úrovněmi veřejné správy v oblasti dostupného bydlení se navrhuje zavést informační povinnost směrem od vyšší úrovně k nižší (od krajského úřadu, který vede evidenci, k orgánu dostupnosti bydlení obce, tj. orgánu obce s rozšířenou působností). Zároveň je vhodné zavést povinnost zveřejnění informací obcí tak, aby došlo k rozšíření povědomí o dostupném bydlení mezi veřejností v místě sídle či působení veřejně prospěšné právnické osoby v oblasti bydlení.

K § 17

Zajištění stavby či koupě domů, bytů a jednotek na neziskovém principu zajišťuje veřejně prospěšná právnická osoba v oblasti bydlení. Pokud je tato právnická osoba pouze investorem, stanovuje se jí povinnost zajistit, že dodavatel dosáhne nejvýše přiměřeného zisku.

K § 18

Veřejně prospěšná právnická osoba v oblasti bydlení má povinnosti zajistit, že veškeré mzdy a platby členům orgánů a zaměstnancům nejsou nepřiměřeně vysoké (tedy zpravidla ne vyšší než obvyklé).

K § 19

Veřejně prospěšná právnická osoba v oblasti bydlení má povinnosti zajistit pojištění svého majetku, a to za obvyklých podmínek na trhu.

K § 20

Kontrolu plnění povinností provádí orgány dostupnosti bydlení, při neplnění je veřejně prospěšné právnické osobě v oblasti bydlení ustanoven opatrovník z řad advokátů, který zajistí plnění povinností. Pokud není možné zajistit dodržování povinností, soud na návrh opatrovníka rozhodne o zrušení veřejně prospěšné právnické osoby v oblasti bydlení.

K § 21

Pokud dojde k přeměně veřejně prospěšné právnické osoby v oblasti bydlení odštěpením nebo změnou právní formy, status veřejné prospěšnosti v oblasti bydlení nepozbývá, v jiných případech přeměny status veřejné prospěšnosti v oblasti bydlení nepřechází, avšak se taková právnická osoba nadále musí řídit tímto zákonem a požádat o přiznání statusu ve lhůtě 1 měsíce; nepožádá-

li, nebo jí nebyl status přiznán, tak se nadále musí tímto zákonem řídit, ale je i bez návrhu soudem zrušena.

Důvodová zpráva k části druhé zákona (§ 22)

K § 22

Návrh zákona o dostupnosti bydlení počítá v ustanovení § 8 odst. 1 písm. a) s možností, že status veřejné prospěšnosti v oblasti bydlení může získat právnická osoba ve formě spolku. Splacení členského příspěvku či jiné platby za účast ve spolku však podle současného znění zákona o stavebním spoření nespadá pod definici bytových potřeb a nebylo by tak možné k tomuto účelu čerpat úvěr poskytnutý stavební spořitelnou. Je však zřejmé, že členství ve spolku taktéž může vést k uspokojení bytové potřeby a naplnit tak smysl a účel definice bytových potřeb podle zákona o stavebním spoření. Proto se vymezení bytových potřeb rozšiřuje o alternativu splacení jiné platby za účast v právnické osobě, která směřuje právě k účasti ve spolcích. V platnosti zůstává požadavek, aby se účastník touto platbou za účast stal nájemcem bytu, popřípadě měl jiné právo užívání k bytu, v bytovém nebo rodinném domě ve vlastnictví této právnické osoby. Tato právní úprava, stejně jako doposud, dopadá i na případy, kdy právnická osoba vlastní část bytového nebo rodinného domu, nebo samostatnou bytovou jednotku, stejně tak i na případy, kdy právnická osoba vlastní pozemek, jehož součástí je bytový dům nebo rodinný dům (§ 506 Občanského zákoníku).

Důvodová zpráva k části třetí zákona (§ 23)

K § 23

K bodu 1 (§ 35)

Navrhuje se doplnění základní činnosti „podpora získání a udržení vyhovujícího bydlení, rozvoj dovedností v oblasti bydlení a další činnosti vedoucí k sociálnímu začlenění v rámci bydlení“, kterou budou zajišťovat poskytovatelé vybraných druhů sociálních služeb klientům, kteří potřebují podporu v získání a udržení si bydlení.

K bodům 2 až 6 (§ 57, 58, 65, 69 a 70)

Navrhuje se doplnění základní činnosti „podpora získání a udržení vyhovujícího bydlení, rozvoj dovedností v oblasti bydlení a další činnosti vedoucí k sociálnímu začlenění v rámci bydlení“ při poskytování následujících druhů sociálních služeb:

- Azylové domy
- Domy na půli cesty
- Sociálně aktivizační služby pro rodiny s dětmi
- Terénní programy
- Sociální rehabilitace

Mezi služby, jichž se doplnění základní činností týká, jsou služby sociální prevence, které se s tématem situace osob ohrožených ztrátou bydlení, případně situacemi osob v nepříznivé situaci spojené se ztrátou bydlení, při své činnosti běžně setkávají. Stávající úprava zákona o sociálních službách však jednoznačně nestanovila roli těchto služeb spojenou s aktivní podporou osobám při získávání a udržení si bydlení. Doplněním navržené základní činnosti dojde k jednoznačnému ukotvení podpory v této oblasti a nároku klientů uvedených druhů sociálních služeb na její zajištění ze strany poskytovatelů.

K bodu 7 (§ 92)

Navrhuje se výslovně svěřit do přenesené působnosti obecních úřadů obcí s rozšířenou působností (ORP) prevenci ztráty bydlení jakožto oblast sociální práce.

Zákon o sociálních službách v současnosti upravuje nástroje podpory osobám v širokém spektru nepříznivých sociálních situací, věnuje však větší pozornost řešení krizových situací vyvolaných ztrátou bydlení oproti významu prevence a předcházení těmto situacím. V současnosti se prevence ztráty bydlení nachází v jistém legislativním vakuu, kdy je možné její provádění podřadit pod stávající působnost ORP dle zákona o sociálních službách, nicméně není to v zákoně výslovně uvedeno a její výkon není prováděn systematicky.

Zákon o sociálních službách, v platném znění, v § 92 písm. d) ukládá ORP realizovat činnosti sociální práce vedoucí k sociálnímu začleňování osob. Sociální začleňování je vymezeno v § 3 písm. e) tohoto zákona jako „proces, který zajišťuje, že osoby sociálně vyloučené nebo sociálním vyloučením ohrožené dosáhnou příležitostí a možností, které jim napomáhají plně se zapojit do ekonomického, sociálního i kulturního života společnosti a žít způsobem, který je ve společnosti považován za běžný“. Prevence ztráty bydlení je součástí takto vymezeného sociálního začleňování. MPSV v tomto směru certifikovalo v roce 2015 Metodiku prevence ztráty bydlení, vytvořenou Výzkumným ústavem práce a sociálních věcí, v. v. i., určenou primárně sociálním pracovníkům ORP, případně obecních úřadů obcí s pověřeným obecním úřadem³.

Navrhuje se tedy zvýšit důraz na prevenci ztráty bydlení tím, že bude v § 92 zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, výslovně zmíněna jako oblast v působnosti ORP.

V návaznosti na úpravu působnosti ORP a KÚ v oblasti realizace činností prevence ztráty bydlení je nutné zajistit navýšení příspěvku na tuto činnost ve formě účelové dotace poskytované MPSV ze státního rozpočtu (tzv. příspěvek na výkon sociální práce) dle § 103.

Tato oblast bude mít tedy finanční dopady do státního rozpočtu. Jinak nebude možné realizovat činnosti v uvedeném rozsahu, nebo budou vykonávány na úkor jiných.

S ohledem na znění zákona je nutné zajistit dostatečné personální kapacity na tuto oblast. Vzhledem k tomu, že se jedná o výkon přenesené působnosti, je nutné posílit počty sociálních pracovníků na ORP, metodických pracovníků na KÚ a pracovníků zajišťujících metodickou činnost a kontrolu z úrovně MPSV.

³ Je dostupná ke stažení zde: <https://www.mpsv.cz/metodika-prevence-ztraty-bydleni>.

Níže uvedený finanční odhad je maximalistický při plném zavedení normy do praxe. Lze předpokládat, že finanční dopady budou postupné dle toho, kolik bude v území vznikat veřejně prospěšných společností v bydlení.

Počet osob bez domova je cca 21 tis. dospělých a 2,6 tis. dětí. Odhadovaný počet domácností, které budou potřebovat podporu při zabydlování, činí min. 100 tis.

Úroveň	Počet	Požadovaný počet na 1 úroveň	Celkem	Předpokládaná průměrná mzda	Přepočít (odvody)	Koeficient provozních nákladů	Celkem za měsíc	Celkem za rok
ORP	206	5	1030	35 120 Kč	1,338	1,05	50 820 291 Kč	609 843 488 Kč
SO	22	5	110	35 120 Kč	1,338	1,05	5 427 410 Kč	65 128 916 Kč
KÚ	14	1	14	36 890 Kč	1,338	1,05	725 575 Kč	8 706 896 Kč
MPSV	1	3	3	45 810 Kč	1,338	1,05	193 075 Kč	2 316 905 Kč
Celkem								685 996 205 Kč

K bodu 8 (§ 93)

Do stávající působnosti krajských úřadů koordinovat činnosti sociální práce se navrhuje výslovně doplnit, že to zahrnuje i činnost prevence ztráty bydlení.

Důvodová zpráva k části čtvrté zákona (§ 24)

K § 24

Navrhuje se účinnost podle obvyklých pravidel vždy k 1. 1., a to v případě celého zákona, s výjimkou ustanovení § 14 odst. 13 (dálkový přístup k evidenci zajišťovaný Ministerstvem pro místní rozvoj), od 1. 1. 2022. Účinnost ustanovení § 14 odst. 13 je pak navržena na 1. 1. 2024. Důvodem odložené účinnosti ustanovení § 14 odst. 13 je skutečnost, že je třeba za účelem zajištění dálkového přístupu k evidenci veřejné prospěšnosti právnických osob v oblasti bydlení zejména realizovat a naplnit postup spojený se zadáním zakázky v zadávacím řízení Ministerstvem pro místní rozvoj. Lze očekávat, že je faktické naplnění tohoto ustanovení od 1. 1. 2024 možné.

Doplňuje se na konec zákona příloha o nevyhovujícím bydlení, která má rovněž usnadnit naplnění cíle dostupnosti bydlení, nastavením základních parametrů.

Odůvodnění Přílohy k zákonu o dostupnosti bydlení:

Cílem přílohy je pomoci identifikovat způsobilé domácnosti, které si na trhu nemohou zajistit vyhovující bydlení. Tyto domácnosti nejsou identifikovány pouze nízkým příjmem, ale také nevyhovujícím bydlením, které je specifikováno právě v této příloze.

Pro určení nevyhovujícího bydlení byla použita certifikovaná Metodika identifikace tržního selhání v oblasti bydlení, jejímiž autory jsou Oddělení Socioekonomie bydlení, Sociologický ústav AV ČR, v. v. i. - Martina Mikeszová, Martin Lux, Petr Sunega, Irena Boumová a České vysoké učení technické v Praze, Fakulta architektury - David Tichý, Michal Kohout. Metodika je výsledkem řešení výzkumného projektu c. TD03000050 s názvem „Tržní selhání v kontextu sociálního bydlení jako služby obecného hospodářského zájmu“ programu OMEGA Technologické agentury ČR. Zástupci Fakulty architektury ČVUT, zároveň vypracovali doporučené kvalitativní a prostorové charakteristiky sociálního bydlení pro účely jiné metodiky, jejímž uživatelem je Ministerstvo práce a sociálních věcí. Spolupráce s Fakultou architektury ČVUT tak zajistila konzistenci a vzájemnou provázanost jednotlivých postupů v rámci obou souvisejících metodik zaměřených na oblast sociálního bydlení.

K části 1 Přílohy

Snahou je zachytit domácnosti, které z důvodu prokazatelného postižení některého z členů domácnosti nebo jiného zdravotního omezení mají speciální bytové potřeby. Vzhledem k možné specifičnosti těchto potřeb, vyžaduje šetření takové domácnosti individuální přístup, a je nutné zhodnotit kvalitu bydlení individuálně vzhledem k těmto specifickým požadavkům domácnosti.

K části 2 Přílohy

Domácnosti bez bydlení (bez právního titulu na jakékoliv bydlení), domácnosti bydlicí v pobytových zařízeních, která neodpovídají formě trvalého bydlení (ubytovny, azylové domy apod.) a domácnosti s jinou formou bydlení mimo byt či v prostorách, které nelze užívat za účelem trvalého bydlení (např. zahradní chatky, garáže apod.) jsou automaticky zařazeny mezi způsobilé domácnosti, pokud splňují příjmové kritérium.

K části 3 Přílohy

HLAVNÍ KRITÉRIA KVALITY BYTU - celkem 6 oblastí hodnocení kvality představuje základní kritéria pro určení, zda byt splňuje či nesplňuje minimální kvalitativní standardy bytu.

Těmito oblastmi jsou:

- záchod,
- koupelna,
- prostor pro vaření,

- voda,
- vytápění,
- elektroinstalace.

VEDLEJŠÍ KRITÉRIA KVALITY BYTU jsou:

- okna,
- stavební konstrukce a stavební povrchy v byte,
- vstupní dveře,
- vlhkost a plísně,
- větrání,
- nebezpečí úrazu/infekce.

K části 4 Přílohy

Sledování přelidněnosti v jednotlivých obcích umožňují pouze data ze Sčítání lidu, domu a bytu (SLDB), nejaktuálnější jsou data ze SLDB 2011. V obcích byl sledován počet přelidněných bytů, tj. počet bytů, kde počet osob žijících v daném bytě převyšuje stanovené maximum na byt dané velikostní kategorií stanovenou Fakultou architektury ČVUT a částečně odpovídající starší verzi normy ČSN 73 4301 Obytné budovy, která stanovovala tzv. „přiměřenou plochu bytu“ (Kohout et al. 2015).

Je-li počet osob vzhledem k plošné výměře bytu a počtu obytných místností příliš vysoký, jedná se o přelidněný byt. V rámci ověření bytové situace domácnosti jsou zjištěné údaje o plošné výměře bytu a počtu obytných místností porovnávány s počtem osob bydlících v bytě. Je-li počet osob vzhledem k plošné výměře bytu a počtu obytných místností příliš vysoký, jedná se o přelidněný byt.

V průběhu testování kritéria při pilotním šetření se ukázalo, že je vhodné nekombinovat u velikostní kategorie bytu počet obytných místností s předdefinovanou plošnou výměrou bytu, jelikož v praxi mnohé byty nezapadají do těchto velikostních kategorií definovaných dle stávajících stavebních norem. Z toho důvodu bylo hodnocení těchto dvou parametrů odděleno. Větší váha je ovšem připisována plošné výměře bytu. Byla-li zjištěná přelidněnost, tj. obývaný byt je příliš malý vzhledem k velikosti domácnosti, je domácnost identifikována jako domácnost s nevyhovujícím bydlením.

Přílohy

1. Úplné znění zákona o dostupnosti bydlení a změně některých zákonů po přijetí komplexního pozměňovacího návrhu
2. Platné znění měněného ustanovení v zákoně č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, s vyznačením navrhovaných změn

3. Platné znění měněných ustanovení v zákoně č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů (po zákon č. 47/2019 Sb.), s vyznačením navrhovaných změn

V Praze dne 7. června 2021

Poslanci a poslankyně:

Jan Birke

Klára Dostálová

Jan Hamáček

Petr Dolínek

Jan Chvojka

Jiří Běhounek

Monika Červíčková

Jan Kubík

Přílohy

1. Úplné znění zákona o dostupnosti bydlení a změně některých zákonů po přijetí komplexního pozměňovacího návrhu

ZÁKON

ze dne.....2021

o dostupnosti bydlení a o změně některých zákonů

Parlament se usnesl na tomto zákoně České republiky:

Část první

Zákon o dostupnosti bydlení

§ 1

Předmět úpravy

- (1) Tento zákon upravuje dostupnost bydlení a přiznávání statusu veřejné prospěšnosti v oblasti bydlení některým právnickým osobám (dále jen „veřejně prospěšná právnická osoba v oblasti bydlení“) a z něho vyplývající práva a povinnosti.
- (2) Tento zákon dále upravuje některé pravomoci obce, kraje a České republiky při přiznávání statusu veřejné prospěšnosti v oblasti bydlení a dále upravuje některé vztahy obce, kraje a České republiky k veřejně prospěšným právnickým osobám v oblasti bydlení.
- (3) Tento zákon dále zavádí a upravuje evidenci veřejně prospěšných právnických osob v oblasti bydlení.

§ 2

Vymezení pojmů

Pro účely tohoto zákona se rozumí

- a) bydlením sociální bydlení nebo dostupné bydlení,
- b) sociálním bydlením bydlení v sociálním bytě,
- c) dostupným bydlením bydlení v dostupném bytě,

- d) sociálním bytem byt určený k pronájmu způsobilé domácnosti ve vlastnictví veřejně prospěšné právnické osoby v oblasti bydlení, který má alespoň základní vybavení a jehož podlahová plocha dosahuje alespoň 20 m² a nepřesahuje 120 m²,
- e) dostupným bytem byt určený k pronájmu, ve vlastnictví veřejně prospěšné právnické osoby v oblasti bydlení, jehož podlahová plocha dosahuje alespoň 20 m² a nepřesahuje 120 m²,
- f) způsobilou domácností společně hospodařící domácnost, která má nízký příjem a nevyhovující bydlení a nemůže si zajistit vyhovující bydlení na trhu,
- g) společně hospodařící domácností společenství fyzických osob, které spolu trvale žijí a společně uhrazují náklady na své potřeby; společně hospodařící domácností může být i jedna fyzická osoba,
- h) nevyhovujícím bydlením byt neodpovídající specifickým požadavkům člena společně hospodařící domácnosti vyplývajícím z jeho zdravotního omezení, bydlení společně hospodařící domácnosti v prostorách, které nejsou určeny k trvalému bydlení, nekvalitní byt nebo přelidněný byt podle přílohy k tomuto zákonu,
- i) základním vybavením záchod, umyvadlo, sprcha nebo vana, kuchyňská linka a sporák nebo varná deska,
- j) veřejností fyzické osoby, které nejsou členy nebo společníky veřejně prospěšné právnické osoby v oblasti bydlení,
- k) započitatelnými výdaji výdaje na:
 - 1. koupi pozemku, jehož součástí je stavba,
 - 2. zařízení staveniště,
 - 3. pozemní úpravy a stavební práce,
 - 4. materiál a jeho dopravu,
 - 5. demoliční práce včetně uložení na skládce,
 - 6. stavební a technický dozor,
 - 7. revize a zkoušky,
 - 8. náklady na základní vybavení,
 - 9. daň z přidané hodnoty, s výjimkou části daně z přidané hodnoty, u níž obci jako plátcí vznikne nárok na odpočet daně podle zákona o dani z přidané hodnoty, a
 - 10. projektovou dokumentaci a dokumentaci pro vydání stavebního povolení.
- l) nákladovým principem princip, že přímé či nepřímé plnění za poskytování bydlení členům nebo společníkům veřejně prospěšné právnické osoby v oblasti bydlení nebo veřejnosti nepřevyšuje náklady veřejně prospěšné právnické osoby v oblasti bydlení účelně vynaložené za účelem poskytování bydlení,

m) neziskovým principem princip, že přímé či nepřímé plnění za dodávky při výstavbě domu, jehož výstavbu uskutečňuje svým jménem veřejně prospěšná právnická osoba v oblasti bydlení, či za jiné plnění při jiné výstavbě nebo nabývání domů, bytů či jednotek veřejně prospěšnou právnickou osobou v oblasti bydlení, nepřevyšuje účelně vynaložené započitatelné výdaje,

n) ekonomickým modelem poskytování bydlení listina obsahující zejména

1. cíle veřejně prospěšné právnické osoby v oblasti bydlení a zhodnocení jejich dosahování,
2. přehled zdrojů výnosů, které přesahují 5 % z celkového součtu výnosů, včetně uvedení jejich použití,
3. přehled nákladů na zajišťování bydlení výstavbou domů, bytů či jednotek, jejich koupí či jiným způsobem,
4. přehled nákladů na vlastní správu, které představují zejména náklady na výkon správy a provoz a náklady spojené s dodáním služeb či zboží, které přímo nesouvisejí s výkonem hlavní činnosti,
5. součet odměn vyplacených členům statutárního orgánu a kontrolního orgánu, je-li zřízen, za předcházející účetní období, s uvedením počtu těchto členů, pokud byly odměny vyplaceny,
6. přehled plateb 5 dodavatelům, jimž byla za předcházející účetní období poskytnuta v součtu nejvyšší plnění vyjádřená v penězích, se současným uvedením plnění poskytnutým uvedenými dodavateli, a
7. výpočet nákladů na bydlení a výpočet nájemného

za nejméně posledních 5 let, pokud je to možné, a jejich prognózu na dalších 5 let, pokud je to možné,

o) nízkým příjmem započitatelný příjem podle zákona o životním a existenčním minimu všech členů společně hospodařící domácnosti, který nepřesáhne v případě

1. jednočlenné domácnosti 0,6násobek hrubé průměrné měsíční mzdy,
2. dvoučlenné domácnosti 0,8násobek hrubé průměrné měsíční mzdy,
3. tříčlenné domácnosti hrubou průměrnou měsíční mzdu,
4. čtyřčlenné domácnosti 1,2násobek hrubé průměrné měsíční mzdy,
5. pěti a vícečlenné domácnosti 1,4násobek hrubé průměrné měsíční mzdy,

p) hrubou průměrnou měsíční mzdou průměrná hrubá měsíční nominální mzda na přepočtené počty zaměstnanců v národním hospodářství dosažená podle zveřejněných údajů Českého statistického úřadu za minulý kalendářní rok, bude-li nájemní smlouva k sociálnímu bytu

uzavřena v období od 1. července do 31. prosince, nebo za předminulý kalendářní rok, bude-li nájemní smlouva k sociálnímu bytu uzavřena v období od 1. ledna do 30. června,

- q) sociálním pracovníkem zaměstnanec obce s rozšířenou působností splňující předpoklady pro výkon povolání sociálního pracovníka podle zákona o sociálních službách⁴⁾,
- r) plánem prevence ztráty bydlení písemný dokument vypracovaný sociálním pracovníkem za účelem vzájemné spolupráce mezi obecním úřadem obce s rozšířenou působností zastoupeným sociálním pracovníkem a domácností užívající sociální byt,
- s) sociálním šetřením posouzení sociálním pracovníkem, zda je společně hospodařící domácnost způsobilou domácností.

§ 3

Sociální šetření

- (1) Sociální šetření se provádí na základě žádosti fyzické osoby o vydání osvědčení podle § 4.
- (2) Sociální šetření provádí sociální pracovník obecního úřadu obce s rozšířenou působností, v jejímž správním obvodu se nachází sociální byt, který má být pronajat.
- (3) Obsahem sociálního šetření je posouzení majetkových a sociálních poměrů, vhodnosti aktuálního užívaného prostoru pro bydlení a zda si společně hospodařící domácnost sama nemůže zajistit vhodné bydlení na trhu. Součástí sociálního šetření je rovněž zjišťování základních životních potřeb společně hospodařící domácnosti, a to v místě trvalého pobytu společně hospodařící domácnosti i v jejím sociálním okolí, a dále zjišťování možných zdrojů pomoci a podpory.
- (4) Náležitosti sociálního šetření může stanovit Ministerstvo práce a sociálních věcí vyhláškou.

§ 4

Osvědčení

- (1) Osvědčení, zda se jedná o způsobilou domácnost, vydává obecní úřad obce s rozšířenou působností na základě výsledků provedeného sociálního šetření, zjistí-li, že se jedná se o způsobilou domácnost.
- (2) Osvědčení obsahuje pouze ty osobní údaje, které pronajímatel nezbytně potřebuje pro sepsání nájemní smlouvy.
- (3) Obecní úřad obce s rozšířenou působností zároveň v osvědčení doporučí, je-li to na základě výsledků provedeného sociálního šetření s přihlédnutím k poměrům a schopnostem nájemce a členů jeho domácnosti vhodné, aby si veřejně prospěšná právnická osoba v oblasti bydlení v nájemní smlouvě k sociálnímu bytu vymínila, že nájemce a členové jeho domácnosti budou spolupracovat se sociálním pracovníkem na základě plánu prevence ztráty bydlení.

¹⁾ § 110 zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů.

§ 5

Plán prevence ztráty bydlení

- (1) Obsahem plánu prevence ztráty bydlení je zejména stanovení postupu a časového harmonogramu plnění jednotlivých opatření k řešení nepříznivé sociální situace v oblasti bydlení.
- (2) Při tvorbě obsahu plánu prevence ztráty bydlení se vychází z konkrétní sociální situace společně hospodařící domácnosti, zejména z příjmové a majetkové oblasti, dosažené kvalifikace, zdravotního stavu, možností a schopností společně hospodařící domácnosti nalézt si vlastní bydlení.
- (3) Na žádost nájemce nebo pronajímatele sociálního bytu podá obecní úřad obce s rozšířenou působností zprávu o plnění plánu prevence ztráty bydlení vypracovanou sociálním pracovníkem. Pokud nájemce nebo členové jeho domácnosti závažně poruší nebo opakovaně porušují plán prevence ztráty bydlení, vyhotoví o tom sociální pracovník i bez žádosti zprávu a obecní úřad obce s rozšířenou působností ji doručí pronajímateli i nájemci.
- (4) Na zprávy podle odstavce 3 se správní řád nepoužije.
- (5) Formální náležitosti plánu prevence ztráty bydlení včetně zprávy o jeho plnění mohou být upraveny vyhláškou Ministerstva práce a sociálních věcí.

§ 6

Nájem sociálního bytu

- (1) Nájemní smlouvu k sociálnímu bytu lze uzavřít s fyzickou osobou ze způsobilé domácnosti na základě předložení osvědčení.
- (2) Pokud osvědčení obsahuje i doporučení podle § 4 odst. 3, může si veřejně prospěšná právnická osoba v bydlení v nájemní smlouvě vymínit, že nájemce a členové jeho domácnosti budou spolupracovat se sociálním pracovníkem na základě plánu prevence ztráty bydlení.
- (3) Nájemní smlouvu k sociálnímu bytu lze uzavřít nejméně na 1 rok a nejvýše na 2 roky; sociální byt, na nějž je uzavírána nájemní smlouva, nemůže být přelidněným bytem podle přílohy k tomuto zákonu. Nájemní dobu lze prodloužit nejméně o 1 rok a nejvýše o 2 roky, a to i opakovaně; nájemní smlouvu nelze prodloužit, jde-li o přelidněný byt podle přílohy k tomuto zákonu. Prodloužení nájemní doby je možné pouze v případě, že obecní úřad obce s rozšířenou působností osvědčí, že si nájemce a členové jeho domácnosti nemohou zajistit vyhovující bydlení na trhu; ustanovení § 3 až 5 se použijí obdobně.
- (4) V případě nájmu sociálního bytu
 - a) se k ujednání peněžité jistoty podle § 2254 odst. 1 občanského zákoníku nepřihlíží,
 - b) platí, že si pronajímatel vyhradil souhlas s přijetím nového člena do nájemcovy domácnosti podle § 2272 odst. 2 občanského zákoníku,
 - c) je vyloučeno zvyšování nájemného podle § 2249 odst. 1 občanského zákoníku,
 - d) se za hrubé porušení povinností nájemce považuje také závažné porušení nebo opakované porušování plánu prevence ztráty bydlení, pokud je doloženo zprávou sociálního pracovníka podle § 5 odst. 3.

- (5) Podnájem sociálního bytu nebo jeho části se nepřipouští. Podnajme-li nájemce byt' jen část sociálního bytu, jde o hrubé porušení jeho povinností vyplývajících z nájmu.
- (6) Zemře-li nájemce sociálního bytu a pronajímatel udělí souhlas s přechodem nájmu na třetí osobu podle § 2279 odst. 1 věty druhé občanského zákoníku, nájem nepřejde, nesplňuje-li třetí osoba podmínky pro prodloužení nájemní doby podle tohoto zákona.

§ 7

Nájemné v sociálním bytě

- (1) Měsíční nájemné v sociálním bytě nesmí překročit mezní hodnotu nájemného, která se stanoví jako součin pořizovací ceny bytu nebo jednotky a koeficientu 0,00333 upravený o míru inflace vyjádřenou změnou ročního indexu spotřebitelských cen zveřejněnou Českým statistickým úřadem za rozhodné období. Rozhodným obdobím je doba od nabytí vlastnického práva k bytu nebo jednotce veřejně prospěšnou právnickou osobou v oblasti bydlení, nebo ode dne kolaudace bytu nebo jednotky k bydlení, nastane-li později, nejdříve však od získání statusu veřejné prospěšnosti v oblasti bydlení, do konce uplynulého kalendářního roku.
- (2) Uplynula-li od začátku rozhodného období do uzavření nájemní smlouvy k sociálnímu bytu doba kratší než jeden rok, nesmí měsíční nájemné v sociálním bytě překročit mezní hodnotu nájemného, která se stanoví jako součin pořizovací ceny bytu nebo jednotky a koeficientu 0,00333.
- (3) Pro účely výpočtu mezní hodnoty podle odstavců 1 a 2 se pořizovací cena bytu nebo jednotky navyšuje o náklady veřejně prospěšné právnické osoby v oblasti bydlení účelně vynaložené na opravu nebo rekonstrukci bytu nebo jednotky.
- (4) V případě bezúplatného nabytí vlastnického práva k bytu nebo jednotce se za pořizovací cenu bytu nebo jednotky považuje obvyklá cena bytu nebo jednotky určená znaleckým posudkem⁵ ke dni nabytí vlastnického práva k bytu nebo jednotce veřejně prospěšnou právnickou osobou v oblasti bydlení.

§ 8

Status veřejné prospěšnosti v oblasti bydlení

- (1) Status veřejné prospěšnosti v oblasti bydlení lze přiznat:
 - a) spolku,
 - b) společnosti s ručením omezeným,
 - c) evropské společnosti,
 - d) akciové společnosti,
 - e) evropské družstevní společnosti,
 - f) družstvu,
 - g) nadaci,

⁵ § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

h) nadačnímu fondu.

- (2) Název veřejně prospěšné právnické osoby v oblasti bydlení obsahuje slova „veřejná prospěšnost v oblasti bydlení“, nebo „veřejně prospěšná v oblasti bydlení“, nebo „veřejně prospěšné bydlení“, postačí však zkratka „v.p.b.“ psaná na konci názvu.
- (3) Veřejně prospěšné právnické osoby v oblasti bydlení se zapisují do evidence veřejně prospěšných právnických osob v oblasti bydlení (dále jen „evidence“) podle § 14 odst. 7. Veřejně prospěšná právnická osoba v oblasti bydlení má povinnost zajistit zápis názvu obsahující náležitosti podle odstavce 2 do příslušného veřejného rejstříku bez zbytečného odkladu po zápisu do evidence.

§ 9

Zásady veřejné prospěšnosti v oblasti bydlení

- (1) Účelem veřejně prospěšné právnické osoby v oblasti bydlení je poskytovat bydlení na nákladovém principu.
- (2) Hlavním účelem veřejně prospěšné právnické osoby v oblasti bydlení nemůže být dosahování zisku nebo provozování obchodního závodu.
- (3) Veřejně prospěšná právnická osoba v oblasti bydlení poskytuje bydlení členům, společníkům nebo veřejnosti, pokud zakladatelské právní jednání nestanoví, že se bydlení poskytuje pouze členům nebo společníkům.
- (4) Veřejně prospěšná právnická osoba v oblasti bydlení poskytující bydlení veřejnosti může omezit poskytování bydlení veřejnosti za transparentních a nediskriminačních kritérií, kterými jsou zejména poskytování bydlení jen osobám s trvalým pobytem v obci, kde je bydlení poskytováno, jen osobám, které se zaváží přihlásit se k trvalému pobytu v obci, kde je bydlení poskytováno, jen osobám bez jiného bydlení, nebo jen osobám bez vlastnictví nemovité věci určené k bydlení v místě, kde jsou přihlášení k trvalému pobytu.
- (5) V domech, bytech a jednotkách, které jsou určeny k bydlení, nesmí veřejně prospěšná právnická osoba v oblasti bydlení poskytovat ubytování ve smyslu občanského zákoníku.
- (6) Veřejně prospěšná právnická osoba v oblasti bydlení nesmí poskytovat bydlení na jiném než nákladovém principu.
- (7) Veřejně prospěšná právnická osoba v oblasti bydlení každoročně zveřejňuje v evidenci ekonomický model poskytování bydlení, a to nejpozději do 30. června každého roku.
- (8) Zisk z činnosti veřejně prospěšné právnické osoby v oblasti bydlení lze použít pouze k podpoře účelu podle odstavce 1, a k jiné činnosti vedoucí k naplňování účelu podle odstavce 1, včetně správy veřejně prospěšné právnické osoby v oblasti bydlení.
- (9) Veřejně prospěšná právnická osoba v oblasti bydlení nerozděluje zisk.
- (10) Tomu, jehož členství ve veřejně prospěšné právnické osobě v oblasti bydlení zaniká, nebo jeho právnímu nástupci nebude na vypořádacím podílu, náleží-li mu podle jiného zákona, vyplaceno více, než je výše jeho splaceného nebo vneseného vkladu do základního kapitálu v době ukončení jeho členství.
- (11) Na podílu na likvidačním zůstatku nebude tomu, komu náleží podle jiného zákona, vyplaceno více, než je výše jeho splaceného nebo vneseného vkladu do veřejně prospěšné právnické osoby v oblasti bydlení, v době splatnosti podílu na likvidačním zůstatku, a zbylý likvidační zůstatek případně podle rozhodnutí nejvyššího orgánu veřejně prospěšné právnické

osoby v oblasti bydlení jiné veřejně prospěšné právnické osobě v oblasti bydlení, pokud s tím její nejvyšší orgán souhlasí. Pokud není žádná veřejně prospěšná právnická osoba v oblasti bydlení, která by likvidační zůstatek přijala, případně České republice. Jiný způsob naložení s likvidačním zůstatkem není přípustný.

§ 10

Základní práva obce, kraje a České republiky

- (1) Vlastnické právo obce, kraje, nebo České republiky k pozemku, domu nebo jednotce či jiné právo k pozemku, domu nebo jednotce může být převedeno do majetku veřejně prospěšných právnických osob v oblasti bydlení bezúplatně. Právo převedené bezúplatně obcí, krajem, nebo Českou republikou do majetku veřejně prospěšné právnické osoby v oblasti bydlení, jejímž členem, nebo společníkem je obec, kraj nebo Česká republika, nelze bez souhlasu obce, kraje, nebo České republiky zcizit, ani zatížit, ani nelze změnit zakladatelské právní jednání, neurčí-li zakladatelské právní jednání jinak.
- (2) Do doby úplného splacení dluhu veřejně prospěšnou právnickou osobou v oblasti bydlení vázne na pozemku, domu nebo jednotce zástavní právo ve prospěch obce, kraje, nebo České republiky, pokud se strany nedohodnou jinak. Návrh na zápis zástavního práva se podává s návrhem na vklad vlastnického práva či jiného práva do katastru nemovitostí.
- (3) Likvidátor je při likvidaci veřejně prospěšné právnické osoby v oblasti bydlení povinen přednostně nabídnout obci, kraji nebo České republice ke koupi za cenu obvyklou pozemek, dům nebo jednotku, k níž obec, kraj nebo Česká republika převedla vlastnické právo na veřejně prospěšnou právnickou osobu v oblasti bydlení. Pokud bylo vlastnické právo k pozemku, domu nebo jednotce převedeno na veřejně prospěšnou právnickou osobu v oblasti bydlení bezúplatně, je likvidátor povinen nabídnout obci, kraji nebo České republice bezúplatný převod vlastnického práva k tomuto pozemku, domu nebo jednotce. Lhůta pro přijetí nabídky činí alespoň 6 měsíců. Ustanovení § 11 odst. 4 se pro přednostní nabídky podle tohoto odstavce nepoužije.

§ 11

Omezení spojená s veřejnou prospěšností v oblasti bydlení

- (1) Převod podílu ve veřejně prospěšné právnické osobě v oblasti bydlení se zakazuje.
- (2) Nelze postoupit nájem bytu v domě či jednotky ve vlastnictví veřejně prospěšné právnické osoby v oblasti bydlení.
- (3) Podnájem dostupného bytu nebo jeho části se nepřipouští. Podnajme-li nájemce byt jen část sociálního nebo dostupného bytu, jde o hrubé porušení jeho povinnosti vyplývající z nájmu.
- (4) Zakazuje se převod vlastnického práva k pozemku, domu či jednotce ve vlastnictví veřejně prospěšné právnické osoby v oblasti bydlení na fyzickou osobu a na právnickou osobu, která není veřejně prospěšná v oblasti bydlení.
- (5) Pozemek, dům ani jednotku ve vlastnictví veřejně prospěšné právnické osoby v oblasti bydlení nelze vyčlenit do svěřenského fondu. Je-li předmětem veřejné dražby dobrovolné podle zákona o veřejných dražbách pozemek, dům nebo jednotka ve vlastnictví veřejně prospěšné právnické osoby v oblasti bydlení, mohou být účastníky dražby pouze jiné veřejně

prospěšné právnické osoby v oblasti bydlení. Ustanovení § 3 odst. 1 zákona o veřejných dražbách se nepoužije.

§ 12

Orgány dostupnosti bydlení

- (1) Starosta obce s rozšířenou působností zřizuje orgán dostupnosti bydlení obce, starosta městské části hlavního města Prahy zřizuje orgán dostupnosti bydlení městské části. Na činnost orgánu dostupnosti bydlení městské části se použijí obdobně ustanovení o činnosti orgánu dostupnosti bydlení obce. Hejtman zřizuje orgán dostupnosti bydlení kraje, primátor hlavního města Prahy zřizuje orgán dostupnosti bydlení hlavního města Prahy. Na činnost orgánu dostupnosti bydlení hlavního města Prahy se použijí obdobně ustanovení o činnosti orgánu dostupnosti bydlení kraje. Činnost těchto orgánů dostupnosti bydlení je výkonem státní správy v přenesené působnosti.
- (2) Ústředním orgánem dostupnosti bydlení je ministerstvo.
- (3) Členy orgánu dostupnosti bydlení obce jmenuje a odvolává starosta. Členové orgánu dostupnosti bydlení obce musejí být zaměstnanci obce s rozšířenou působností. Orgán dostupnosti bydlení obce se skládá alespoň z jeho předsedy, který musí mít právnické vzdělání. Starosta může jmenovat také místopředsedu orgánu dostupnosti bydlení obce, který musí mít právnické vzdělání, a další členy orgánu dostupnosti bydlení obce. Orgán dostupnosti bydlení obce je schopen jednat a usnášet se, je-li přítomen jeho předseda nebo místopředseda a zároveň nadpoloviční většina všech členů orgánu dostupnosti bydlení obce. Tvoří-li orgán dostupnosti bydlení obce šest a více členů, je schopen jednat a usnášet se, je-li přítomen jeho předseda nebo místopředseda a nejméně další dva členové orgánu dostupnosti bydlení obce. Orgán dostupnosti bydlení obce se usnáší většinou hlasů přítomných členů. Při rovnosti hlasů rozhoduje hlas předsedy, a není-li přítomen předseda, rozhoduje hlas místopředsedy.
- (4) Pro orgán dostupnosti bydlení kraje se odstavec 3 použije obdobně.
- (5) Orgány dostupnosti bydlení neposkytují sociální služby, ani nevykonávají činnosti sociální práce podle zvláštního zákona.
- (6) Sociální pracovník nevykonává působnost orgánů dostupnosti bydlení.

§ 13

Přiznávání statusu veřejné prospěšnosti v oblasti bydlení

- (1) O přiznání statusu veřejné prospěšnosti v oblasti bydlení rozhoduje orgán dostupnosti bydlení kraje, na jehož území má právnická osoba sídlo.
- (2) Je-li kraj zakladatelem, společníkem nebo členem právnické osoby, která žádá o přiznání statusu veřejné prospěšnosti v oblasti bydlení, rozhoduje o jeho přiznání ministerstvo.
- (3) Je-li Česká republika zakladatelem, společníkem nebo členem právnické osoby, která žádá o přiznání statusu veřejné prospěšnosti v oblasti bydlení, rozhoduje o jeho přiznání ministerstvo.
- (4) Status veřejné prospěšnosti v oblasti bydlení se přizná na žádost právnické osoby, pokud

- a) žádost obsahuje mimo obecných náležitostí náležitosti podle § 15,
 - b) ve svém zakladatelském právním jednání určí, že hlavním předmětem činnosti je poskytování bydlení,
 - c) doloží, že na rozhodování právnické osoby mají podstatný vliv jen bezúhonné osoby,
 - d) doloží, že nabyla majetek z poctivých zdrojů,
 - e) splňuje další náležitosti stanovené tímto zákonem.
- (5) Za osobu mající podstatný vliv na rozhodování veřejně prospěšné právnické osoby v oblasti bydlení se pro účely tohoto zákona vždy považuje
- a) osoba, která je členem jejího statutárního orgánu nebo kontrolního orgánu, je-li zřízen,
 - b) osoba zastupující v jejím statutárním orgánu nebo kontrolním orgánu, je-li zřízen, právnickou osobu, která je členem takového orgánu, nebo
 - c) ovládající osoba této veřejně prospěšné právnické osoby, jde-li o obchodní korporaci.
- (6) Za bezúhonnou se nepovažuje osoba, která byla pravomocně odsouzena pro přečin spáchaný v souvislosti s činností přispívající k dosahování obecného blaha nebo pro zločin. To neplatí, pokud se na ni hledí, jako by nebyla odsouzena. Bezúhonnost se dokládá ne více než 3 měsíce starým výpisem z evidence Rejstříku trestů, u cizinců či zahraničních právnických osob ne více než 3 měsíce starým výpisem z evidence trestů nebo rovnocenný doklad vydaný cizím státem, kde měla v předchozích 3 letech fyzická osoba bydliště nebo právnická osoba sídlo. Nevydává-li cizí stát výpis z evidence trestů nebo rovnocenný doklad, předloží právnická osoba čestné prohlášení o bezúhonnosti s úředně ověřeným podpisem.
- (7) K prokázání poctivosti zdrojů majetku, který právnická osoba nabyla, slouží
- a) účetní závěrka, nebo jde-li o právnickou osobu vedoucí jednoduché účetnictví, přehled o majetku a závazcích a přehled o příjmech a výdajích, za účetní období bezprostředně předcházející dni podání návrhu na zahájení tohoto řízení,
 - b) zpráva auditora o ověření účetní závěrky podle písmene a), je-li právnická osoba povinna mít účetní závěrku ověřenou auditorem.
- (8) Podá-li právnická osoba žádost o přiznání statusu veřejné prospěšnosti v oblasti bydlení do 1 roku od svého vzniku, odstavec 7 se nepoužije a právnická osoba namísto listin uvedených v odstavci 1 uvede
- a) předpokládané zdroje svých výnosů a předpokládaný způsob jejich použití na bydlení nebo svůj další rozvoj,
 - b) předpokládané náklady na vlastní správu,
 - c) předpokládaný počet zaměstnanců spolu s předpokládaným souhrnem výše jejich mezd a odměn z dohody a
 - d) předpokládaný součet 5 nejvyšších ročních příjmů osob z okruhu zahrnujícího členy orgánu a zaměstnance, které mají být vyplaceny v souvislosti s působením v této osobě.

§ 14

Evidence veřejně prospěšných právnických osob v oblasti bydlení

- (1) Zřizuje se evidence, ve které se evidují veřejně prospěšné právnické osoby v oblasti bydlení a listiny vztahující se ke statusu veřejné prospěšnosti v oblasti bydlení těchto právnických osob.

- (2) Evidenci vedou krajské úřady.
- (3) Evidence je veřejná.
- (4) V evidenci jsou u jednotlivých právnických osob uvedeny tyto údaje:
- a) den přiznání statusu veřejné prospěšnosti v oblasti bydlení,
 - b) údaje o členech statutárních orgánů určených k jednání ve věcech bydlení a jejich kontaktní údaje, a to alespoň telefonní číslo, e-mailová adresa, doručovací adresa a identifikátor datové schránky, má-li ji právnická osoba zřízenou,
 - c) adresa internetových stránek, pokud je právnická osoba provozuje,
 - d) podmínky členství v právnické osobě, transparentní a nediskriminační kritéria pro poskytování nájemního bydlení veřejnosti, pokud si je stanovila,
 - e) přehled nemovitých věcí určených k poskytování bydlení právnickou osobou evidovaných v katastru nemovitostí, včetně vlastností bytů,
 - f) uvažovaná výstavba či koupě domů, nebo jiné zajištění bydlení, včetně vlastností bytů a jednotek,
 - g) ekonomický model poskytování bydlení,
 - h) dlouhodobý plán poskytování bydlení,
 - i) údaje o počtu a vlastnostech volných bytů a jednotek, včetně výše nájemného.
- (5) Z listin se ve sbírce listin evidence evidují zejména
- a) zakladatelské právní jednání,
 - b) stavební dokumentace domu či jednotky,
 - c) nabývací tituly k pozemku, domu či jednotce,
 - d) dokumenty o financování pozemku, domu či jednotky,
 - e) vzorové nájemní smlouvy a
 - f) rozvahy a výsledky hospodaření.
- (6) Zakladatelské právní jednání, nabývací tituly k pozemku, domu či jednotce, rozvahy a výsledky hospodaření si obstará krajský úřad z veřejných seznamů a veřejných rejstříků a založí je do sbírky listin evidence.
- (7) Přiznal-li status veřejné prospěšnosti v oblasti bydlení orgán dostupnosti bydlení kraje, zapíše krajský úřad veřejně prospěšnou právnickou osobu v oblasti bydlení do evidence do 7 dnů ode dne přiznání statusu veřejné prospěšnosti v oblasti bydlení. Přiznalo-li status veřejné prospěšnosti v oblasti bydlení ministerstvo, podá do 7 dnů ode dne přiznání statusu veřejné prospěšnosti v oblasti bydlení krajskému úřadu, v jehož obvodu má veřejně prospěšná právnická osoba v oblasti bydlení sídlo, návrh na zápis této právnické osoby do evidence a krajský úřad tuto právnickou osobu do evidence zapíše do 7 dnů od doručení návrhu.
- (8) Změní-li se údaje evidované v evidenci, podá člen statutárního orgánu určený k jednání ve věcech bydlení, nebo osoba, která na tom má právní zájem, návrh na zápis změny údajů s listinami, které dokládají změnu údajů, a to do 1 měsíce od změny údajů, s výjimkou údaje o počtu a vlastnostech volných bytů a jednotek, včetně výše nájemného, a o členech statutárních orgánů určených k jednání ve věcech bydlení a jejich kontaktních údajích, o nichž se učiní návrh na zápis bez zbytečného odkladu.
- (9) Člen statutárního orgánu určený k jednání ve věcech bydlení, nebo osoba, která na tom má právní zájem, rovněž zakládá do sbírky listin aktuální listiny, a to nejpozději do 1 měsíce po tom, co k jejich změně došlo.

- (10) Krajský úřad může zahájit řízení o změně údaje a založit listinu do sbírky listin, dozví-li se o změně nebo má-li listinu k dispozici, i bez návrhu.
- (11) Porušení povinnosti podle odstavce 8 a 9 členem statutárního orgánu určeného k jednání ve věcech bydlení je přestupkem, za nějž může krajský úřad uložit tomuto členu statutárního orgánu pokutu až 20 000 Kč.
- (12) Krajský úřad může udělit pořádkovou pokutu osobě zapsané v evidenci tehdy, jestliže neuposlechla výzvy krajského úřadu, aby mu sdělila skutečnosti nebo předložila listiny potřebné k rozhodnutí v zahájeném řízení nebo aby mu předložila listiny, které podle tohoto zákona mají být založeny do sbírky listin; pořádkovou pokutu lze uložit až do výše 20 000 Kč, a to i opakovaně.
- (13) Evidence je veřejně přístupná způsobem umožňující dálkový přístup. Ministerstvo zajistí zpřístupnění evidence způsobem umožňující dálkový přístup.
- (14) Ministerstvo může vydat vyhlášku, kterou upraví podrobnosti zpřístupnění evidence způsobem umožňující dálkový přístup a její správy.

§ 15

Žádost o udělení veřejné prospěšnosti v oblasti bydlení

Součástí žádosti o udělení veřejné prospěšnosti v oblasti bydlení jsou také údaje zapisované do evidence podle § 14 odst. 4 a listiny zakládáné do evidence podle § 14 odst. 5.

§ 16

Informace o bydlení

- (1) Krajské úřady vhodným způsobem informují orgán dostupnosti bydlení obce do 1 měsíce po zápisu veřejně prospěšné právnické osoby v oblasti bydlení do evidence, která má sídlo v obvodu této obce, nebo v jejímž obvodu se nachází nemovitá věc evidovaná v katastru nemovitostí určená k poskytování bydlení touto právnickou osobou, a to minimálně v rozsahu údajů zapisovaných do evidence podle § 14 odst. 4.
- (2) Dojde-li ke změně zápisu údaje o počtu a vlastnostech volných bytů a jednotek, včetně výše nájemného, a o členech statutárních orgánů určených k jednání ve věcech bydlení a jejich kontaktních údajích v evidenci, krajský úřad vhodným způsobem informuje orgán dostupnosti bydlení obce bez zbytečného odkladu.
- (3) Obec s rozšířenou působností zveřejňuje informace o názvu veřejně prospěšné právnické osoby v oblasti bydlení, která má sídlo v jejím obvodu nebo v jejímž obvodu se nachází nemovitá věc evidovaná v katastru nemovitostí určená k poskytování bydlení takovou právnickou osobou, spolu s informacemi o identifikačním čísle veřejně prospěšné právnické osoby v oblasti bydlení, dni přiznání statusu veřejné prospěšnosti v oblasti bydlení a údaji podle odstavce 2 na úřední desce nebo na jiném vhodném místě, a to bez zbytečného odkladu.

§ 17

Stavba domů

- (1) Veřejně prospěšná právnická osoba v oblasti bydlení staví či jinak zajišťuje stavbu nebo koupí domů, bytů a jednotek na neziskovém principu.
- (2) Pokud je veřejně prospěšná právnická osoba v oblasti bydlení pouze investorem stavby, má veřejně prospěšná právnická osoba v oblasti bydlení povinnost zajistit, že dodavatel dosáhne nejvýše přiměřeného zisku. Má se za to, že nepřiměřeným ziskem je zisk přesahující 15 %.

§ 18

Odměňování

Veřejně prospěšná právnická osoba v oblasti bydlení má povinnost zajistit, že veškeré odměny, mzdy a jiné platby členům orgánů a zaměstnancům veřejně prospěšné právnické osoby v oblasti bydlení nejsou nepřiměřeně vysoké vzhledem k vykonávané funkci či práci. Má se za to, že nepřiměřeně vysoká je odměna, mzda či jiná platba, která je vyšší než obvyklá.

§ 19

Pojištění

Veřejně prospěšné právnické osoby v oblasti bydlení jsou povinny zajistit pojištění svého majetku, a to pozemků, domů a jednotek, proti běžným rizikům, a to za obvyklých podmínek na trhu.

§ 20

- (1) Orgány dostupnosti bydlení kontrolují plnění povinností podle tohoto zákona veřejně prospěšnými právnickými osobami v oblasti bydlení, které mají sídlo nebo vlastní nemovitě věci v jejich obvodu.
- (2) Pokud veřejně prospěšná právnická osoba v oblasti bydlení nesplňuje podmínky pro přiznání statusu veřejně prospěšnosti v oblasti bydlení nebo hrubě porušuje povinnosti stanovené jí tímto zákonem, může být této právnické osobě na návrh orgánu dostupnosti bydlení, nebo osoby, která na tom má právním zájem, ustanoven soudem opatrovník z řad advokátů.
- (3) Opatrovník veřejně prospěšné právnické osoby v oblasti bydlení má povinnost vynaložit veškeré úsilí, které po něm lze rozumně požadovat, aby zajistil dodržování povinností podle tohoto zákona. Opatrovník podá soudu nejpozději rok od svého ustanovení zprávu, v níž uvede, zda zajistil dodržování povinností podle tohoto zákona. Soud může ustanovit nového opatrovníka, a to i opakovaně, podal-li opatrovník zprávu, že povinnosti podle tohoto zákona nezajistil, nebo pokud neplní své povinnosti v souladu se zákonem. Pokud však není možné, aby bylo zajištěno dodržování povinností podle tohoto zákona veřejně prospěšnou právnickou

osobou v oblasti bydlení, soud rozhodne na návrh opatrovníka, orgánu dostupnosti bydlení nebo i bez návrhu o zrušení této veřejně prospěšné právnické osoby v oblasti bydlení.

§ 21

- (1) Dojde-li k přeměně veřejně prospěšné právnické osoby v oblasti bydlení, status veřejné prospěšnosti v oblasti bydlení nepřechází na nástupnickou právnickou osobu. Nástupnická právnická osoba má povinnost dodržovat veškeré povinnosti stanovené tímto zákonem veřejně prospěšné právnické osobě v oblasti bydlení; tento zákon se použije obdobně, s výjimkou části druhé zákona. Byty ve vlastnictví nástupnické právnické osoby splňující vymezení sociálního nebo dostupného bytu s výjimkou vlastnictví veřejně prospěšnou právnickou osobou v oblasti bydlení, se považují za sociální a dostupné byty. Orgán dostupnosti bydlení kontroluje plnění povinností nástupnické právnické osoby; § 16 se použije obdobně. Nástupnická právnická osoba požádá do 1 měsíce od přeměny o přiznání statusu veřejné prospěšnosti v oblasti bydlení. Nepožádá-li nástupnická právnická osoba nebo jí nebyl status veřejné prospěšnosti v oblasti bydlení přiznán, soud rozhodne na návrh orgánu dostupnosti bydlení nebo i bez návrhu o zrušení této nástupnické právnické osoby.
- (2) Dojde-li k přeměně veřejně prospěšné právnické osoby v oblasti bydlení rozdělením odštěpením nebo změnou právní formy, osoba zúčastněná na přeměně statusu veřejné prospěšnosti v oblasti bydlení nepozbývá.

Část druhá

Změna zákona o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření

§ 22

V § 6 odst. 1 písm. e) zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, ve znění zákona č. 423/2003 Sb., se slova „vkladu nebo“ nahrazují slovy „vkladu,“ a za slovo „podílu“ se vkládají slova „nebo jiné platby za účast“.

Část třetí

Změna zákona o sociálních službách

§ 23

Zákon č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění zákona č. 29/2007 Sb., zákona č. 213/2007 Sb., zákona č. 261/2007 Sb., zákona č. 124/2008 Sb., zákona č. 129/2008 Sb., zákona č. 274/2008 Sb., zákona č. 479/2008 Sb., zákona č. 108/2009 Sb., zákona č. 206/2009 Sb., zákona č. 223/2009 Sb., zákona č. 227/2009 Sb., zákona č. 347/2010 Sb., zákona č. 427/2010 Sb., zákona č. 73/2011 Sb., zákona č. 364/2011 Sb., zákona č. 366/2011 Sb., zákona č. 375/2011 Sb., zákona č. 420/2011 Sb., zákona č. 331/2012 Sb., zákona č. 384/2012 Sb., zákona č. 401/2012 Sb., zákona č. 45/2013 Sb., zákona č. 303/2013 Sb., zákona č. 306/2013 Sb., zákona č. 313/2013 Sb., zákona č. 101/2014 Sb., zákona č. 254/2014 Sb., zákona č. 189/2016

Sb., zákona č. 56/2017 Sb., zákona č. 183/2017 Sb., zákona č. 200/2017 Sb., zákona č. 222/2017 Sb., zákona č. 335/2018 Sb., a zákona č. 47/2019 Sb., se mění takto:

9. V § 35 se na konci odstavce 1 tečka nahrazuje čárkou a doplňuje se písmeno n), které zní:

„n) podpora získání a udržení vyhovujícího bydlení, rozvoj dovedností v oblasti bydlení a další činnosti vedoucí k sociálnímu začlenění v rámci bydlení.“

10. V § 57 se na konci odstavce 2 tečka nahrazuje čárkou a doplňuje se písmeno d), které zní:

„d) podpora získání a udržení vyhovujícího bydlení, rozvoj dovedností v oblasti bydlení a další činnosti vedoucí k sociálnímu začlenění v rámci bydlení.“

11. V § 58 se na konci odstavce 2 tečka nahrazuje čárkou a doplňuje se písmeno e), které zní:

„e) podpora získání a udržení vyhovujícího bydlení, rozvoj dovedností v oblasti bydlení a další činnosti vedoucí k sociálnímu začlenění v rámci bydlení.“

12. V § 65 se na konci odstavce 2 tečka nahrazuje čárkou a doplňuje se písmeno e), které zní:

„e) podpora získání a udržení vyhovujícího bydlení, rozvoj dovedností v oblasti bydlení a další činnosti vedoucí k sociálnímu začlenění v rámci bydlení.“

13. V § 69 se na konci odstavce 2 tečka nahrazuje čárkou a doplňuje se písmeno c), které zní:

„c) podpora získání a udržení vyhovujícího bydlení, rozvoj dovedností v oblasti bydlení a další činnosti vedoucí k sociálnímu začlenění v rámci bydlení.“

14. V § 70 se na konci odstavce 2 tečka nahrazuje čárkou a doplňuje se písmeno e), které zní:

„e) podpora získání a udržení vyhovujícího bydlení, rozvoj dovedností v oblasti bydlení a další činnosti vedoucí k sociálnímu začlenění v rámci bydlení.“

15. V § 92 písmeno d) zní:

„d) na území svého správního obvodu koordinuje poskytování sociálních služeb a realizuje a koordinuje činnosti sociální práce vedoucí k řešení nepříznivé sociální situace a k sociálnímu začleňování osob, včetně prevence ztráty bydlení; přitom spolupracuje s krajskou pobočkou Úřadu práce a krajským úřadem.“

16. V § 93 písmeno c) zní:

„c) na území svého správního obvodu koordinuje poskytování sociálních služeb a realizuje a koordinuje činnosti sociální práce, vedoucí k řešení nepříznivé sociální situace a k sociálnímu začleňování osob, včetně prevence ztráty bydlení.“

Část čtvrtá

Účinnost

§ 24

Tento zákon nabývá účinnost dnem 1. ledna 2022, s výjimkou § 14 odst. 13, který nabývá účinnosti dnem 1. ledna 2024.

Příloha k zákonu
Nevyhovující bydlení

ČÁST 1

**Byt neodpovídající specifickým požadavkům člena společně hospodařící domácnosti
vyplývajícím z jeho zdravotního omezení**

Bytem neodpovídajícím specifickým požadavkům člena společně hospodařící domácnosti vyplývajícím z jeho zdravotního omezení je byt, který neodpovídá zdravotnímu omezení člena společně hospodařící domácnosti a který nelze běžnými náklady upravit k užívání osobou se zdravotním omezením.

ČÁST 2

Prostory, které nejsou určeny k trvalému bydlení

Prostorem, který není určen k trvalému bydlení, je

- d) veřejně přístupný prostor, zejména ulice, park, most, nádraží nebo veřejný dopravní prostředek,
- e) pobytové zařízení, zejména noclehárna, ubytovna nebo azylový dům, nebo
- f) další prostor, který není určen k trvalému bydlení, zejména zahradní chatka nebo garáž.

ČÁST 3

Nekvalitní byt

Nekvalitním bytem je byt, který vykazuje

- d) zásadní vadu u alespoň 1 hlavního kritéria,
- e) zásadní vadu u alespoň 1 vedlejšího kritéria a zároveň alespoň 3 další zjevné vady u hlavních a vedlejších kritérií, nebo
- f) zjevné vady u více než poloviny kritérií.

Jako hlavním kritériem se posuzuje záchod, koupelna, prostor pro vaření, voda, vytápění a elektroinstalace.

Jako vedlejší kritérium se posuzují okna, stavební konstrukce a stavební povrchy v bytě, vstupní dveře, vlhkost a plísň, větrání, nebezpečí úrazu nebo infekce a celkový stav domu.

Byt má zásadní vadu, jestliže

- c) vybavení bytu posuzované u hlavních kritérií zcela chybí nebo je nefunkční a náprava stavu vyžaduje delší čas nebo rozsáhlé stavební práce, zejména rekonstrukci domu nebo jeho části, nebo
- d) vybavení bytu nebo stav bytu posuzovaný u vedlejších kritérií zcela chybí nebo neumožňuje bezpečné užívání bytu a náprava by vyžadovala delší čas nebo rozsáhlé stavební práce.

Byt má zjevnou vadu, jestliže tato vada způsobuje omezenou funkčnost a způsobilost bytu k užívání, kterou lze odstranit běžnými, nikoli drobnými opravami.

ČÁST 4

Přelidněný byt

Přelidněným bytem je byt, jehož

- c) velikost podlahové plochy neodpovídá počtu členů společně hospodařící domácnosti podle tabulky 1, nebo

- d) podlahová plocha odpovídá minimálnímu standardu pro daný počet osob podle tabulky 1 a současně počet jeho obytných místností odpovídá stupni přelidněný podle tabulky 2.

Tabulka 1: Přiměřenost bytu s ohledem na velikost společně hospodařící domácnosti podle podlahové plochy bytu

Podlahová plocha bytu	počet osob v bytě: 1	počet osob v bytě: 2	počet osob v bytě: 3	počet osob v bytě: 4	počet osob v bytě: 5 až 6	počet osob v bytě: 7 až 8	počet osob v bytě: 9 až 12	počet osob v bytě: 13 a více
< 37,9 m ²	standard	minimální standard	minimální standard	přelidněný	přelidněný	přelidněný	přelidněný	přelidněný
38 - 51,9 m ²	standard	standard	minimální standard	minimální standard	přelidněný	přelidněný	přelidněný	přelidněný
52 - 67,9 m ²	nadstandard	standard	standard	minimální standard	minimální standard	přelidněný	přelidněný	přelidněný
68 - 81,9 m ²	nadstandard	nadstandard	standard	standard	minimální standard	minimální standard	přelidněný	přelidněný
82 - 95,9 m ²	nadstandard	nadstandard	nadstandard	standard	standard	minimální standard	minimální standard	přelidněný

Tabulka 2: Přiměřenost bytu s ohledem na velikost společně hospodařící domácnosti podle počtu obytných místností v bytě v případě minimálního standardu podle podlahové plochy bytu

Počet obytných místností	počet osob v bytě: 1	počet osob v bytě: 2	počet osob v bytě: 3	počet osob v bytě: 4	počet osob v bytě: 5 až 6	počet osob v bytě: 7 až 8	počet osob v bytě: 9 až 12	počet osob v bytě: 13 a více
1	standard	standard	minimální standard	přelidněný	přelidněný	přelidněný	přelidněný	přelidněný
2	standard	standard	standard	minimální standard	přelidněný	přelidněný	přelidněný	přelidněný
3	nadstandard	standard	standard	standard	minimální standard	přelidněný	přelidněný	přelidněný
4	nadstandard	nadstandard	nadstandard	standard	standard	minimální standard	přelidněný	přelidněný
5	nadstandard	nadstandard	nadstandard	nadstandard	standard	standard	minimální standard	přelidněný

Je-li předmětem posuzování byt

- c) o podlahové ploše větší než 95,9 m², je přiměřenost bytu s ohledem na velikost společně hospodařící domácnosti podle podlahové plochy bytu posuzována obdobně jako v tabulce 1 s ohledem na konkrétní situaci a počet členů společně hospodařící domácnosti, nebo
- d) o větším počtu obytných místností než 5, je přiměřenost bytu podle počtu obytných místností posuzována obdobně jako v tabulce 2 s ohledem na konkrétní situaci a počet členů společně hospodařící domácnosti.“.

2. Platné znění měněného ustanovení v zákoně č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, s vyznačením navrhovaných změn

§ 6

(1) Bytovými potřebami účastníka, který je fyzickou osobou, se pro účely tohoto zákona rozumí

e) splacení členského ~~vkladu~~ **vkladu**, podílu **nebo jiné platby za účast** v právnické osobě, jejímž je účastník členem nebo společníkem, stane-li se účastník nájemcem bytu, popřípadě bude-li mít jiné právo užívání k bytu, v bytovém nebo rodinném domě ve vlastnictví této právnické osoby,

3. Platné znění měněných ustanovení v zákoně č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů (po zákon č. 47/2019 Sb.), s vyznačením navrhovaných změn

§ 35

Základní činnosti při poskytování sociálních služeb

(1) Základními činnostmi při poskytování sociálních služeb jsou:

- a) pomoc při zvládnání běžných úkonů péče o vlastní osobu,
- b) pomoc při osobní hygieně nebo poskytnutí podmínek pro osobní hygienu,
- c) poskytnutí stravy nebo pomoc při zajištění stravy,
- d) poskytnutí ubytování, popřípadě přenocování,
- e) pomoc při zajištění chodu domácnosti,
- f) výchovné, vzdělávací a aktivizační činnosti,
- g) základní sociální poradenství,
- h) zprostředkování kontaktu se společenským prostředím,
- i) sociálně terapeutické činnosti,
- j) pomoc při uplatňování práv, oprávněných zájmů a při obstarávání osobních záležitostí,
- k) telefonická krizová pomoc,
- l) nácvik dovedností pro zvládnání péče o vlastní osobu, soběstačnosti a dalších činností vedoucích k sociálnímu začlenění,
- m) podpora vytváření a zdokonalování základních pracovních návyků a dovedností,
- n) podpora získání a udržení vyhovujícího bydlení, rozvoj dovedností v oblasti bydlení a další činnosti vedoucí k sociálnímu začlenění v rámci bydlení.**

(2) Rozsah úkonů poskytovaných v rámci základních činností u jednotlivých druhů sociálních služeb stanoví prováděcí právní předpis.

(3) Základní činnosti uvedené u jednotlivých druhů sociálních služeb v § 37, 39 až 52 a § 54 až 70 jsou poskytovatelé sociálních služeb povinni vždy zajistit.

(4) Fakultativně mohou být při poskytování sociálních služeb zajišťovány další činnosti.

§ 57

Azylové domy

(1) Azylové domy poskytují pobytové služby na přechodnou dobu osobám v nepříznivé sociální situaci spojené se ztrátou bydlení.

(2) Služba podle odstavce 1 obsahuje tyto základní činnosti:

- a) poskytnutí stravy nebo pomoc při zajištění stravy,
- b) poskytnutí ubytování,
- c) pomoc při uplatňování práv, oprávněných zájmů a při obstarávání osobních záležitostí,-,
- d) podpora získání a udržení vyhovujícího bydlení, rozvoj dovedností v oblasti bydlení a další činnosti vedoucí k sociálnímu začlenění v rámci bydlení.**

§ 58

Domy na půl cesty

(1) Domy na půl cesty poskytují pobytové služby zpravidla pro osoby do 26 let věku, které po dosažení zletilosti opouštějí školská zařízení pro výkon ústavní nebo ochranné výchovy, popřípadě pro osoby z jiných zařízení pro péči o děti a mládež, a pro osoby, které jsou propuštěny z výkonu trestu odnětí svobody nebo ochranné léčby. Způsob poskytování sociálních služeb v těchto zařízeních je přizpůsoben specifickým potřebám těchto osob.

(2) Služba podle odstavce 1 obsahuje tyto základní činnosti:

- a) poskytnutí ubytování,
- b) zprostředkování kontaktu se společenským prostředím,
- c) sociálně terapeutické činnosti,
- d) pomoc při uplatňování práv, oprávněných zájmů a obstarávání osobních záležitostí,-,
- e) podpora získání a udržení vyhovujícího bydlení, rozvoj dovedností v oblasti bydlení a další činnosti vedoucí k sociálnímu začlenění v rámci bydlení.**

§ 65

Sociálně aktivizační služby pro rodiny s dětmi

(1) Sociálně aktivizační služby pro rodiny s dětmi jsou terénní, popřípadě ambulantní služby poskytované rodině s dítětem, u kterého je jeho vývoj ohrožen v důsledku dopadů dlouhodobě krizové sociální situace, kterou rodiče nedokáží sami bez pomoci překonat, a u kterého existují další rizika ohrožení jeho vývoje.

(2) Služba podle odstavce 1 obsahuje tyto základní činnosti:

- a) výchovné, vzdělávací a aktivizační činnosti,
- b) zprostředkování kontaktu se společenským prostředím,
- c) sociálně terapeutické činnosti,
- d) pomoc při uplatňování práv, oprávněných zájmů a při obstarávání osobních záležitostí,-
- e) podpora získání a udržení vyhovujícího bydlení, rozvoj dovedností v oblasti bydlení a další činnosti vedoucí k sociálnímu začlenění v rámci bydlení.**

§ 69

Terénní programy

(1) Terénní programy jsou terénní služby poskytované osobám, které vedou rizikový způsob života nebo jsou tímto způsobem života ohroženy. Služba je určena pro problémové skupiny osob, uživatele návykových látek nebo omamných psychotropních látek, osoby bez přístřeší, osoby žijící v sociálně vyloučených komunitách a jiné sociálně ohrožené skupiny. Cílem služby je tyto osoby vyhledávat a minimalizovat rizika jejich způsobu života. Služba může být osobám poskytována anonymně.

(2) Služba podle odstavce 1 obsahuje tyto základní činnosti:

- a) zprostředkování kontaktu se společenským prostředím,
- b) pomoc při uplatňování práv, oprávněných zájmů a při obstarávání osobních záležitostí,-
- c) podpora získání a udržení vyhovujícího bydlení, rozvoj dovedností v oblasti bydlení a další činnosti vedoucí k sociálnímu začlenění v rámci bydlení.**

§ 70

Sociální rehabilitace

(1) Sociální rehabilitace je soubor specifických činností směřujících k dosažení samostatnosti, nezávislosti a soběstačnosti osob, a to rozvojem jejich specifických schopností a dovedností, posilováním návyků a nácvikem výkonu běžných, pro samostatný život nezbytných činností alternativním způsobem využívajícím zachovaných schopností, potenciálů a kompetencí. Sociální rehabilitace se poskytuje formou terénních a ambulantních služeb, nebo formou pobytových služeb poskytovaných v centrech sociálně rehabilitačních služeb.

(2) Služba podle odstavce 1 poskytovaná formou terénních nebo ambulantních služeb obsahuje tyto základní činnosti:

- a) nácvik dovedností pro zvládnutí péče o vlastní osobu, soběstačnosti a dalších činností vedoucích k sociálnímu začlenění,
- b) zprostředkování kontaktu se společenským prostředím,
- c) výchovné, vzdělávací a aktivizační činnosti,
- d) pomoc při uplatňování práv, oprávněných zájmů a při obstarávání osobních záležitostí,-

e) podpora získání a udržení vyhovujícího bydlení, rozvoj dovedností v oblasti bydlení a další činnosti vedoucí k sociálnímu začlenění v rámci bydlení.

§ 92

Obecní úřad obce s rozšířenou působností

a) zajišťuje osobě, které není poskytována sociální služba, a je v takové situaci, kdy neposkytnutí okamžité pomoci by ohrozilo její život nebo zdraví, poskytnutí sociální služby nebo jiné formy pomoci, a to v nezbytném rozsahu; místní příslušnost se řídí místem trvalého nebo hlášeného pobytu osoby,

b) koordinuje poskytování sociálních služeb a poskytuje odborné sociální poradenství osobám ohroženým sociálním vyloučením z důvodu předchozí ústavní nebo ochranné výchovy nebo výkonu trestu, osobám, jejichž práva a zájmy jsou ohroženy trestnou činností jiné osoby, a osobám, jejichž způsob života může vést ke konfliktu se společností; přitom spolupracuje se zařízeními pro výkon ústavní nebo ochranné výchovy, s Vězeňskou službou České republiky, Probační a mediační službou České republiky, správními úřady a územními samosprávnými celky,

c) na základě oznámení poskytovatele zdravotních služeb zjišťuje, zda je nezbytné poskytnout osobě umístěné ve zdravotnickém zařízení služby sociální péče a zprostředkovává možnost jejich poskytnutí; v případě, že nelze služby sociální péče osobě poskytnout, sděluje neprodleně tuto skutečnost poskytovateli zdravotních služeb, v jehož zdravotnickém zařízení je osoba umístěna,

d) na území svého správního obvodu koordinuje poskytování sociálních služeb a realizuje činnosti sociální práce vedoucí k řešení nepříznivé sociální situace a k sociálnímu začleňování osob, **včetně prevence ztráty bydlení**; přitom spolupracuje s krajskou pobočkou Úřadu práce a krajským úřadem.

§ 93

Krajský úřad

a) zajišťuje ve spolupráci s ostatními poskytovateli sociálních služeb a obecním úřadem obce s rozšířenou působností, příslušným podle místa hlášeného pobytu osob, poskytnutí sociálních služeb v případě, kdy poskytovatel sociálních služeb ukončil poskytování sociálních služeb z důvodu zrušení jeho registrace, pozbytí její platnosti, popřípadě z jiného důvodu, a osoby, kterým tento poskytovatel dosud poskytoval sociální služby, se nacházejí v bezprostředním ohrožení jejich práv a zájmů a nejsou schopny samy si zajistit pokračující poskytování sociálních služeb,

b) koordinuje poskytování sociálních služeb osobám, jejichž práva a zájmy jsou ohroženy trestnou činností jiné osoby; přitom spolupracuje s obecními úřady obcí s rozšířenou působností,

c) na území svého správního obvodu koordinuje poskytování sociálních služeb a realizuje a koordinuje činnosti sociální práce vedoucí k řešení nepříznivé sociální situace a k sociálnímu začleňování osob, **včetně prevence ztráty bydlení.**