

VÝSLEDKY DOTAZNÍKOVÉ AKCE O ZMĚNÁCH V OBEČNÍM BYTOVÉM FONDU VE VYBRANÝCH MĚSTECH (2000, 2001)

Dana Chlupová, Marie Polešáková, Ludmila Rohrerová

Jedním z důležitých úkolů v rámci celé ČR je řešení problematiky bydlení. Bydlení jako takové je záležitostí všech, týká se tedy každého občana. Na komunální úrovni je v současné době velká pozornost věnována privatizaci obecních bytů. Bylo by žádoucí, aby privatizace zohlednila sociální podmínky obyvatel a odpovídala výhledovým koncepcím bydlení daných obcí. Celkové změny v obecním bytovém fondu pomáhá mapovat úkol „Monitoring komunálního bydlení“, který se stal již trvalou činností ÚÚR. Závěry vyplývající z tohoto úkolu jsou součástí materiálů, kterých je využíváno při hodnocení bytové politiky.

Bylo by jisté zajímavé získat obdobné informace i z obcí, které do průzkumu nebyly zařazeny. Příspěvky k tomuto tématu budou velmi vítány a otisknuty v některém z dalších čísel časopisu.

Ústav územního rozvoje Brno (dále jen ÚÚR) zopakoval v roce 2002 již potřetí šetření formou dotazníkové akce, zaměřené na aktualizaci a získání potřebných údajů a informací o obecním bytovém fondu pro Ministerstvo pro místní rozvoj (dále jen MMR). Dle požadavků zadavatele byl osloven stejný vzorek měst jako v roce předchozím, a to: Praha, 16 statutárních a 25 dalších větších měst nad 10 000 obyvatel a 1 město pod 10 000 obyvatel – viz Mapa č. 1 „Přehled oslovených měst“. Dotazníková akce sledovala opakovaně průzkum okruhů otázek, obdobně jako v roce 2000 a 2001, 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 další doplňující fakultativní údaje.**

Ve fakultativní části dotazníku byly zahrnuty některé další otázky týkající se bydlení, jako například software používaný pro evidenci obecního bytového fondu, metody pro vyhodnocení technického stavu domu, systém evidence žádostí o přidělení obecního bytu a kritéria pro jeho přidělení, problém bytových náhrad, restitucí a vznik nových bytových jednotek adaptací prázdných nebytových prostor. V letošním roce sem byly zařazeny i otázky na hlavní problémy respondentů v oblasti bydlení v současné době a na řešení problematiky bezdomovců.

V dotazníkovém šetření bylo posouzeno s aktivním přispěním oslovených měst celkem 299 817 bytů, což sice představuje 7,8 % z celkového počtu 3 828 912 všech trvale obydlených bytů v ČR, avšak současně 27,4 % ze všech obecních bytů v ČR.

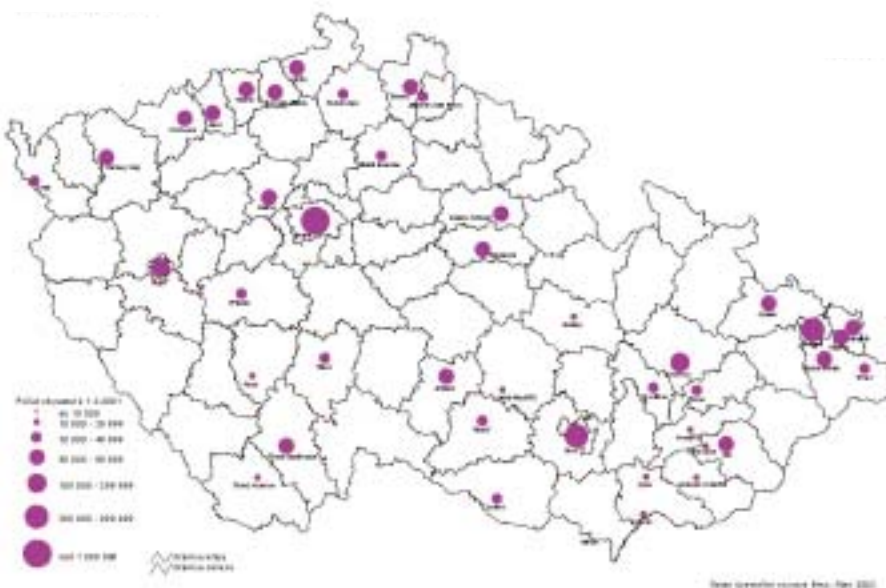
Hlavním úkolem průzkumu bylo zjištění výsledků postupující privatizace obecních bytů po převodu bytového fondu ze státu na obce v roce 1991 do konce roku 2001.

• Privatizace obecního bytového fondu ve vybraných městech

Vývoj privatizace obecního bytového fondu ve vztahu k celkovému počtu bytů ve vybraných městech je zřejmý z grafu č. 1 a č. 2 „Změny v bytovém fondu vybraných měst vlivem privatizace obecních bytů v letech 1991–2001“.

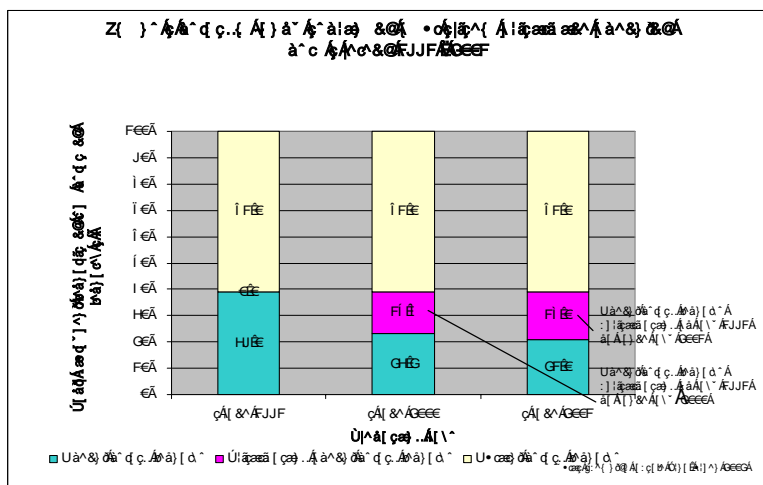
Grafy nezachycují sledovanou problematiku v Praze, neboť počty bytů by bylo třeba nasčítat z údajů od MHMP a od jednotlivých městských částí. Ty však nebyly zcela kompletní. Rovněž administrativní členění hlavního města se od Sčítání lidu, domů a bytů v roce 1991 změnilo.

Přehled oslovených měst



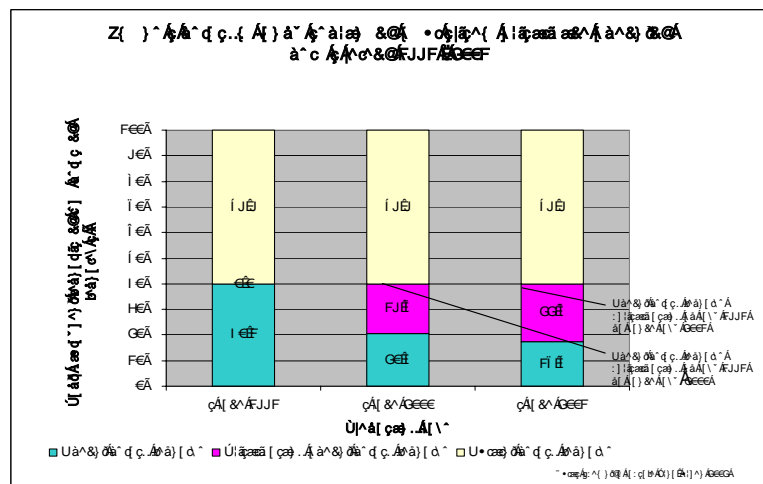
Mapa č. 1

Graf č. 1



V grafu č. 1 je zachycena situace v Brně, Ostravě, Ústí nad Labem, Plzni a v dalších 35 větších městech, a to: Olomouci, Liberci, Českých Budějovicích, Hradci Králové, Pardubicích, Havířově, Zlíně, Kladně, Mostu, Frýdku-Místku, Opavě, Karlových Varech, Děčíně, Teplicích, Jihlavě, Chomutově, Přerově, Jablonci nad Nisou, Mladé Boleslavi, Třinci, České Lípě, Třebíči, Táboře, Znojmě, Chebu, Písku, Kroměříži, Hodoníně, Uherském Hradišti, Otrokovicích, Svitavách, Českém Krumlově, Kyjově, Velkém Meziříčí a Valticích.

Graf č. 2



V grafu č. 2 je pro možnost postižení vlivu privatizace ve velkých městech na celkové výsledky privatizace zachycen stav v obecním bytovém fondu pouze ve výše uvedených 35 větších městech bez zohlednění Brna, Ostravy, Ústí nad Labem a Plzně.

Z grafu č. 1 je zřejmé, že v roce 1991 činil počet obecních bytů z celkového počtu bytů v tomto roce ve vybraných městech 39,0 %. Počet ostatních bytových jednotek tvořil 61,0 %.

Z celkového počtu bytů ve vybraných městech v roce 1991 bylo do konce roku 2000 zprivatizováno 15,8 % bytů, tzn., že počet obecních bytů poklesl na 23,2 %. Z celkového počtu bytů ve vybraných městech v roce 1991 bylo do konce roku 2001 zprivatizováno 18,0 % bytů, tzn., že počet obecních bytů poklesl na 21,0 %.

1) V těchto grafech nebyly zohledněny nové obecní byty, postavené od roku 1991 do 31.12. 2001.

Z grafu č. 2 je zřejmé, že v roce 1991 činil počet obecních bytů z celkového počtu bytů v tomto roce ve vybraných městech 40,1 %. Počet ostatních bytových jednotek tvořil 59,9 %.

Z celkového počtu bytů ve vybraných městech v roce 1991 bylo do konce roku 2000 zprivatizováno 19,7 % bytů, tzn., že počet obecních bytů poklesl na 20,4 %. Z celkového počtu bytů ve vybraných městech v roce 1991 bylo do konce roku 2001 zprivatizováno 22,6 % bytů, tzn., že počet obecních bytů poklesl na 17,5 %.

Stanovení úbytku v počtu obecních bytů v průběhu privatizace vzhledem k původnímu počtu bytů, které dostala vybraná města do svého vlastnictví v roce 1991, ukazuje graf č. 3 „Změny v bytovém fondu vybraných měst vlivem privatizace obecních bytů v letech 2000–2001 a předpokládaný stav po ukončení privatizace (ve srovnání s rokem 1991)“, a to souhrnně pro Prahu, Brno, Ostravu, Ústí nad Labem, Plzeň a ostatních 28 měst. Dále tuto situaci doplňují grafy č. 4–10¹⁾ „Změny v obecním bytovém fondu vlivem privatizace obecních bytů v letech 1991–2001“ hlavního města Prahy, Brna, Ostravy, Ústí nad Labem, Plzně, ostatních měst a všech sledovaných měst.

Poslední sloupec v grafech č. 4–10 znázorňuje předpokládaný stav po ukončení privatizace (většina měst uvádí jako nejzazší termín ukončení privatizace rok 2004, pouze v Brně je ukončení privatizace plánováno až na rok 2009).

Z grafu č. 4 pro **Prahu** vyplývá:

- V období od roku 1991 do konce roku 2000 došlo k 39 % úbytku obecních bytů.
- V období od roku 1991 do konce roku 2001 došlo již k 42 % úbytku obecních bytů.

Z celkového počtu obecních bytů zprivatizovaných od roku 1991 ke konci roku 2001 jich 93 % bylo zprivatizováno v období od roku 1991 do konce roku 2000 a 7 % jich bylo zprivatizováno v průběhu roku 2001.

Z grafu č. 5 pro **Brno** vyplývá:

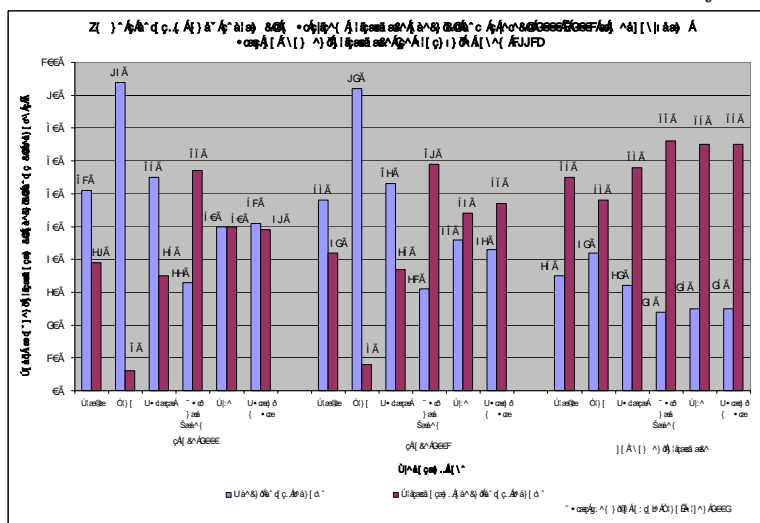
- V období od roku 1991 do konce roku 2000 došlo k 6 % úbytku obecních bytů.
- V období od roku 1991 do konce roku 2001 došlo již k 8 % úbytku obecních bytů.

Z celkového počtu obecních bytů zprivatizovaných od roku 1991 ke konci roku 2001 jich 77 % bylo zprivatizováno v období od roku 1991 do konce roku 2000 a 23 % jich bylo zprivatizováno v průběhu roku 2001.

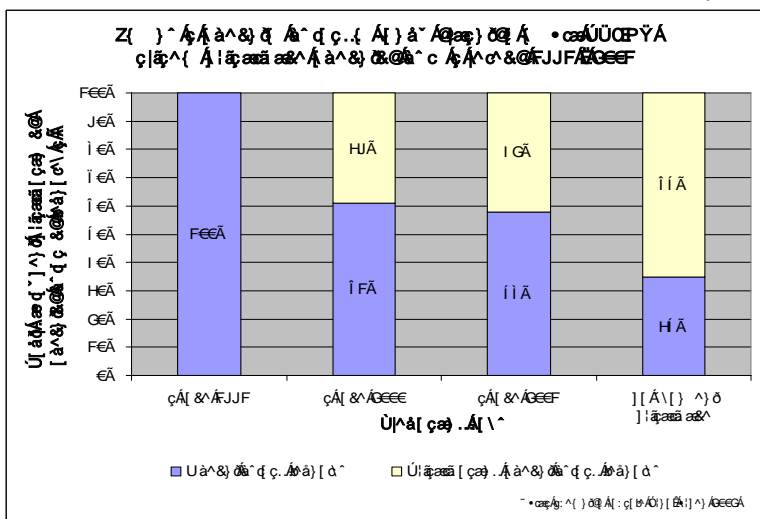
Z grafu č. 6 pro **Ostravu** vyplývá:

- V období od roku 1991 do konce roku 2000 došlo k 35 % úbytku obecních bytů.

Graf č. 3

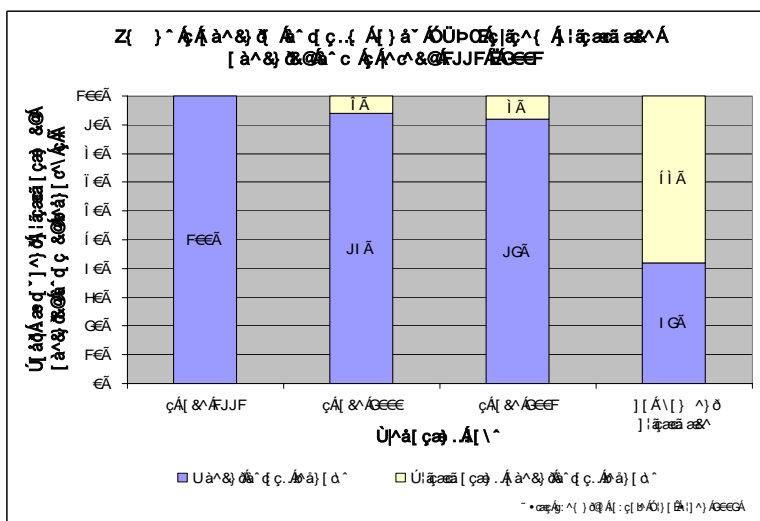


Graf č. 4



Pokud by byly zohledněny i nové obecní byty (postavené od roku 1991 do 31. 12. 2001), potom lze uvést, že hlavní město Praha si hodlá ponechat ve svém vlastnictví 44 % bytů ve srovnání s rokem 1991.

Graf č. 5



Pokud by byly zohledněny i nové obecní byty (postavené od roku 1991 do 31. 12. 2001), potom lze uvést, že město Brno si hodlá ponechat ve svém vlastnictví 44 % bytů ve srovnání s rokem 1991.

– V období od roku 1991 do konce roku 2001 došlo již k 37 % úbytku obecních bytů.

Z celkového počtu obecních bytů zprivatizovaných od roku 1991 ke konci roku 2001 jich 92 % bylo zprivatizováno v období od roku 1991 do konce roku 2000 a 8 % jich bylo zprivatizováno v průběhu roku 2001.

Z grafu č. 7 pro Ústí nad Labem vyplývá:

– V období od roku 1991 do konce roku 2000 došlo k 67 % úbytku obecních bytů.

– V období od roku 1991 do konce roku 2001 došlo již k 69 % úbytku obecních bytů.

Z celkového počtu obecních bytů zprivatizovaných od roku 1991 ke konci roku 2001 jich 97 % bylo zprivatizováno v období od roku 1991 do konce roku 2000 a 3 % jich bylo zprivatizováno v průběhu roku 2001.

Z grafu č. 8 pro Plzeň vyplývá:

– V období od roku 1991 do konce roku 2000 došlo k 50 % úbytku obecních bytů.

– V období od roku 1991 do konce roku 2001 došlo již k 54 % úbytku obecních bytů.

Z celkového počtu obecních bytů zprivatizovaných od roku 1991 ke konci roku 2001 jich 92 % bylo zprivatizováno v období od roku 1991 do konce roku 2000 a 8 % jich bylo zprivatizováno v průběhu roku 2001.

Z grafu č. 9 pro ostatních 28 měst vyplývá:

– V období od roku 1991 do konce roku 2000 došlo k 49 % úbytku obecních bytů.

– V období od roku 1991 do konce roku 2001 došlo již k 57 % úbytku obecních bytů.

Z celkového počtu obecních bytů zprivatizovaných od roku 1991 ke konci roku 2001 jich 86 % bylo zprivatizováno v období od roku 1991 do konce roku 2000 a 14 % jich bylo zprivatizováno v průběhu roku 2001.

Z grafu č. 10 pro všechna sledovaná města (včetně Prahy, Brna, Ostravy, Ústí nad Labem a Plzně) vyplývá:

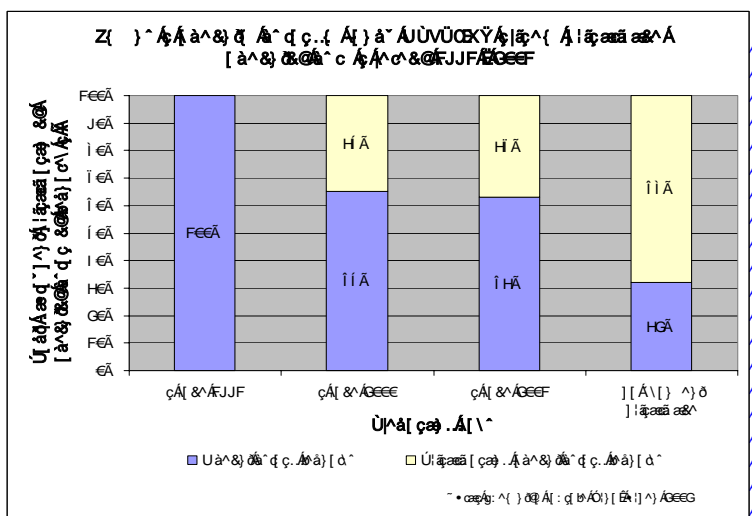
– V období od roku 1991 do konce roku 2000 došlo k 41 % úbytku obecních bytů.

– V období od roku 1991 do konce roku 2001 došlo již k 46 % úbytku obecních bytů.

Z celkového počtu obecních bytů zprivatizovaných od roku 1991 ke konci roku 2001 jich 89 % bylo zprivatizováno v období od roku 1991 do konce roku 2000 a 11 % jich bylo zprivatizováno v průběhu roku 2001.

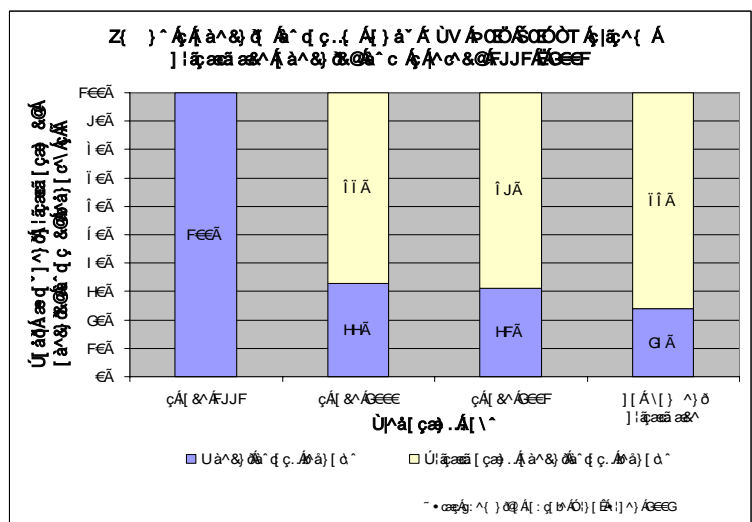
Postup privatizace obecního bytového fondu ve sledovaných letech včetně odhadu dalšího vývoje je znázorněn v grafu č. 11 – „Postup privatizace obecního bytového fondu v letech 1991–2001 a předpokládaný stav po ukončení privatizace“. Graf vypovídá o vývoji v Praze, Brně, Ostravě, Ústí nad Labem, Plzni a v ostatních 28 vyhodnocovaných městech. Většina měst uvádí jako nejzazší termín ukončení privatizace rok 2004, pouze v Brně

Graf č. 6

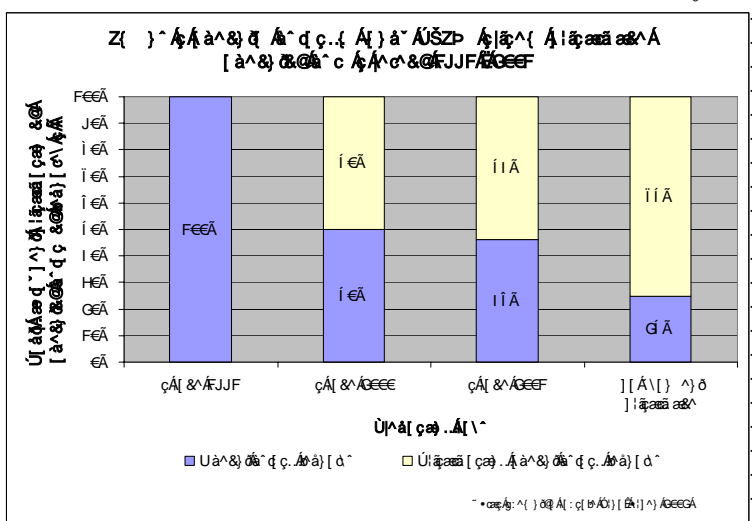


Pokud by byly zohledněny i nové obecní byty (postavené od roku 1991 do 31. 12. 2001), potom lze uvést, že město Ostrava si hodlá ponechat ve svém vlastnictví 35 % bytů ve srovnání s rokem 1991.

Graf č. 7



Graf č. 8



Město Plzeň uvedlo, že si po ukončení privatizace bytového fondu chce ponechat ve svém vlastnictví 4000–7000 bytů, což představuje 18 % až 31 % oproti roku 1991. Pro grafické znázornění změn v obecním bytovém fondu Plzně byla použita průměrná výše, tj. 25 %.

je ukončení privatizace plánováno až na rok 2009.

Pokud jde o obecné poznatky z privatizace obecního bytového fondu, převažují zcela města, kde privatizace obecního bytového fondu dosud probíhá. Ve městech Třebíč a Most privatizace obecního bytového fondu proběhla a je již ukončena. Žádné z měst neuvědlo, že se privatizace obecního bytového fondu neuskutečnila a ani se nepřipravuje, případně, že privatizace obecního bytového fondu neproběhla, ale připravuje se. V Praze ve 4 MČ privatizace obecního bytového fondu proběhla a je již ukončena, 1 MČ privatizaci obecního bytového fondu neuskutečnila a ani ji nepřipravuje. V Brně 3 MČ a v Ostravě 5 MO privatizaci obecního bytového fondu neuskutečnila a ani ji nepřipravují.

Ve většině měst se projevuje velký zájem, případně spíše zájem o privatizaci obecního bytového fondu. Žádné město neuvádí, že o privatizaci zájem není. Pouze v Ostravě uvádějí 2 MO, že není zájem o privatizaci.

Tři čtvrtiny měst nerozlišují při privatizaci obecního bytového fondu úroveň technického stavu domů. Pouze město Svitavy a MČ Starý Lískovec v Brně dává při privatizaci obecního bytového fondu přednost privatizaci domů v dobrém technickém stavu po rekonstrukci. Město Havířov dává při privatizaci obecního bytového fondu přednost privatizaci domů v dobrém technickém stavu, stejně tak jako MO Polanka nad Odrou a MO Hrabová v Ostravě a MO Neštětice v Ústí nad Labem.

Postup a současný stav privatizace ve vybraných městech ukazuje názorně následující tabulka s názvem „Přehled počtu obecních bytů v roce 1991, ke konci roku 2000 a ke konci roku 2001 ve vybraných městech“.

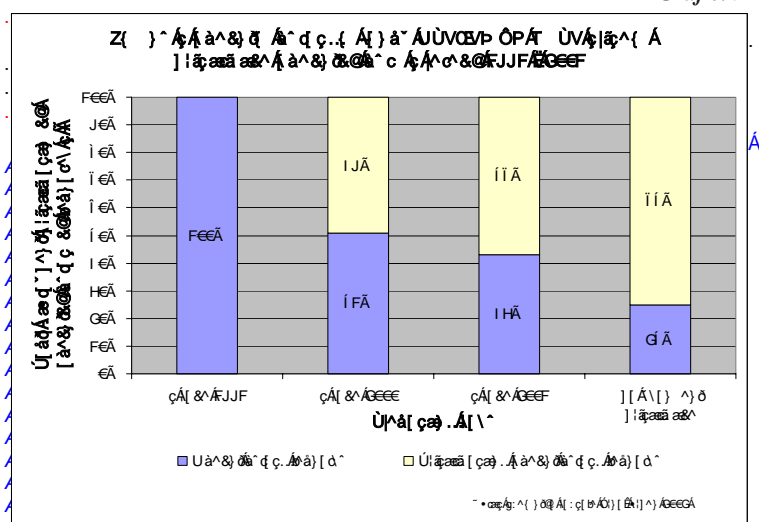
• **Výsledky z hlediska pohybů v rámci obecního bytového fondu, plateb a nákladů spojených s užíváním bytů**

Výsledky dotazníkové akce z hlediska pohybů v rámci obecního bytového fondu ukazují, že situace je v mnoha ohledech obdobná jak v Praze, v Brně, v Ostravě, v Ústí nad Labem, v Plzni, tak i v ostatních vyhodnocovaných městech a lze tudíž předpokládat obdobnou situaci v celé ČR. Pro informaci lze uvést:

- **Počet bytových domácností, které uskutečnily výměnu bytů** v rámci obecního bytového fondu, činil za sledované období 2000 a 2001 v průměru **2,0 %** z celkového počtu obecních bytů.
- **Počet přechodů nájmu** v rámci obecního bytového fondu činil za sledované období 2000 a 2001 v průměru **2,0 %** z celkového počtu obecních bytů.

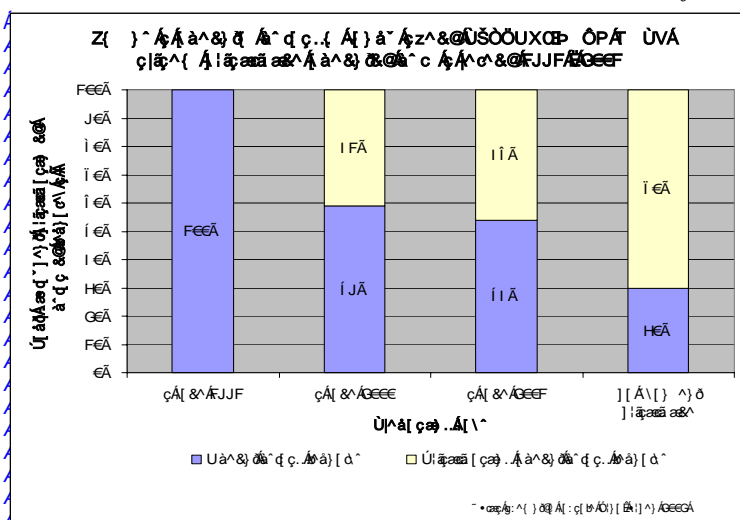
Město	Počet obecních bytů			Město	Počet obecních bytů			Město	Počet obecních bytů		
	1991	2000	2001		1991	2000	2001		1991	2000	2001
Praha	100 360	61 238	58 294	Frydek-Místek	6 727	2 802	2 510	Tábor	5 092	5 030	5 020
Brno	54 192	50 684	49 656	Opava	8 275	5 428	5 326	Znojmo	5 266	4 359	4 181
Ostrava	37 341	24 454	23 394	Karlovy Vary	15 000	6 467	5 212	Cheb	7 500	4 768	4 452
Ústí nad Labem	10 421	3 465	3 232	Děčín	13 857	6 892	4 895	Přsek	4 018	3 702	3 601
Plzeň	22 193	11 152	10 210	Teplice	14 500	562	512	Kroměříž	2 500	450	460
Olomouc	16 578	6 580	5 684	Jihlava	7 032	2 653	2 623	Hodonín	2 906	2 625	2 360
Liberec	17 300	7 630	5 238	Chomutov	10 870	9 812	7 701	Uh. Hradiště	2 441	1 649	1 602
Čes. Budějovice	15 241	4 140	2 473	Přerov	7 019	4 006	2 800	Otrokovice	1 841	641	642
Hradec Králové	13 020	8 069	6 508	Prostějov	neuv.	1 165	1 488	Svitavy	1 634	844	761
Pardubice	13 026	8 402	7 271	Jablonec n. N.	7 224	4 341	3 683	Čes. Krumlov	1 994	935	654
Havířov	6 781	6 781	6 781	Ml. Boleslav	6 465	4 291	3 156	Kyjov	922	473	447
Zlín	10 475	4 735	4 023	Třinec	2 214	2 092	2 120	Vel. Meziříčí	602	290	285
Kladno	10 500	5 026	4 578	Česká Lípa	3 300	2 884	2 784	Valtice	243	137	105
Most	21 737	7 554	7 554	Třebíč	3 000	950	950				
Karviná	nevid.	10 173	9 911	Příbram	6 631	neuv.	neuv.				

Graf č. 9



Pokud by byly zohledněny i nové obecní byty, postavené od roku 1991 do 31. 12. 2001, potom lze uvést, že sledovaná města (kromě Prahy, Brna, Ostravy, Ústí nad Labem a Plzně) si hodlají ponechat ve svém vlastnictví 27 % bytů ve srovnání s rokem 1991.

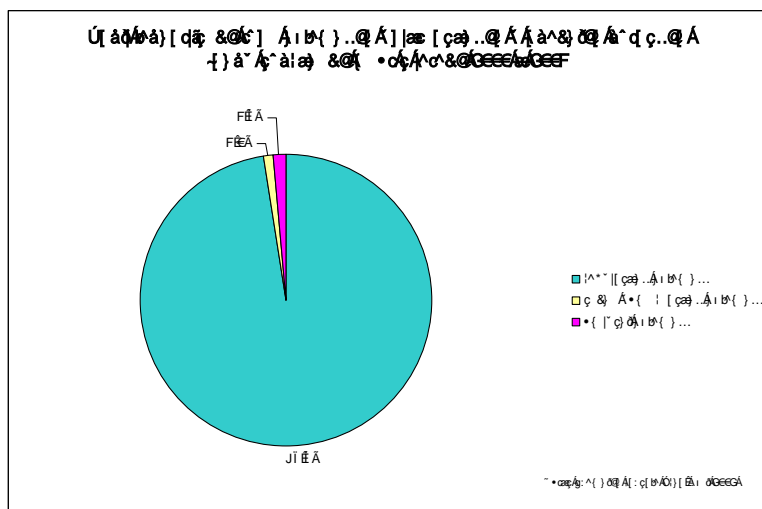
Graf č. 10



Pokud by byly zohledněny i nové obecní byty (postavené od roku 1991 do 31. 12. 2001), potom lze uvést, že sledovaná města si hodlají ponechat ve svém vlastnictví 33 % bytů ve srovnání s rokem 1991.

- Počet nově „přidělených“ obecních bytů v nových, ve volných nebo uvolněných bytech s nově vzniklým nájmem za sledované období 2000 a 2001 tvořil 2,4 % z celkového počtu obecních bytů.
- Počet právně volných bytů za sledované období 2000 a 2001 se pohyboval v průměru na úrovni cca 1,1 % z celkového počtu obecních bytů.
- Počet žalob o přivolení soudu k výpovědi z nájmu bytu dle § 711, odst. 1 občanského zákoníku za sledované období 2000 a 2001 se pohyboval v průměru na úrovni cca 1,7 % z celkového počtu obecních bytů. Dále vyplynulo, že počet podaných žalob na výkon rozhodnutí vyklizením bytu dle § 340 – 2 občanského soudního řádu a počet uskutečněných soudních rozhodnutí o vystěhování z důvodu neplacení nájmného a/nebo služeb tvořil jen několik desetin procenta (0,36 %) z celkového počtu obecních bytů.
- Počet neplatičů nájmu a/nebo služeb v roce 2000 je znázorněn v grafu č. 12 „Počet neplatičů (nájmu a/nebo služeb) ve vztahu k celkovému počtu obecních bytů v roce 2000“ a situaci v roce 2001 uvádí graf č. 13. Počet neplatičů se pohybuje zhruba v rozmezí 20–30 %, výjimku tvoří město Ústí nad Labem s více než 60 % neplatičů (podobně jako v loňském šetření, kdy bylo poukázáno na vysoký podíl nezaměstnanosti a sociálně slabých rodin).
- Průměrný podíl přechodných dlužníků za sledované období 2000 a 2001 činil 13,8 % z celkového počtu obecních bytů.
- Průměrné předepsané čisté nájemné za sledované období 2000 a 2001 činilo 1 081 Kč/byt/měsíc a mělo ve sledovaných letech vzrůstající tendenci.
- Průměrné předepsané platby za služby za sledované období 2000 a 2001 činily

Graf č. 17



Zadavatel MMR – Odbor bytové politiky i řešitelský kolektiv ÚÚR děkují všem respondentům, kteří svým vstřícným přístupem a poskytnutím potřebných podkladů přispěli ke zpracování závěrečné zprávy, která postihuje současnou situaci v obecním bytovém fondu.

Ze zprávy pro www.uur.cz „Výsledky dotazníkové akce o změnách v obecním bytovém fondu ve vybraných městech (2000, 2001).“

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