

nákladové nájemné z pronajatých obecních sociálních bytů či sociálních bytů bytových asociací. Konkrétní model rozřazení obecních bytů a vytvoření sektoru obecního sociálního bydlení v České republice bude uveden v závěrečné kapitole analytické části této studie věnující se výsledkům ekonometrických simulací tržního rovnovážného nájemného a sociálních a finančních důsledků zavedení obou nástrojů bytové politiky – sociálního bydlení a příspěvku na bydlení – v Praze.

Systém příspěvků na nájemné v českém prostředí

V předchozí kapitole byly popsány principy, na nichž jsou založeny modely příspěvků na bydlení uplatňované v ekonomicky nejrozvinutějších zemích starých členských zemí EU, včetně konkrétního příkladu německého příspěvku na bydlení. Popsány byly rovněž výhody a nevýhody této individuální poptávkové formy podpory bydlení. Dříve než přejdeme k diskusi o možné budoucí podobě příspěvku na bydlení v ČR, pokusme se shrnout základní obecné požadavky na „optimální“ systém příspěvku na bydlení. Gibb (1995) uvádí tři hlavní kritéria, které by měl takový systém splňovat:

- a) **efektivita** – příspěvek by měl být konstruován tak, aby byly minimalizovány případné distorze na trhu s bydlením vznikající v důsledku jeho zavedení a současně by měl v maximální možné míře umožňovat jednotlivým aktérům bytového trhu svobodné rozhodování, které se následně promítá do cenových signálů na trhu.
- b) **efektivnost** – příspěvek by měl pomáhat potřebným domácnostem napříč všemi segmenty bytového trhu (*horizontální efektivnost*). Současně míra pomoci prostřednictvím příspěvku by měla být odstupňována dle míry potřeby domácnosti (*vertikální efektivnost*). Vertikální efektivnost úzce souvisí se zacílením a progresivitou příspěvku na bydlení.
- c) **makroekonomická stabilita** – příspěvek by měl podporovat mobilitu domácností a efektivnější využívání bytového fondu (optimálnější rozmístění domácností v rámci stávajícího bytového fondu); měl by být konstruován tak, aby v delším období podněcoval růst nabídky na trhu s bydlením a neprojevoval se pouze růstem cen bydlení; příspěvek by měl být konstruován tak, aby domácnosti byly motivovány zvyšovat své příjmy na trhu práce (neměl by krýt náklady na bydlení

v plné výši a současně by neměl být příliš progresivní, aby se domácnosti nedostávaly do tzv. *pasti chudoby*); příspěvek by měl být konzistentní s ostatními prvky sociálního systému; příspěvek by měl být konstruován tak, aby byly minimalizovány náklady veřejných rozpočtů spojené s jeho administrací a celkovou finanční náročností.

Z předchozí kapitoly, kde je uveden příklad německého příspěvku na bydlení, případně z dalších publikací (Sunega 2001) je zřejmé, že vzorec pro výpočet příspěvku má ve většině zemí v zásadě podobu rozdílu mezi skutečnými či tarifně určenými výdaji na bydlení a tarifně určenou částí příjmu domácnosti (danou normativní mírou zatížení).

Výsledné efekty příspěvku na bydlení se liší mimo jiné v závislosti na následujících klíčových faktorech, které je třeba brát v úvahu při konstrukci konkrétního vzorce příspěvku. Má příspěvek zohledňovat tarifní nebo skutečné výdaje domácností? Pokud jsou brány v úvahu tarifní výdaje na bydlení, jak mají být stanoveny? Pokud jsou brány v úvahu skutečné výdaje domácností, do jaké výše mají být pro účely výpočtu příspěvku zohledněny (jakou úroveň spotřeby bydlení má příspěvek garantovat)? Je třeba zohledňovat regionální rozdíly ve výši nákladů na bydlení? Jak určit, jakou minimální část svých příjmů by domácnost měla vydávat na bydlení (jinými slovy, jak určit hranici „únosného“ či „žádoucího“ zatížení domácností výdaji na bydlení)? Měly by být stanoveny explicitní příjmové hranice, jejichž překročením nárok na příspěvek zaniká? Z jakých zdrojů by měly být financovány náklady na výplatu příspěvku na bydlení? Tyto otázky se pokusíme zodpovědět v následujícím textu.

Jestliže je příspěvek počítán na základě tarifně určených nákladů na bydlení, hovoří Gibb (1995) o tzv. *ex ante* příspěvku, tj. příspěvku, jehož výše nezávisí na skutečných výdajích na bydlení dané domácnosti spojených s konkrétním typem bydlení, které si zvolila. Příspěvek je v tomto případě subvencí, která umožňuje domácnosti dosáhnout na určitý standard bydlení (daný výší normativně určených nákladů). Dvě domácnosti se stejným příjmem obdrží příspěvek ve stejné výši bez ohledu na jejich skutečné výdaje na bydlení. V praxi pak může nastat situace, kdy výdaje na bydlení dané domácnosti jsou nižší, než je částka příspěvku. Případný růst nákladů na bydlení (do výše příspěvku) spojený s přestěhováním do lepšího bytu je v takovém případě hrazen příspěvkem ze 100 % (jinými slovy, mezní náklady zvýšení spotřeby bydlení jsou

u takové domácnosti nulové). Příspěvek tak představuje čistý peněžní transfer, který může domácnost použít na zvýšení své spotřeby bydlení (např. přestěhováním do bytu s vyššími náklady na bydlení), nebo jej realizovat v jiných oblastech spotřeby než je bydlení.

Ex post příspěvek je naopak kalkulován na základě skutečných výdajů na bydlení konkrétní domácnosti (výše započitatelných nákladů je přitom zpravidla shora omezena úrovní maximálních výdajů) a kryje tak pouze část skutečných výdajů na bydlení, které by z hlediska systému představovaly nadměrné zatížení domácnosti. Mezi výhody *ex ante* systému patří (Gibb 1995, Nordvik 2004) větší svoboda domácností při rozhodování o výši jejich spotřeby bydlení (domácnost přichází na trh s určitou částkou a rozhoduje se, jakým způsobem ji využije). Výhodou mohou být rovněž nižší náklady administrace, jelikož odpadá nutnost prokazování výše skutečných nákladů na bydlení. Nevýhodou *ex ante* systému jsou jednoznačně vyšší nároky na veřejné finance (krytí výplaty příspěvku), menší vertikální efektivnost (výše příspěvku závisí na výši příjmů, ale už nikoliv na výši výdajů domácností) a s tím spojený menší tlak na optimalizaci spotřeby bydlení ze strany domácností (přestěhování do menšího bytu v situaci, kdy domácnost „nadužívá“ bydlení, tj. žije v bytě větší velikosti, než jaká by odpovídala velikosti domácnosti) a relativně silný inflační tlak pro nájemné do úrovně vypláceného paušálu, jelikož se v zásadě jedná o zvýšení příjmů a nabídka bydlení je relativně příjmově neelastická.

Volba mezi *ex ante* a *ex post* příspěvkem na bydlení úzce souvisí s prioritami bytové a sociální politiky v dané zemi. Systém *ex ante* je doporučován zejména v těch zemích, kde jeden z klíčových problémů představuje sociální vyloučení a velmi nízká spotřeba bydlení u příjmově slabších domácností, tj. nadspotřeba bydlení je spíše ojedinělá (Gibb 1995, Hills 2001). Jestliže prioritou bytové politiky je podporovat spotřebu bydlení pouze určitých skupin domácností, pak je *ex ante* příspěvek neefektivní, jelikož je hůře zacílen na potřebné domácnosti (Nordvik 2004).

V českém prostředí představuje neefektivní alokace bytového fondu (nadspotřeba bydlení) poměrně významný problém (viz Lux (ed.) 2002, Sunega 2003, Standardy bydlení 2002/03). Naopak, sociální vyloučení je doposud spíše marginálním problémem. Mimo to existuje stále větší tlak na zeštíhlování výdajové stránky veřejných

rozpočtů a *ex ante* příspěvek by i z důvodu specifičnosti trhu s bydlením byl relativně velmi drahý. **Z těchto důvodů by, podle našeho názoru, zavedení systému regulace nájemného druhé generace mělo být doprovázeno zavedením příspěvku na bydlení založeného na skutečných a nikoliv normativních nákladech na bydlení.** Příspěvek kalkulovaný na základě domácnostmi skutečně placených nákladů na bydlení (do limitu představovaného maximálními výdaji na bydlení) odráží regionální a lokální diferenciaci ve výši nákladů na bydlení (resp. nájemného) a **více podněcuje domácnosti k hledání jejich možností přiměřenějšího bydlení, což je spojeno s menšími nároky na zdroje, z nichž je příspěvek vyplácen.**

V období přechodu od současného systému regulace k regulaci nájemného druhé generace lze uvažovat o přechodné formě *ex ante* příspěvku na bydlení s normativy výdajů na bydlení, která by více změkčila dopady deregulace na příjmově slabší domácnosti a zjednodušila administraci systému příspěvku v podmínkách rychle se měnící výše nájemného. Současně je však nutno upozornit, že tato forma příspěvku může vést ke stimulaci spotřeby v jiných oblastech než je bydlení (viz výše zmíněné nevýhody *ex ante* příspěvků na bydlení), může do značné míry kompenzovat tlaky na optimálnější realokaci bytového fondu a bude pravděpodobně finančně náročnější než příspěvek založený na skutečných nákladech na bydlení domácností. Kromě toho může vést ke střetu poptávky příjmově silnějších a příjmově slabších domácností ve „středním“ segmentu bytového fondu (projevujícím se prudkým růstem poptávky po průměrných bytech) spojeném s výraznějším růstem cen.

Jestliže by příspěvek na bydlení po skončení přechodného období a konečném zavedení regulace nájemného druhé generace měl odrážet skutečné výdaje na bydlení (dále budeme hovořit pouze o výdajích na nájemné, předpokládáme, že ostatní výdaje na bydlení se s přechodem k regulaci nájemného druhé generace zásadněji měnit nebudou, a pokud ano, tak pro všechny domácnosti stejně, resp. úměrně jejich spotřebním návykům), je třeba stanovit maximální limit těchto výdajů, protože není žádoucí, aby příspěvek kryl náklady na bydlení domácností žijících v luxusních nebo nadměrně velkých bytech. Jinými slovy, je třeba určit výši maximálního nájemného. **Maximální nájemné by mělo být určeno (podobně jako v německém modelu příspěvku) jako součin normativně stanovené velikosti bytu (v závislosti na velikosti domácnosti) a maximálního tarifního nájemného na m² podlahové plochy bytu.**

Normativní velikost bytu může být určena například na základě průměrné plochy bytů dané velikosti (např. průměrná plocha bytů 1+kk, resp. 1+1, průměrná plocha bytů 2+kk, resp. 2+1 atd.), přičemž normativem bude pro jednotlivé velikostní kategorie domácností pravidlo „počet členů domácnosti = počtu obytných domácností“ (tj. normativ pro domácnosti s jedním členem by odpovídal průměrné podlahové ploše bytů 1+kk, resp. 1+1, normativ pro domácnosti se dvěma členy průměrné podlahové ploše bytů 2+kk, resp. 2+1 atd.). Maximální tarifní nájemné na m² podlahové plochy bytu by mělo odrážet lokalitu, vybavení, stáří a případně další charakteristiky bytu a mělo by být odvozeno ze zrcadel nájemného (viz předchozí kapitola) například na úrovni mediánového nájemného pro daný segment bytového trhu.

Efekt stanovení maximálního tarifního nájemného na m² podlahové plochy bytu bez zohlednění regionálních diferenciací v cenách nájemného a při jejich zohlednění byl demonstrován ve studii Sunegy (2001, graf 13). V situaci, kdy bylo maximální nájemné na m² stanoveno s ohledem na regionální rozdíly v cenách nájemného, se při stejné výši veřejných výdajů v regionech s nižšími průměrnými výdaji na nájemné skutečná míra zatížení domácností (SMZ) vlivem příspěvku snížila méně než v situaci, kdy bylo maximální nájemné stanoveno plošně. Naopak v regionech, kde průměrné nájemné bylo vyšší, se SMZ vlivem příspěvku snížila více. **Zohlednění regionálních diferenciací při stanovení maximálního nájemného tak vedlo prostřednictvím příspěvku k podstatně většímu sblížení SMZ domácností žijících v oblastech s vyšší hladinou nájemného a domácností žijících v regionech s nižší hladinou nájemného.** Popsaný efekt by v konečném důsledku mohl vytvářet lepší předpoklady pro migraci pracovní síly (zejména z ekonomicky deprivovaných oblastí s nižší hladinou nájemného do center s lepší nabídkou pracovních příležitostí a zpravidla i vyššími nájmami).

Rovněž tarifní výdaje na bydlení vstupující do výpočtu příspěvku v přechodném období před konečným zavedením regulace nájemného druhé generace by měly zohledňovat již existující nezanedbatelné regionální rozdíly ve výši nájemného vzniklé z doposud uplatňované formy deregulace (nájemné v bytě první kategorie v Praze je již dnes více než dvojnásobné v porovnání s nájemným bytu stejné kategorie v obcích do 10 000 obyvatel). Kromě toho by bylo vhodné stanovit normativy výdajů na bydlení odděleně pro jednotlivé segmenty bytového trhu (nájemní a vlastnický) s ohledem na významné rozdíly ve výši výdajů na bydlení mezi nájemníky a vlastníky.

Zavedení příspěvku na bydlení zohledňujícího skutečné výdaje na bydlení po skončení přechodného období s sebou nese riziko spekulativních dohod mezi nájemníky a pronajímateli o výši nájemného na úkor plátce příspěvku (*up-marketing*). Pronajímatel by se mohl s nájemníkem domluvit na vyšším nájemném (pod hranicí maximálního nájemného), které bude nájemníkovi uhrazeno formou příspěvku. Potenciální spekulativní dohody lze velmi efektivně omezit zejména prostřednictvím institutu tzv. rostoucí normativní míry zatížení (viz níže) a důsledné administrace příspěvku, kdy příspěvek bude nájemníkovi vyplácen pouze na základě písemné žádosti, v níž bude, mimo jiné náležitosti, deklarovat výši placeného nájemného prostřednictvím kopie nájemní smlouvy nebo potvrzení vystaveného pronajímatelem bytu. Výše nájemného uvedená v kopii nájemní smlouvy nebo potvrzení vystaveném pronajímatelem bude současně sloužit jako podklad finančnímu úřadu při výpočtu (resp. kontrole) výše daně z pronájmu placené pronajímatelem.

V případě zjištění nesrovnalostí bude pronajímatel riskovat platbu vyšší daně (včetně případného penále a poplatků z prodlení) a nájemník ztrátu nároku na výplatu příspěvku včetně povinnosti vrátit neoprávněně získanou částku příspěvku a doplatit penále. Povinnost pronajímatele vystavit nájemníkovi potvrzení o výši aktuálně placeného nájemného by měla být stanovena zákonem (včetně případných sankcí za její nedodržení). Období, na něž bude příspěvek přiznáván, by mohlo být stanoveno na jeden rok, po jeho uplynutí (resp. v určité lhůtě před jeho uplynutím) bude muset nájemník znovu zažádat o příspěvek a doložit všechny potřebné podklady pro posouzení nároku na příspěvek.

Nejúčinnější metodou, jak omezit spekulativní dohody pronajímatelů a nájemců o výši nájemného pro účely výpočtu výše příspěvku na bydlení, představuje však stanovení normativní míry zatížení (definice NMZ byla uvedena v předchozí kapitole) **v závislosti na výši deklarovaných výdajů na bydlení.** Jestliže bude NMZ růst s rostoucími výdaji na bydlení, nájemníci se budou ve větší míře bránit spekulativnímu navýšení nájemného ze strany pronajímatelů, protože se bude zvyšovat míra jejich participace na úhradě rostoucích nákladů na bydlení. Příspěvek se sice s růstem výdajů na bydlení bude v absolutní hodnotě zvyšovat (dokud výdaje nedosáhnou hranice maximálních výdajů), ale klesajícím tempem (tj. nebude plně kompenzovat zvýšení výdajů).

V některých zemích střední a východní Evropy (např. Slovensko, Rusko) najdeme modely příspěvku na bydlení s konstantní NMZ (NMZ se nemění s příjmy, s výdaji, ani počtem osob v domácnosti). Testování variant příspěvku na bydlení lišících se mimo jiné tvarem křivky NMZ v českém prostředí bylo náplní studie Sunegy (2001). Simulace byly prováděny v podmínkách regionálně diferencované úrovně tržního¹⁴ nájemného, které bylo s využitím regresní analýzy implementováno do souboru s údaji o struktuře a výši příjmů a výdajů českých domácností (SRÚ 1999). Z porovnání varianty příspěvku s NMZ rostoucí s výdaji na nájemné (ve studii označována jako varianta A) a varianty příspěvku s konstantní NMZ (ve studii označována jako varianta B) mimo jiné vyplynulo, že varianta A:

- **více podporuje ty domácnosti, které jsou již dnes výdaji na bydlení nejvíce zatíženy** (měřeno podílem výdajů na bydlení k celkovým čistým příjmům domácností), především tedy domácnosti jedno- a dvoučlenné, zejména pak domácnosti důchodců;
- **více vyrovnává rozdíly v míře zatížení méněčlenných a vícečlenných domácností** výdaji na nájemné;
- v menší míře podporuje domácnosti příjmově silnější a naopak více podporuje domácnosti příjmově slabší – rozdíly jsou patrné zejména na obou koncích příjmového spektra;
- **je efektivnější (levnější), pokud jde o nároky na finanční zdroje, z nichž by měla být výplata příspěvku hrazena;**
- **respektuje princip marginálních nákladů**, tzn. jestliže se domácnost přestěhuje do atraktivnější lokality či lépe vybaveného bytu, za který platí vyšší nájemné, není rozdíl mezi výší původního a nového nájemného hrazen zcela zvýšením příspěvku, ale zčásti se na něm podílí domácnost ze svých příjmů (a to tím více, čím vyšší je zmiňovaný rozdíl). **Více tak motivuje domácnosti k vyhledávání jejich možnostem přiměřenějšího bydlení a přispívá k optimálnější alokaci bytového fondu.**

S ohledem na uvedené výsledky simulací i efekt bránící ve spekulativním navyšování nájemného se pro české prostředí jeví vhodnější model příspěvku s NMZ rostoucí s výdaji na bydlení. Konkrétní podoba takového modelu může být modifikována

tak, aby například více podporovala domácnosti s dětmi (NMZ těchto domácností by s výdaji rostla pomaleji) nebo jinou konkrétní skupinu potřebných domácností (např. domácnosti důchodců). Z praktického hlediska však takový model vykazuje i jisté nedostatky projevující se zejména relativní složitostí a obtížnějším nastavením hlavních parametrů příspěvku. Komplikované je zejména stanovení minimální a maximální NMZ a funkčního vztahu, na jehož základě bude NMZ určována v závislosti na výši výdajů na bydlení. Domácnosti by dle výše svých výdajů na bydlení měly být zařazeny do jednotlivých výdajových kategorií, přičemž každé kategorii bude odpovídat určitá výše NMZ. Výdajové kategorie by měly mít poměrně úzké rozpětí (aby se předcházelo spekulativnímu zvyšování výdajů na bydlení v rámci daného výdajového intervalu, které se neodrazí v růstu NMZ domácnosti), na druhé straně příliš „podrobné“ výdajové kategorie vedou k nízkému zastoupení domácností a potřebě větší progresivity systému.

V přechodném období před ustavením regulace nájemného druhé generace, kdy bude nájemné růst zejména z titulu administrativních zásahů a nebude známa výše místně příslušného nájemného, by zavedení příspěvku s NMZ rostoucí v závislosti na výdajích na bydlení vedlo k postupnému přesouvání domácností do vyšších výdajových kategorií a růstu jejich NMZ (aniž by se měnila úroveň spotřeby bydlení domácností). Rovnice pro výpočet příspěvku by musela být relativně často upravována s ohledem na měnící se výši nájemného, což by bylo spojeno s dodatečnými administrativními náklady a nepřispívalo k průhlednosti systému ze strany potenciálních žadatelů o příspěvek. Problematické by bylo rovněž stanovení maximálních výdajů na bydlení. **Pro přechodné období lze proto uvažovat o variantě příspěvku s konstantní NMZ (i přes výše zmíněné nevýhody takového příspěvku v porovnání s rostoucí NMZ), přičemž z hlediska efektivity a efektivnosti příspěvku by bylo vhodné již dopředu počítat s jeho novelizací po dokončení přechodného období a přechodu na nový systém regulace nájemného druhé generace.**

¹⁴ Jednalo se o výši nájemného odvozenou od úrovně „tržního“ nabídkového nájemného v letech 1996/97, které bylo následně diferencovaně sníženo v průměru o třetinu (předpokládaný pokles současných uměle nadhodnocených cen nájmu na volném trhu). Nejednalo se tedy o sofistikovanější simulace rovnovážné tržní úrovně nájemného, která by se ustavila na trhu v případě deregulace nájemného (sofistikovanější simulace nalezneme čtenář v Lux et. al. (2002), Lux & Sunega (2003), a následující kapitole této publikace).

V některých zemích jsou explicitně stanoveny příjmové hranice, jejichž překročením domácnost ztrácí nárok na příspěvek, v jiných zemích tyto hranice implicitně vyplývají ze vzorce pro výpočet příspěvku. Explicitní stanovení maximálních příjmových limitů na jedné straně přispívá k lepšímu zacílení příspěvku na příjmově nejslabší domácnosti (příkladem může být současná podoba příspěvku na bydlení v ČR, kdy 20 % příjmově nejslabších domácností si za předpokladu stoprocentního *take-upu*¹⁵ mezi sebe rozdělí všechny prostředky vyplácené formou příspěvku, jak vyplynulo ze simulací popsanych v publikaci *Standardy bydlení 2002/03*) a nese s sebou nižší nároky na zdroje, z nichž je příspěvek vyplácen. Na druhé straně může necitlivé stanovení těchto limitů odrazovat domácnosti od větší pracovní aktivity (v situaci, kdy příjem domácnosti v důsledku vstupu dalšího člena domácnosti na pracovní trh překročí kritickou mez, domácnost ztratí nárok na příspěvek a její příjmy se sníží více, než kdyby daná osoba zůstala doma). Explicitní příjmové limity rovněž zpravidla vylučují z nároku na příspěvek příjmově středně silné domácnosti, ačkoliv jejich míra zatížení může být výrazně vyšší než u domácností s nízkými příjmy, které příjmové limity pro nárok na příspěvek splňují. *Vzhledem ke skutečnosti, že navrhovaná podoba příspěvku na bydlení pro období po zavedení regulace nájemného druhé generace v sobě obsahuje implicitní příjmové a výdajové limity a vzhledem k uvedeným nedostatkům explicitních příjmových limitů se přikláníme k variantě bez explicitně stanovených příjmových limitů pro nárok na příspěvek.*

*Na financování příspěvku na bydlení v ČR by měly participovat kromě státního rozpočtu rovněž obce (podobně jako je tomu například v Polsku), pro něž bude zvýšení nájemného znamenat výrazné posílení příjmové stránky místních rozpočtů (kalkulace potenciálních nákladů na příspěvek a příjmů obecních rozpočtů z deregulace nájemného jsou náplní následující kapitoly). Participace obecních rozpočtů na výplátě příspěvku by mohla být podobně jako v Polsku stanovena na základě zastoupení příjemců příspěvku v jednotlivých sektorech bytového fondu (dle podílu nákladů na příspěvek vyplacených domácnostem v obecním nájemním bydlení k celkovým nákladům na příspěvek), resp. dle výše *per capita* příjmu (příjmu na hlavu) v dané obci. Obcím by mělo být umožněno reagovat na místní podmínky a ovlivnit například*

*výši vypláceného příspěvku změkčením kritérií stanovených na úrovni státu, tj. například snížením progresivity růstu NMZ s výdaji, avšak dodatečné náklady, které by z takové potenciální úpravy příspěvku vyplývaly, by byly hrazeny výhradně z rozpočtu obce (bez nároku na spolufinancování ze státního rozpočtu). **Větší finanční spoluúčast státu na úhradě celkových nákladů příspěvků na bydlení by měla být vázána na povinnost obce zavést centrálně ustavený systém obecního sociálního bydlení, jak bylo uvedeno výše. Kromě toho by po zavedení regulace nájemného druhé generace obce měly být odpovědné za vytvoření zrcadel nájemného** (ve spolupráci s místními sdruženími nájemníků či pronajímatelů) **v souladu se zákonnou úpravou a doporučeními platnými pro celé území státu.***

Administrace příspěvku by měla být svěřena obecním úřadům (resp. úřadům městských částí) podobně, jako tomu bylo do 1.4.2004, případně místním úřadům práce (dle situace po 1.4.2004). Podmínkou přiznání nároku na výplatu příspěvku by mělo být podání písemné žádosti, v níž žadatel kromě výše skutečně placených výdajů na bydlení prokáže výši rozhodného příjmu za předchozí kalendářní rok a uvede počet členů domácnosti (tj. počet osob, které se v bytě trvale zdržují). *Přiznání nároku na příspěvek by mělo být dále vázáno na splnění následujících podmínek: žádný z členů žadatelovy domácnosti nemá jiný nájemní byt a není spoluvlastníkem ani vlastníkem nemovitosti vhodné k trvalému bydlení; nájemce má řádně zapláceno nájemné i poplatky za služby spojené s užíváním bytu; žádný z členů domácnosti nemá nadstandardní majetek; všichni členové domácnosti dají souhlas k tomu, aby příslušné orgány státní správy kontrolovaly výši jejich příjmů a jejich majetkové poměry.* Rozhodný příjem domácnosti pro určení nároku na příspěvek by měl být určen jako součet průměrných celkových čistých příjmů všech členů domácnosti v předcházejícím kalendářním období. Pokud rozhodný příjem domácnosti nedosáhne výše životního minima dané domácnosti, za rozhodný příjem bude pro účely výpočtu výše příspěvku považována částka životního minima domácnosti. Nárok na výplatu příspěvku by mohl být přiznán na období jednoho roku (počínaje prvním kalendářním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byl žadateli přiznán nárok na výplatu příspěvku), po uplynutí této doby bude žadatel muset znovu požádat o při-

¹⁵ *Take-up* udává, jaká část oprávněných (tj. takových, které na příspěvek mají nárok) domácností o příspěvek skutečně požádá.

znání dávky. Zákonem by měla být obdobně jako dosud stanovena povinnost žadatele oznámit případné změny skutečností rozhodných pro nárok na výplatu příspěvku, resp. pro určení výše příspěvku ve stanovené lhůtě od okamžiku, kdy tyto změny nastaly. Pokud příjemce příspěvku přestane plnit své závazky vůči pronajímateli (včasná úhrada nájemného a plnění za služby spojené s užíváním bytu,) měl by zákon umožňovat poukazovat platby příspěvku přímo pronajímateli dané nemovitosti.

Konkrétní model příspěvku na bydlení bude uveden v závěrečné kapitole analytické části této studie věnující se výsledkům ekonometrických simulací tržního rovnovážného nájemného a sociálních a finančních důsledků zavedení obou nástrojů bytové politiky – sociálního bydlení a příspěvku na bydlení.

Literatura

- Donner, Ch. 2000. *Housing Policies in the European Union*. Vienna.
- Gibb, K. 1995. A Housing Allowance for the UK? Preconditions for an Income-related Housing Subsidy. *Housing Studies* 10 (4): 517-533.
- Hills, J. 2001. Inclusion or Exclusion? The Role of Housing Subsidies and Benefits. *Urban Studies* 38 (11): 1887-1902.
- Lux, M. – Sunega, P. 2003. Modelování rovnovážné úrovně nájemného a důsledků aplikace vybraných nástrojů bytové politiky. *Finance a úvěr* 53 (1-2): 31-59.
- Lux, M. 2002. *Finanční dostupnost bydlení v ČR a zemích EU*. Studie Národohospodářského ústavu Josefa Hlávky 10/2002. Praha: Národohospodářský ústav Josefa Hlávky.
- Lux, M. et al. 2002. *Bydlení – věc veřejná. Sociální aspekty bydlení v České republice a zemích Evropské unie*. Praha: SLON.
- Lux, M., Sunega, P., Kostecký, T., Čermák, D. 2003. *Standardy bydlení 2002/03: Finanční dostupnost a postoje občanů*. Praha: Sociologický ústav AV ČR.
- More, A., Pawson, H., Scott, S. 2003. *Evaluation of English Housing Policy Since 1975*. Research commissioned by the ODPM. First draft.
- Nordvik, V., Ahren, P. 2004. *The Norwegian Housing Allowances – Efficiency and Effects*. Paper for the ENHR Conference in Cambridge.
- Stavby pro bydlení dokončené v roce 2002*. (2003). Praha: Český statistický úřad.
- Sunega, P. 2001. *Adresný příspěvek na nájemné v prostředí České republiky: komparace vybraných modelů*. Sociological Papers 01:3. Praha: Sociologický ústav AV ČR.

Sunega, P. 2003. *Objektivní a subjektivní hodnocení finanční dostupnosti bydlení v ČR v průběhu 90. let*. Sociological Papers 03:5. Praha: Sociologický ústav AV ČR.