

VÝSLEDKY DOTAZNÍKOVÉ AKCE O ZMĚNÁCH V OBEČNÍM BYTOVÉM FONDU VE VYBRANÝCH MĚSTECH (2002, 2003)

Dana Chlupová, Marie Polešáková, Ludmila Rohrerová

Otázka bydlení neustále setrvává na jedné z předních příček celospolečenského zájmu, protože se přímo dotýká nás všech. Každý občan by měl mít možnost bydlet na průměrné úrovni a za pro něho přijatelných finančních podmínek. Současně je nezbytné nalézt rovnováhu při řešení otázky regulace nájemného, a to tak, aby i majitelé domů získali dostatek prostředků na údržbu, opravy, rekonstrukci, případně modernizaci svého bytového fondu. Jedním z materiálů, které poskytují zajímavé údaje pro Odbor bytové politiky MMR, jsou výsledky úkolu „Monitoring komunálního bydlení“, který zachycuje změny probíhající v obecním bytovém fondu. Práce na tomto úkolu byla zahájena již v roce 2000 a od té doby se dotazníkové šetření každoročně opakuje – úkol je zařazen do stálých činností Ústavu územního rozvoje. Ze zjištění mimo jiné vyplývá, že obce pokračují v privatizaci obecního bytového fondu a předpokládaný termín jejího ukončení se rok od roku posouvá. Vzhledem k tomu, že Český statistický úřad data o změnách v obecním bytovém fondu běžně nezjišťuje, jsou výsledky uvedeného úkolu jedním z důležitých podkladů pro další práci na koncepci bytové politiky ČR.

Ústav územního rozvoje Brno zopakoval v roce 2004 již popáté 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 MMR – byl v letošním roce ponechán stejný vzorek 50 měst jako v roce předchozím. Dotazník byl tedy rozeslán Praze včetně vybraných městských částí, 19 statutárním městům a 30 dalším městům – viz Mapa „Přehled oslovených měst“. Dotazníková akce sledovala opakovaně průzkum 5 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.

Do doplňkové části dotazníku byly zahrnuty další otázky související s bydlením, jako například systém evidence žádostí o přidělení obecního bytu a kritéria pro jeho přidělení, způsob boje za snížení počtu neplatičů a snížení dluhu na nájemném a službách, je-li nájemníkům, kteří vrátí obci uvolněný byt, vypláceno odstupné s motivací zabránit neoprávněnému nakládání s obecními byty, přístup k řešení situace bezdomovců, participace soukromého sektoru na financování výstavby nových obecních bytů, výstavba nových obecních bytů bez jakékoli dotace od státu. Nově byla zařazena otázka, zda obec sleduje počet samostatně hospodařících domácností bez vlastního bytu a zda obec provádí průzkum zaměřený na zjišťování potřeby bytů. Respondentům zde byl nabídnut i prostor pro reakce a doporučení, na co by dle jejich názoru mohl být dotazník zaměřen v příštím roce.

V dotazníkovém šetření bylo posouzeno s aktivním přispěním oslovených měst celkem 303 603 bytů, což sice představuje 7,9 % z celkového počtu 3 828 912 všech trvale obydlených bytů v ČR, avšak současně 46,4 % ze všech 655 000 obecních bytů v ČR.

Hlavním úkolem průzkumu bylo zjištění výsledků postupující privatizace obecních bytů od převodu bytového fondu ze státu na obce v roce 1991 do konce roku 2003.

• **Privatizace obecního bytového fondu ve vybraných městech**

Postupný vývoj privatizace od převedení bytů ze státu do vlastnictví obcí v roce 1991 do 31. 12. 2003 je znázorněn v čárovém **Grafu č. 1 „Postup privatizace obecního bytového fondu ve sledovaných městech v letech 1991 – 2003“**.

Z grafu vyplývá, že do konce roku 2001 bylo z původního počtu bytů převedených do vlastnictví obcí v roce 1991 zprivatizováno průměrně **45 %** těchto bytů, do konce roku 2002 to bylo **51 %** a do konce roku 2003 se jednalo o **56 %**.

Vývoj celkového počtu obecních bytů ve sledovaných městech (vč. nově postavených bytů) v letech 1991 – 2003 a předpokládaný stav po ukončení privatizace obecního bytového fondu ukazuje čárový **Graf č. 2 „Vývoj celkového počtu obecních bytů ve sledovaných městech (vč. nově postavených bytů) v letech 1991 – 2003 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.

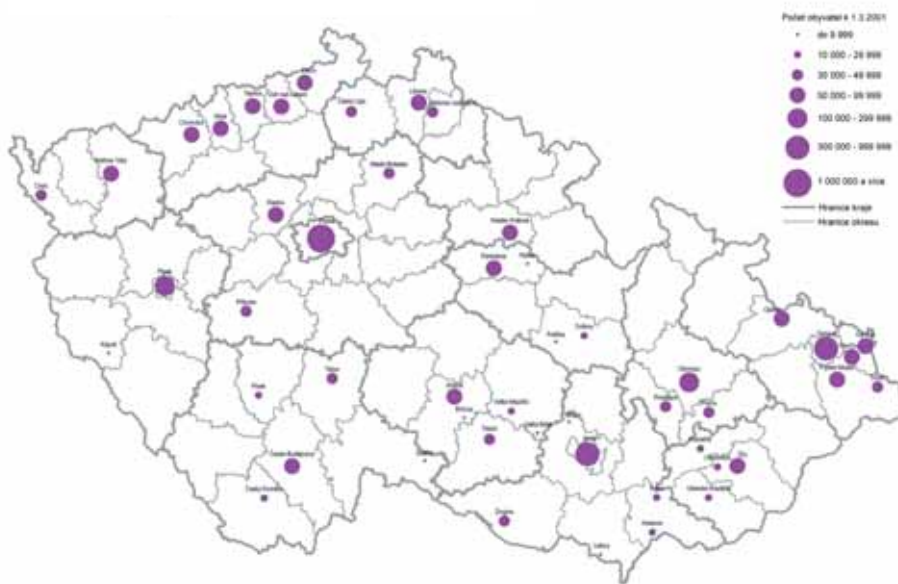
Výstavba nových bytů

Mapa: Přehled oslovených měst

Z celkového počtu obecních bytů postavených v období od roku 1991 do konce roku 2003 jich **72,9 %** bylo postaveno od roku 1991 do konce roku 2001, **12,6 %** v průběhu roku 2002 a **14,5 %** v průběhu roku 2003.

Graf č. 3 „Počet nově postavených (zkolaudovaných) obecních bytů ve sledovaných městech od roku 1991 k 31.12. 2003“ ukazuje počet nově postavených bytů za období let 1991 až 2003 v přepočtu na 1 000 obyvatel v Praze, Brně, Ostravě, Ústí nad Labem, Plzni a 3 velikostních kategoriích¹⁾ ostatních měst.

Struktura nově postavených obecních bytů je patrná z Tabulky č. 1 „Struktura nově postavených obecních bytů zkolaudovaných v roce 2002 a v roce 2003“.



Pramen: ÚÚR, listopad 2004

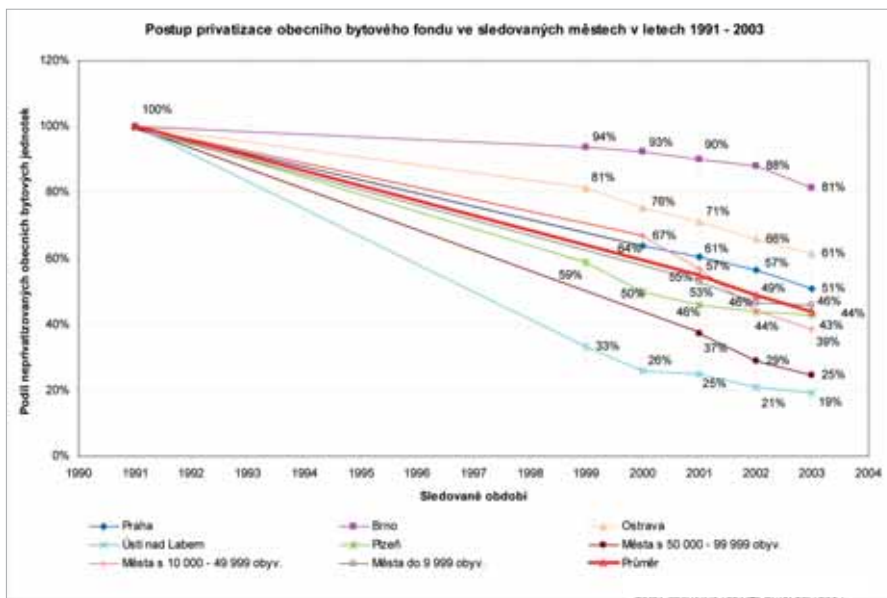
Vývoj celkového počtu obecních bytů v letech 1991 – 2003

Od roku 1991 do konce roku 2001 došlo k **43,1 %** poklesu celkového počtu obecních bytů, od roku 1991 do konce roku 2002 došlo k **49,2 %** poklesu a od roku 1991 do konce roku 2003 k **53,6 %** poklesu celkového počtu obecních bytů. Během roku 2002 došlo k 10,6 % poklesu celkového počtu obecních bytů vzhledem k jejich počtu v roce 2001 a během roku 2003 k 8,7 % poklesu celkového počtu obecních bytů vzhledem k jejich počtu v roce 2002.

Rok předpokládaného ukončení privatizace obecních bytů

Nejvíce respondentů uvádí předpokládané ukončení privatizace obecních bytů v letech 2004 a 2005, případně ještě v roce 2006, nejzazší termíny ukončení privatizace, které respondenti uvádějí, jsou roky 2010 a 2012. Někteří respondenti zatím nevědí a nemají termín ukončení privatizace určen. 10 respondentů již privatizaci ukončilo – Kdyně v roce 1997, Třebíč v roce 1998, Most v roce 1999, Tišnov v roce 2000, MČ Praha - Horní Počernice a MČ Praha 8 v roce 2002, MO Polanka nad Odrou v Ostravě, MČ Praha 13, města Kyjov a Polička v roce

Graf č. 1



Pramen: ÚÚR, září 2004

Údaje o postupu privatizace v Praze a v Ústí nad Labem se týkají pouze vybraných MČ/MO.

2003. 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 2003 zprivatizováno 81 % bytů. V nezprivatizovaných bytech zůstaly převážně sociálně slabé rodiny, což může mít souvislost s údajem o vysokém počtu neplatičů v obecních bytech.

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.

Tab. č. 1

Město	% podíl počtu nově postavených obecních bytů zkolaudovaných v roce 2002		% podíl počtu nově postavených obecních bytů zkolaudovaných v roce 2003	
	které vznikly v nových samostatných budovách	které vznikly změnami dokončených staveb	které vznikly v nových samostatných budovách	které vznikly změnami dokončených staveb
Praha	79	21	86	14
Brno	5	95	35	65
Ostrava	24	76	29	71
Ústí nad Labem	0	100	0	100
Plzeň	0	100	89	11
Ostatní města - velikostní kategorie 50 000 až 99 999 obyvatel	75	25	96	4
Ostatní města - velikostní kategorie 10 000 až 49 999 obyvatel	80	20	62	38
Ostatní města - velikostní kategorie do 9 999 obyvatel	91	9	58	42
Průměrná výše	67	33	78	22

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, 2002 a 2003“.

Procentní podíl počtu obecních bytů k počtu všech bytů ve sledovaných městech od roku 1991 postupně klesá (v roce 1991 činil tento podíl 39,0 %, v roce 2001 se jednalo o 19,4 %, v roce 2002 o 17,1 % a v roce 2003 o 15,5 %).

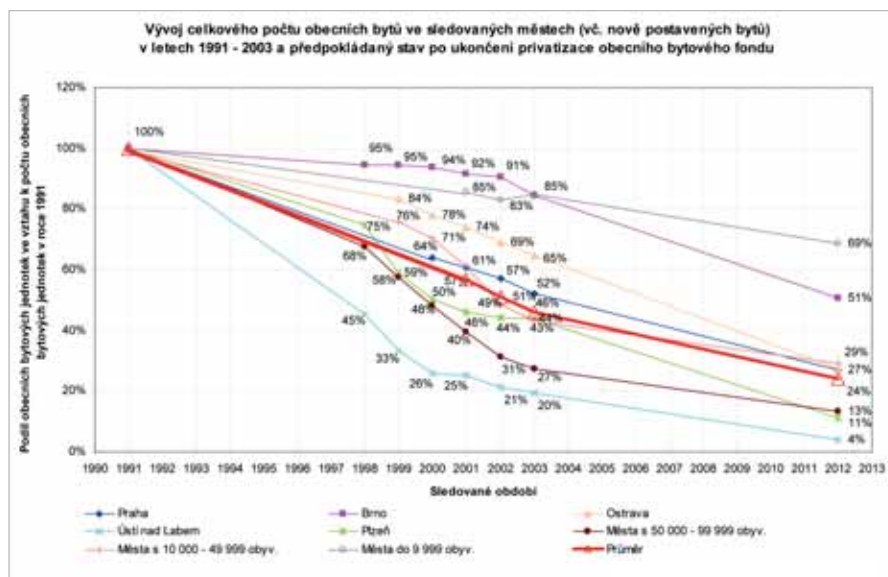
Počet bytů, které si obce do budoucna hodlají ponechat ve svém vlastnictví

Procentní podíl počtu bytů, které si obce do budoucna hodlají ponechat ve svém vlastnictví, vzhledem k počtu bytů převedených ze státu do vlastnictví obcí v roce 1991 činí 24,3 % a vzhledem k celkovému počtu obecních bytů (včetně nově postavených) k 31. 12. 2003 činí 53,0 %.

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

Graf č. 2



Pramen: ÚÚR, září 2004

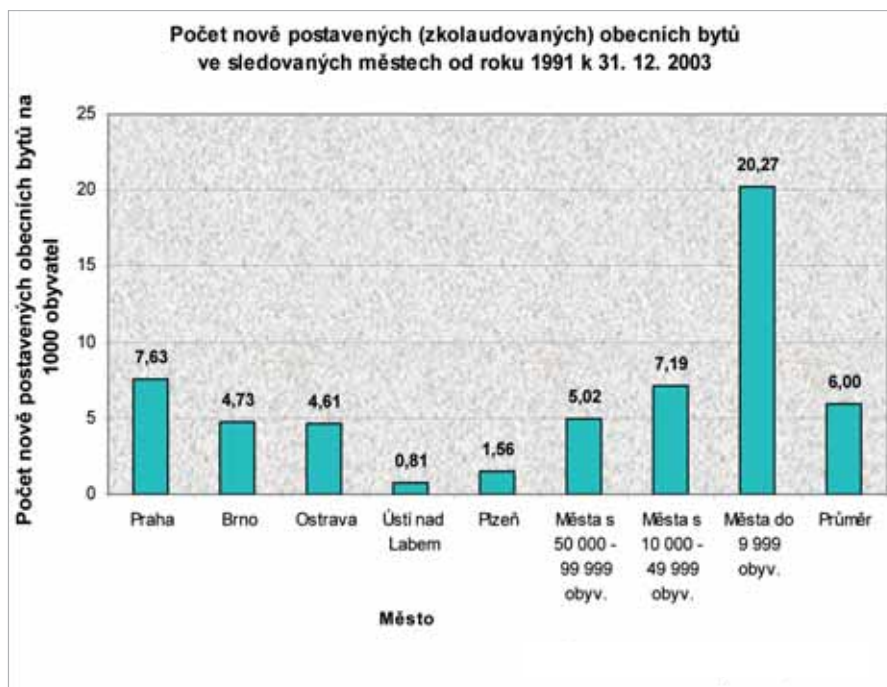
Předpokládaný stav počtu obecních bytů po ukončení privatizace obecního bytového fondu je uváděn k roku 2012, protože se jedná o nejzazší termín ukončení privatizace, uváděný respondenty. Údaje o vývoji počtu obecních bytů v Praze a v Ústí nad Labem se týkají pouze vybraných MČ/MO.

zájem převažuje v Praze a rovněž ho uvádí MMP za celé město Plzeň; pouze v Ostravě lehce převažuje spíše nezájem o privatizaci obecního bytového fondu; přímo nezájem o privatizaci se projevuje v MČ Tuřany v Brně (jedná se však o MČ se zcela zanedbatelným počtem obecních bytů);

– 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; pouze MČ Praha - Řepy, MO Ostrava - Hošťákovice, MO Ostrava - Hrabová a město Dačice uvedly, že privatizují domy v dobrém technickém stavu; MO Ostrava - Hrabová privatizuje současně i domy v dobrém technickém stavu po rekonstrukci; MO Neštětice v Ústí nad Labem uvádí, že privatizuje jak domy v dobrém technickém stavu, tak i domy v horším technickém stavu a město Svitavy uvádí, že privatizuje domy v dobrém technickém stavu po rekonstrukci a současně i domy v horším technickém stavu, což je asi u obou respondentů možné brát jako skutečnost, že technický stav domu ve skutečnosti nerozlišují;
- z odpovědí jednotlivých respondentů se ukazuje, že v případě dlouhodobého nezájmu nájemníků o koupi obecního bytu nebo domu jsou tyto nabízeny a prodávány třetím osobám.

Graf č. 3



Pramen: ÚÚR, září 2004

Koncepce bytové politiky

- hlavní město Praha má zpracovanou Koncepci bytové politiky hlavního města Prahy pro rok 2000 a navazující období a schválenou Zastupitelstvem hlavního města Prahy dne 25. 11. 1999 pod č. 13/01 (platnost 1999 – 2005);
- město Brno má zpracovanou a schválenou Strategii bydlení města Brna pro období 2001 – 2011;
- město Ostrava zpracovává Koncepci politiky bydlení ve městě Ostravě;
- městské obvody v Ústí nad Labem koncepci bydlení zpracovanou nemají a ani ji nepřipravují;
- město Plzeň má zpracované Doplnění a nové směry bytové politiky města Plzně s platností od roku 1999 na dobu bez omezení;
- z kategorie ostatních měst jich 38 % má zpracovanou a schválenou koncepci bytové politiky, eventuálně podobný dokument, buď samostatně nebo jako součást jiného dokumentu (Olomouc, Hradec Králové, Pardubice, Karviná, Děčín, Jablonec nad Nisou, Cheb, Otrokovice, Svitavy, Český Krumlov, Polička, Přerov, Chomutov, Znojmo, Písek, Holice, Brtnice), město Most (2 %) – město se 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, 22 % ostatních měst teprve pracuje na přípravě dokumentu (Liberec, České Budějovice, Havířov, Zlín, Kladno, Karlovy Vary, Mladá Boleslav, Česká Lípa, Tábor, Uherské Hradiště), 31 % dokument nemá a ani zatím na jeho přípravě nepracuje (Opava, Frýdek-Místek, Teplice, Jihlava, Třebíč, Třinec, Příbram,

Kyjov, Velké Meziříčí, Tišnov, Dačice, Kdyně, Velká Bíteš, Valtice); 7 % respondentů na tuto otázku neodpovědělo (Prostějov, Kroměříž, Hodonín).

• Výsledky z hlediska pohybů v rámci obecního bytového fondu, plateb spojených s užíváním obecních bytů a nákladů na správu obecního bytového fondu ve vybraných městech

- 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 – 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. Pro informaci lze uvést:
- **Počet bytových domácností, které uskutečnily výměnu obecního bytu**, činil v roce 2002 v průměru **1,7 %** a v roce 2003 v průměru **1,6 %** z celkového počtu obecních bytů.
 - **Počet přechodů nájmu obecního bytu** činil v roce 2002 v průměru **2,1 %** a v roce 2003 v průměru **2,1 %** z celkového počtu obecních bytů.
 - **Počet nově „přidělených“ obecních bytů v nových a ve volných nebo uvolněných bytech** s nově vzniklým nájmem činil v roce 2002 v průměru **2,5 %** a v roce 2003 v průměru **2,5 %** z celkového počtu obecních bytů.
 - **Počet právně volných bytů** k 31. 12. 2002 činil v průměru **1,0 %** a k 31. 12. 2003 v průměru **1,0 %** z celkového počtu obecních bytů.
 - **Počet podaných žalob o přivolení soudu k výpovědi z nájmu bytu** dle § 711, odst. 1 občanského zákoníku činil v roce 2002

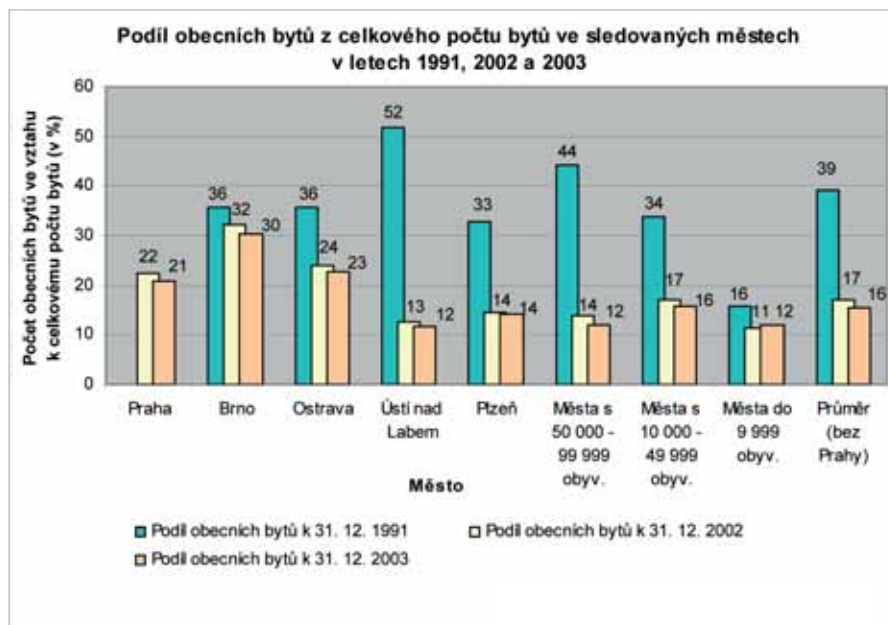
v průměru 1,3 % a v roce 2003 v průměru 1,4 % z celkového počtu obecních bytů. Dále vyplynulo, že počet podaných žalob na výkon rozhodnutí vyklizením bytu dle § 340 – 2 občanského soudního řádu a počet uskutečněných soudních rozhodnutí o vystěhování z důvodu neplacení nájemného a/nebo služeb tvořil jen několik desetin procenta (0,3 až 0,5 %) z celkového počtu obecních bytů.

– **Vývoj počtu neplatičů nájmu a/nebo služeb** v letech 1999 – 2003 je znázorněn v **Grafu č. 5 „Podíl neplatičů (nájmu a/nebo služeb) ve vztahu k celkovému počtu obecních bytů ve sledovaných městech v letech 1999 – 2003“**. Z grafu lze vyčíst, že se podíl počtu neplatičů k celkovému počtu obecních bytů v roce 2003 pohybuje zhruba v rozmezí 20–30 % (stejně jako v roce 2002), výrazně vyšší procento (55 %) vykazuje město Ústí nad Labem, kde je tato situace způsobena vysokým podílem nezaměstnanosti a sociálně slabých rodin. Je však nutné konstatovat, že oproti roku 2002 zde došlo k výraznému poklesu podílu počtu neplatičů k celkovému počtu obecních bytů, a to cca o 20 %. K méně výraznému poklesu došlo i ve městě Plzni (cca o 5 %) a v ostatních městech velikostní kategorie od 50 000 do 99 999 obyvatel (cca o 6 %). V ostatních městech lze vysledovat, že procento neplatičů se snižuje s poklesem velikosti měst (města s počtem obyvatel do 9 999 vykazují podíl neplatičů ve výši pouhých 7 %).

Počet neplatičů ve vztahu k celkovému počtu bytů ve sledovaných městech k 31. 12. 2002 je znázorněn v **Grafu č. 6 „Počet neplatičů (nájmu a/nebo služeb) ve vztahu k celkovému počtu bytů ve sledovaných městech k 31. 12. 2002“** a k 31. 12. 2003 v **Grafu č. 7 „Počet neplatičů (nájmu a/nebo služeb) ve vztahu k celkovému počtu bytů ve sledovaných městech k 31. 12. 2003“**.

– Na otázku počtu **dlužníků** (nájmu a/nebo služeb), kteří dlužili v příslušném roce pouze **za měsíce listopad a prosinec**, odpověděl nízký počet respondentů, protože některým respondentům neumožňuje jimi využívaný způsob evidence neplati-

Graf č. 4

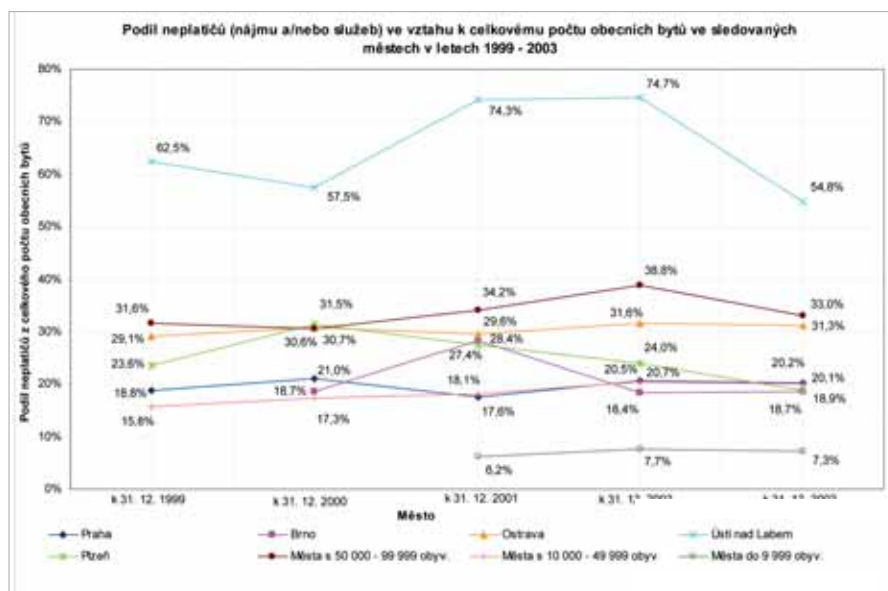


Pramen: ÚÚR, září 2004

Poznámka: Počet obecních bytů v roce 1991 byl srovnáván k celkovému počtu bytů dle Sčítání lidu, domů a bytů v roce 1991. Počet obecních bytů v roce 2002 a 2003 byl srovnáván s celkovým počtem obydlených bytů dle Sčítání lidu, domů a bytů v roce 2001.

Údaj o podílu obecních bytů z celkového počtu bytů k 31. 12. 1991 za Prahu chybí, protože při Sčítání lidu, domů a bytů v roce 1991 bylo město Praha administrativně členěno na Prahu 1 až Prahu 10, avšak údaje o obecních bytech od jednotlivých respondentů z dotazníkového šetření v roce 2000 a v letech následujících již vycházely z jiného administrativního členění a z toho důvodu nebylo možné nasčítat příslušné počty všech bytů za městské části, které poskytly údaje a spočítat následně procentní podíl obecních bytů z celkového počtu bytů k 31. 12. 1991.

Graf č. 5



Pramen: ÚÚR, září 2004

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 MMO.

čů zjistit počet krátkodobých neplatičů, dlužících za vybrané měsíce. Následující údaje v Tab. č. 2 „Podíl neplatičů, dlužících v příslušném roce pouze za měsíce listopad a prosinec – souhrnná tabulka“ mají proto nižší vypovídací hodnotu a lze je považovat pouze za orientační. U jednotlivých skupin měst nebyl počítán aritmetický průměr, ale byl uveden medián, který má v případě malého vzorku měst větší vypovídací hodnotu.

- Průměrná výše čistého nájemného v roce 2002 činila 1 507 Kč/byt/měsíc a v roce 2003 se jednalo o částku 1 596 Kč/byt/měsíc.
- Průměrná výše plateb za služby v roce 2002 činila 1 468 Kč/byt/měsíc a v roce 2003 se jednalo o částku 1 502 Kč/byt/měsíc.
- Průměrná výše plateb za užívání bytu v roce 2002 činila 2 975 Kč/byt/měsíc a v roce 2003 se jednalo o částku 3 099 Kč/byt/měsíc.

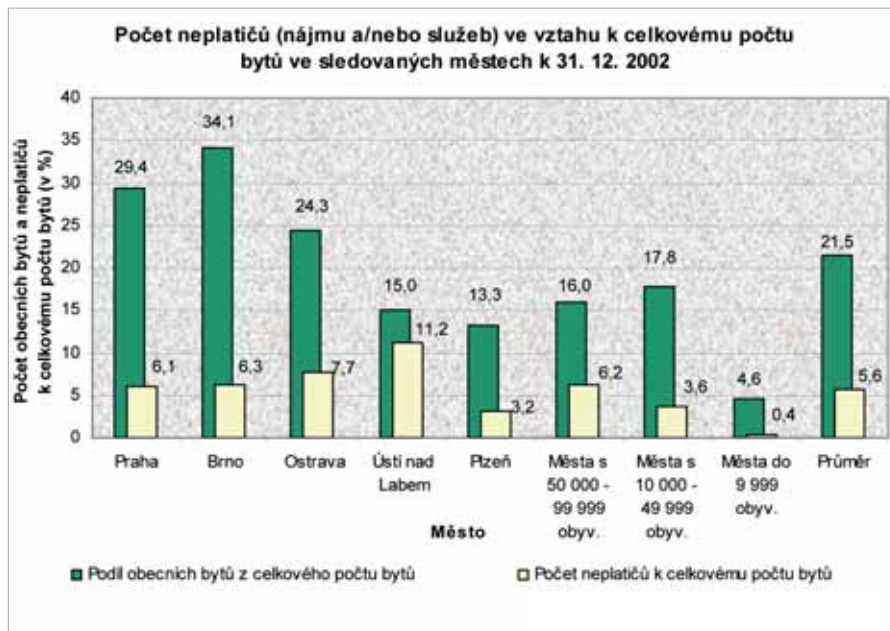
V roce 2003 oproti roku 2002 narostly průměrné výše plateb jak za čisté nájemné, tak za služby, a tím i za užívání bytu.

- Výše dlužné částky na čistém nájemném připadající průměrně na 1 obecní byt k 31. 12. 2002 činila 1 962 Kč a k 31. 12. 2003 činila 2 509 Kč.
- Výše dlužné částky na platbách za služby připadající průměrně na 1 obecní byt k 31. 12. 2002 činila 2 029 Kč a k 31. 12. 2003 činila 2 397 Kč.
- Výše dlužné částky na platbách za užívání bytu připadající průměrně na 1 obecní byt k 31. 12. 2002 činila 3 990 Kč a k 31. 12. 2003 činila 4 907 Kč.

V roce 2002 oproti roku 2001 narostla výše dlužných částek připadajících průměrně na 1 byt jak za čisté nájemné, tak za služby, a tím i za užívání bytu.

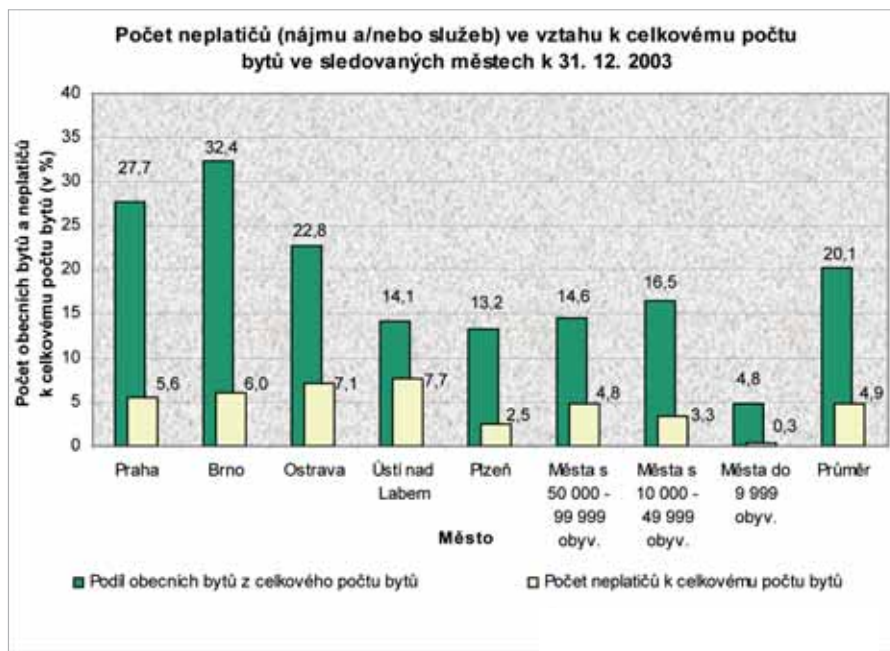
- Procentní zastoupení počtu obecních bytů, u kterých je uplatňováno maximální základní měsíční nájemné dle vyhl. č. 176/1993 Sb. a dle Cenového výměru MF č. 01/2002, věcně usměrňované nájemné dle vyhl. č. 176/1993 Sb. a dle Cenového výměru MF č. 01/2002 a smluvní nájemné, ukazuje Graf č. 8 „Obecní byty podle typu uplatňovaného nájemného – rok 2002“

Graf č. 6



Pramen: ÚÚR, září 2004

Graf č. 7



Pramen: ÚÚR, září 2004

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 městským částem nebo městským obvodům. Údaje o počtech všech bytů byly převzaty z výsledků Sčítání lidu, domů a bytů k 1. 3. 2001.

a Graf č. 9 „Obecní byty podle typu uplatňovaného nájemného – rok 2003“.

Z grafů lze vyčíst, že podíl počtu bytů s věcně usměrňovaným a se smluvním nájemným vzrůstá, klesá podíl počtu bytů s maximálním základním měsíčním nájemným.

Tab. č. 2

Město	2002			2003		
	Min. výše	Max. výše	Medián	Min. výše	Max. výše	Medián
Praha (vybrané MČ)	0,0%	84,2%	42,1%	0,0%	53,3%	26,8%
Brno (vybrané MČ)	0,0%	81,8%	45,2%	0,0%	75,0%	41,7%
Ostrava (vybrané MO)	0,0%	100,0%	30,1%	0,0%	100,0%	32,5%
Ústí nad Labem (vybrané MO)	1,5%	52,5%	27,0%	1,2%	52,6%	26,9%
Plzeň (vybrané MO)	0,0%	50,2%	25,1%	0,0%	49,1%	24,5%
Ostatní města	x	x	x	x	x	x
- města s 50 000 - 99 999 obyv.	24,6%	58,6%	35,4%	19,5%	56,2%	37,9%
- města s 10 000 - 49 999 obyv.	14,5%	97,1%	32,3%	7,5%	55,8%	25,8%
- města do 9 999 obyv.	0,0%	54,3%	34,7%	2,7%	73,9%	43,8%

Graf č. 8

Obecní byty podle typu uplatňovaného nájemného - rok 2002



Pramen: ÚÚR, říjen 2004

Graf č. 9

Obecní byty podle typu uplatňovaného nájemného - rok 2003



Pramen: ÚÚR, říjen 2004

Podíl počtu bytů s **maximálním základním měsíčním nájemným** dosahuje ve sledovaných městech výše **94,7 % v roce 2002** a **93,5 % v roce 2003**.

Podíl počtu bytů s **věcně usměrňovaným nájemným** dosahuje ve sledovaných městech výše **2,1 % v roce 2002** a **2,5 % v roce 2003**. Výrazně vyšší podíl počtu bytů s věcně usměrňovaným nájemným je v kategorii měst do 9 999 obyvatel, a to 21,1 % v roce 2002 a 20,7 % v roce 2003.

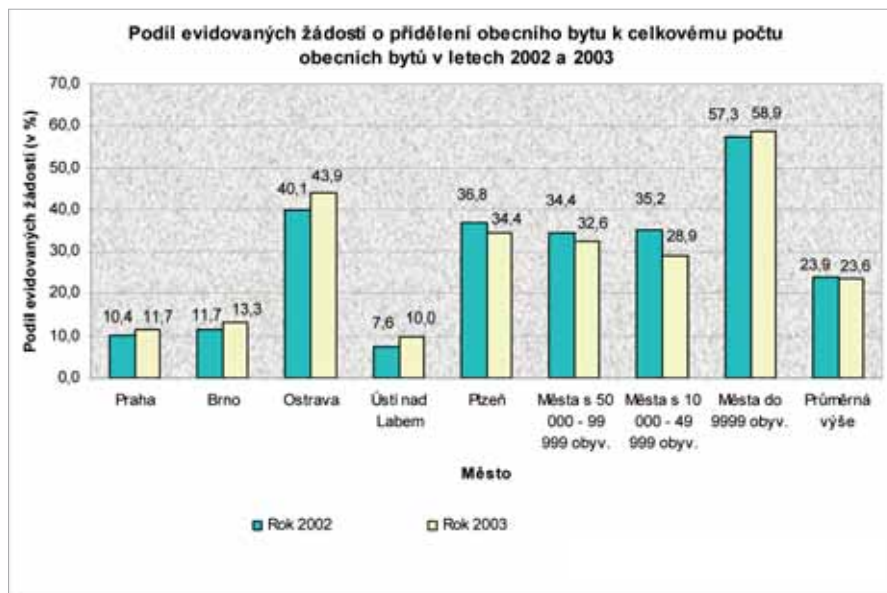
Podíl počtu bytů se **smluvním nájemným** dosahuje ve sledovaných městech výše **3,2 % v roce 2002** a **4,0 % v roce 2003**. Nejvyšší podíl bytů se smluvním nájemným je v Ostravě, a to 5,7 % v roce 2002 a 8,2 % v roce 2003 a v kategorii měst od 50 000 do 99 999 obyvatel, a to 6,0 % v roce 2002 a 7,7 % v roce 2003.

- Města využívají při správě svého obecního bytového fondu převážně správu prostřednictvím jedné nebo více specializovaných soukromých firem najaté či najatými obcí s nárokem na odměnu za výkon správy (odpovídá-li magistrát za celé město, uvádí správu více specializovaných soukromých firem s nárokem na odměnu za výkon správy, odpovídají-li jednotlivé MČ/MO, uvádějí většinou správu jedné specializované soukromé firmy s nárokem na odměnu za výkon správy).

- Průměrná výše nákladů měst na zajišťování správy obecních bytů prostřednictvím správce činila 178 Kč/byt/měsíc v roce 2002 a 185 Kč/byt/měsíc v roce 2003. Průměrná výše nákladů měst na zajišťování správy obecních bytů, pokud si města spravovala obecní byty sama prostřednictvím příslušného odboru, činila 125 Kč/byt/měsíc v roce 2002 a 136 Kč/byt/měsíc v roce 2003. Výše nákladů na zajišťování správy obecních bytů v jednotlivých letech narůstá. Podstatně levněji vychází, když si správu obecních bytů zajišťuje samo město prostřednictvím příslušného odboru.

– Průměrná výše nákladů měst na správu a údržbu obecních bytů, stejně jako průměrná výše příjmů získaných z nájmu obecních bytů v roce 2003 ve srovnání s rokem 2002 vzrostla (průměrná výše nákladů města na správu a údržbu v roce 2002 činila 1 575 Kč/byt/měsíc a v roce 2003 se jednalo o částku 1 678 Kč/byt/měsíc; průměrná výše příjmů získaných z nájmu v roce 2002 činila 1 680 Kč/byt/měsíc a v roce 2003 se jednalo o částku 1 727 Kč/byt/měsíc). Přitom průměrná výše nákladů měst na správu a údržbu obecních bytů je nižší než průměrná výše příjmů získaných z nájmu obecních bytů. Z toho lze usoudit, že v některých městech je příjem získaný z nájmu obecních bytů schopen pokrýt alespoň zčásti i opravy bytového fondu. Určitou souvislost lze vysledovat i s privatizační obecních bytů, kdy mnohá města se zbavují bytového fondu, který je ve špatném technickém stavu.

Graf č. 11



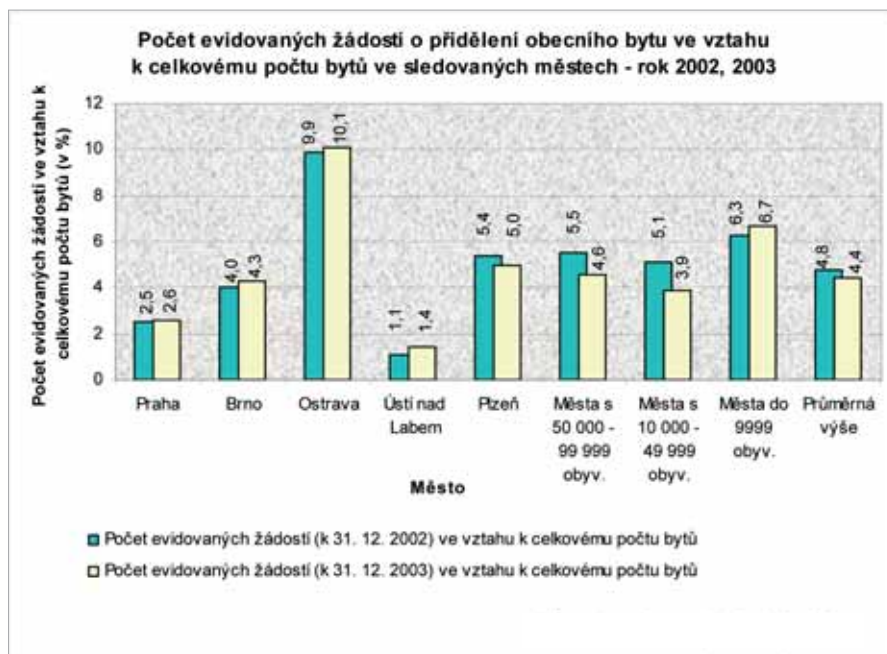
Pramen: ÚÚR, říjen 2004

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

• Vybrané poznatky z doplňkové části dotazníku

- Z celkového počtu 114 respondentů jich pouze 7, tj. 6 %, nevede evidenci žádostí o přidělení obecního bytu – jedná se o MČ Brno - Tuřany, MO Severní Terasa v Ústí nad Labem, města Teplice, Hradec Králové, Tábor, Příbram a Dačice; ostatní respondenti si evidenci žádostí o přidělení obecního bytu vedou s tím, že někteří z nich si vedou pouze evidenci žádostí o určitý typ bytů, např. o byty zvláštního určení a řešení celoměstského veřejného zájmu – policie, hasiči apod. (MHMP), o bezbariérové byty (MMO) nebo o byty služební a sociální.
- Procentní podíl evidovaných žádostí o přidělení obecního bytu k celkovému počtu obecních bytů v letech 2002 a 2003 za Prahu, Brno, Ostravu, Ústí nad Labem, Plzeň, ostatní města velikostní kategorie od 50 000 do 99 999 obyvatel, ostatní města velikostní kategorie od 10 000 do 49 999 obyvatel a ostatní města velikostní kategorie do 9 999 obyvatel a procentní podíl souhrnně za všechny respondenty ukazuje **Graf č. 11 „Podíl evidovaných žádostí o přidělení obecního bytu k celkovému počtu obecních bytů v letech 2002 a 2003“.**

Graf č. 12



Pramen: ÚÚR, říjen 2004

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

- Procentní podíl evidovaných žádostí o přidělení obecního bytu

ve vztahu k počtu všech bytů ze SLDB 2001 v letech 2002 a 2003 za Prahu, Brno, Ostravu, Ústí nad Labem, Plzeň, ostatní města velikostní kategorie od 50 000 do 99 999 obyvatel, ostatní města velikostní kategorie od 10 000 do 49 999 obyvatel a ostatní města velikostní kategorie do 9 999 obyvatel a procentní podíl souhrnně za všechny respondenty ukazuje **Graf č. 12 „Počet evidovaných žádostí o přidělení obecního bytu ve vztahu k celkovému počtu bytů ve sledovaných městech – rok 2002, 2003“**.

– Pouze 3 města (Hradec Králové, Česká Lípa a Cheb) uvedla, že nájemníkům, kteří vrátí obci uvolněný byt, vyplácejí odstupné s motivací zabránit neoprávněnému nakládání s obecními byty.

Problematika komunálního bydlení je zpracovávána na základě dotazníkových akcí a jejich vyhodnocování již od roku 2000, kdy byly sledovány údaje za roky 1998 a 1999, šetření v roce 2001 sledovalo danou problematiku v letech 1999 a 2000, v roce 2002 pak zkoumalo situaci v letech 2000 a 2001, loňský průzkum mapoval situaci v letech 2001 a 2002 a letošní průzkum byl zaměřen na roky 2002 a 2003. Pro zadavatele úkolu – MMR – Odbor bytové politiky – je toto dotazníkové šetření jednou z možných cest, jak získat potřebné aktuální údaje o komunálním bydlení, protože Český statistický úřad tato data běžně nezjišťuje.

Provedená šetření o změnách v obecním bytovém fondu vlivem privatizace umožňují sledovat postupné změny v tomto procesu od jeho počátku (tedy od roku 1991) do současné doby a umožňují odhadnout, jak se bude tento proces pravděpodobně vyvíjet do budoucna. Letošní průzkum (tj. za rok 2003) opět prokázal, že předpokládaný termín ukončení procesu privatizace obecního bytového fondu se posouvá. Nejbližší termíny, které byly v letošním dotazníkovém šetření uvedeny, byly roky 2010 a 2012.

Tištěná závěrečná zpráva z dotazníkového šetření provedené v roce 2004 je k dispozici na Ministerstvu pro místní rozvoj – Odboru bytové politiky a v knihovně Ústavu územního rozvoje

Brno. Stručná zpráva z tohoto šetření „Výsledky dotazníkové akce o změnách v obecním bytovém fondu ve vybraných městech (2002, 2003)“ je prezentována na www stránkách Ústavu územního rozvoje (www.uur.cz).

Závěry vyplývající z řešení úkolu „Monitoring komunálního bydlení“ slouží jako jeden z podkladů při vytváření koncepce bytové politiky České republiky. Ukazuje se, že je třeba vytvořit ucelený a vzájemně provázaný systém, který by v dlouhodobém horizontu v rámci celého státu řešil problematiku bydlení. K dosažení záměrů a cílů by pak měly být vypracovány konkrétní kroky, jejichž postupným naplňováním by mohlo být nabídnuto občanům bydlení, které pro ně bude dostupné a současně bude i na odpovídající úrovni.

Úkol „Monitoring komunálního bydlení“, který vytváří ucelenou analýzu v rámci obecního bytového fondu, je pro svou důležitost zařazen (jak již bylo v úvodu uvedeno) do stálých činností Ústavu územního rozvoje. Začátkem roku 2005 bude dotazníková akce dle požadavků Ministerstva pro místní rozvoj opět zopakována. Předpokládá se rozšíření vzorku oslovených měst o cca 3 města s počtem obyvatel do 10 000 a dle dohody se zadavatelem pouhé doladění otázek v doplňkové části dotazníku.

Uveřejněný článek k problematice komunálního bydlení je i poděkováním jak zadavatele úkolu, kterým je Odbor bytové politiky MMR, tak také řešitelského kolektivu Ústavu územního rozvoje všem respondentům, kteří svým vstřícným přístupem a poskytnutím potřebných podkladů umožnili zpracování závěrečné zprávy, která zachycuje a vyhodnocuje aktuální situaci z hlediska změn v obecním bytovém fondu.

*Ing. Dana Chlupová
Ing. Marie Polešáková, Ph.D.
Ing. Ludmila Rohrerová
ÚÚR, Brno*