

VÝSLEDKY DOTAZNÍKOVÉ AKCE O ZMĚNÁCH V OBECNÍM BYTOVÉM FONDU VE VYBRANÝCH MĚSTECH (2010, 2011)

Dana Chlupová, Marie Polešáková, Ludmila Rohrerová

Ústav územního rozvoje zopakoval v roce 2012 dotazníkové šetření zaměřené na aktualizaci a získání potřebných údajů a informací o obecním bytovém fondu pro Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. Dotazníková akce sledovala pět tematických okruhů otázek, 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.

1. Úvod

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR je ústředním orgánem státní správy, do jehož kompetencí spadá, mimo jiné, oblast politiky bydlení. V rámci této kompetence pověřil Odbor politiky bydlení Ministerstva pro místní rozvoj ČR již v roce 2000 Ústav územního rozvoje zpracováním úkolu Monitoring komunálního bydlení. Od té doby je tento úkol řešen každoročně a zachycuje tak postupně změny probíhající v rámci obecního bytového fondu. Pro získání potřebných údajů byla zvolena metoda dotazníkového šetření. Výsledky úkolu slouží ministerstvu jako jeden z podkladů pro jeho analytickou a koncepční práci.

Následující text stručně shrnuje aktuální poznatky získané dotazníkovým šetřením provedeným v roce 2012. Po dohodě se zadavatelem – Odborem politiky bydlení Ministerstva pro místní rozvoj ČR – byl v roce 2012 ponechán stejný vzorek měst jako v roce 2011: hlavní město Praha včetně vybraných městských částí, 23 statutárních měst (stav v době zadání úkolu) a 30 dalších měst – viz **Mapa „Přehled oslovených měst“**. Dotazníková akce sledovala opakovaně průzkum 5 tematických okruhů otázek:

- privatizace obecního bytového fondu,
- pohyb v rámci obecního bytového fondu,
- platby spojené s užíváním obecních bytů,
- náklady na správu obecního bytového fondu,
- doplňkové údaje.

Města/městské části (dále jen MČ)/městské obvody (dále jen MO) oslovené v dotazníkovém šetření obhospodařovaly k datu 31. 12. 2011 celkem 157 891 obecních bytů, což představuje 3,3 % z celkového počtu 4 756 672 bytů (dle výsledků Sčítání lidu, domů a bytů 2011 – dále jen SLDB), 3,9 % z celkového počtu 4 104 735 obydlených bytů dle SLDB 2011 a současně **cca 60 %** z celkového počtu 261 297 (stav k 31. 12. 2011) **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 MČ či MO – Praha, Brno, Ostrava, Ústí nad Labem a Plzeň. Ostatní města byla rozdělena do tří velikostních kategorií:¹⁾ města s 50 000 a více obyvateli, města s 10 000–49 999 obyvateli, města s 2 000–9 999 obyvateli.

Počty bytů hodnocených v dotazníkovém šetření byly v závislosti na posuzovaném tématu různé, a to vesměs nižší než celkový počet bytů ve vlastnictví oslovených měst, neboť někteří respondenti neodpověděli na všechny otázky a ne všechny odpovědi mohly být do řešení příslušného tématu zahrnuty.

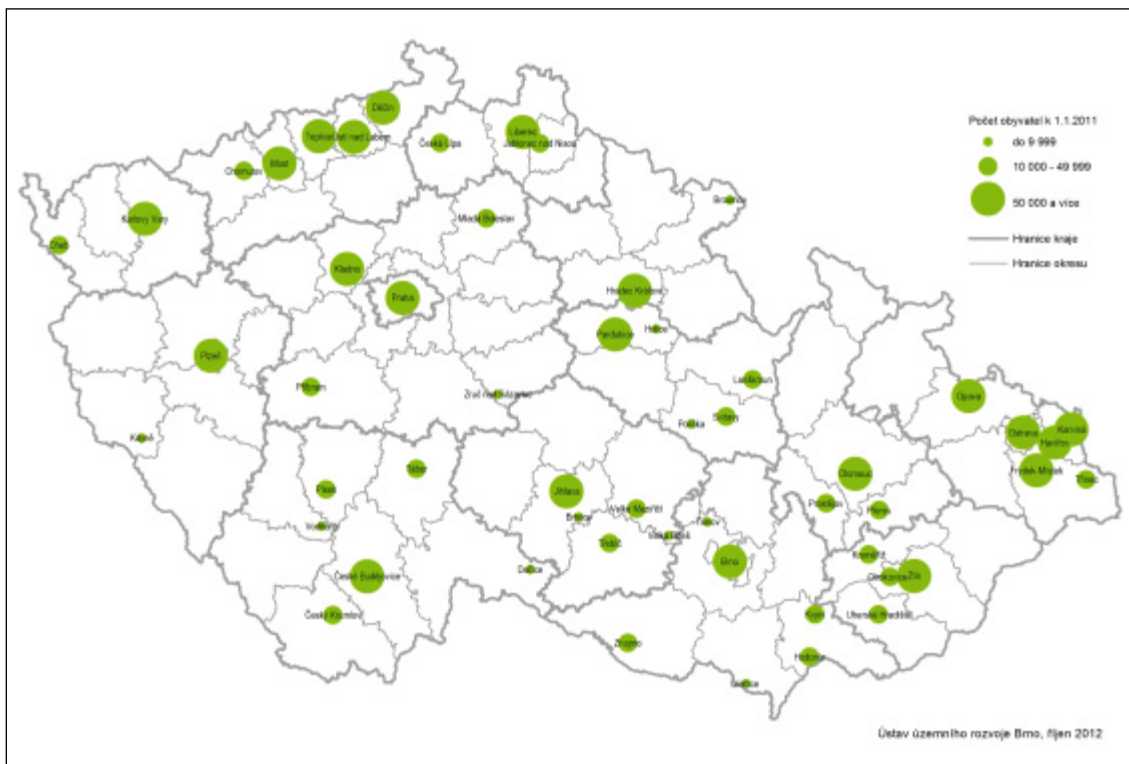
Hlavním úkolem průzkumu bylo zjištění výsledků postupující privatizace obecních bytů od převodu bytového fondu ze státu na obce v roce 1991 do konce roku 2011.

2. Výsledky šetření z hlediska privatizace obecního bytového fondu ve vybraných městech

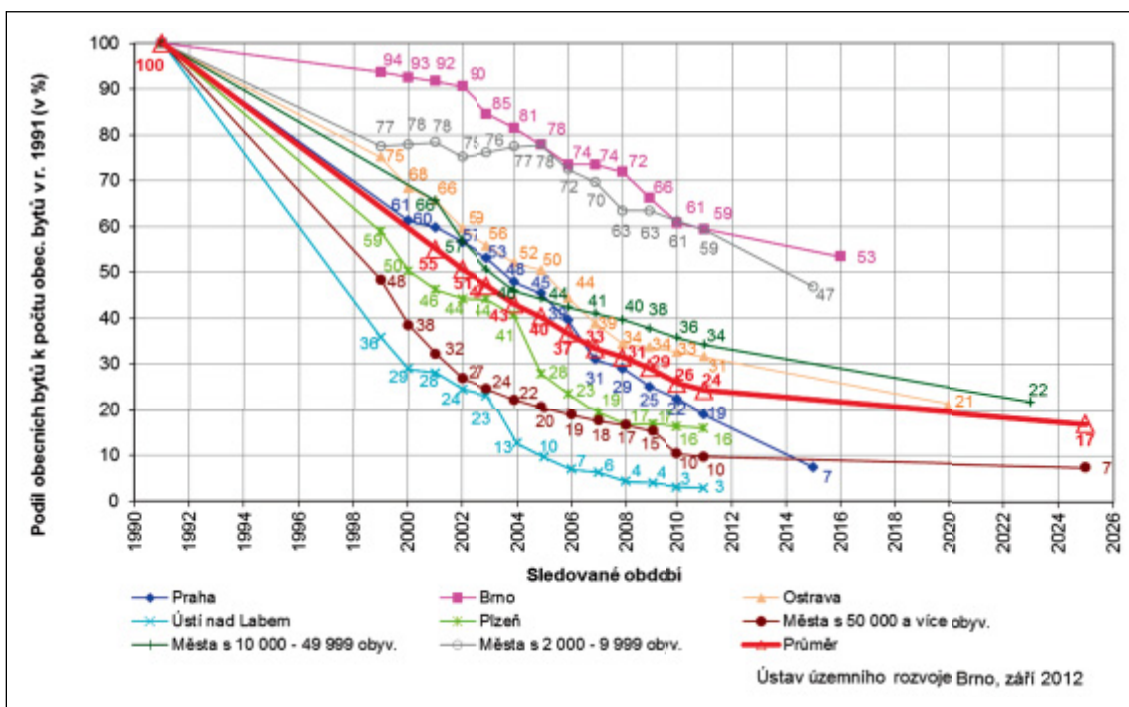
Vývoj celkového počtu obecních bytů ve sledovaných městech (vč. nově postavených bytů) v letech 1991–2011 a předpokládaný stav po ukončení privatizace obecního bytového fondu ukazuje čárový **Graf 1**. Od roku 1991 do konce roku 2011 došlo k **75,8%** poklesu celkového počtu obecních bytů.

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) Zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a Sdělení MMR č. 180/2009 Sb., o rozřídění obcí do velikostních kategorií podle počtu obyvatel, o územním rozčlenění obcí seskupením katastrálních území, o výši základních cen za 1 m² podlahové plochy bytů, o cílových hodnotách měsíčního nájemného za 1 m² podlahové plochy bytu, o maximálních přírůstcích měsíčního nájemného a o postupu při vyhledávání maximálního přírůstku nájemného pro konkrétní byt.



Mapa: Přehled oslovených měst



Graf 1: Počet obecních bytů ve sledovaných městech (vč. nově postavených bytů) v letech 1991–2011 a předpokládaný stav po ukončení privatizace obecního bytového fondu (údaje za vybraná města, resp. vybrané části měst)

Poznámka: Předpokládaný stav počtu obecních bytů po ukončení privatizace obecního bytového fondu je uváděn k nejzazšímu termínu ukončení privatizace, uváděného respondenty dané skupiny měst.

Výstavba nových bytů

Z celkového počtu obecních bytů postavených v období od roku 1991 do konce roku 2011 jich **59,1 %** bylo postaveno od roku 1991 do konce roku 2002, **10,2 %** v průběhu roku 2003, **7,5 %** v průběhu roku 2004, **10,0 %** v průběhu roku 2005, **2,9 %** v průběhu roku 2006, **6,1 %** v průběhu roku 2007, **1,0 %** v průběhu roku 2008, **1,5 %** v průběhu roku 2009, **1,0 %** v průběhu roku 2010 a **0,9 %** v průběhu roku 2011.

Rok předpokládaného ukončení privatizace obecních bytů

Nejvíce respondentů uvádí předpokládané ukončení privatizace obecních bytů v letech 2012 až 2014. Nejzazší uvedené termíny ukončení privatizace jsou roky 2023 a 2025 (v tomto termínu je v některých městech počítáno s privatizací bytů, které byly postaveny na základě dotačních titulů MMR ČR a SFRB z let 2000–2002, u nichž byla stanovena finanční spoluúčast obce a nájemníků bytů na výstavbě;²⁾ dotace měla zakomponovanou podmínku, že tyto byty obec nesmí po dobu 20 let prodat).

Města přistupují k privatizaci obecních bytů různě, většinu obecních bytů z původního počtu bytů převedených do vlastnictví města v roce 1991 zprivatizovalo do konce

roku 2011 město Ústí nad Labem, a to **98,0 %**. Naopak nejméně bytů zprivatizovalo město Brno, a to **47,0 %** bytů.

Podíl počtu obecních bytů k počtu všech bytů

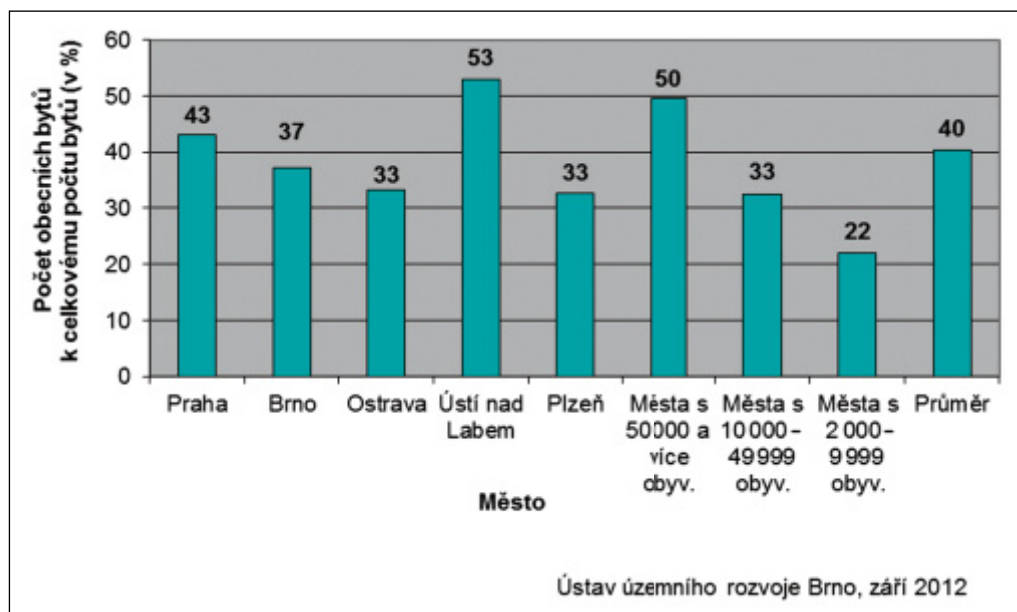
Porovnání počtu obecních bytů v roce 1991 a v letech 2010 a 2011 **s celkovým počtem bytů** je znázorněno v **Grafu 2** a v **Grafu 3**.

Procentní podíl počtu obecních bytů k počtu všech bytů ve sledovaných městech od roku 1991 postupně klesá (v roce 1991 činil tento podíl **40,1 %** a v roce 2011 již pouze **9,6 %**).

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

Obce si do budoucna hodlají ponechat ve svém vlastnictví **17,0 %** bytů (vztaženo k počtu bytů, které byly převedeny do jejich vlastnictví v roce 1991).

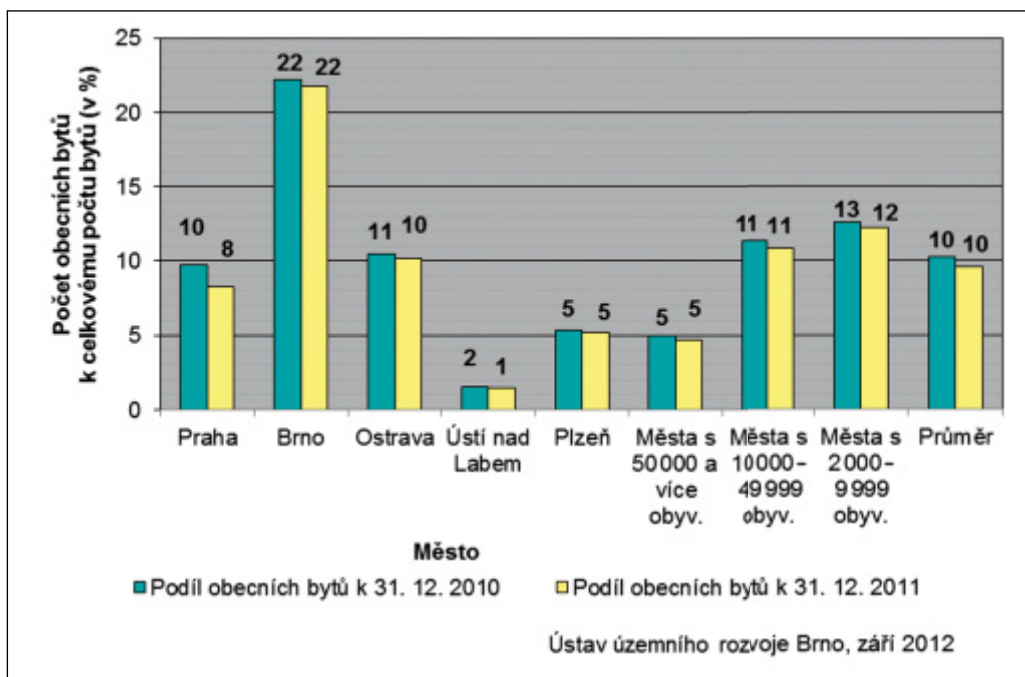
Vzhledem k počtu bytů, které vlastnily k **31. 12. 2011**, si obce hodlají ponechat **70,5 %** bytů (počet bytů, které obce vlastnily k 31. 12. 2011, je součtem počtu bytů, které obcím zbyly po privatizaci z bytového fondu převedeného v roce 1991 a nově postavených obecních bytů).



Graf 2: Podíl obecních bytů z celkového počtu bytů ve sledovaných městech v roce 1991 (údaje za vybraná města, resp. vybrané části měst)

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

2) Jedná se o byty postavené s pomocí dotace Ministerstva pro místní rozvoj z Programu podpory výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury vyhlášeného do roku 2002 a byty postavené s pomocí dotace Státního fondu rozvoje bydlení, poskytnuté na základě nařízení vlády č. 481/2002 Sb.



Graf 3: Podíl obecních bytů z celkového počtu bytů ve sledovaných městech v letech 2010 a 2011 (údaje za vybraná města, resp. vybrané části měst)

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

Poznámka ke grafům 2 a 3: Oba grafy shrnují údaje stejného počtu respondentů.

Koncepce bytové politiky

- **Magistrát hlavního města Prahy** má zpracovanou *Koncepci bytové politiky hlavního města Prahy pro rok 2004 a navazující období* schválenou usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 19/12 ze dne 24. 6. 2004, doba platnosti dokumentu není omezena, součástí uvedené koncepce je i oddíl zabývající se sociálním bydlením;
- **Magistrát města Brna** má zpracovanou *Strategii bydlení města Brna*, dokument byl přijat v roce 2001 s platností do roku 2011 (aktualizace v roce 2009), součástí tohoto dokumentu je i oddíl zabývající se sociálním bydlením; dále má Magistrát města Brna zpracován dokument *Generel bydlení města Brna* s platností od roku 1997 (poslední aktualizace v roce 2008), který se bude nadále aktualizovat cca po 4 letech, součástí tohoto dokumentu je i oddíl zabývající se sociálním bydlením;
- **Magistrát města Ostravy** má zpracovaný dokument *Koncepce bydlení statutárního města Ostravy*, v roce 2010 byla schválena 1. část koncepce – *Analýza bydlení a bytové problematiky*, v roce 2011 byla schválena její 2. část – *Řešení některých vybraných otázek koncepce bydlení (nízkonákladové bydlení)*, délka období, na které byl dokument přijat, není uvedena, součástí tohoto dokumentu je i oddíl zabývající se sociálním bydlením;
- v **Ústí nad Labem** žádný ze čtyř oslovených městských obvodů nemá zpracovanou koncepci bydlení a ani ji zatím nepřipravuje;

- **Magistrát města Plzně** má zpracován dokument *Doplnění a nové směry bytové politiky města Plzně*, dokument byl přijat v roce 1999 s platností bez omezení, oddíl zabývající se sociálním bydlením není součástí tohoto dokumentu; koncepce bydlení je zahrnuta i v jiném dokumentu *Pravidla pro nakládání s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví města Plzně – směrnice QS 63-05*, přijatém v roce 2007 s platností bez omezení, součástí tohoto dokumentu je i oddíl zabývající se sociálním bydlením;
- z kategorie **ostatních měst** jich 29, to je 59 %, má zpracovanou a schválenou koncepci bytové politiky, eventuálně podobný dokument, buď samostatně nebo jako součást dokumentu jiného (Liberec, Hradec Králové, Pardubice, Havířov, Zlín, Most, Frýdek-Místek, Děčín, České Budějovice, Kladno, Karviná, Písek, Hodonín, Uherské Hradiště, Otrokovice, Svitavy, Český Krumlov, Velké Meziříčí, Kdyně, Polička, Holice a Zruč nad Sázavou), tři města teprve pracují na přípravě dokumentu (Opava, Prostějov a Třebíč), 15 měst dokument nemá a ani zatím na jeho přípravě nepracuje, dva respondenti na tuto otázku neodpověděli.

Město	Rok 2012	
	nejnižší cena v Kč/m ² uvedená respondenty	nejvyšší cena v Kč/m ² uvedená respondenty
Praha	5 700 (MČ Praha 12)	20 000 (MČ Praha 4 a MČ Praha 5)
Brno	2 096 (MČ Kohoutovice)	17 400 (MČ Slatina)
Ostrava	1 428 (MO Slezská Ostrava)	12 000 (MO Hrabová)
Ústí nad Labem	žádný z respondentů nevedl konkrétní údaj (prodávají pouze celé objekty, cenu nelze určit, nebyl uskutečněn žádný prodej, privatizace byla již dříve ukončena)	žádný z respondentů nevedl konkrétní údaj (prodávají pouze celé objekty, cenu nelze určit, nebyl uskutečněn žádný prodej, privatizace byla již dříve ukončena)
Plzeň	priv. dle zák. č. 72/1994 Sb. byla ukončena v r. 2009, město bude nadále prodávat celé domy městskou soutěží obálkovou metodou 1 majiteli (fyz. i práv. osobám), případně směřovat za pozemky	priv. dle zák. č. 72/1994 Sb. byla ukončena v r. 2009, město bude nadále prodávat celé domy městskou soutěží obálkovou metodou 1 majiteli (fyz. i práv. osobám), případně směřovat za pozemky
Ostatní města – velikostní kategorie 50 000 a více obyvatel	900 (Karlovy Vary)	11 500 (Pardubice), ev. tzv. přímý prodej 19 396 (Zlín)
Ostatní města – velikostní kategorie 10 000 až 49 999 obyvatel	1 200 (Česká Lípa), ev. 700 (Příbram – cena z r. 2011)	18 232 (Znojmo)
Ostatní města – velikostní kategorie 2 000 až 9 999 obyvatel	2 500 (Broumov), ev. 2 000–2 500 (Valtice)	19 625 (Tišnov)

Tab. 1: Ceny v Kč/m², za jaké se prodávají byty v roce 2012, případně ceny uplatňované v roce 2011 za předpokladu, že privatizace byla v roce 2011 již ukončena
(údaje za vybraná města, resp. vybrané části měst)

Tab. 1 zachycuje nejnižší a nejvyšší ceny privatizovaných bytů v roce 2012, případně v roce 2011, uvedené jednotlivými respondenty:

Dále jsou uvedeny reakce na otázku dotazníku týkající se způsobu postupu při privatizaci bytového fondu v souvislosti se **vstupem České republiky do Evropské unie** v květnu 2004 a z toho vyplývající **nutnosti řídit se komunitárním právem v oblasti veřejné podpory** tak, aby nedošlo k vystavení se riziku poskytování zakázané veřejné podpory podle komunitárního práva.

Možné způsoby, kterými postupují jednotliví respondenti při privatizaci bytového fondu, jsou:

- prodej bytů pouze fyzickým osobám, které v těchto bytech bydlí, podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů;
- prodej domů právníkům osobám za tržní cenu;
- prodej domů právníkům osobám za takovou cenu, aby rozdíl mezi tržní a prodejní cenou domu nevedl k porušení nařízení komise (ES) č. 1998/2006 ze dne 15. prosince 2006 o použití článků 87 a 88 Smlouvy na podporu *de minimis*;
- prodej domů družstvům složeným z nájemníků, která byty okamžitě převedou do vlastnictví jednotlivých uživatelů a zaniknou (jedná se o účelově založená družstva jako zprostředkovatele prodeje bytů);
- jiné způsoby (např. prodej formou veřejné soutěže, veřejné dražby nebo elektronické aukce, směna celých domů za pozemky).

Respondenti při privatizaci bytového fondu užívají převážně dva nebo více možných způsobů současně (nejčastější kombinací způsobů je prodej bytů fyzickým osobám, které v těchto bytech bydlí, podle zákona č. 72/1994 Sb., a prodej domů právníkům osobám za tržní cenu, eventuálně jiný způsob).

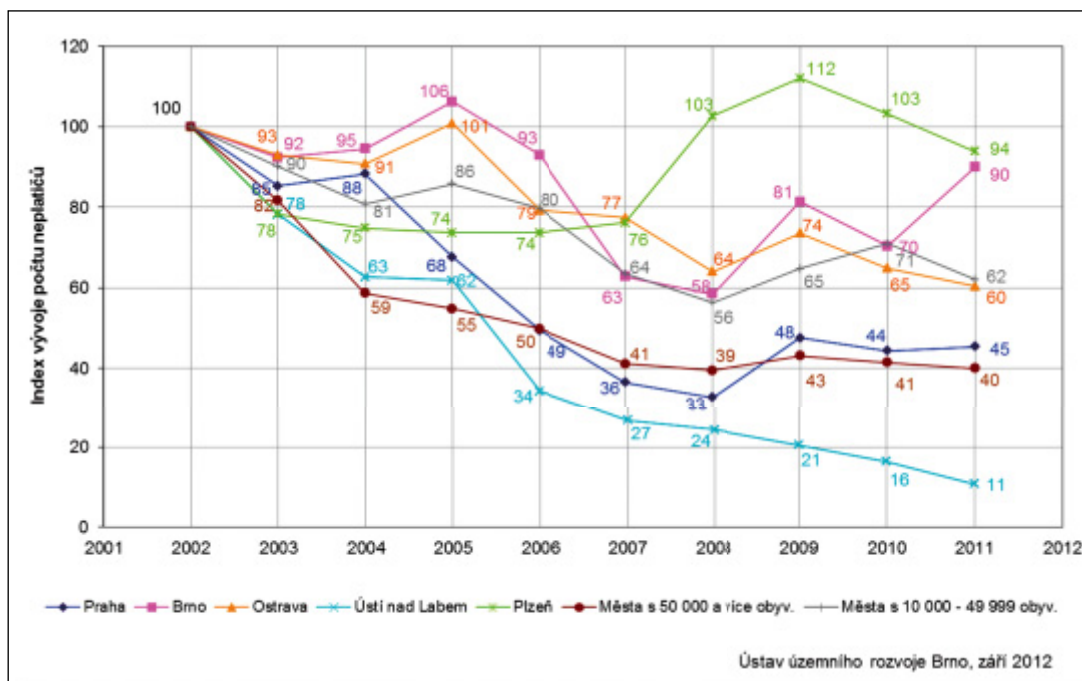
3. Výsledky šetření z hlediska pohybů v rámci obecního bytového fondu ve vybraných městech

Výsledky dotazníkové akce z hlediska pohybů v rámci obecního bytového fondu (počet nájemců,³⁾ kteří uskutečnili v příslušném roce výměnu obecního bytu, počet přechodů nájmu obecního bytu v příslušném roce, počet v příslušném roce nově pronajatých obecních bytů, počet „právně“ volných bytů k 31. 12. příslušného roku, počet v příslušném roce podaných výpovědí z nájmu bytu bez přivolení soudu, počet v příslušném roce podaných žalob o přivolení soudu k výpovědi z nájmu bytu, počet případů, kdy soud rozhodl v příslušném roce o přivolení k výpovědi z nájmu bytu, počet v příslušném roce nuceně⁴⁾ vyklizených bytů) ukazují, že situace je ve vyhodnocovaných městech obdobná – pohyby v rámci obecního bytového fondu jsou vcelku malé – **v průměru asi do 3,9 %** vzhledem k celkovému počtu obecních bytů. Lze tedy předpokládat obdobnou situaci v celé České republice.

Vývoj počtu neplatičů nájemného a/nebo služeb v letech 2003–2011 je znázorněn v **Grafu 4**. Z vývoje v letech 2003–2011 je patrné, že od roku 2002 počet neplatičů s drobnými výkyvy postupně klesal až do roku 2008. V roce 2009 se však tento trend zastavil (výjimkou bylo město Ústí nad Labem) a počet neplatičů naopak vzrostl. V roce 2010 ve srovnání s rokem 2009 počet neplatičů opět poklesl (s výjimkou měst velikostní kategorie 10 000 až 49 999 obyvatel, kde došlo k dalšímu nárůstu), stejně tak v roce 2011 ve srovnání s rokem 2010, kdy k výraznému růstu počtu neplatičů došlo pouze v Brně a ve městech s 2 000 až 9 999 obyvateli. Nejvíce klesl počet neplatičů vzhledem ke stavu v roce 2002 v Ústí nad Labem (o 89 %), ve městech velikostní kategorie 50 000 a více obyvatel (o 60 %) a v Praze (o 55 %).

3) Nájemcem se rozumí jedna bytová domácnost.

4) Zejména exekučně.



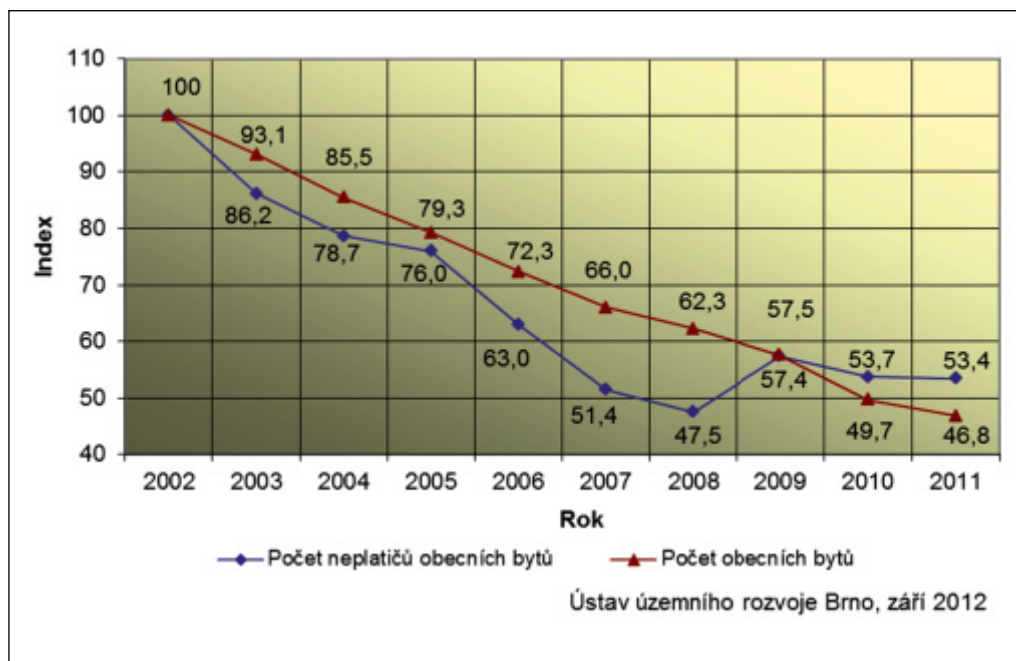
Graf 4: Index vývoje počtu neplatičů v obecních bytech v letech 2003–2011 (rok 2002 = 100)
(údaje za vybraná města, resp. vybrané části měst)

Poznámka: Údaje o počtu neplatičů v Praze, Brně a Ústí nad Labem se týkají pouze vybraných MČ/MO.

		Praha (vybrané MČ)	Brno (vybrané MČ)	Ostrava (celé město)	Ústí nad Labem (vybrané MO)	Plzeň (celé město)	Ostatní města		
							50 000 a více obyv. (vybraná města)	10 000–49 999 obyv. (vybraná města)	2 000–9 999 obyv. (všechna města)
Podíl počtu neplatičů (nájemného a/nebo služeb) ve vztahu k celkovému počtu obecních bytů ve sledovaných městech/MČ/MO k 31. 12.	2002	24,1 %	17,3 %	31,4 %	75,0 %	24,0 %	33,6 %	21,4 %	x
	2003	22,1 %	16,7 %	31,1 %	61,9 %	18,9 %	30,2 %	21,4 %	8,8 %
	2004	24,9 %	18,1 %	33,1 %	93,1 %	19,6 %	23,2 %	20,9 %	8,7 %
	2005	20,1 %	21,3 %	41,5 %	111,0 %	28,1 %	23,1 %	23,1 %	9,1 %
	2006	16,5 %	19,5 %	37,6 %	85,2 %	33,4 %	23,0 %	22,5 %	11,2 %
	2007	15,1 %	13,3 %	41,0 %	72,2 %	41,6 %	19,1 %	19,3 %	10,8 %
	2008	14,6 %	12,7 %	37,6 %	97,7 %	65,0 %	18,6 %	18,8 %	12,5 %
	2009	23,9 %	18,2 %	44,8 %	89,2 %	70,2 %	22,6 %	23,7 %	14,0 %
	2010	24,7 %	16,9 %	41,0 %	92,7 %	66,8 %	33,7 %	27,7 %	14,4 %
2011	29,0 %	22,3 %	39,2 %	66,5 %	62,2 %	33,9 %	25,4 %	17,5 %	
Index změny počtu neplatičů	2003/2002	85,2	92,3	92,9	78,3	78,3	81,6	90,1	x
	2004/2003	103,5	102,4	97,7	80,1	95,6	71,9	89,7	100,0
	2005/2004	76,7	112,3	111,1	98,7	98,4	93,5	106,1	105,0
	2006/2005	73,1	87,6	78,6	55,3	100,1	90,9	92,9	115,8
	2007/2006	73,8	67,6	97,6	78,1	103,3	82,6	79,7	94,1
	2008/2007	89,8	93,0	82,7	91,1	134,8	95,9	88,7	106,5
	2009/2008	145,0	139,2	114,9	84,2	109,0	109,3	114,9	111,9
	2010/2009	93,4	86,6	88,2	79,7	92,2	96,2	109,6	99,6
2011/2010	102,3	127,8	93,0	66,1	90,9	96,4	87,5	117,9	

Tab. 2: Podíl počtu neplatičů (nájemného a/nebo služeb) v letech 2002–2011
(údaje za vybraná města, resp. vybrané části měst)

Poznámka: Podíl počtu neplatičů (nájemného a/nebo služeb) ve vztahu k celkovému počtu obecních bytů dosahuje v některých městech hodnoty vyšší než 100 %, tzn., že města mají buď staré pohledávky za dlužníky i k bytům prodaným v privatizaci novému nájemníkovi, který již není dlužníkem, nebo evidují na 1 byt více dlužníků.



Graf 5: Indexy vývoje počtu obecních bytů a neplatičů ve sledovaných městech v letech 2003–2011 (r. 2002 = 100) bez měst s 2 000–9 999 obyvateli (údaje za vybraná města, resp. vybrané části měst)

Poznámka: Do hodnocení nebyla zařazena města s 2 000–9 999 obyvateli, z nichž některá byla v dotazníkovém šetření poprvé oslovena až v roce 2005, proto nejsou k dispozici údaje o počtu neplatičů za delší časové období.

Vývoj podílu počtu neplatičů (nájemného a/nebo služeb) ve vztahu k celkovému počtu obecních bytů ve sledovaných městech v letech 2002–2011 a současně **meziroční index změny počtu neplatičů** je patrný z **Tab. 2**.

Vztah mezi vývojem počtu neplatičů a vývojem počtu obecních bytů ve sledovaných městech v letech 2003–2011 ukazuje **Graf 5**.

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

Výše plateb za užívání bytu:

- V Ostravě, Plzni a v ostatních městech velikostní kategorie 10 000–49 999 obyvatel v roce 2011 oproti roku 2010 vzrostly jak platby za předepsané čisté nájemné, tak platby předepsané za služby.
- Ve městech velikostní kategorie 50 000 a více obyvatel v roce 2011 oproti roku 2010 naopak klesly jak platby za předepsané čisté nájemné, tak platby předepsané za služby.
- V Praze, Brně a Ústí nad Labem v roce 2011 oproti roku 2010 vzrostly platby za předepsané čisté nájemné při současném poklesu plateb předepsaných za služby.
- Ve městech velikostní kategorie 2 000–9 999 obyvatel v roce 2011 oproti roku 2010 klesly platby za předepsané čisté nájemné při současném nárůstu plateb předepsaných za služby.

Výše dlužných částek za platby spojené s užíváním bytu:

- K výraznému nárůstu dlužných částek jak na čistém nájemném, tak na platbách za služby, došlo v roce 2011 oproti roku 2010 v Praze při současném snížení počtu obecních bytů.
- Při poměrně malém úbytku počtu obecních bytů došlo k nárůstu celkové výše dlužných částek za platby spojené s užíváním bytu v Plzni, ve městech velikostní kategorie 10 000 až 49 999 obyvatel a ve městech velikostní kategorie 2 000 až 9 999 obyvatel.
- K výraznému snížení dlužných částek jak na čistém nájemném, tak na platbách za služby došlo v roce 2011 v Brně, a to při poměrně malém úbytku počtu obecních bytů. Příčinou výrazného poklesu dlužných částek za platby spojené s užíváním bytu v Brně byl velký pokles dlužných částek v jedné městské části, a to o více než 90 % oproti stavu v roce 2010.
- V Ústí nad Labem došlo při poměrně malém snížení počtu obecních bytů ke snížení dluhu na čistém nájemném i na platbách za služby.

Obecní byty podle typu uplatňovaného nájemného

V minulých letech podíl počtu bytů, jejichž výstavba nebo dostavba byla povolena po 30. 6. 1993, a na jejichž financování byla obcím poskytnuta dotace ze státního rozpočtu nebo ze státních fondů a se smluvním nájemným postupně vzrůstal, podíl počtu bytů s nájemným, na které se vztahoval zákon č. 107/2006 Sb. naopak postupně klesal.

V souvislosti se skončením platnosti zákona č. 107/2006 Sb. pro většinu měst v roce 2010 došlo v roce 2011 k výrazné změně struktury obecních bytů podle typu uplatňovaného nájemného:

- klesl počet bytů s nájemným, na které se vztahoval zákon č. 107/2006 Sb. (prodloužení platnosti zákona č. 107/2006 Sb., ve znění zákona č. 150/2009 Sb. se týká jen některých měst),
- vzrostl počet bytů se smluvním nájemným (mimo jiné o byty, u kterých po skončení platnosti zákona č. 107/2006 Sb. byla sjednána výše nájemného dohodou),
- vznikla nová kategorie „ostatní byty“, jedná se o byty, u nichž po ukončení platnosti zákona č. 107/2006 Sb. nebyla sjednána výše nájemného dohodou.

Podíl bytů, jejichž výstavba nebo dostavba byla povolena po 30. 6. 1993, a na jejichž financování byla obcím poskytnuta dotace ze státního rozpočtu nebo ze státních fondů, byl nejvyšší v Ústí nad Labem (43,1 % v roce 2010 i v roce 2011). Naopak nejnižší podíl těchto bytů byl v Brně (1,9 % v roce 2010 a 2,1 % v roce 2011).

Vysoký podíl bytů se smluvním nájemným byl v roce 2010 ve městech velikostní kategorie 10 000 až 49 999 obyvatel (23,3 %), ve městech velikostní kategorie 2 000 až 9 999 obyvatel (21,0 %), v Ostravě (18,3 %) a ve městech velikostní kategorie 50 000 a více obyvatel (17,2 %). Naopak nejnižší podíl těchto bytů byl v roce 2010 v Praze a Plzni (3,0 %) a v Brně (4,6 %).

V roce 2011 byl výrazně vyšší podíl těchto bytů v Ústí nad Labem (52,8 %), ve městech velikostní kategorie 10 000 až 49 999 obyvatel (37,3 %), a ve městech velikostní kategorie 2 000 až 9 999 obyvatel (30,0 %). Naopak nejnižší počet těchto bytů byl v roce 2011 v Praze (3,1 %), v Plzni (3,7 %) a v Brně (5,7 %).

Podíl bytů se smluvním nájemným se v roce 2011 zvýšil především v souvislosti se skončením platnosti zákona č. 107/2006 Sb. v roce 2010 pro většinu měst (u některých bytů, u kterých skončila platnost zákona č. 107/2006 Sb., byla již sjednána výše nájemného dohodou). K nejvyššímu nárůstu podílu bytů se smluvním nájemným došlo v roce 2011 oproti roku 2010 v Ústí nad Labem (nárůst z 13,2 % v roce 2010 na 52,8 % v roce 2011), kde dle informací z dotazníků proběhla deregulace nájemného bez potíží, nájemcům bylo nabídnuto smluvní nájemné pod úrovní tržního nájemného v dané lokalitě (dle průzkumu nájmu v realitních kancelářích), a z toho důvodu nájemci podepsali dodatky nájemních smluv se zvýšeným nájemným. K velkému nárůstu podílu bytů se smluvním nájemným došlo v roce 2011 oproti roku 2010 také ve městech velikostní kategorie 10 000 až 49 999 obyvatel (nárůst z 23,3 % v roce 2010 na 37,3 % v roce 2011) a ve městech velikostní kategorie 2 000 až 9 999 obyvatel (nárůst z 21,0 % v roce 2010 na 30,0 % v roce 2011).

Jednostranné zvyšování nájemného

Přístup respondentů k jednostrannému zvýšení nájemného⁵⁾ v roce 2012 znázorňuje Graf 6.

Termíny jednostranného zvýšení nájemného v roce 2012 znázorňuje Graf 7.

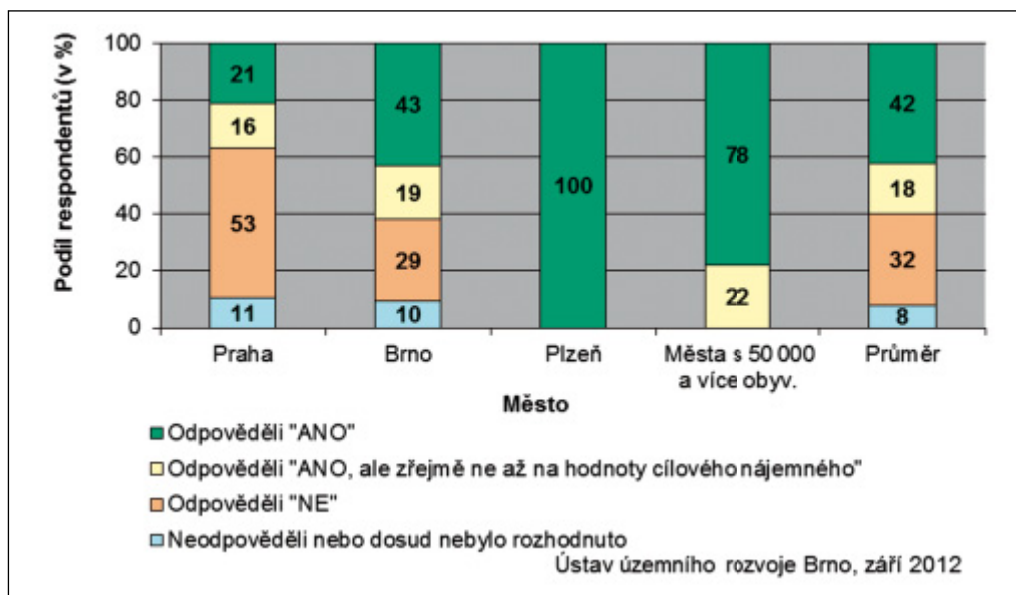
Sazby nájemného pro **standardní byt** se po jednostranném zvýšení v roce 2012 (hodnoty se týkají pouze těch respondentů, u nichž byla možnost jednostranného zvýšení nájemného prodloužena až do 31. 12. 2012) pohybovaly v rozpětí od 15,00 Kč/m² ve městě Příbram po nájemné ve výši 149,96 Kč/m² uvedené MČ Praha 6.

Sazby nájemného pro **byt se sníženou kvalitou** se po jednostranném zvýšení v roce 2012 (hodnoty se týkají pouze těch respondentů, u nichž byla možnost jednostranného zvýšení nájemného prodloužena až do 31. 12. 2012) pohybovaly v rozpětí od 10,00 Kč/m² ve městě Příbram po nájemné ve výši 114,80 Kč/m² uvedené MČ Praha 4.

Z poznatků a připomínek respondentů k problémům s deregulací nájemného lze uvést následující připomínky a informace respondentů:

- vlivem deregulace nájemného vznikl tlak na potřebu menších bytů a zvýšil se zájem o privatizaci obecních bytů;
- nájemné na rok 2012 nebylo zvyšováno, platí nájemné ve výši roku 2010 a současně bylo schváleno poskytnutí slevy od 1. 1. 2010 ve výši až 32 % z čistého nájemného nájemcům bytů v bytových domech, kde není provedena výměna oken, zateplení fasády a jsou původní rozvody vody a odpady;
- o zvyšování nájemného není uvažováno z důvodu skladby nájemníků (důchodci, matky s dětmi – samoživitelky, bezdětní samoživitelé), neboť zvýšený nájem by byl pro většinu z nich likvidační;
- zvyšování nájemného probíhá bez potíží, nájemcům bylo nabídnuto smluvní nájemné pod úrovní tržního nájemného v dané lokalitě (dle průzkumu nájmu v realitních kancelářích), z toho důvodu, až na jednoho nájemce, všichni podepsali dodatky nájemních smluv se zvýšeným nájemným;
- v roce 2012 byla poslední možnost využití jednostranného zvýšení nájemného, z důvodu ekonomické krize a problémů nájemníků s placením nájemného byla schválena sleva na nájemném u standardních bytů i bytů se sníženou kvalitou o 5, - Kč/m², i tak přibývají požadavky na výměnu stávajícího bytu za menší byt z důvodu problému platit nájem, v případě onemocnění či ztráty zaměstnání je to zpravidla pro nájemníky neřešitelný problém;
- zákon č. 107/2006 Sb. neumožňoval navýšení nájemného např. u domů s pečovatelskou službou a bytů zvláštního určení (bezbariérových), je složité toto nájemné navýšit plošně, vzhledem k nutnosti dohody s nájemcem přetrvává rozdíl mezi nájemným v domech s pečovatelskou službou a bezbariérových bytech a ostatními standardními obecními byty a smluvními (tržními) nájmami mimo sféru obecních bytů;

5) Na základě zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, ve znění zákona č. 150/2009 Sb. a na základě sdělení MMR č. 180/2009 Sb.

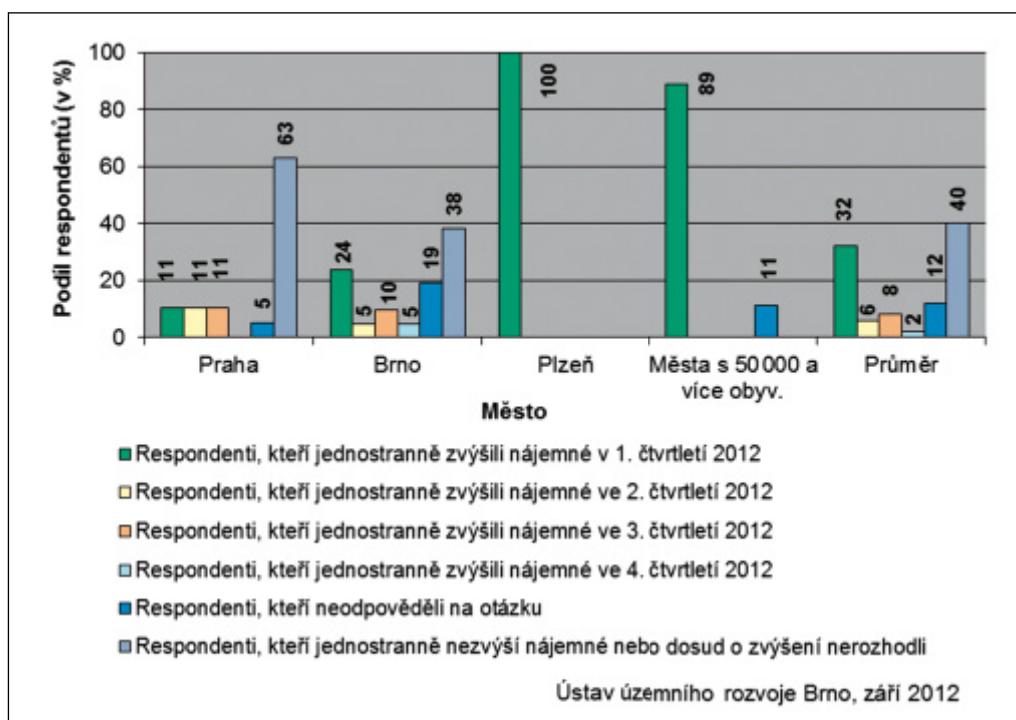


Graf 6: Respondenti podle odpovědi na otázku, zda v roce 2012 jednostranně zvýší nájemné až na hodnotu cílového nájemného
(údaje za vybraná města, resp. vybrané části měst)

Poznámka: Do grafu byla zařazena pouze města, kterých se týká prodloužení období (do 31. 12. 2012), kdy lze uplatnit jednostranné zvýšení nájemného. Nebyla zařazena ostatní města s 10 000–49 999 obyvateli, protože pouze dvou respondentů z této skupiny měst se týká prodloužení období, kdy lze uplatnit jednostranné zvýšení nájemného.

Město Brno – jeden respondent nevlastní byty, na které se vztahuje zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvýšení nájemného, proto nebyl zařazen do vyhodnocení tohoto okruhu otázek.

Město Plzeň – údaje za celé město od MMP.



Graf 7: Respondenti podle termínu jednostranného zvýšení nájemného v roce 2012
(údaje za vybraná města, resp. vybrané části měst)

Poznámka: Do grafu byla zařazena pouze města, která v roce 2012 jednostranně zvýší nájemné. Nebyla zařazena ostatní města s 10 000–49 999 obyvateli, protože pouze dvou respondentů z této skupiny měst se týká prodloužení období, kdy lze uplatnit jednostranné zvýšení nájemného.

Město Plzeň – údaje za celé město od MMP.

- zvyšuje se počet neplatičů;
- v roce 2010 byl využit maximální přírůstek nájemného, současně byla v roce 2010 a 2011 poskytována sleva 25 % z nájemného, s nájemci byly uzavřeny dodatky na slevu z nájmu;
- nesouhlas nájemníků s výší nájemného s přihlédnutím ke kvalitě nájemních bytů;
- chybí cenové mapy slíbené Ministerstvem pro místní rozvoj ČR.

5. 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 **speciálních soukromých firem** najatých obcí s nárokem na odměnu za výkon správy. V roce 2010 byl tento typ správy využit u **46,6 %** z celkového počtu obecních bytů a v roce 2011 u **45,0 %** z celkového počtu obecních bytů.

Tab. 3 podchycuje **průměrnou výši nákladů měst na zajišťování správy obecních bytů** prostřednictvím správce v Kč/byt/měsíc a průměrnou výši nákladů měst na zajišťování správy obecních bytů, pokud si města spravovala obecní byty sama prostřednictvím příslušného odboru, v Kč/byt/měsíc v roce 2010 a v roce 2011.

Rok	Průměrná výše nákladů měst na zajišťování správy obecních bytů prostřednictvím správce v Kč/byt/měsíc	Průměrná výše nákladů měst na zajišťování správy obecních bytů, pokud si města spravovala obecní byty sama prostřednictvím příslušného odboru, v Kč/byt/měsíc
2010	291,34	244,13
2011	266,05	211,00

Tab. 3: Průměrná výše nákladů měst na zajišťování správy obecních bytů
(údaje za vybraná města, resp. vybrané části měst)

Pro možnost srovnání vývoje je v **Tab. 4** podchycena **průměrná výše nákladů měst na správu a údržbu obecních bytů** v Kč/byt/měsíc a průměrná výše příjmů získaných z nájmu obecních bytů v Kč/byt/měsíc v roce 2010 a v roce 2011.

Rok	Průměrná výše nákladů měst na správu a údržbu obecních bytů v Kč/byt/měsíc	Průměrná výše příjmů získaných z nájmu obecních bytů v Kč/byt/měsíc
2010	2 640	3 495
2011	2 619	3 511

Tab. 4: Průměrná výše nákladů měst na správu a údržbu obecních bytů a průměrná výše příjmů získaných z nájmu obecních bytů
(údaje za vybraná města, resp. vybrané části měst)

Průměrná výše nákladů na správu a údržbu obecních bytů byla v roce 2010 i v roce 2011 nižší než průměrná výše příjmů získaných z nájmu obecních bytů, přičemž rozdíl mezi těmito dvěma částkami se v roce 2011 oproti roku 2010 zvětšil.

V průměru **51 %** respondentů uvedlo, že **současné příjmy z nájemného pokrývají náklady na údržbu a opravy obecního bytového fondu tak, aby nedocházelo ke zhoršení jeho technického stavu.**

Z odpovědí respondentů se ukázalo, že procento respondentů, u nichž současné příjmy z nájemného pokrývají náklady na údržbu a opravy obecního bytového fondu tak, aby nedocházelo ke zhoršení jeho technického stavu, bylo nejvyšší v hlavním městě Praze (68 %) a ve městě Brně (64 %), naopak nejnižší bylo ve městě Ústí nad Labem (25 %). Město Plzeň uvedlo, že současné příjmy z nájemného nepokrývají náklady na údržbu a opravy obecního bytového fondu tak, aby nedocházelo ke zhoršení jeho technického stavu.

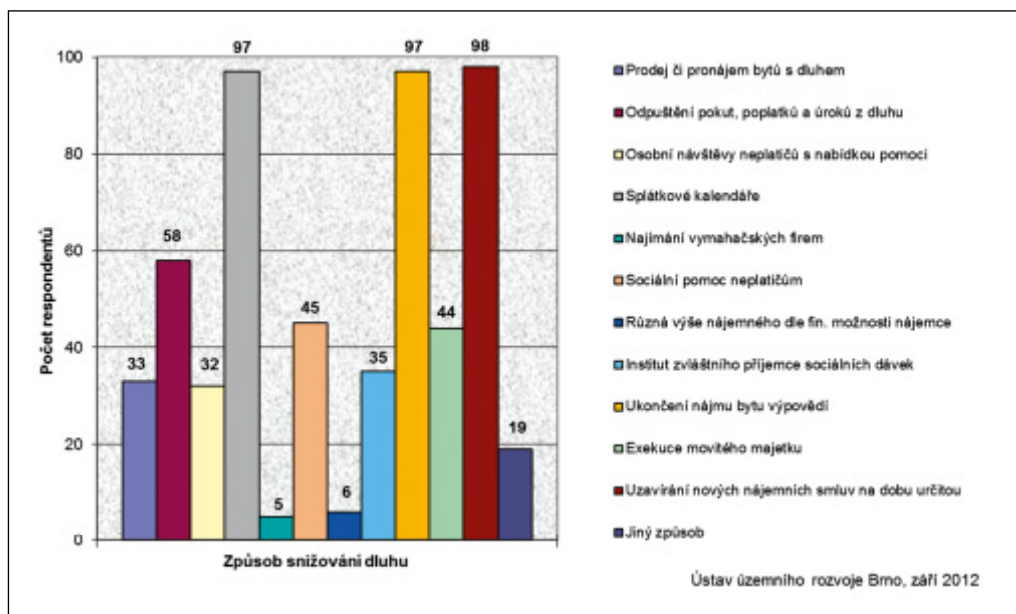
6. Výsledky šetření ve vybraných městech, které vyplývají z doplňkové části dotazníku

V doplňkové části dotazníku byl položen důraz na otázky nasměrované na problematiku pronájmu obecních bytů a obecních bytů pro vybrané skupiny obyvatel a na metody užívané při snižování počtu neplatičů a snižování dluhu na nájemném a službách.

Pro informaci uvádíme:

Problematika pronájmu obecního bytu a pronájmu obecního bytu pro vybrané skupiny obyvatel:

- Z celkového počtu 112 oslovených respondentů jich 78, to je **69,6 %**, vede evidenci žádostí o pronájem obecního bytu.
- Z celkového počtu 112 oslovených respondentů jich 65, to je **58,0 %**, vede evidenci žádostí o pronájem obecního bytu pro vybrané skupiny obyvatel.
- 47 respondentů, to je 42,0 %, vede současně obě z výše uvedených evidencí žádostí o pronájem obecního bytu a 15 respondentů, to je 13,4 %, nevede ani jednu z výše uvedených evidencí žádostí o pronájem obecního bytu.
- Jednotliví respondenti, kteří si vedou evidenci žádostí o pronájem obecního bytu pro vybrané skupiny obyvatel, ji vedou nejčastěji pro seniory, dále pak zdravotně postižené osoby, osoby s nízkými příjmy, jiné vybrané skupiny (respondenti uvádějí např. azylanty – integrační byty, osoby ohrožené sociálním vyloučením, osoby využívající pečovatelskou službu, děti z dětského domova a pěstounské péče, startovací byty pro občany do věku 35 let s podmínkou mít uzavřeno stavební spoření nebo obdobný finanční produkt – např. spořicí účet, termínovaný vklad apod., poskytování bytových náhrad po rozvodu manželství a bytových náhrad ostatních, soudní výpovědi), matky samoživitelky, obecně prospěšné profese (uvádění jsou učitelé, místní policie, Policie ČR, pracovníci ve zdravotnictví a pracovníci centra sociálních služeb, zaměstnanci MČ) a dále rodiny s dětmi.



Graf 8: Metody snižování počtu neplatičů a snižování dluhu na nájemném a službách využívané ve sledovaných městech (údaje za vybraná města, resp. vybrané části měst)

Pouze jeden respondent (město Jablonec nad Nisou) uvedl, že nájemníkům v případě, že uvolní byt, nabízí odstupné.

Přístupy respondentů k problematice snižování počtu neplatičů a snižování dluhu na nájemném a službách jsou podchyceny souhrnně za všechny respondenty v **Grafu 8**. Nejčastěji využívanými metodami jsou: **uzavírání nových nájemních smluv na dobu určitou, splátkové kalendáře, ukončení nájmu bytu výpovědí podle občanského zákoníku**. Podíl respondentů využívajících ostatní metody snižování počtu neplatičů a snižování dluhu na nájemném a službách se oproti výsledkům šetření předcházejícího roku výrazně nezměnil.

7. Závěr

Dotazníková šetření o změnách v obecním bytovém fondu s jejich následným vyhodnocením, prováděná Ústavem územního rozvoje každoročně již od roku 2000, umožňují sledovat uceleně vývoj tohoto procesu od roku 1991 až do současné doby a pomáhají odhadnout, kam bude směřovat v letech příštích. Závěry šetření jsou jedním z řady materiálů využívaných při řešení bytové politiky České republiky.

Dotazníkové šetření realizované v roce 2012 potvrdilo další postup privatizace obecního bytového fondu – od roku 1991 do konce roku 2010 se ve sledovaných městech snížil celkový počet obecních bytů v průměru o 75,8 %. Prodej obecních bytů bude i nadále pokračovat. Sledovaná města si plánují ponechat ve svém vlastnictví v průměru 17,0 % bytů oproti stavu v roce 1991. Privatizace probíhá v jednotlivých městech různým tempem. Nejrychlejší tempo bylo zaznamenáno ve městě Ústí nad Labem, nejmenší podíl bytů dosud zprivatizovalo město Brno. Nejvíce responden-

tů předpokládá ukončení privatizace obecních bytů v letech 2012 až 2014, jako nejzazší termín ukončení privatizace uvedli respondenti rok 2025.

Dnem 31. prosince 2010 skončilo pro většinu měst období, kdy pronajímatel mohl podle zákona č. 107/2006 Sb. od 1. ledna 2007 jedenkrát ročně (a následně vždy k 1. lednu, popřípadě později) uplatnit jednostranné zvýšení nájemného z bytu. Zákonem č. 150/2009 Sb. byla pro vybrané obce možnost jednostranného zvýšení nájemného prodloužena do 31. prosince 2012. Zákon o jednostranném zvýšení nájemného ovlivňuje trh s obecními byty. Vlivem postupného zvyšování nájemného vznikl tlak na potřebu menších bytů a současně se zvýšil zájem o privatizaci obecních bytů. V některých městech o dalším zvyšování nájemného neuvažují vzhledem k ekonomické krizi a problémům nájemníků s placením nájemného, kdy pro určité skupiny nájemníků by zvýšení nájmu znamenalo neřešitelný problém (například pro důchodce, matky s dětmi – samoživitelky, bezdětné samoživitele, občany dlouhodoběji nemocné, občany, kteří ztratí zaměstnání). Některá města se rozhodla poskytnout slevu z čistého nájemného vzhledem ke kvalitě nájemních bytů. Jiná města naopak uvádějí, že zvyšování nájemného probíhá bez potíží (nájemcům bylo nabídnuto smluvní nájemné pod úrovní tržního nájemného v dané lokalitě – dle průzkumu nájmu v realitních kancelářích, a z toho důvodu většina nájemníků podepsala dodatky nájemních smluv se zvýšeným nájemným).

Tištěná závěrečná zpráva z dotazníkového šetření provedeného v roce 2012 je k dispozici na Ministerstvu pro místní rozvoj ČR – Odboru politiky bydlení a v Ústavu územního rozvoje. Stručná zpráva z tohoto šetření s názvem Výsledky dotazníkové akce o změnách v obecním bytovém fondu ve vybraných

městech (2010, 2011) je prezentována na www stránkách Ústavu územního rozvoje (www.uur.cz → Bytová politika a regenerace sídel → Monitoring komunálního bydlení → Obecní bytový fond → Obecní bytový fond 2010 a 2011).

Ze zprávy pro www.uur.cz „Výsledky dotazníkové akce o změnách v obecním bytovém fondu ve vybraných městech (2010, 2011)“.

Zadavatel – Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, Odbor politiky bydlení – 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.

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

ENGLISH ABSTRACT

Results of the questionnaire survey of changes in the municipal housing stocks of selected towns and cities (2010, 2011), by Dana Chlupová, Marie Polešáková and Ludmila Rohrerová

In 2012 the Institute for Spatial Development again implemented a questionnaire survey for the Ministry for Regional Development aimed at the annual update and collection of data and investigations in five subjects: privatization of the municipal housing stock, shifts within the municipal housing stock, payments related to the use of municipal apartments, costs of the administration of the municipal housing stock, and additional data.