

Hned na úvod své práce musím uvést skutečnost, která vývoj právního rámce bytové politiky zcela určuje. Bytová politika zaujímá z právního hlediska v systému Evropské unie autonomní postavení, které vyplývá ze skutečnosti, že instituce EU nemají v oblasti bytové politiky přímé kompetence. V praxi to znamená, že například v rámci Evropské komise neexistuje zvláštní sekce pro oblast bydlení či bytové politiky. Toto autonomní postavení bytové politiky v systému EU je dáno nejen specifikou problematiky v jednotlivých členských zemích, ale i přihlédnutím k principům subsidiarity a proporcionality. Jediným obecnějším ustanovením kde je otázka bydlení evropskou legislativou přímo upravena je čl. 16 Evropské sociální charty, který zaručuje právo na bydlení.

V důsledku neexistence přímých kompetencí se ministři jednotlivých členských států, zodpovědní za problematiku bytové politiky nesetkávají jako v ostatních oblastech na úrovni Rady ministrů, ale pouze na neformálních konferencích. Obsahem těchto setkání je především předávání si zkušeností s řešením jednotlivých palčivých problémů bytové politiky především po legislativní stránce.

I Evropský soud pro lidská práva pak, ze stejných důvodů absence přímých kompetencí, řeší otázku bydlení jen velmi zřídka. V této oblasti bych ráda zmínila jednání z roku 1986, jehož předmětem bylo řešení rovného přístupu občanů členské země k subvencím na bydlení či spor z roku 1988, řešící rovnost přístupu k bydlení v rámci volného pohybu pracovních sil nejen pro zaměstnance, ale i pro osoby samostatně výdělečně činné. Nejaktuálnější kauzou, která se přímo dotýká i České republiky a bude řešena Evropským soudem pro lidská práva, je pak otázka vlastníků nemovitosti a regulace nájemného. Zlomovým rozsudkem v této věci se stal rozsudek z 22. 2. 2005 Hutten-Czapska proti Polsku, kdy byla dlouholetá polská regulace nájemného prohlášena za porušení práva stěžovatelky na majetek. Tento rozsudek se odlišuje od dřívějších rozsudků ve věci nájemného. V rozsudku Mellacher proti Rakousku z roku 1989 bylo konstatováno, že je zcela v souladu s evropským

právem, když stát změnil nájemní smlouvu uzavřenou soukromým pronajímatelem na tržní nájemné na smlouvu s časově neomezeným regulovaným nájemným. V kauze James a ostatní proti Velké Británii z roku 1986 rozhodl soud tak, že umožnil vyvlastnění nájemních bytů v soukromém vlastnictví a jejich prodej za zlomek tržní ceny stávajícím nájemcům. A poslední kauzou, kterou bych v této oblasti ráda zmínila, je věc Saffi proti Itálii kde soud dokonce umožnil státu zrušit výpověď, kterou soukromý vlastník dal nájemcům bytů.

Shora uvedených skutečností však v žádném případě neznamenají, že by legislativa Evropské unie neovlivňovala sféru bydlení a bytové politiky v jednotlivých členských státech. Z legislativního vývoje Evropské unie je stále více patrné, že vliv EU na tuto oblast se stále zvyšuje, a to jak přímou i nepřímou formou.

Přímé vlivy na bytovou politiku jednotlivých členských států EU vycházejí především z evropské legislativy týkající se pravidel pro zadávání veřejných zakázek, profesionální kvalifikace či uznávání oprávnění architektů a projektantů, které měla vyřešit hojně diskutovaná směrnice o službách. Přímé dopady na právní úpravy bytové politiky členských států budou mít i směrnice EU upravující dopad investiční činnosti na životní prostředí či předpisy týkající se požadavků na stavební výrobky a materiály.

Nepřímé vlivy na oblast bytové politiky jsou posilovány dlouhodobě a jsou dány postupným rozšiřováním oblastí, do nichž EU zasahuje a které s bydlením více či méně souvisí. Jedná se především o oblast sociální, regionální politiku, politiku oblasti životního prostředí a také bezesporu i celkovou hospodářskou politiku. Konkrétně mohu zmínit například kapitálový trh, sbližování forem financování a fiskálních postupů nebo opatření sociální politiky týkající se specifických skupin obyvatel jako bezdomovců apod. Příkladem vlivu sociální oblasti na bytovou politiku je například posilování sociální a ekonomické soudržnosti, formulované jako jeden z hlavních cílů Maastrichtské smlouvy, které je výrazně spojováno s řešením problému bezdomovectví a s důrazem na potřebu dostatečného množství cenově dostupných bytů.

Přímým a nepřímým vlivům na bytovou politiku se nevyhnula ani Česká republika. Dopady na bytovou politiku plynoucí z přístupové smlouvy jsou jednoznačné. V oblasti stavebnictví má Česká republika již právo slučitelné s legislativou EU, proto v přístupové smlouvě nebyly uvedeny žádné technické požadavky ze strany EU. Nyní se však ukazuje, že převzetím technických norem EU bude Česká republika nucena přijmout celou řadu technických opatření, a to i v již existujících stavbách. Konkrétně se jedná například o výtahy. Velký dopad bude mít na Českou republiku a především na její občany nepřímý vliv z oblasti fiskálních postupů. V rámci české daňové legislativy byla daň z přidané hodnoty na dodávky stavebních prací pro účely bydlení vedena v nižší sazbě. V přístupové smlouvě bylo dojednáno přechodné období pro udržení této sazby do 31.12.2007. Vzhledem k tomu, že Evropská komise chystá nový komplexní legislativní balíček v oblasti sazeb DPH, která má vstoupit v platnost po roce 2010, může Česká republika pokračovat v uplatňování sazeb, jež v současnosti používá v sektoru bydlení, do 31. 12. 2010 pod podmínkou, že návrh Evropské komise bude jednoznačně přijat v Radě. V opačném případě by Česká republika byla nucena již od 1. 1. 2008 v souladu s platnou evropskou legislativou přesunout i tuto službu do vyšší daňové sazby.

Ze všech shora uvedených informací dle mého názoru vyplývá, že právní rámec bytové politiky jednotlivých členských států Evropské unie je sice utvářen individuálně pro potřeby daného státu, ovšem je stále více přímo nebo nepřímo ovlivňován evropskou legislativou. V jednotlivých právních úpravách se setkáváme s nejrůznějšími přístupy, které kombinují určitou míru regulace, většinou formou omezení možného zvýšení nájemného či místně obvyklého nájemného, s působením volného trhu a subvencemi například v podobě vyplácení příspěvku na bydlení.

A právě na tuto různorodost jsem se ve své předložené rigorózní práci, kterou jsem rozdělila na dva základní okruhy, zaměřila. V prvním obecném okruhu má snaha směřuje k utvoření uceleného přehledu o právním rámci evropské bytové politiky, o jejím historickém vývoji, o užívaných nástrojích a

upozornění na některé odlišnosti v legislativě jednotlivých členských států. Mou snahou také bylo popsat základní charakteristiky právních úprav jednotlivých typů bydlení. V druhém okruhu se již zaměřuji na jednotlivé vybrané členské státy Evropské unie a jejich legislativu upravující jednotlivé typy bydlení. Vybraných 11 členských států EU - Belgie, Českou republiku, Dánsko, Francii, Německo, Nizozemí, Polsko, Rakousko, Slovensko, Španělsko a Velkou Británii - jsem zvolila průřezově, aby byly dostatečně ukázány jednotlivé typy přístupů k bytové politice a náležitě zdůrazněny odlišnosti v jejich právních rámcích. Věřím, že předložená rigorózní práce bude splňovat mou snahu podchytit a poukázat na legislativní různorodost jednotlivých států v oblasti bytové politiky a bydlení, ale také správně popsat vlivy práva Evropské unie do této, byť právně autonomní oblasti.