

# WORKSHOP O SOCIÁLNÍM BYDLENÍ

PRAHA, KVĚTEN 2003

Setkání odborníků na toto aktuální téma pořádala Evropská hospodářská komise (EHK OSN) na pozvání Ministerstva pro místní rozvoj ve spolupráci s nevládní Evropskou komisí pro koordinaci spolupráce v oblasti sociálního bydlení (CECODHAS).

*(Evropská hospodářská komise /Economic Commission for Europe/ je regionální komise Hospodářské a sociální rady OSN. Vznikla v r. 1947, sídlo má v Ženevě a členy jsou všechny evropské státy, USA a Kanada. V rámci EHK pracují výbory. Výbor pro lidská sídla má ve své kompetenci bydlení a bytovou politiku, regionální politiku, územní plánování, udržitelný územní rozvoj a pozemkovou politiku. [www.unece.org/env/his](http://www.unece.org/env/his)*

*Evropská komise pro koordinaci spolupráce v oblasti sociálního bydlení /Comité Européen de Coordination de l'Habitat Social/ je nezisková organizace, která zastupuje své členské organizace na jednáních s evropskými a dalšími institucemi. Byla založena v r. 1988, má 33 plnoprávných členů z 15 členských států EU, reprezentujících sektor sociálního bydlení. Do této organizace dále patří 8 přidružených členů ze zemí, které nejsou v EU. Práce CECODHAS se uskutečňuje především v těchto sekcích: sekce družstevní bytové výstavby, sekce výstavby státních a obecních bytů a sekce výstavby bytů neziskovými soukromými organizacemi. Sídlo má CECODHAS v Bruselu. [www.cecodhas.org](http://www.cecodhas.org)*

Cílem workshopu bylo identifikovat klíčové problémy sociálního bydlení, kterým čelí členské státy EHK OSN. Seminář byl zaměřen i na formulaci komplexní definice sociálního bydlení, která by mohla představovat základ pro společné porozumění a umožnit zároveň mezinárodní srovnávání.

Workshopu se zúčastnilo cca 170 účastníků z 36 zemí Evropy a Severní Ameriky.

Dvoudenní jednání bylo rozděleno na dvě hlavní témata, každé téma mělo hlavní vstupy a ty byly doprovázeny případovými studii z vybraných zemí.

Dopolední blok prvního dne byl věnován otázce **role a definice sociálního bydlení**. Toto téma mělo dva hlavní vstupy.

- Roli sociálního bydlení uvedly dva referáty, přednesené zpravidla z Finska a z Rozvojové banky Rady Evropy – sektor bydlení v regionu jižní a východní Evropy. Hlavní referáty byly doplněny čtyřmi případovými studii. Z nich vyplynuly např. informace, že zatímco v Bělorusku činí průměrná velikost sociálního bytu 15–20 m<sup>2</sup> na osobu, v Arménii je to pouze 5 m<sup>2</sup> na osobu. Zajímavé je i kritérium, podle kterého se v Bělorusku poskytuje zájemci sociální byt. Nárok má každý, jehož průměrný příjem činí méně než 60 % průměrné mzdy. Na takový byt se však čeká až 14 let.
- K definici sociálního bydlení přednesl hlavní referát zástupce CECODHAS z Francie. Z jeho vystoupení vyplynulo, že v rámci Evropy jsou stále v chápání sociálního bydlení velké rozdíly a že neexistují společná kritéria, podle kterých by se sociální bydlení posuzovalo. Ze tří případových studií k tomuto tématu lze jako zvláštnost uvést praxi z Ruska, kde ze státního nebo komunálního bytového fondu se zdarma do soukromého vlastnictví přidělují byty těm, kteří prokáží sociální potřebnost. Za zmínku stojí i poznatek z Bosny a Hercegoviny, kde nemá žádný centrální orgán (ministerstvo) kompetenci k otázkám bydlení.

Odpolední jednání bylo zaměřeno na **řízení sociálního bydlení**.

- O problému investorů sociálního bydlení a financování hovořil zástupce z Velké Británie, jeho referát byl doplněn 4 případovými studii. Z příspěvků vyplynulo, že v Polsku a Maďarsku je cca 70 % investičních nákladů na výstavbu sociálních bytů kryto ze státního rozpočtu. Trend v zemích Evropské unie vede naopak ke snížení dotací do sociálního bydlení ze státních prostředků, ale snižují se úrokové sazby a DPH pro investory ze soukromé sféry, kteří toto bydlení budují.
- Další vstup byl věnován pronajímatelům sociálního bydlení a jeho správě. Na

hlavní referát, přednesený zástupkyní z Ruska, navázaly 4 případové studie. V Rusku proběhla reforma bydlení ze státu na obce v roce 1991. V roce 2002 patřilo obcím 24 % bytového fondu a státním podnikům 7 % bytů, ostatní byty byly převedeny do soukromého vlastnictví. Podobně v Lotyšsku bylo privatizováno cca 70 % bytů. Ze Španělska lze uvést zkušenost s iniciativou URBAN. Z prostředků tohoto fondu, regionální vlády a města se podařilo renovovat nejstarší bytový fond ve Valencii. Ve Velké Británii přechází financování a správa sociálního bydlení na bytové asociace. Jedním z přístupů těchto asociací je i úzká spolupráce s nájemníky. Podle zkušeností vede tato spolupráce k lepšímu vztahu nájemníků k bytům i ochraně okolí domů.

- Rozvíjení partnerství mezi státem, obcí, nevládními organizacemi a soukromou sférou bylo tématem referátu, který přednesl zástupce OSN – HABITAT, a tři případových studií. Velká pozornost byla zaměřena na otázku transparentnosti při financování bydlení. Všechny dotace, půjčky, zvýhodněné úrokové sazby, programy spoření atd., musí být velmi „průhledné“, aby se předešlo korupci.
- O příkladu mezinárodní spolupráce při rekonstrukci bytových domů informoval zástupce z Bulharska. Na pilotním projektu Bulharské stavební asociace participovala holandská bytová asociace, město Dordrecht a město Sofie. Pozitivní příklad partnerství předvádí Švédsko – švédský svaz nájemníků ovlivňuje i stanovení nájemného.

Na programu druhého dne jednání byly **otázky související s udržitelným rozvojem sociálního bydlení**. Udržitelný rozvoj sociálního bydlení se týká otázek stavebních a technických, socioekonomických i environmentálních.

- O finanční udržitelnosti sociálního bydlení referoval zástupce CECODHAS z Francie. Zabýval se rozdíly mezi financováním výstavby a finanční podporou pro příjmově slabé nájemníky. Jako zajímavost uvedl, že v Maroku je při výstavbě sociálního bydlení 0 % DPH. Jeho příspěvek doplňovaly tři případové stu-

die. Z nich vyplynulo, že např. v Chorvatsku vstoupil v r. 2003 v platnost zákon o daňových úlevách při výstavbě bytů a byl vyhlášen Program veřejně financované bytové výstavby. Na základě těchto dokumentů je výstavba bytů zatížena nižšími úroky a splácení půjčky je rozloženo až na 31 let.

- K tématu sociální soudržnosti se vázal referát přednesený zástupcem z Bulharska. Dotýkal se především problému etnických minorit. Představil projekt Phare, na základě kterého bylo vystavěno 11 domů pro Romy, náklady činily 160 € / m<sup>2</sup>.

Zajímavá je zkušenost ze Španělska, kde v Granadě při regeneraci bytového fondu v chudé okrajové části zajistili pro obyvatele opravovaných domů ubytování v hotelu.

Účastníci workshopu byli informováni o rezoluci UN-HABITAT z května t. r. o právech žen v lidských sídlech.

- Posledním vstupem byl referát o aspektech životního prostředí a jeho kvality, doplněný třemi případovými studii. Byl předveden projekt „Energeticky úsporný dům“ ze Sušice, v němž autoři

uvádějí, že je možno ušetřit 50 až 70 % energie na vytápění. Pozornost vzbudila prezentace přestavby kuřecí farmy na sociální byty včetně občanského vybavení, která proběhla v Rumunsku. Francouzský zástupce předvedl projekt regenerace sídliště v Toulouse, kde byly renovovány domy, vymezeny hranice veřejných a soukromých prostorů a obnova zelených ploch. Po těchto úpravách se snížila fluktuace nájemníků z 12 % na 0 % ročně.

Ze všech příspěvků i diskuse na workshopu vyplynulo, že každá země má k problematice sociálního bydlení vlastní přístup, v některých zemích převažuje budování tzv. sociálních bytů, jiné země se zaměřují spíše na příspěvky na bydlení pro sociálně slabé. Při výstavbě sociálního bydlení hrozí nebezpečí segregace určité skupiny bydlících, potřebné je udržet „sociální mix“, což se daří např. v Německu. Odlišný přístup jednotlivých zemí k sociálnímu bydlení se projevuje i v budování a správě takovýchto bytových domů, někde je tento bytový fond zcela ve vlastnictví státu nebo obce, někde je i záležitostí soukromého sektoru.

CECODHAS navrhuje, aby výstavba sociálních bytů byla zatížena menším DPH, protože sociální bydlení má být sociální službou. V mnoha příspěvcích zazněla potřeba zapojení nájemníků do aktivit spojených s bydlením. Tam, kde se to daří, se nájemníci daleko víc ztotožňují s bytem i okolním prostředím, snižují se projevy vandalizmu a klesá kriminalita.

Jednání workshopu se těšilo velkému zájmu účastníků, některé později přihlášené případové studie již museli pořadatelé pro nedostatek času odmítnout. Zájem byl pochopitelný, projednávání problematika sociálního bydlení je velmi citlivá a je aktuální v každé zemi. A bydlení, jak uvedl na jednání zástupce Světové zdravotnické organizace, ovlivňuje zdraví člověka z 50 %.

*(Úplné znění příspěvků, přednesených na workshopu, je k dispozici na <http://www.unece.org/env/hs/socialhousing.htm>).*

*Ing. Alena Navrátilová  
Ing. Marie Polešáková, Ph.D.*