

Český model amerického kongresu 2022

zahájen a konán v městě Plzeň v neděli,
čtvrtého září roku dvoutisícího dvacátého druhého

Pro zajištění dostupného bydlení občanům USA a pro vybudování silného trhu s bydlením sloužícímu lidu k následování Amerického snu a budování majetku, který je důležitý pro eliminaci nežádoucích velkých rozdílů bohatství ve společnosti, se Senát a Sněmovna reprezentantů Spojených států amerických v Kongresu usnesly na tomto zákonu:

ZÁKON o Reformě stavebnictví a bydlení

Hlava I. – Úvodní ustanovení

Par. 101.

- (a) Účelem tohoto zákona je zajistit rozvoj dostupného a důstojného bydlení a rozvoj nové výstavby dostupného a důstojného bydlení ve spolupráci se soukromým sektorem.
- (b) Definice:
- i) “Nájemníkem” se pro účely tohoto zákona rozumí osoba žijící v domácnosti, ke které nemá vlastnická práva a s vlastníkem má platnou smlouvu na využívání nemovitosti, zpravidla za poplatek.
 - ii) “Vlastníkem” se pro účely tohoto zákona rozumí osoba mající vlastnická práva k nemovitosti.
 - iii) “Vlastním bydlením” se pro účely tohoto zákona rozumí nemovitost, kterou využívá její vlastník.
 - iv) “Vlastníkem vlastního bydlení” se pro účely tohoto zákona myslí vlastník využívající vlastního bydlení.
 - v) “Ministerstvem” se pro účely tohoto zákona rozumí Ministerstvo pro bydlení a městský rozvoj.

Hlava II. – Listina práv nájemníků

Par. 201. Federálně chráněné zájmy nájemníků

- (a) Tento paragraf upravuje podobu vztahů vlastníků a nájemníků za účelem vytvoření příznivějšího prostředí pro rozvoj vzájemných vztahů založených na důvěře a úctě.
- (b) Vztahy vlastníků a nájemníků se musí řídit dle následujících opatření:
- i) Vlastník musí na vyžádání nájemníka či zájemce o nájemní smlouvu poskytnout své reference a kontakt na předchozí nájemníky, pokud existují.
 - ii) Vlastník musí přijmout prvního nájemníka, který splní všechny jeho veřejně přístupné podmínky, které má nájemník splňovat.
 - iii) V případě prodeje nemovitosti, musí být současnému nájemníkovi nebo skupině nájemníků přednostně nabídnuta kupní smlouva, na jejíž zvážení musí mít nájemník nebo skupina nájemníků minimálně 2 měsíce.
 - iv) Vlastník musí nájemníka informovat minimálně 2 dny předem než vstoupí do jeho bytu na inspekci nemovitosti. Tato lhůta může být snížena po vzájemné domluvě.
 - v) Vlastník musí informovat nájemníka o záměru neprodloužit s nájemníkem nájemní smlouvu nejméně 2 měsíce předem.
 - vi) Vlastník musí nájemníka informovat nejméně 2 měsíce předem o zvýšení plateb nájemného.
 - vii) Jednorázové zvýšení nájemného nesmí přesáhnout 15% původního nájemného. Nájemné může vlastník zvýšit pouze jednou za 6 měsíců.
 - viii) Nájemník může bez postihu nezplatit vlastníkovu nájemné, pokud vlastník nezajistí chod základních služeb jako jsou topení, elektřina, voda a odpady, pokud má dle smlouvy tyto služby vlastník zajišťovat.
 - ix) Nájemník může sám provést nezbytné opravy nemovitosti bez souhlasu vlastníka a náklady odečíst od měsíčního nájemného.
- (c) Kdo by jednal v rozporu odstavcem (b) bude potrestán pokutou až do výše 500.000.000 USD nebo do výše 2% ročního obrátu, dle toho, která částka je vyšší.

Par. 202. Právo na organizování odborů nájemníků

- (a) Do odstavce (b) Title 42 U. S. Code §3631 se dodává pododstavec (3) ve znění: (zakazuje se komukoli zastrašovat, překážet, či jinak bránit jiné osobě na) “Podílení se, organizování, volení do orgánů či propagaci svazu odborů nájemníků”.

Hlava III. - Přidělení financí programům na podporu bydlení

Par. 301. Rozšíření financování LIHTC

- (a) Kongres autorizuje částku 10.000.000.000. pro FY 2023-28 pro program LIHTC.
- (b) Ministerstvo do 5ti let vyhodnotí dopady tohoto programu na rozvoj dostupného bydlení a své závěry předloží Kongresu.

Par. 302. Rozšíření financování CDBG

- (a) Kongres autorizuje částku 5.000.000.000. USD pro FY 2023-28 pro program CDBG.
- (b) Ministerstvo vyhodnotí do 180 dnů od vstupu tohoto zákona v platnost zda příjemci prostředků (PHAs) z programu CDBG přijali opatření zabraňující rozdílnému přístupu a opatření minimalizující dopady rozdílného přístupu k příjemcům pomoci CDBG na základě rasy, barvy pleti, náboženství, národnosti, pohlaví, rodinného statutu či handicapu. To zpravidla zahrnuje následující politiky:
- i) Podpora zavedení stavebních zón s povolením větší hustoty zalidnění.
 - ii) Snížení minimální velikost stavební parcely.
 - iii) Povolení modulárního a prefabrikovaného bydlení v oblastech rezervovaných pro rodinné domy.
 - iv) Snížení nároků na počet parkovacích míst v rámci jedné parcely.
 - v) Darování volně dostupných pozemků vhodných k výstavbě dostupného bydlení pro nízkopříjmové obyvatele.
- (c) Pokud PHA na základě doporučení Ministerstva nezavede do 2 let od vyhodnocení Ministerstva opatření vedoucí ke zmírnění dopadů rozdílného přístupu k příjemcům pomoci CDBG na základě rasy, barvy pleti, náboženství, národnosti, pohlaví, rodinného statutu či handicapu může Ministerstvo omezit

financování dotčeného PHA až na hranici 30% přiznaných prostředků, které by jinak PHA náležely.

- (d) Ministerstvo do 5ti let vyhodnotí dopady tohoto programu na rozvoj dostupného bydlení a své závěry předloží Kongresu.

Par. 303. Pomoc v nouzi

- (a) Kongres autorizuje částku 20.000.000.000 USD pro FY 2023-2028 pro programy dle tzv. Section 8.
- (b) Kongres autorizuje částku 1.200.000.000. USD pro FY 2023-25 na vznik nového programu Ministerstva s názvem: “Program na pomoc vlastníkům v úrokové nouzi” (PPVÚN). Z tohoto programu mohou vlastníci čerpat pomoc ve formě slevy na dani až do výše 15.000 USD za rok, pokud se ocitli v tísní následkem vysokých úrokových sazeb a nevýhodné fixace v letech 2022-23. Podrobnosti možnosti čerpání prostředků z tohoto programu stanoví ministerstvo a do 90 dnů od vstupu tohoto zákona v platnost je představí Kongresu k dodatečnému schválení.

Hlava IV. – Závěrečná ustanovení

Par. 401.

Zákon nabývá účinnosti dne 1. 10. 2022.