

VÝSLEDKY DOTAZNÍKOVÉ AKCE O ZMĚNÁCH V OBECNÍM BYTOVÉM FONDU VE VYBRANÝCH MĚSTECH (2004, 2005)

Dana Chlupová, Marie Polešáková, Ludmila Rohrerová

Bydlení, jeho kvalita a dostupnost, je jednou ze základních lidských potřeb, což je jistě důvodem, proč dění kolem tohoto tématu zajímá neustále celou naši společnost. Aktivní řešení otázky bydlení je velice důležité, je předpokladem pro zajištění uspokojivé úrovně bydlení pro všechny skupiny obyvatel. Jedním z materiálů, které poskytují zajímavé údaje pro Odbor bytové politiky Ministerstva pro místní rozvoj, jsou výsledky úkolu „Monitoring komunálního bydlení“, který každoročně od roku 2000 zachycuje změny probíhající v obecním bytovém fondu – úkol je zařazen do stálých činností Ústavu územního rozvoje. Údaje zpracováváné v rámci tohoto úkolu jsou i jedním ze zdrojů pro přípravu nové „Koncepce bytové politiky do roku 2010“ s výhledem na další období, kterou Ministerstvo pro místní rozvoj připravuje a která je jednou z klíčových priorit ministerstva.

Ústav územního rozvoje zopakoval v roce 2006 již po sedmé šetření formou dotazníkové akce zaměřené na aktualizaci a získání potřebných údajů a informací o obecním bytovém fondu pro Ministerstvo pro místní rozvoj. Po dohodě se zadavatelem – Odborem bytové politiky Ministerstva pro místní rozvoj – byl pro rok 2006 ponechán stejný vzorek měst jako v roce 2005. Dotazník byl tedy rozeslán Praze (včetně vybraných městských částí), 19 statutárním městům (stav v době zadání úkolu) a 34 dalším městům – viz **mapa „Přehled oslovených měst“**. Dotazníková akce sledovala opakovaně průzkum pěti tematických okruhů otázek (obdobně jako v letech předchozích), které nejsou běžně zjišťovány Českým statistickým úřadem, a to: privatizace obecního bytového fondu, pohyb v rámci obecního bytového fondu, platby spojené s užíváním obecních bytů, náklady na správu obecního bytového fondu a doplňkové údaje.

V dotazníkovém šetření byla za aktivní součinnosti oslovených měst monitorována situace celkem 250 260 bytů, což sice představuje 6,5 % z celkového počtu 3 827 678 všech trvale obydlených bytů (dle Sčítání lidu, domů a bytů 2001 – dále jen SLDB), avšak současně cca 50 % obecních bytů v České republice.

Pro vyhodnocení byla oslovená města rozdělena do několika velikostních kategorií, protože velká města se zabývají jinými problémy a mohou uplatnit jiné formy jejich řešení než města malá. Samostatně byla hodnocena města členěná na městské části (dále jen MČ) či městské obvody (dále jen MO) – Praha, Brno, Ostrava, Ústí nad Labem a Plzeň. Ostatní města byla rozdělena do 3 velikostních kategorií:¹⁾ města s 50 000–99 999 obyvateli, města s 10 000–49 999 obyvateli, města do 9 999 obyvatel.

Hlavním úkolem průzkumu bylo získat informace o postupující privatizaci obecních bytů od převodu bytového fondu ze státu na obce v roce 1991 do konce roku 2005.

Výsledky šetření z hlediska privatizace obecního bytového fondu ve vybraných městech

Postupný vývoj privatizace od převedení bytů ze státu do vlastnictví obcí v roce 1991 do 31. 12. 2005 je znázorněn v čárovém **grafu č. 1 „Postup privatizace obecního bytového fondu ve sledovaných městech v letech 1991–2005“**.

Z grafu vyplývá, že do konce roku 2001 bylo z původního počtu bytů převedených do vlastnictví obcí v roce 1991 zprivatizováno průměrně **46,1 %** těchto bytů, do konce roku 2002 to bylo **50,9 %**, do konce roku 2003 se jednalo o **57,4 %**, do konce roku 2004 o **62,6 %** a do konce roku 2005 o **67,0 %**.

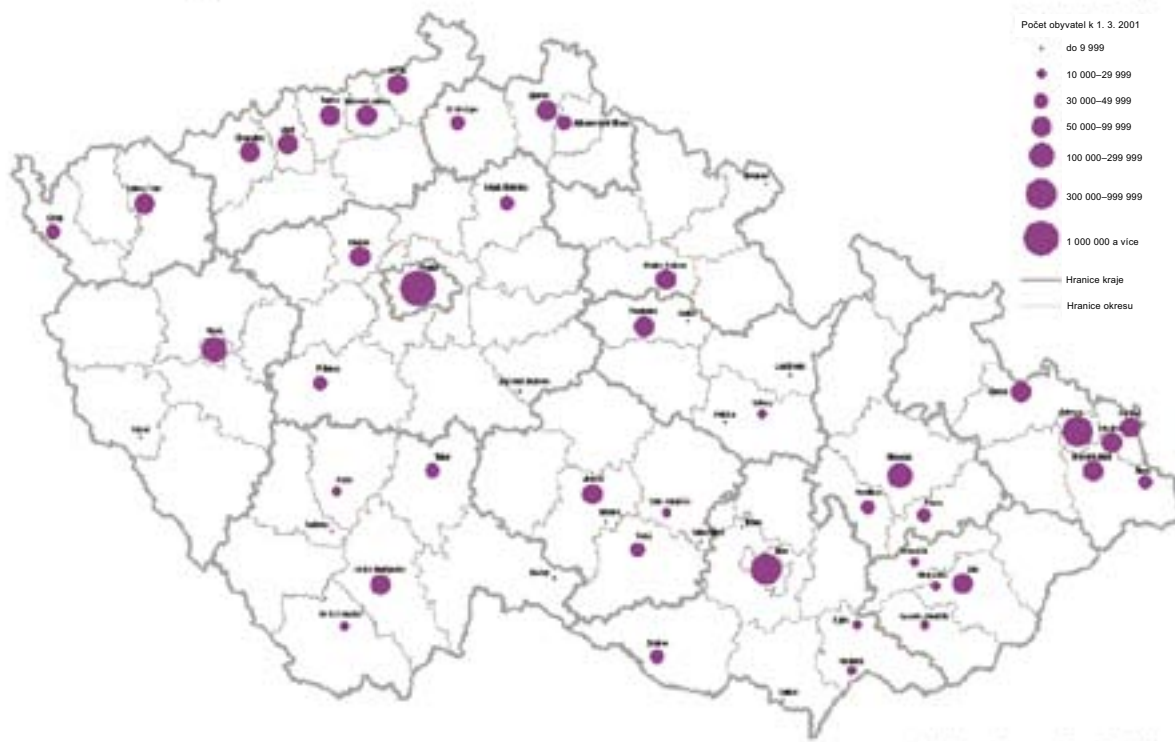
Vývoj celkového počtu obecních bytů ve sledovaných městech (včetně nově postavených bytů) v letech 1991–2005 a předpokládaný stav po ukončení privatizace obecního bytového fondu ukazuje čárový **graf č. 2 „Počet obecních bytů ve sledovaných městech (vč. nově postavených bytů) v letech 1991–2005 a předpokládaný stav po ukončení privatizace obecního bytového fondu“**.

Procentní podíl bytů, které si obec hodlá ponechat ve svém vlastnictví, je vztažen k počtu bytů převedených ze státu do vlastnictví obce v roce 1991.

1) Vyhláška MF č. 30/1995 Sb., kterou se mění a doplňuje vyhláška MF č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu.

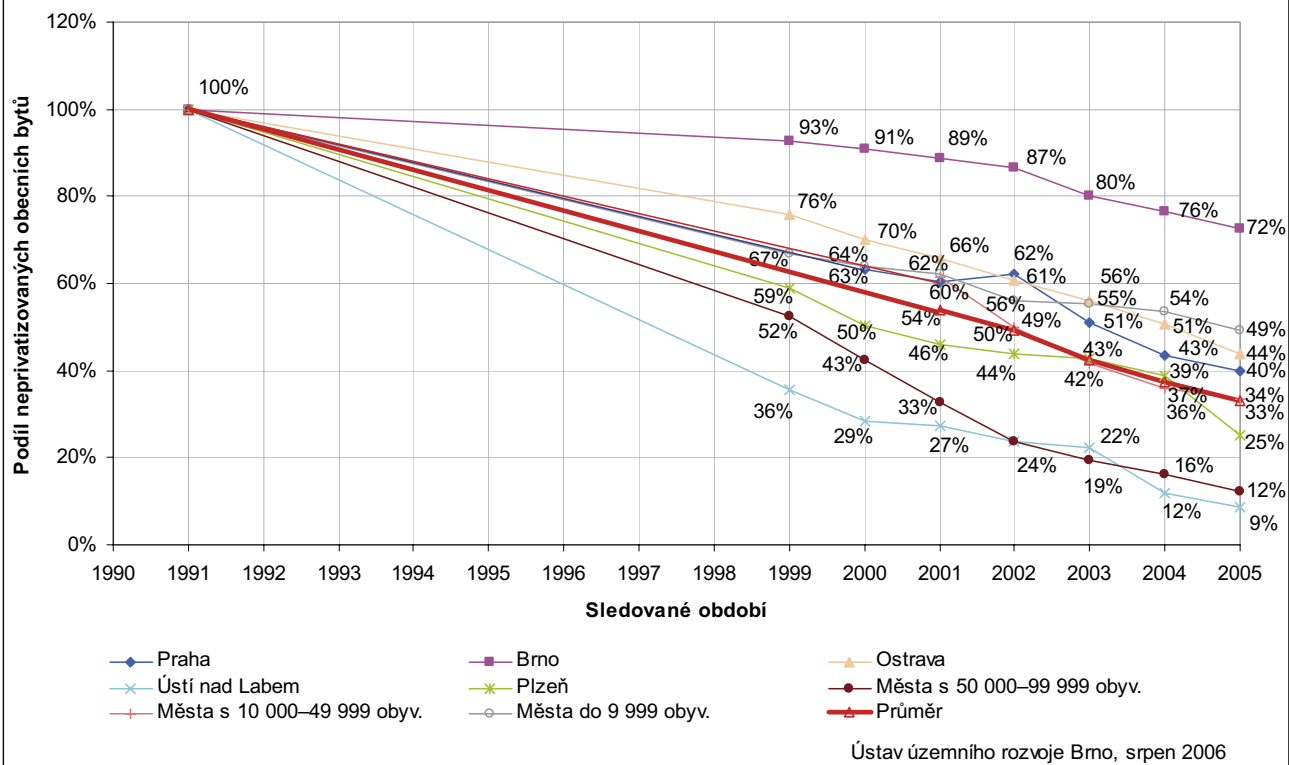
Přehled oslovených měst

Mapa



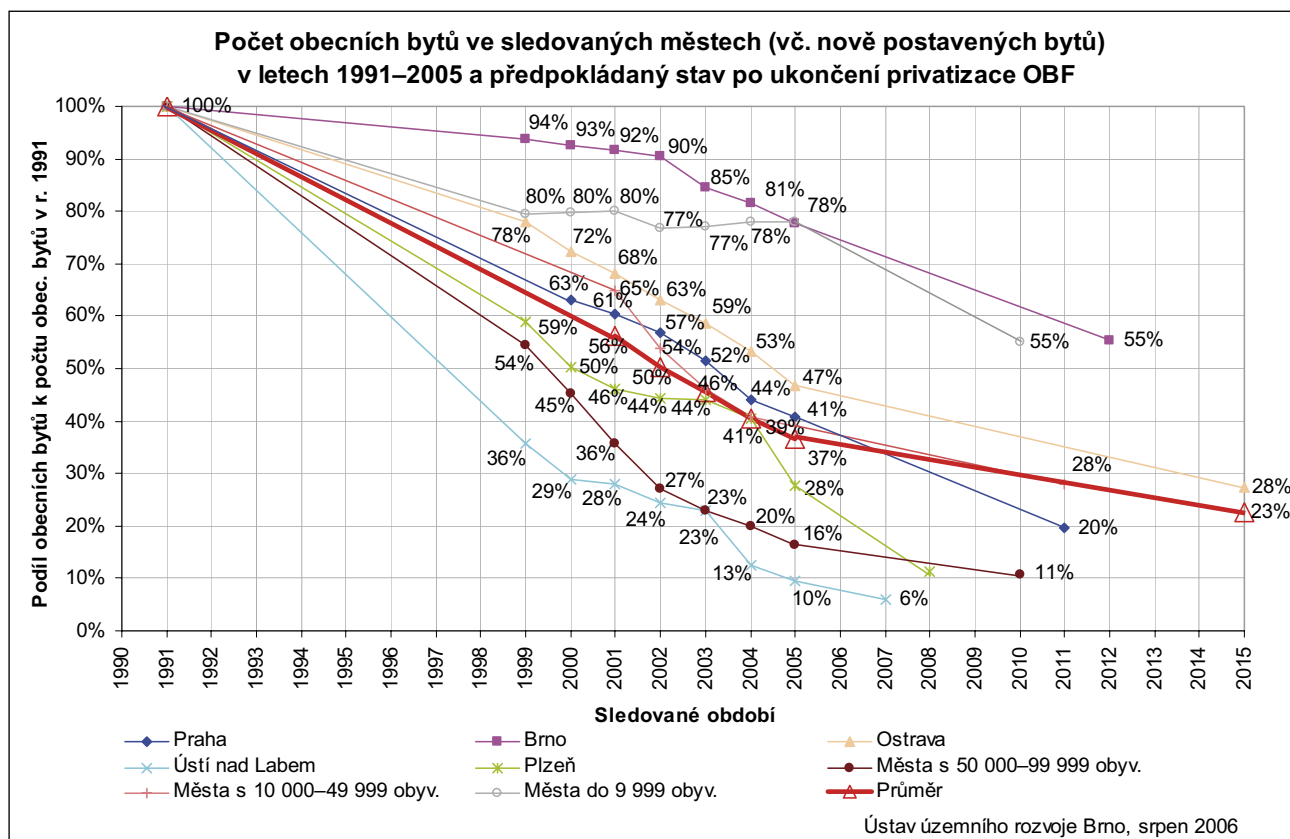
Graf č. 1

Postup privatizace OBF ve sledovaných městech v letech 1991–2005



Poznámka: Údaje o postupu privatizace v Praze a v Ostravě se týkají pouze vybraných MČ/MO.

Graf č. 2



Poznámka: Předpokládaný stav počtu obecních bytů po ukončení privatizace obecního bytového fondu je uváděn k nejzaššímu termínu ukončení privatizace, uváděný respondenty dané skupiny měst. Údaje o vývoji počtu obecních bytů v Praze a v Ostravě se týkají pouze vybraných MČ/MO.

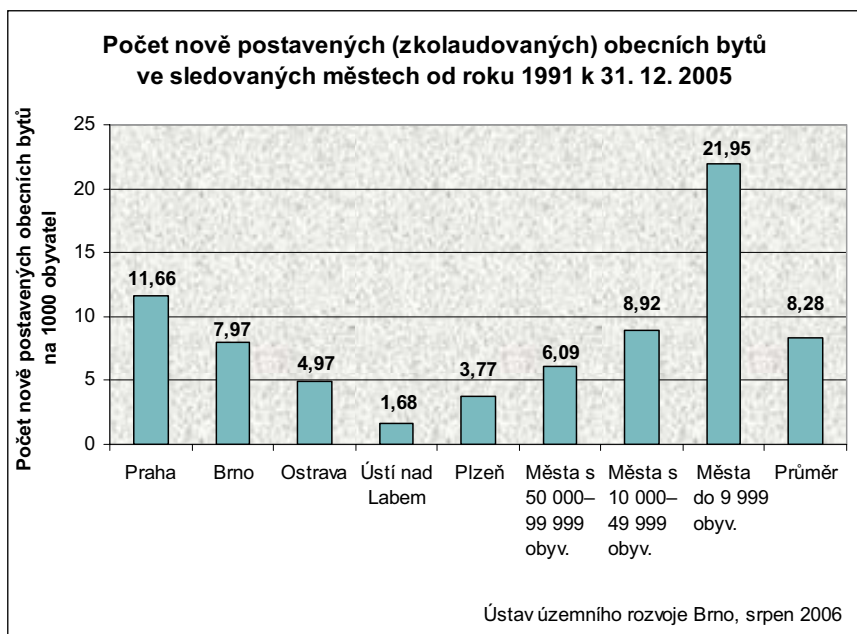
Výstavba nových bytů

Z celkového počtu obecních bytů postavených v období od roku 1991 do konce roku 2005 jich 72,0 % bylo postaveno od roku 1991 do konce roku 2002, 10,5 % v průběhu roku 2003, 7,5 % v průběhu roku 2004 a 10,0 % v průběhu roku 2005.

Graf č. 3 „Počet nově postavených (zkolaudovaných) obecních bytů ve sledovaných městech od roku 1991 k 31. 12. 2005“ ukazuje počet nově postavených bytů za období 1991 až 2005 v přepočtu na 1 000 obyvatel v Praze, Brně, Ostravě, Ústí nad Labem, Plzni a třech velikostních kategoriích ostatních měst.

Struktura nově postavených obecních bytů v roce 2004 a 2005 je patrná z tabulky č. 1 „Struktura nově postavených obecních bytů zkolaudovaných v roce 2004 a v roce 2005“.

Graf č. 3



Poznámka: Uvedené počty bytů jsou pouze orientační, protože některá města do statistiky nově postavených obecních bytů nezařazují byty postavené se státní dotací, kdy město je většinovým spoluvlastníkem bytového domu (spoluvlastnický podíl města je větší než 50 %).

Tab. č. 1

Město	% podíl počtu nově postavených obecních bytů zkolaudovaných v roce 2004		% podíl počtu nově postavených obecních bytů zkolaudovaných v roce 2005	
	které vznikly v nových samostatných budovách	které vznikly změnami dokončených staveb	které vznikly v nových samostatných budovách	které vznikly změnami dokončených staveb
Praha	82	18	78	22
Brno	92	8	66	34
Ostrava	40	60	0	100
Ústí nad Labem	0	100	0	100
Plzeň	95	5	99	1
Ostatní města – velikostní kategorie 50 000 až 99 999 obyvatel	81	19	98	2
Ostatní města – velikostní kategorie 10 000 až 49 999 obyvatel	84	16	83	17
Ostatní města – velikostní kategorie do 9 999 obyvatel	61	39	96	4
Průměrná výše	81	19	85	15

Vývoj celkového počtu obecních bytů v letech 1991–2005

Od roku 1991 do konce roku 2001 došlo k **43,8%** poklesu celkového počtu obecních bytů, od roku 1991 do konce roku 2002 došlo k **49,7%** poklesu celkového počtu obecních bytů, od roku 1991 do konce roku 2003 k **54,5%** poklesu celkového počtu obecních bytů, od roku 1991 do konce roku 2004 k **59,4%** poklesu celkového počtu obecních bytů a od roku 1991 do konce roku 2005 k **63,4%** poklesu celkového počtu obecních bytů. Během roku 2002 došlo k 10,5% poklesu celkového počtu obecních bytů vzhledem k jejich počtu v roce 2001, během roku 2003 k 9,5% poklesu celkového počtu obecních bytů vzhledem k jejich počtu

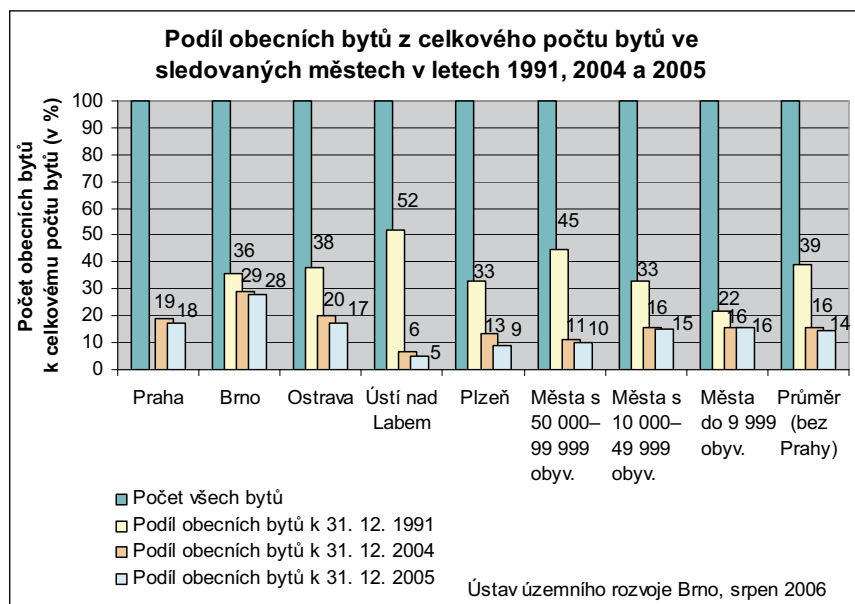
v roce 2002, během roku 2004 k 10,8% poklesu celkového počtu obecních bytů vzhledem k jejich počtu v roce 2003 a během roku 2005 k 9,9% poklesu celkového počtu obecních bytů vzhledem k jejich počtu v roce 2004.

Rok předpokládaného ukončení privatizace obecních bytů

Nejvíce respondentů uvádí předpokládané ukončení privatizace obecních bytů v letech 2007, 2008 a 2010, nejzazším uvedeným termínem ukončení privatizace je rok 2015.

Privatizace je ve velmi pokročilém stavu v Ústí nad Labem, kde z původního počtu bytů, které byly v roce 1991 převedeny do vlastnictví města, bylo do konce roku 2005 zprivatizováno **91%** bytů. Nejpomaleji postupuje privatizace ve městě Brně, kde bylo zatím zprivatizováno pouze **28%** bytů.

Graf č. 4



Podíl počtu obecních bytů k počtu všech bytů

Porovnání počtu obecních bytů s celkovým počtem bytů ze SLDB 1991 a SLDB 2001 je znázorněno v **grafu č. 4 „Podíl obecních bytů z celkového počtu bytů ve sledovaných městech v letech 1991, 2004 a 2005“**.

Procentní podíl počtu obecních bytů k počtu všech bytů ve sledovaných městech od roku 1991 postupně klesá (v roce 1991 činil tento podíl **39,3%**, v roce 2003 se jednalo o **17,3%**, v roce 2004 o **15,8%** a v roce 2005 o **14,3%**).

Poznámka: Počet obecních bytů v roce 1991 byl srovnáván s celkovým počtem bytů dle Sčítání lidu, domů a bytů v roce 1991. Počet obecních bytů v roce 2004 a 2005 byl srovnáván s celkovým počtem obydlených bytů dle Sčítání lidu, domů a bytů v roce 2001.

Počet bytů, které si obce do budoucna hodlají ponechat ve svém vlastnictví

Obce si do budoucna hodlají ponechat ve svém vlastnictví **22,6 %** bytů (vztaženo k počtu bytů, které byly převedeny do jejich vlastnictví v roce **1991**).

Vzhledem k počtu bytů, které vlastnily k **31. 12. 2005**, si obce hodlají ponechat **61,7 %** bytů (počet bytů, které obce vlastnily k 31. 12. 2005, je součtem počtu bytů, které obcím zbyly po privatizaci z bytového fondu převedeného v roce 1991 a nově postavených obecních bytů).

Obecné poznatky z privatizace obecního bytového fondu

- ve většině měst se projevuje spíše zájem až velký zájem o privatizaci obecního bytového fondu, přičemž vysloveně velký zájem převažuje v Praze, Ústí nad Labem a rovněž ho uvádí Magistrát města Plzně za celé město Plzeň; přímo nezájem o privatizaci se projevuje v MČ Praha 5 a dále v MČ/MO se zcela zanedbatelným počtem obecních bytů, a to v MČ Tuřany v Brně a v MO Polanka nad Odrou v Ostravě;
- z technické dokumentace domu předávané při privatizaci obecního bytového fondu má nejčastější zastoupení pasport domu a revizní zprávy (např. elektro, výtahů, kotelen, požární ochrany apod.) a dále původní projektová dokumentace domu (pokud je k dispozici);
- města většinou nerozlišují při prodeji domů úroveň jejich technického stavu, případně upřednostňují privatizaci domů, které jsou v horším technickém stavu; pouze města Dačice a Zruč nad Sázavou a MO Ostrava-Hošťálkovice uvedly, že privatizují domy v dobrém technickém stavu;
- z odpovědí jednotlivých respondentů se ukazuje, že v případě dlouhodobého nezájmu nájemníků o koupi obecního bytu nebo domu města tyto byty nebo domy nabízejí a prodávají třetím osobám (někdy s určitým omezením, např. byty v Pisku se souhlasem nájemce; v Jihlavě pouze byty s neplatiči v prodaných domech; MO Ostrava-Vítkovice uvedl, že nabízí jen domy s neplatiči nájmu), eventuálně o této možnosti začínají uvažovat.

Koncepce bytové politiky

- Magistrát hlavního města Prahy má zpracovanou „Koncepci bytové politiky hlavního města Prahy pro rok 2004 a navazující období“, schválenou Zastupitelstvem hlavního města Prahy usnesením č. 19/12 ze dne 24. 6. 2004, přičemž platnost dokumentu není uvedena;
- Magistrát města Brna má zpracovanou „Strategii bydlení města Brna“, dokument byl přijat v roce 2001 s platností do roku 2011;
- Magistrát města Ostravy připravuje za celé město „Koncepci politiky bydlení ve městě Ostrava“;
- městské obvody v Ústí nad Labem koncepci bydlení zpracovanou nemají a ani ji zatím nepřipravují;

- Magistrát města Plzně má zpracován dokument „Doplnění a nové směry bytové politiky města Plzně“, dokument byl přijat v roce 1999 s platností bez omezení;
- z kategorie ostatních měst jich 21, to je 43 %, má zpracovanou a schválenou koncepci bytové politiky, eventuálně podobný dokument, buď samostatně nebo jako součást jiného dokumentu (Olomouc, Liberec, Havířov, Zlín, Kladno, Karviná, Děčín, Chomutov, Jablonec nad Nisou, Tábor, Cheb, Hodonín, Uherské Hradiště, Svitavy, Český Krumlov, Znojmo, Písek, Přerov, Polička, Zruč nad Sázavou a Brtnice), 2 ostatní města, to je 4 %, teprve pracují na přípravě dokumentu (České Budějovice a Lanškroun), 19 ostatních měst, to je 39 %, dokument nemá a ani zatím na jeho přípravě nepracuje (Opava, Frýdek-Místek, Karlovy Vary, Teplice, Jihlava, Mladá Boleslav, Česká Lípa, Trinec, Příbram, Otrokovice, Kyjov, Velké Meziříčí, Broumov, Tišnov, Dačice, Holice, Velká Bíteš, Valtice a Kdyně); 4 respondenti, to je 8 %, na tuto otázku neodpověděli (Pardubice, Prostějov, Třebíč a Kroměříž), 2 města, to je 4 %, dotazník nedodala (Hradec Králové – po vzájemné dohodě s ÚÚR a Vodňany), u města Mostu, představujícího zbyvajících 2 % respondentů, se město po předání převážné části bytového fondu společnosti Mostecká bytová, a. s. zaměřilo na pomoc při individuální výstavbě rodinných domů (prodej pozemků, výstavba inženýrských sítí apod.), Mostecká bytová, a. s. má podnikatelský plán společnosti na daný kalendářní rok.

V letošním roce byly do dotazníku nově zařazeny otázky, týkající se skutečnosti, jak **vstup České republiky do Evropské unie** v květnu 2004 a z toho vyplývající **nutnost řídit se komunitárním právem v oblasti veřejné podpory** ovlivnil průběh privatizace bytového fondu. 46 % respondentů uvedlo, že tato skutečnost neovlivnila v jejich obci bezprostředně průběh privatizace bytového fondu (přesto někteří připravují změnu podmínek) a 21 % uvedlo, že tato skutečnost průběh privatizace ovlivnila (respondenti uvedli následující možnosti: privatizace byla pozastavena, ale podmínky už byly upraveny tak, aby byly v souladu s právem Evropského společenství v oblasti veřejné podpory; privatizace probíhá již jen ve formě prodeje bytů jako jednotek fyzickým osobám, které v těchto bytech bydlí; privatizace byla pozastavena, ale až po ověření podmínek u Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže a je připravována změna podmínek; privatizace byla zcela zastavena; privatizace byla zastavena a pokud budou privatizovány obecní byty, vždy už jen za tržní hodnotu). Zbývajících 33 % respondentů privatizaci buď již ukončilo nebo nehodlá vůbec privatizovat (případně v příslušném roce neprivatizovalo), eventuálně na tuto otázku nevedlo odpověď.

Ve způsobech užívaných k předejití riziku poskytování zakázané veřejné podpory převažuje prodej bytů pouze fyzickým osobám z řad nájemníků podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů. Dále je užíván: prodej domů právníkům osobám za tržní cenu; prodej domů právníkům osobám za takovou cenu, aby rozdíl mezi tržní a skutečnou prodejní cenou domu nepřesáhl během tří let limit „de minimis“; prodej domů družstvům složeným z nájemníků, která byty okamžitě převe-

dou do vlastnictví jednotlivých uživatelů a zaniknou (jedná se o účelově založená družstva jako zprostředkovatele prodeje bytů). Jsou využívány i jiné postupy, např. prodej bytů formou veřejné soutěže nebo veřejné dražby (někteří respondenti uplatňují tyto způsoby prodeje pouze u vybraných skupin bytů, např. u neobsazených nebo uvolněných bytů). Někteří respondenti užívají dva nebo více výše uvedených způsobů současně.

17% respondentů konzultovalo problematiku souladu poskytnutí veřejné podpory s komunitárním právem s Úřadem pro ochranu hospodářské soutěže, 62% tuto problematiku nekonzultovalo, zbývajících 21% respondentů privatizaci buď již ukončilo nebo nehodlá vůbec privatizovat (případně v příslušném roce nepřivatizovalo), eventuálně na tuto otázku neuvedlo odpověď.

Výsledky šetření z hlediska pohybů v rámci obecního bytového fondu ve vybraných městech

Výsledky dotazníkové akce z hlediska **pohybů v rámci obecního bytového fondu** (počet bytových domácností, které uskutečnily výměnu obecního bytu, počet přechodů nájmu obecního bytu, počet nově „přidělených“ obecních bytů v nových a ve volných nebo uvolněných bytech s nově vzniklým nájmem, počet právně volných bytů, počet podaných žalob o přivolení soudu k výpovědi z nájmu bytu dle § 711, odst. 1 občanského zákoníku) ukazují, že situace je v mnoha ohledech obdobná jak v Praze, v Brně, v Ostravě, v Ústí nad Labem a v Plzni, tak i v ostatních vyhodnocovaných městech – pohyby v rámci obecního bytového fondu jsou vcelku malé – v průměru asi do 3% vzhledem k celkovému počtu obecních bytů. Lze tedy předpokládat obdobnou situaci v celé ČR.

Vývoj počtu neplatičů nájmu a/nebo služeb v letech 2001–2005 je znázorněn v **grafu č. 5 „Vývoj počtu neplatičů (nájmu a/nebo služeb) v obecních bytech v letech 2001–2005“**. Z vývoje v letech 2000–2005 je patrné, že počty neplatičů v uvedeném období klesaly, v roce 2005 se však v některých městech tento trend zastavil – v Brně, Ostravě a v městech s 10 000–49 999 obyvateli došlo v roce 2005 oproti roku 2004 k růstu počtu neplatičů. Naopak nejvíce klesl počet neplatičů v Praze.

Podíl počtu neplatičů k celkovému počtu obecních bytů v roce 2005 se pohyboval zhruba v rozmezí 20–30% (stejně

jako v roce 2004). Pouze u měst velikosti do 9 999 obyvatel se podíl počtu neplatičů k celkovému počtu obecních bytů pohyboval zhruba kolem 10%.²⁾

Vztah mezi vývojem počtu neplatičů a vývojem počtu obecních bytů ve sledovaných městech v letech 2000–2005 ukazuje **graf č. 6 „Vývoj počtu obecních bytů a neplatičů ve sledovaných městech v letech 2000–2005“**. Z grafu je zřejmé, že v uvedeném období klesal počet obecních bytů a počet neplatičů zhruba stejným tempem, přičemž do roku 2002 byl pokles neplatičů jen pozvolný, v roce 2003 se však tempo poklesu počtu neplatičů výrazně zvýšilo a předstihlo tempo poklesu počtu obecních bytů. Situace v jednotlivých městech je rozdílná. Počet neplatičů klesá ve srovnání s počtem obecních bytů rychleji v Praze a Plzni a pomaleji v Brně, Ostravě a ve městech s 10 000 až 49 999 obyvateli. Ve městech s 50 000 až 99 999 obyvateli počet neplatičů do roku 2002 mírně rostl, poté začal výrazně klesat a v roce 2004 pokles neplatičů předstihl pokles počtu obecních bytů.

Počet neplatičů v obecních bytech ve vztahu k celkovému počtu bytů ve sledovaných městech k 31. 12. 2004 je znázorněn v **grafu č. 7 „Počet neplatičů v obecních bytech ve vztahu k celkovému počtu bytů k 31. 12. 2004“** a k 31. 12. 2005 v **grafu č. 8 „Počet neplatičů v obecních bytech ve vztahu k celkovému počtu bytů k 31. 12. 2005“**.

Výsledky šetření z hlediska plateb spojených s užíváním obecních bytů ve vybraných městech

Pro možnost srovnání vývoje jsou v **tabulce č. 2** podchyceny průměrné výše plateb za užívání bytu v Kč/byt/měsíc a výše dlužné částky na platbách za užívání bytu v Kč připadající průměrně na 1 byt v roce 2004 a v roce 2005.

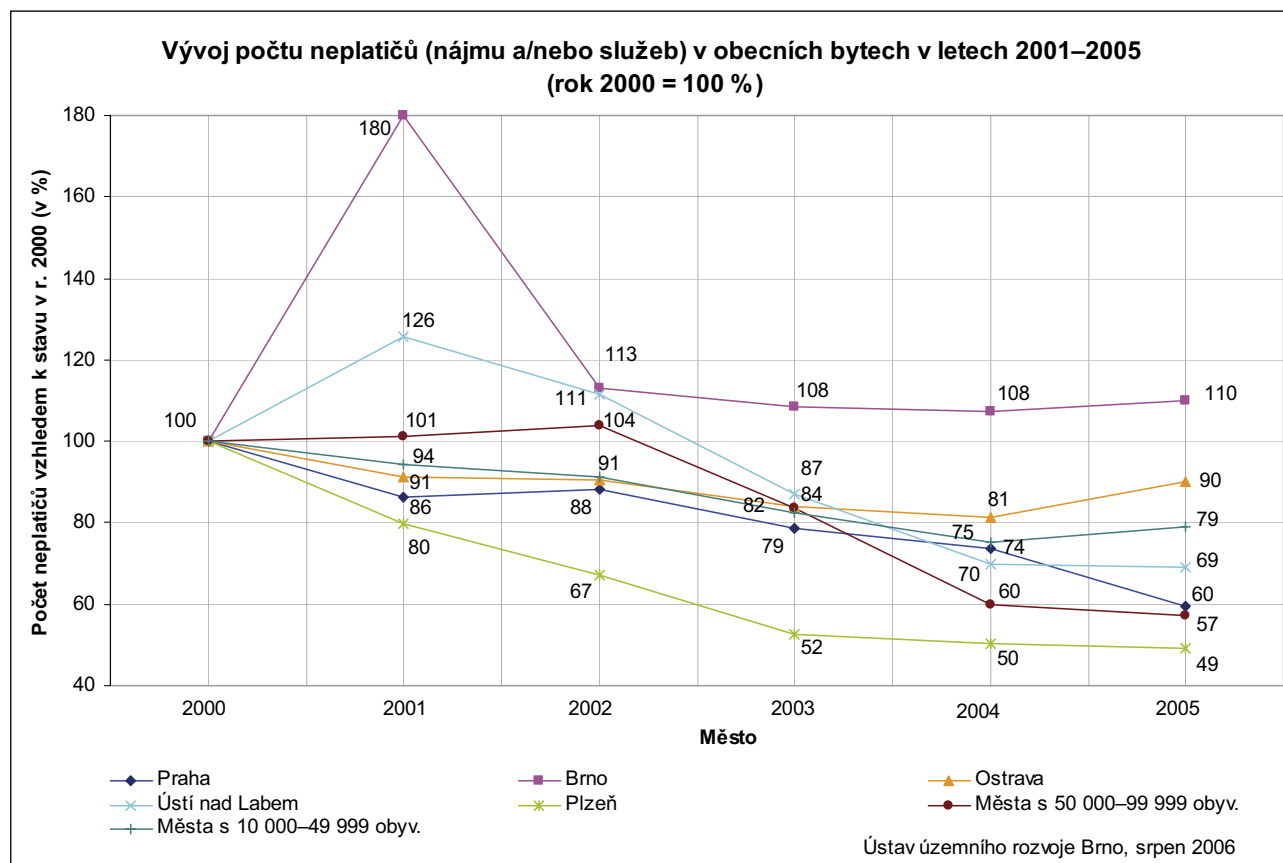
Z tabulky lze vyčíst, že v roce 2005 oproti roku 2004 klesly nepatrně průměrné výše plateb za čisté nájmem, přičemž průměrné výše plateb za služby nepatrně vzrostly. Výsledkem je, že celkové platby za užívání bytu poklesly, i když výše tohoto poklesu není nijak významná.

V roce 2005 oproti roku 2004 narostla výše dlužných částek připadajících průměrně na 1 byt jak za čisté nájmem, tak za služby, a tím i za užívání bytu. Nárůst dlužných částek připadajících průměrně na 1 byt může být do určité míry způsoben poklesem počtu obecních bytů v důsledku privatizace obecního bytového fondu.

2) Výrazně vyšší procento (111%) vykazovalo město Ústí nad Labem. Vysoký podíl neplatičů v tomto městě je způsoben pokročilým stadiem privatizace, kdy značný pokles počtu obecních bytů byl provázen méně výrazným poklesem počtu neplatičů. V roce 2004 došlo ve sledovaných obvodech města Ústí nad Labem (hodnoceno bez MO Severní Terasa) oproti roku 2003 k výraznému růstu podílu neplatičů ve vztahu k celkovému počtu obecních bytů (cca o 30%) a v roce 2005 oproti roku 2004 k dalšímu nárůstu podílu neplatičů k celkovému počtu obecních bytů (o dalších 18%). Růst podílu neplatičů v roce 2004 byl způsoben značným poklesem počtu bytů v MO Město v důsledku privatizace obecního bytového fondu, který byl provázen méně výrazným poklesem počtu neplatičů v tomto obvodu. V roce 2005 došlo v MO Město k dalšímu po-

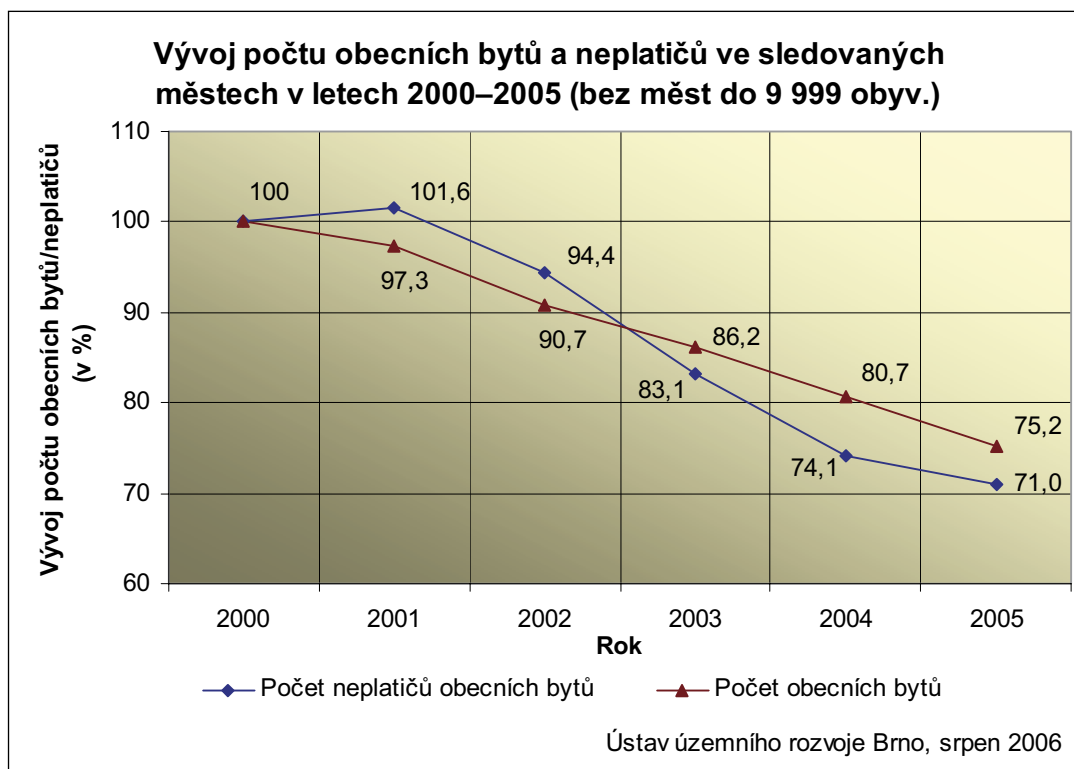
klesu počtu bytů zhruba na polovinu oproti roku 2004 a současně k mírnému nárůstu počtu neplatičů. Poznámka: Na mnohých bytech (může jít i o již zprivatizované byty) vážně jedna nebo i více starých pohledávek po předchozích nájemcích, které jsou vymáhány v soudním řízení; vzhledem k dlouhým lhůtám těchto soudních řízení zůstávají mnohé případy dosud neuzavřeny. Tato skutečnost může značně zkreslovat aktuální procento neplatičů vzhledem k celkovému počtu obecních bytů ve městě Ústí nad Labem. K 31. 12. 2004 uvádí MO Město, že mělo ve vlastnictví 410 obecních bytů a k tomuto počtu bytů uvádí 1 106 dlužníků, a to včetně starých nedořešených pohledávek; po telefonickém dotazu je doplněn i o údaj bez starých pohledávek za rok 2004, a to 103 dlužníků vzhledem ke 410 obecním bytům, což je 25,1%.

Graf č. 5



Poznámka: Údaje o počtu neplatičů v Praze, Brně a v Ústí nad Labem se týkají pouze vybraných MČ/MO. Údaje o počtu neplatičů v Ostravě se týkají celého města kromě neplatičů evidovaných Magistrátem města Ostravy.

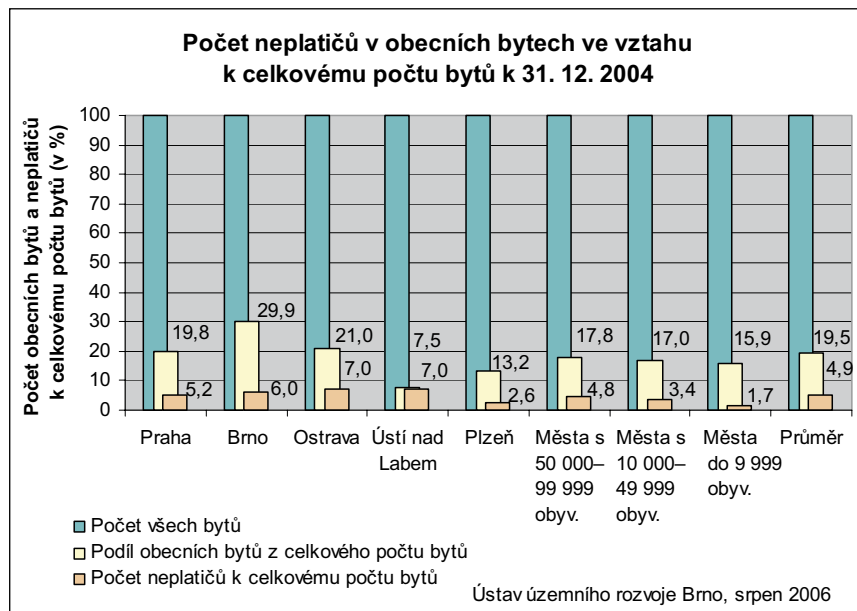
Graf č. 6



Tab. č. 2

Rok	Průměrná výše čistého nájemného v Kč/byt/měsíc	Průměrná výše plateb za služby v Kč/byt/měsíc	Průměrná výše plateb za užívání bytu v Kč/byt/měsíc	Výše dlužné částky na čistém nájemném v Kč připadající průměrně na 1 byt	Výše dlužné částky na platbách za služby v Kč připadající průměrně na 1 byt	Výše dlužné částky na platbách za užívání bytu v Kč připadající průměrně na 1 byt
2004	1 682	1 600	3 282	2 835	2 590	5 425
2005	1 649	1 621	3 271	2 857	2 816	5 673

Graf č. 7



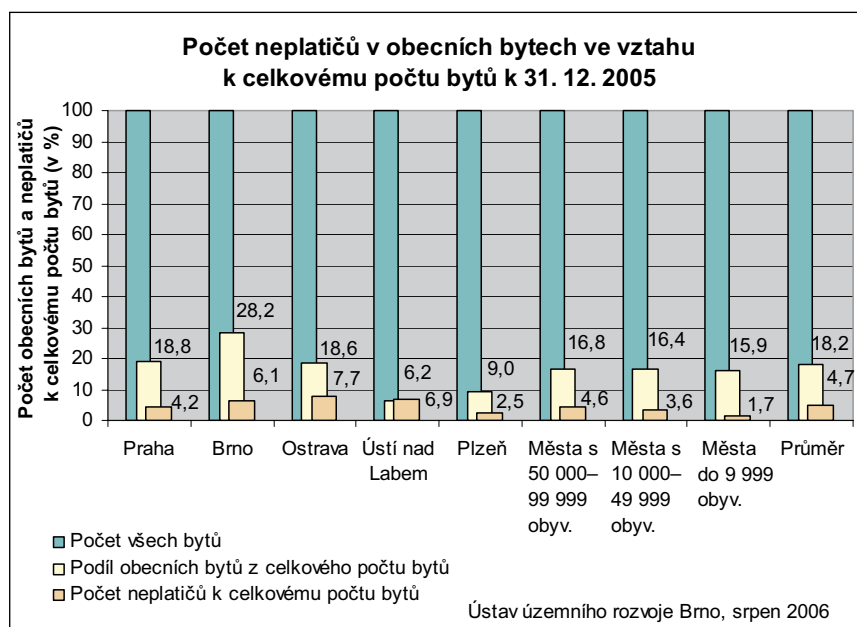
Podíl počtu bytů s věcně usměrňovaným a se smluvním nájemným nadále pomalu vzrůstá, klesá podíl počtu bytů s maximálním základním měsíčním nájemným.

Podíl počtu bytů s **maximálním základním měsíčním nájemným** dosahoval ve sledovaných městech výše **90,6 % v roce 2004** a **88,3 % v roce 2005**.

Podíl počtu bytů s **věcně usměrňovaným nájemným** dosahoval ve sledovaných městech výše **3,2 % v roce 2004** a **4,1 % v roce 2005**. Výrazně vyšší podíl bytů s věcně usměrňovaným nájemným je v kategorii měst do 9 999 obyvatel, a to 13,8 % v roce 2004 a 13,7 % v roce 2005.

Podíl počtu bytů se **smluvním nájemným** dosahoval ve sledovaných městech výše **6,2 % v roce 2004** a **7,5 % v roce 2005**. Nejvyšší podíl bytů se smluvním nájemným je v kategorii měst od 50 000 do 99 999 obyvatel (11,3 % v roce 2004 a 13,5 % v roce 2005). Podíl bytů se smluvním nájemným překročil v roce 2005 hodnotu 10 % také v Plzni (10,3 %) a v Ostravě (10,2 %).

Graf č. 8

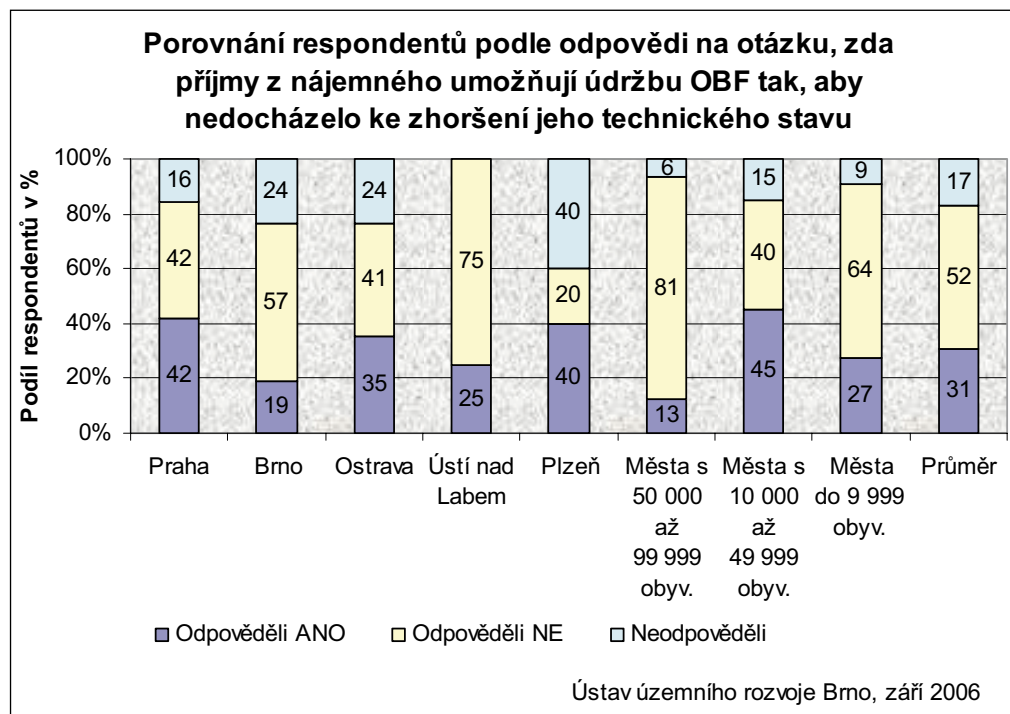


Poznámka: Údaje o počtech všech bytů, počtech obecních bytů a počtech neplatičů ve městech Praha, Brno, Ostrava a Ústí nad Labem se vztahují pouze k vybraným MČ/MO, u nichž byly k dispozici veškeré údaje. Údaje o počtech všech bytů byly převzaty z výsledků Sčítání lidu, domů a bytů k 1. 3. 2001.

Výsledky šetření z hlediska nákladů na správu obecního bytového fondu ve vybraných městech

Města využívají při správě svého obecního bytového fondu převážně správu prostřednictvím jedné nebo více specializovaných soukromých firem najatých obcí s nárokem na odměnu za výkon správy. V roce 2004 činil tento typ správy 53,8 % z celkového počtu obecních bytů a v roce 2005 se jednalo o 49,8 % z celkového počtu obecních bytů.

Graf č. 9



Průměrná výše nákladů na zajišťování správy obecních bytů v roce 2005 oproti roku 2004 mírně poklesla. Omezení růstu či dokonce snižování nákladů na správu je pozitivním trendem. Jednou z příčin nižších nákladů může být to, že města prodala zbylé byty v již dříve privatizovaných domech, kde město bylo jedním z členů společenství vlastníků (správa jednotlivých bytů v privatizovaných domech je pro města velmi nákladná).

Průměrná výše nákladů měst na správu a údržbu obecních bytů v roce 2005 ve srovnání s rokem 2004 klesla, zatímco průměrná výše příjmů získaných z nájmu obecních bytů v roce 2005 ve srovnání s rokem 2004 vzrostla, což zřejmě souvisí s pokračující privatizací obecního bytového fondu, kdy mnohá města se zbavují bytového fondu, který je ve špatném technickém stavu. Průměrná výše nákladů na správu a údržbu obecních bytů byla v roce 2004 i v roce 2005 nižší než průměrná výše příjmů získaných z nájmu obecních bytů, přičemž rozdíl mezi těmito dvěma částkami se v roce 2005 oproti roku 2004 zvětšil.

Graf č. 9 „Porovnání respondentů podle odpovědi na otázku, zda příjmy z nájemného umožňují údržbu obecního bytového fondu tak, aby nedocházelo ke zhoršení jeho technického stavu“ je vyhodnocením odpovědí jednotlivých respondentů na tuto otázku dotazníku.

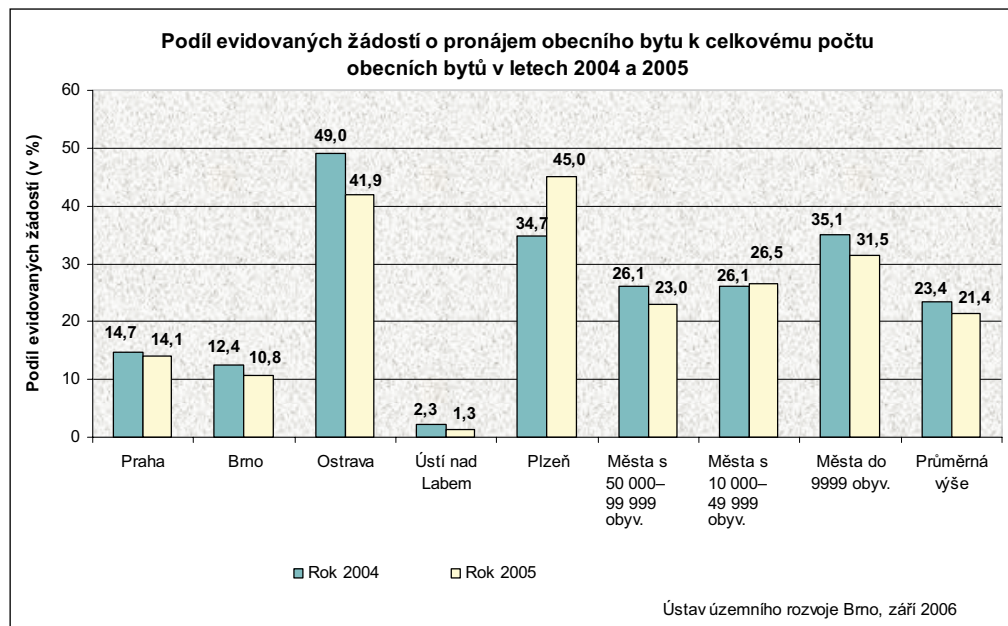
Výsledky šetření ve vybraných městech, které vyplývají z doplňkové části dotazníku

V doplňkové části dotazníku byl položen důraz na otázku nasměrované na pronájem obecních bytů a s tím spojenou evidenci žádostí o pronájem obecního bytu i na to, zda jsou stanovena kritéria pro pronájem obecních bytů. Další otázky byly zaměřeny na metody užívané při snižování počtu neplatičů a snižování dluhu na nájemném a službách a dále na to, zda při uvolnění bytu nájemníkem je nabízeno odstoupné, zda při výstavbě nových obecních bytů participuje na financování soukromý sektor a jestli byly v obci postaveny nové obecní byty bez využití jakékoliv státní dotace. Respondentům zde byl nabídnut i prostor pro reakce a doporučení, na co by dle jejich názoru mohl být dotazník zaměřen v příštím roce.

Pro informaci uvádíme:

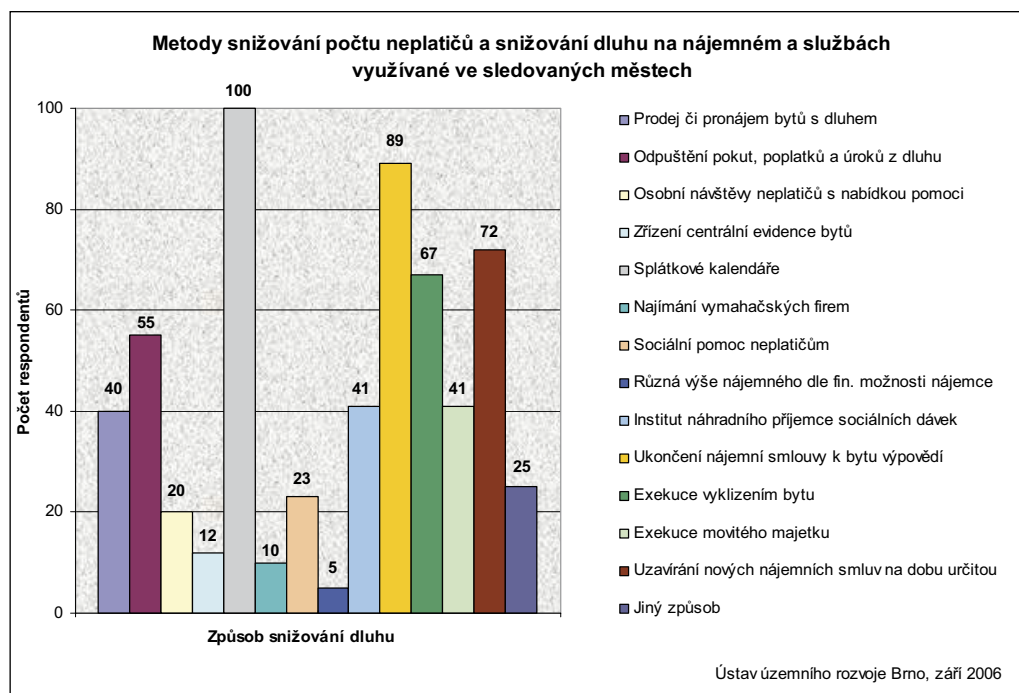
- Z celkového počtu 118 respondentů jich pouze 13, tj. 11 %, nevede evidenci žádostí o pronájem obecního bytu. Ostatní respondenti si evidenci žádostí o pronájem obecního bytu vedou s tím, že někteří z nich si vedou pouze evidenci žádostí o určitý typ bytů, např. o byty služební nebo sociální, byty zvláštního určení a byty v domech zvláštního určení.
- Procentní podíl evidovaných žádostí o pronájem obecního bytu k celkovému počtu obecních bytů v letech 2004 a 2005 ve sledovaných městech a procentní podíl souhrnně za všechny respondenty ukazuje **graf č. 10 „Podíl evidovaných žádostí o pronájem obecního bytu k celkovému počtu obecních bytů v letech 2004 a 2005“**.

Graf č. 10



Poznámka: Údaje o počtu žádostí o pronájem obecního bytu v Praze, Brně, Ostravě a Ústí nad Labem se týkají vybraných MČ/MO.

Graf č. 11



- Tři respondenti uvedli, že nájemníkům v případě, že uvolní byt, nabízejí odstupné.
- Způsoby úsilí o snížení počtu neplatičů a snížení dluhu na nájemném a službách jsou podchyceny souhrnně za všechny respondenty v grafu č. 11 „Metody snižování počtu neplatičů a snižování dluhu na nájemném a službách využívané ve sledovaných městech“.

Závěr

Provedená šetření o změnách v obecním bytovém fondu vlivem privatizace umožňují sledovat vývoj tohoto procesu od jeho počátku v roce 1991 až do současné doby a pomáhají odhadnout, jak se bude tento proces pravděpodobně vyvíjet v budoucnu.

Dotazníkové šetření realizované v roce 2006 potvrdilo další postup privatizace obecního bytového fondu. Od roku 1991 do konce roku 2005 se ve sledovaných městech snížil

počet obecních bytů v průměru o 63,4%. Prodej obecních bytů by měl u většiny respondentů pokračovat i v dalších letech, města si plánují ponechat ve svém vlastnictví v průměru 22,6% bytů oproti stavu v roce 1991. Existují však značné rozdíly mezi jednotlivými respondenty. Nejméně bytů (kolem 10%) si hodlají ponechat města, která do současné doby zprivatizovala největší podíl bytů – jedná se o města Ústí nad Labem a Plzeň a dále města velikostní kategorie 50 000–99 999 obyvatel. Naopak více než 50% bytů oproti stavu v roce 1991 si plánují ponechat ve svém vlastnictví města, u nichž privatizace probíhá pomaleji – Brno a malá města s počtem obyvatel do 9 999. Uvedené výsledky potvrzují a zpřesňují informace získané v minulých šetřeních.

Zajímavé bude v následujících letech sledovat, zda a do jaké míry ovlivní privatizaci obecního bytového fondu uplatnění zákona č. 107/2006 Sb. v praxi. Zákon umožňuje pronajímatelům, tj. v případě obecních bytů obcím, jedenkrát ročně počínaje 1. lednem 2007 jednostranně zvyšovat nájemné, a to až na cílovou hodnotu měsíčního nájemného, které může být dosaženo nejdříve k 1. lednu 2010. Z pohledu nájemníků by platnost zákona mohla vyvolat obavu z růstu cen nájemného, a tím zvýšit zájem o privatizaci obecních bytů i v místech, kde byl zájem dosud nižší. Zákon může mít vliv také na přístup obcí k privatizaci. Některé obce se snažily zbavovat bytového fondu, protože velká část bytových domů je v zanedbaném stavu a podle výsledků dotazníkového šetření příjmy z nájemného u více než poloviny respondentů neumožňují udržovat technický stav bytového fondu alespoň na současné úrovni. Využití možnosti postupně zvyšovat nájemné (a s tím spojený růst výše prostředků na údržbu bytového fondu) by mohlo obce motivovat k přehodnocení koncepcí bytové politiky. Je možné, že obce, které se doposud snažily zbavovat většiny zanedbaného bytového fondu, se rozhodnou ponechat si pro řešení bytových potřeb svých občanů vyšší procento bytů.

Privatizaci obecního bytového fondu v minulých letech rovněž ovlivnil vstup České republiky do Evropské unie a z toho vyplývající nutnost řídit se komunitárním právem v oblasti veřejné podpory. Omezení výše podpory se dotklo především privatizace v Praze a v Brně, tedy ve městech s tržními cenami bytů výrazně převyšujícími průměr. Od 1. ledna 2007 navrhla Evropská komise zvýšit maximální možnou veřejnou podporu ze 100 na 200 tisíc EUR. To by mohlo urychlit privatizaci u respondentů, u nichž omezení výše podpory proces privatizace zastavilo nebo zpomalilo.

Tištěná závěrečná zpráva z dotazníkového šetření provedeného v roce 2006 je k dispozici na Ministerstvu pro místní rozvoj – Odboru bytové politiky a v Ústavu územního rozvoje v Brně. Stručná zpráva z tohoto šetření „Výsledky dotazníkové akce o změnách v obecním bytovém fondu ve vybraných městech (2004, 2005)“ je prezentována na www stránkách Ústavu územního rozvoje (www.uur.cz) pod heslem „územní rozvoj“ a dále „bytová politika“.

Zadavatel – Ministerstvo pro místní rozvoj – Odbor bytové politiky i řešitelský kolektiv Ústavu územního rozvoje děkují všem respondentům, kteří svým vstřícným přístupem a včasným poskytnutím potřebných podkladů umožnili zpracování závěrečné zprávy, která zachycuje a vyhodnocuje současnou aktuální situaci z hlediska změn v obecním bytovém fondu.

Použité zdroje:

CHLUPOVÁ, D. aj. *Monitoring komunálního bydlení. Závěrečná zpráva. Úkol A.4.8./S7. Brno* : Ústav územního rozvoje, 2006.

Ing. Dana Chlupová
Ing. Marie Polešáková, Ph.D.
Ing. Ludmila Rohrerová
Ústav územního rozvoje

ENGLISH ABSTRACT

Results of the Questionnaire Survey in the Developments of Selected Towns' Housing Stock (2004, 2005), by Dana Chlupová, Marie Polešáková, and Ludmila Rohrerová

The question of the quality and availability of housing is concerning one of the most essential human needs, so most of the society is continually interested in the developments in this field. Active solutions to the problems of housing are immensely important in order to offer satisfactory housing for all groups of population. One of the documents which provide the Ministry for Regional Development's Housing Policy Department with interesting data is the results of *Monitoring of the Municipal Housing*, a task which has regularly observed changes in municipal housing stocks since 2000. As a continuous activity of the Institute for Spatial Development, this assignment also offers data for the new *Housing Policy Concept* for 2010 which is now being designed, as one of the Ministry's priorities.