

# VÝSLEDKY DOTAZNÍKOVÉ AKCE O ZMĚNÁCH V OBEČNÍM BYTOVÉM FONDU VE VYBRANÝCH MĚSTECH (2007, 2008)

Dana Chlupová, Marie Polešáková, Ludmila Rohrerová

*Ústav územního rozvoje Brno zopakoval v roce 2009 dotazníkové šetření zaměřené na aktualizaci a získání potřebných údajů o obecním bytovém fondu pro Ministerstvo pro místní rozvoj. Dotazníková akce sledovala pět tematických okruhů otázek, 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.*

## 1. Úvod

Bydlení patří mezi základní lidské potřeby. Subjekty nabízející a poptávající bydlení vstupují na trh s byty. Trh s byty však představuje specifický druh trhu, který je ovlivňován státní bytovou politikou. Bytová politika státu by měla vytvářet takové právní, institucionální a fiskální prostředí, které nebude brzdit rozvoj trhu s byty, současně však bude pomáhat vybraným skupinám domácností, které jsou na trhu s byty znevýhodněny. Jedním z materiálů, poskytujícím zajímavé podklady pro aktivní řešení problematiky bydlení pro Odbor bytové politiky Ministerstva pro místní rozvoj, jsou výsledky úkolu Monitoring komunálního bydlení, řešeného Ústavem územního rozvoje. Úkol každoročně od roku 2000 zachycuje změny probíhající v obecním bytovém fondu.

Ústav územního rozvoje zopakoval v roce 2009 již podesáté 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 v roce 2009 ponechán stejný vzorek měst jako v roce 2008. Dotazník byl tedy rozeslán hlavnímu městu Praze včetně vybraných městských částí, 23 statutárním městům (stav v době zadání úkolu) a 30 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.

Města/městské části (dále jen MČ)/městské obvody (dále jen MO), která byla oslovena v letošním dotazníkovém šetření, obhospodařují celkem 207 597 obecních bytů, což sice představuje 5,4 % z celkového počtu 3 827 678 všech trvale obydlených bytů (dle Sčítání lidu, domů a bytů 2001 – dále jen SLDB), avšak současně **cca 43 % 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 malá města. 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:<sup>1)</sup> města s 50 000 a více obyvateli, města s 10 000–49 999 obyvateli, města s 2 000–9 999 obyvateli.

Počty bytů posouzených v dotazníkovém šetření byly v závislosti na posuzovaném tématu různé, a to vesměs nižší než celkový počet bytů ve vlastnictví oslovených měst, neboť ne všichni respondenti odpověděli na všechny otázky a ne všechny odpovědi mohly být do vyhodnocení 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 2008.

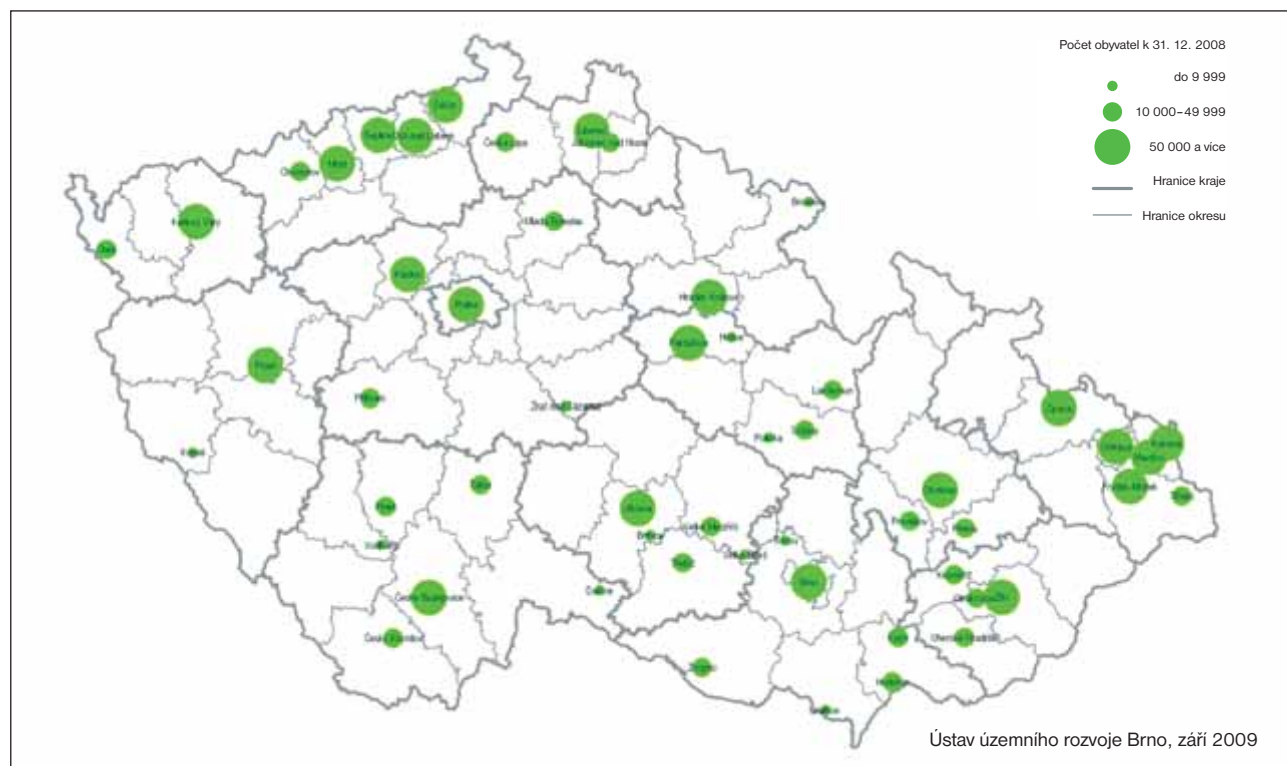
## 2. Výsledky šetření z hlediska privatizace obecního bytového fondu ve vybraných městech

Postupný vývoj privatizace od převedení bytů ze státu do vlastnictví obcí v roce 1991 do 31. 12. 2008 je znázorněn v čárovém **Grafu 1 „Postup privatizace obecního bytového fondu ve sledovaných městech v letech 1991–2008“**.

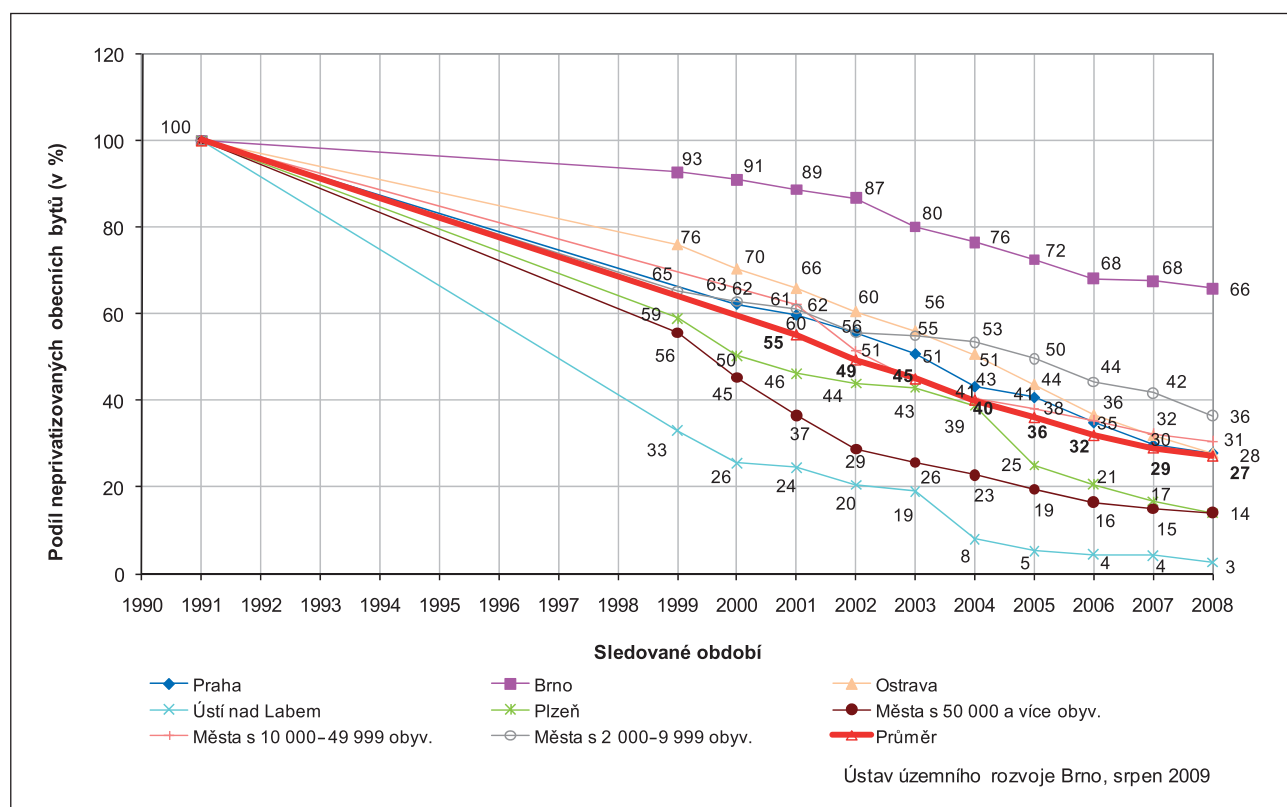
Vývoj celkového počtu obecních bytů ve sledovaných městech (vč. nově postavených bytů) v letech 1991–2008 a předpokládaný stav po ukončení privatizace obecního bytového fondu ukazuje čárový **Graf 2 „Počet obecních bytů ve sledovaných městech (vč. nově postavených bytů) v letech 1991–2008 a předpokládaný stav po ukončení privatizace obecního bytového fondu“**.

Procentní podíl bytů, které si obec hodlá ponechat ve svém vlastnictví, je vztážen 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. 333/2006 Sb., o rozdělení obcí do velikostních kategorií podle počtu obyvatel, o územním rozdělení obcí seskupením katastrálních území, o výši základních cen za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytů, o cílových hodnotách měsíčního nájemného za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu, o maximálních přírůstcích měsíčního nájemného a o postupu při vyhledávání maximálního přírůstku nájemného pro konkrétní byt.

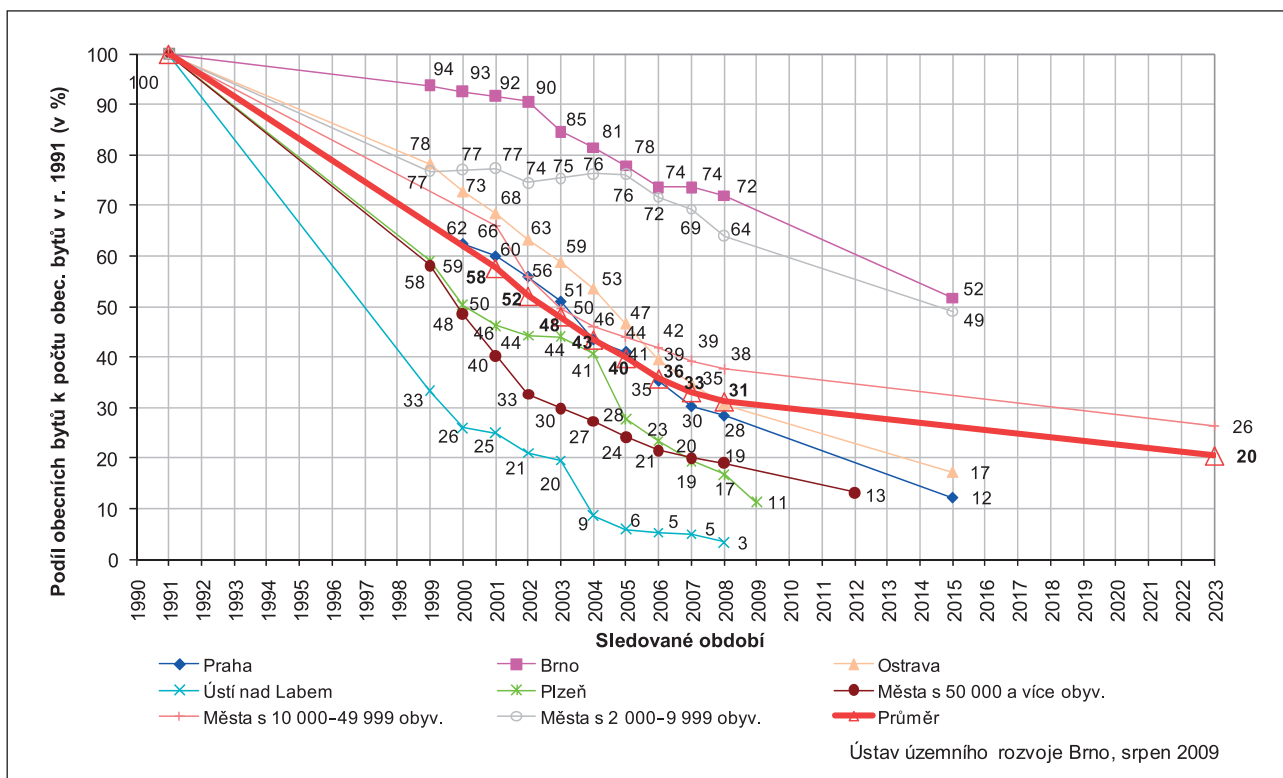


Mapa: Přehled oslovených měst



Graf 1: Postup privatizace obecního bytového fondu ve sledovaných městech v letech 1991–2008

Poznámka: Údaje v grafu byly získány v Praze hodnocením údajů od 9 respondentů; v Brně hodnocením údajů za celé město, které poskytli MMB; v Ostravě hodnocením údajů od 14 respondentů; v Ústí nad Labem hodnocením údajů od 3 respondentů; v Plzni hodnocením údajů za celé město, které poskytl MMP; v ostatních městech velikostní kategorie 50 000 a více obyvatel hodnocením údajů od 11 respondentů; ve městech velikostní kategorie 10 000 až 49 999 obyvatel hodnocením údajů od 14 respondentů; ve městech velikostní kategorie 2 000 až 9 999 obyvatel hodnocením údajů od 11 respondentů.



**Graf 2: Počet obecních bytů ve sledovaných městech (vč. nově postavených bytů) v letech 1991–2008 a předpokládaný stav po ukončení privatizace obecního bytového fondu**

Poznámka:

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

Údaje v grafech byly získány: v Praze – hodnocením údajů od 9 respondentů;

v Brně – hodnocením údajů za celé město, které poskytl MMB;

v Ostravě – hodnocením údajů od 14 respondentů;

v Ústí nad Labem – hodnocením údajů od 3 respondentů;

v Plzni – hodnocením údajů za celé město, které poskytl MMP;

v ostatních městech – velikostní kategorie 50 000 a více obyvatel – hodnocením údajů od 11 respondentů;

v ostatních městech – velikostní kategorie od 10 000 do 49 999 obyvatel – hodnocením údajů od 14 respondentů;

v ostatních městech – velikostní kategorie od 2 000 do 9 999 obyvatel – hodnocením údajů od 11 respondentů.

## Výstavba nových bytů

Z celkového počtu obecních bytů postavených v období od roku 1991 do konce roku 2008 jich **67,0 %** bylo postaveno od roku 1991 do konce roku 2002, **8,4 %** v průběhu roku 2003, **7,0 %** v průběhu roku 2004, **8,9 %** v průběhu roku 2005, **3,0 %** v průběhu roku 2006, **4,7 %** v průběhu roku 2007 a **0,9 %** v průběhu roku 2008.

**Graf 3 „Počet nově postavených (zkolaudovaných) obecních bytů ve sledovaných městech od roku 1991 k 31. 12. 2008“** ukazuje počet nově postavených bytů za období let 1991 až 2008 v přepočtu na 1 000 obyvatel ve sledovaných městech.

Struktura nově postavených obecních bytů v roce 2007 a v roce 2008 je patrná z **Tab. 1 „Struktura nově postavených obecních bytů zkolaudovaných v roce 2007 a v roce 2008“**.

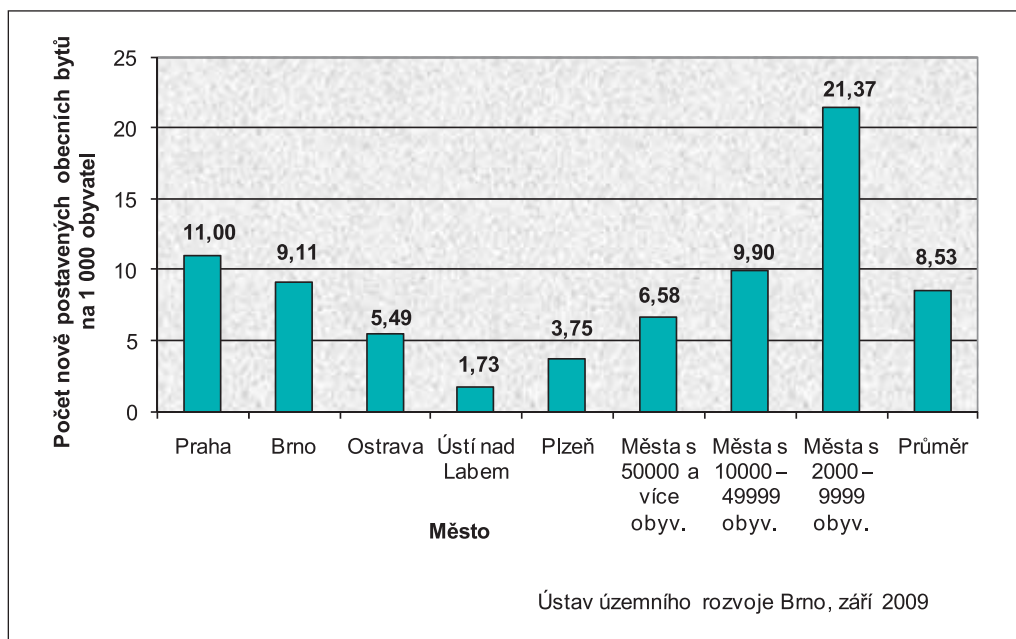
## Vývoj celkového počtu obecních bytů v letech 1991–2008 (vč. nově postavených)

Od roku 1991 do konce roku 2008 došlo k **68,8 %** poklesu celkového počtu obecních bytů.

## Rok předpokládaného ukončení privatizace obecních bytů

Nejvíce respondentů uvádí předpokládané ukončení privatizace obecních bytů v letech 2010 a 2011. Nejzazší uvedený termín ukončení privatizace je rok 2015 a dále pak rok 2023 (v tomto termínu je počítáno s privatizací bytů, které byly postaveny na základě dotačních titulů, u nichž byla stanovena finanční spoluúčasť obce a nájemníků bytů na výstavbě<sup>2)</sup>; dotace měla zakomponovanou podmínku, že tyto byty obec nesmí po dobu 20 let prodat).

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: Počet nově postavených (zkolaudovaných) obecních bytů ve sledovaných městech od roku 1991 k 31. 12. 2008**

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 %).

Do vyhodnocení počtu nově postavených (zkolaudovaných) obecních bytů na 1 000 obyvatel od roku 1991 k 31. 12. 2008 v Grafu 3 byly zahrnuty:

v Praze údaje od všech 18 oslovených MČ, včetně magistrátu;

v Brně údaje za celé město, které poskytl MMB;

v Ostravě údaje od všech 16 oslovených MO, včetně magistrátu;

v Ústí nad Labem údaje od všech 4 oslovených MO;

v Plzni údaje za celé město, které poskytl MMP;

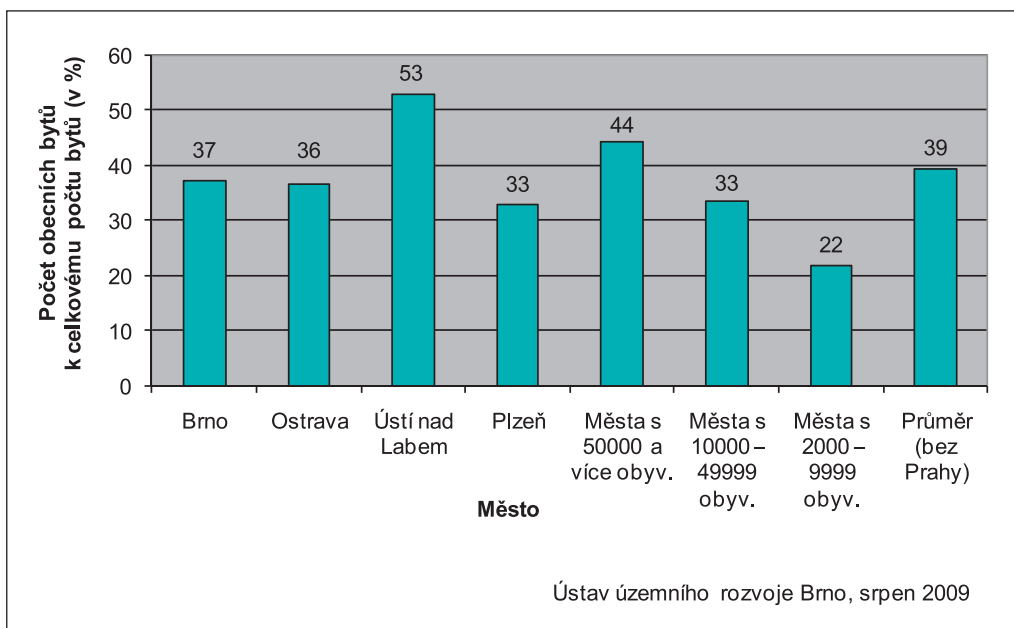
v ostatních městech – velikostní kategorie 50 000 a více obyvatel údaje od všech 17 oslovených respondentů;

v ostatních městech – velikostní kategorie od 10 000 do 49 999 obyvatel údaje od všech 20 oslovených respondentů;

v ostatních městech – velikostní kategorie od 2 000 do 9 999 obyvatel údaje od všech 12 oslovených respondentů.

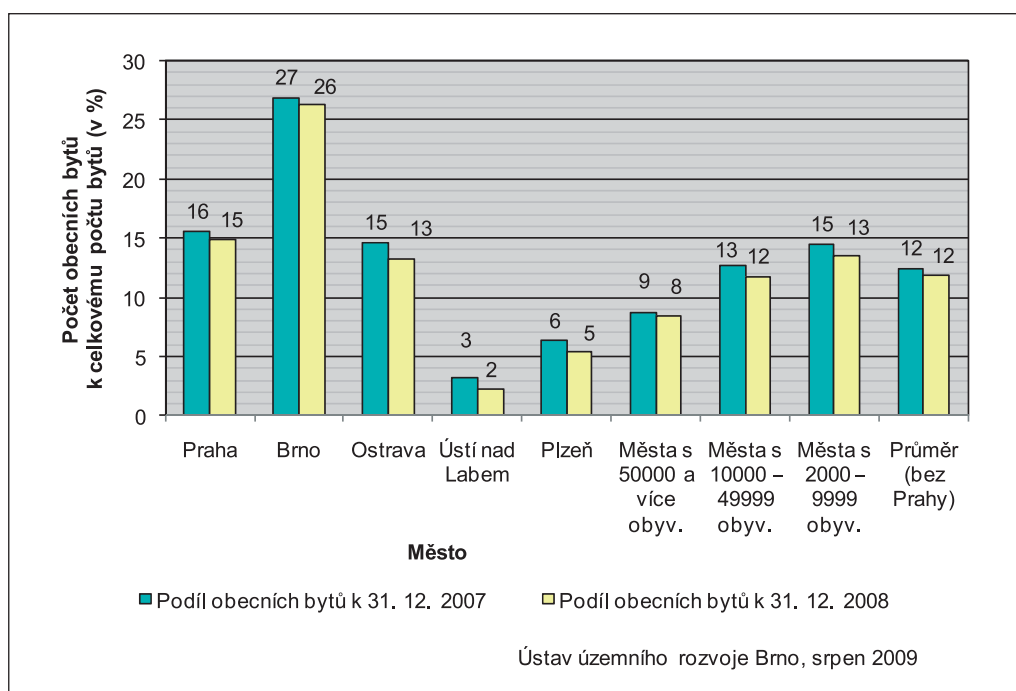
Město	% podíl počtu nově postavených obecních bytů zkolaudovaných v roce 2007		% podíl počtu nově postavených obecních bytů zkolaudovaných v roce 2008	
	které vznikly v nových budovách	které vznikly změnami dokončených staveb	které vznikly v nových budovách	které vznikly změnami dokončených staveb
Praha	42,1	57,9	0,0	100,0
Brno – MMB za celé město	67,0	33,0	70,7	29,3
Ostrava	0,0	0,0	0,0	0,0
Ústí nad Labem	0,0	0,0	0,0	100,0
Plzeň – MMP za celé město	0,0	0,0	0,0	100,0
Ostatní města – velikostní kategorie 50 000 a více obyvatel	0,0	100,0	90,7	9,3
Ostatní města – velikostní kategorie 10 000 až 49 999 obyvatel	54,0	46,0	0,0	100,0
Ostatní města – velikostní kategorie 2 000 až 9 999 obyvatel	100,0	0,0	0,0	100,0
Průměrná výše	56,9	43,1	58,8	41,2

**Tab. 1: Struktura nově postavených obecních bytů zkolaudovaných v roce 2007 a v roce 2008 (údaje za vybraná města, resp. vybrané části měst)**



**Graf 4: Podíl obecních bytů z celkového počtu bytů ve sledovaných městech v roce 1991**

Poznámka: Počet obecních bytů byl srovnáván k celkovému počtu bytů dle Sčítání lidu, domů a bytů v roce 1991.



**Graf 5: Podíl obecních bytů z celkového počtu bytů ve sledovaných městech v letech 2007 a 2008**

Poznámka: Počet obecních bytů byl srovnáván k celkovému počtu obydlených bytů dle Sčítání lidu, domů a bytů v roce 2001.

Poznámka ke grafům 4 a 5:

Průměr v obou grafech byl vypočten bez údajů za město Praha. Do Grafu 4 nebyla Praha zahrnuta, protože počty obecních bytů bylo třeba nasčítat z údajů od jednotlivých MČ (bez MHMP), které poskytly kompletní údaje; počty všech bytů v roce 1991 nebylo možné nasčítat za jednotlivé MČ, protože administrativní členění hlavního města Prahy se od SLDB 1991 změnilo (máme údaje k počtu všech bytů pouze za celé město). V Grafu 5 je průměr počítán rovněž bez údajů za město Praha, protože shrnuje výsledky stejného vzorku respondentů jako Graf 4.

Ve městech Brno, Ostrava, Ústí nad Labem a Plzeň – hodnoceny údaje za celé město, města s 50 000 a více obyvateli – hodnoceny údaje bez Karviné, města s 10 000 až 49 999 obyvateli – hodnoceny údaje bez Prostějova, Hodonína, Kyjova a Velkého Meziříčí, města s 2 000 až 9 999 obyvateli – hodnoceny údaje za všechna sledovaná města.

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 2008 zprivatizováno 97,4 % těchto bytů. Nejméně postupuje privatizace ve městě Brně, kde bylo zatím zprivatizováno pouze 34,2 % bytů.

### 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 4 „Podíl obecních bytů z celkového počtu bytů ve sledovaných městech v roce 1991“ a v Grafu 5 „Podíl obecních bytů z celkového počtu bytů ve sledovaných městech v letech 2007 a 2008“.**

Procentní podíl počtu obecních bytů k počtu všech bytů ve sledovaných městech od roku 1991 postupně klesá (v roce 1991 činil tento podíl 39,2 % a v roce 2008 již pouze 11,6 %).

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

Obce si do budoucna hodlají ponechat ve svém vlastnictví 20,5 % bytů (vztaženo k počtu bytů, které byly převedeny do jejich vlastnictví v roce 1991).

Vzhledem k počtu bytů, které obce vlastnily k 31. 12. 2008, si hodlají ponechat 65,6 % bytů (počet bytů, které obce vlastnily k 31. 12. 2008, je součtem počtu bytů, které obcím zbyly po privatizaci z bytového fondu převedeného v roce 1991 a nově postavených obecních bytů).

### 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, doba platnosti dokumentu není uvedena, 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, 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 2008, který se bude aktualizovat cca po 4 letech, součástí tohoto dokumentu je i oddíl zabývající se sociálním bydlením;
- Magistrát města Ostravy koncepci bydlení zpracovanou nemá a ani ji zatím nepřipravuje;
- v Ústí nad Labem 3 městské obvody uvádějí, že koncepci bydlení zpracovanou nemají a ani ji zatím nepřipravují; 1 městský obvod nevedl na tuto otázku odpověď;

- 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 – směrnice QS 563-05, přijatém v roce 2007 s platností bez omezení, součástí tohoto dokumentu je i oddíl zabývající se sociálním bydlením;
- z kategorie ostatních měst jich 26, to je 53 %, má zpracovanou a schválenou koncepci bytové politiky, eventuálně podobný dokument, buď samostatně nebo jako součást jiného dokumentu (Liberec, Hradec Králové, Havířov, Zlín, Karviná, Děčín, České Budějovice, Pardubice, Kladno, Přerov, Jablonec nad Nisou, Třebíč, Tábor, Příbram, Znojmo, Cheb, Písek, Hodonín, Uherské Hradiště, Svitavy, Český Krumlov, Velké Meziříčí, Polička, Holice, Zruč nad Sázavou a Brtnice), 2 ostatní města teprve pracují na přípravě dokumentu (Prostějov a Lanškroun), 18 ostatních měst dokument nemá a ani zatím na jeho přípravě nepracuje (Most, kde 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., Opava, Frýdek-Místek, Karlovy Vary, Teplice, Chomutov, Jihlava, Mladá Boleslav, Česká Lípa, Kroměříž, Otrokovice, Broumov, Tišnov, Dačice, Vodňany, Kdyně, Velká Bíteš a Valtice); 3 respondenti na tuto otázku neodpověděli (Olomouc, Třinec a Kyjov).

**Tab. 2 „Ceny v Kč/m<sup>2</sup>, za jaké se prodávají byty v roce 2009, případně ceny uplatňované v roce 2008 za předpokladu, že privatizace byla v roce 2008 již ukončena“** zachycuje nejnižší a nejvyšší ceny uvedené jednotlivými respondenty:

Reakce na otázky dotazníku, 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:

- 29 % respondentů uvedlo, že tato skutečnost neovlivnila v jejich obci bezprostředně průběh privatizace bytového fondu, nebylo třeba uplatnit žádnou změnu.
- 29 % respondentů 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 ES v oblasti veřejné podpory; privatizace probíhá již jen ve formě prodeje bytů jako jednotek fyzickým osobám, které v těchto bytech bydlí).
- 3 % respondentů uvedla z nabízených odpovědí v dotazníku současně dvě možnosti. Z těchto odpovědí lze usoudit, že skutečnost vstupu České republiky do Evropské unie a s tím související nutnost řídit se komunitárním právem v oblasti veřejné podpory průběh privatizace neovlivnila, nebylo třeba uplatnit žádnou změnu, protože privatizace probíhá od doby vstupu České re-

Město	Rok 2009	
	nejnižší cena v Kč/m <sup>2</sup> uvedená respondenty	nejvyšší cena v Kč/m <sup>2</sup> uvedená respondenty
Praha	3 500–5 500 (MČ Praha 1), příp. 4 988 (MČ Praha 7)	21 700 (MČ Praha 5)
Brno	2 096 (MČ Kohoutovice)	12 500 (MMB)
Ostrava	1 610 (MO Petřkovice)	30 000 (MO Moravská Ostrava a Přívoz)
Ústí nad Labem	ani jeden z respondentů neuvedl konkrétní cenu	ani jeden z respondentů neuvedl konkrétní cenu
Plzeň	2 500 (údaj za celé město)	2 500 (údaj za celé město)
Ostatní města – velikostní kategorie 50 000 a více obyvatel	600 (Chomutov – cena z r. 2008)	12 500 (Pardubice), příp. 23 643 (Zlín – tzv. přímý prodej obálkovou metodou)
Ostatní města – velikostní kategorie 10 000 až 49 999 obyvatel	661 (Jablonec nad Nisou)	11 773 (Hodonín), příp. 15 152 (Tábor – volné byty)
Ostatní města – velikostní kategorie 2 000 až 9 999 obyvatel	2 000 (Broumov – cena z r. 2008)	13 000 (Vodňany – cena z r. 2008), příp. 25 789 (Velká Bíteš – obálková metoda)

Tab. 2: Ceny v Kč/m<sup>2</sup>, za jaké se prodávaly byty v roce 2009, případně ceny uplatňované v roce 2008 za předpokladu, že privatizace byla v roce 2008 již ukončena (údaje za vybraná města, resp. vybrané části měst)

publiky do Evropské unie zřejmě jen ve formě prodeje bytů jako jednotek fyzickým osobám, které v těchto bytech bydlí.

- Zbývající respondenti (39 %) uvedli, že privatizaci buď již ukončili, nebo nehodlají vůbec privatizovat (případně v příslušném roce neprivatizovali), eventuálně jednotlivé městské části odkazují v této problematice na příslušný magistrát (Magistrát města Brna), případně magistrát (Magistrát města Ostravy) odkazuje na jednotlivé městské obvody.

Z využívaných způsobů předcházení 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 právnickým osobám za tržní cenu; prodej domů právnickým 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 převedou 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 užívají dva nebo více výše uvedených způsobů současně.

Od 1. 1. 2007 byl zvýšen limit „de minimis“ ze 100 na 200 tisíc EUR. 46 % respondentů uvedlo, že zvýšení limitu „de minimis“ neovlivnilo průběh privatizace v jejich obci, 5 % respondentů uvedlo, že tato skutečnost ovlivnila částečně průběh privatizace v jejich obci a 3 % respondentů uvedla, že došlo k výraznému ovlivnění průběhu privatizace. Zbývající respondenti (46 %) uvedli, že neprivatizují, eventuálně neuvedli na tuto otázku odpověď.

### 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<sup>3)</sup>, kteří uskutečnili v příslušném roce výměnu obecního bytu, počet přechodů nájmu obecního bytu v příslušném roce, počet v příslušném roce nově „přidělených“ 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 nuceně<sup>4)</sup> vyklizených bytů) ukazují, že situace

3) Nájemcem se rozumí jedna bytová domácnost.

4) Zejména exekučně.

je ve vyhodnocovaných městech podobná – pohyby v rámci obecního bytového fondu jsou vcelku malé – v průměru asi do 2,5 % vzhledem k celkovému počtu obecních bytů. Lze tedy předpokládat obdobnou situaci v celé České republice.

Vývoj počtu neplatičů nájemného a/nebo ceny služeb v letech 2001–2008 je znázorněn v Grafu 6 „Index vývoje počtu neplatičů v obecních bytech v letech 2001–2008 (rok 2000 = 100)“. Z vývoje v letech 2001–2008 je patrné, že počty neplatičů v uvedeném období klesaly, v roce 2004 došlo v Praze a v roce 2005 v Brně, Ostravě a ve městech s 10 000–49 999 obyvateli k přerušení tohoto trendu, ovšem v následujících letech se i tato města vrátila k trendu poklesu neplatičů, který pokračuje až do současnosti (s výjimkou města Plzně, kde došlo v roce 2007 k 2% nárůstu počtu neplatičů vzhledem k roku 2006 a v roce 2008 k 18% nárůstu počtu neplatičů vzhledem k roku 2007). Nejvíce klesl počet neplatičů vzhledem ke stavu v roce 2000 v Praze (o 78 %) a v Ústí nad Labem (o 73 %).

Vývoj podílu počtu neplatičů (nájemného a/nebo ceny služeb) ve vztahu k celkovému počtu obecních bytů ve sledovaných městech v letech 2000–2008 je patrný z Tab. 3 „Počet neplatičů (nájemného a/nebo ceny služeb) v letech 2000–2008“.

Vztah mezi vývojem počtu neplatičů a vývojem počtu obecních bytů ve sledovaných městech v letech 2001–2008 ukazuje Graf 7 „Indexy vývoje počtu obecních bytů a neplatičů ve sledovaných městech v letech 2001–2008 (r. 2000 = 100) bez měst s 2 000–9 999 obyvateli“.

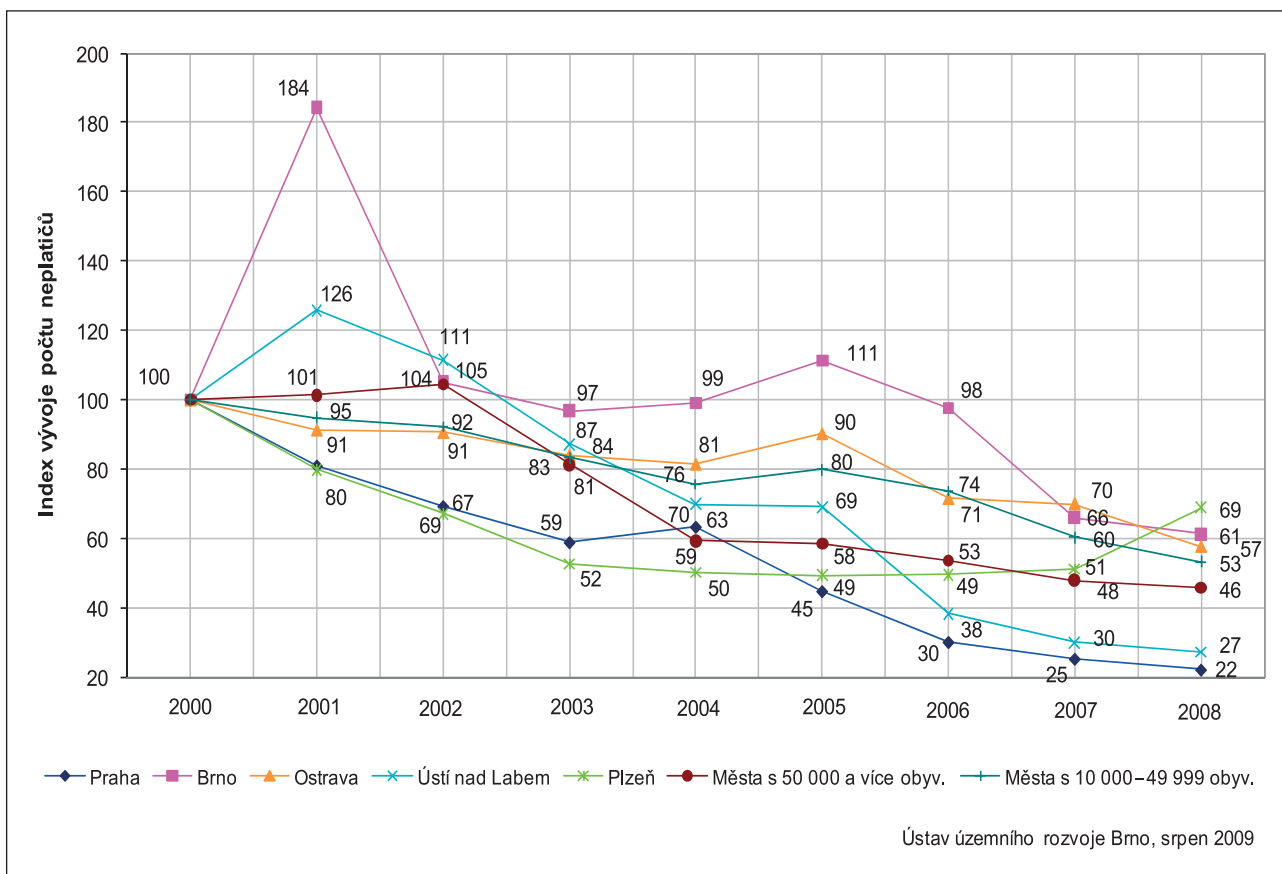
Počet neplatičů v obecních bytech ve vztahu k celkovému počtu bytů ve sledovaných městech k 31. 12. 2007 je znázorněn v Grafu 8 „Počet neplatičů v obecních bytech ve vztahu k celkovému počtu bytů k 31. 12. 2007“ a k 31. 12. 2008 v Grafu 9 „Počet neplatičů v obecních bytech ve vztahu k celkovému počtu bytů k 31. 12. 2008“.

		Praha (vybrané MČ)	Brno (vybrané MČ)	Ostrava (vybrané MO)	Ústí nad Labem (vybrané MO)	Plzeň (celé město)	Ostatní města		
							50 000 a více obyvatel	10 000 až 49 999 obyvatel	2 000 až 9 999 obyvatel
Podíl počtu neplatičů (nájemného a/nebo ceny služeb) ve vztahu k celkovému počtu obecních bytů ve sledovaných městech/MČ/ MO k 31. 12.	2000	30,9 %	18,6 %	30,7 %	58,5 %	31,5 %	32,6 %	18,6 %	x
	2001	26,0 %	29,1 %	29,6 %	74,3 %	27,3 %	36,6 %	19,5 %	x
	2002	23,7 %	17,3 %	31,6 %	75,0 %	24,0 %	41,9 %	21,1 %	x
	2003	21,8 %	16,7 %	31,3 %	61,9 %	18,9 %	34,6 %	21,0 %	9,8 %
	2004	25,3 %	18,1 %	33,1 %	93,1 %	19,6 %	26,2 %	20,8 %	10,2 %
	2005	18,8 %	21,4 %	41,5 %	111,0 %	28,1 %	28,1 %	22,9 %	10,2 %
	2006	14,2 %	19,5 %	37,8 %	85,2 %	33,4 %	28,2 %	22,2 %	11,8 %
	2007	14,8 %	13,3 %	41,4 %	72,2 %	41,6 %	25,6 %	19,7 %	12,4 %
	2008	13,9 %	12,7 %	37,8 %	97,7 %	65,0 %	24,7 %	19,5 %	12,8 %
Index změny počtu neplatičů	2001/2000	81,0	184,3	91,3	125,8	79,7	101,3	94,8	x
	2002/2001	85,5	57,0	99,2	88,5	84,1	103,1	97,1	x
	2003/2002	85,0	92,2	92,7	78,3	78,3	77,8	90,3	x
	2004/2003	107,6	102,2	96,9	80,1	95,6	72,8	90,9	104,6
	2005/2004	70,6	112,4	110,9	98,7	98,4	98,7	105,6	100,4
	2006/2005	67,2	87,6	79,1	55,3	100,1	91,6	92,2	109,4
	2007/2006	83,8	67,5	97,9	78,1	103,3	89,5	81,9	102,8
	2008/2007	87,6	92,8	82,2	91,1	134,8	95,3	88,4	96,1

Tab. 3: Počet neplatičů (nájemného a/nebo ceny služeb) v letech 2000–2008 (údaje za vybraná města, resp. vybrané části měst)

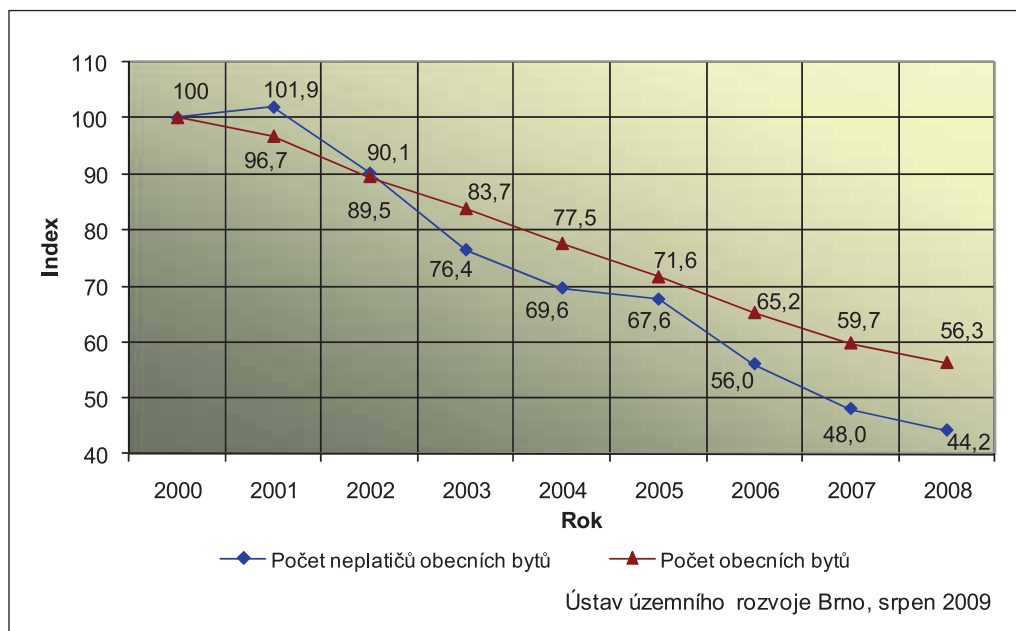
Poznámka: Podíl počtu neplatičů (nájemného a/nebo ceny služeb) ve vztahu k celkovému počtu obecních bytů dosahuje v některých městech hodnoty vyšší než 100 %, tzn., že města mají buď staré pohledávky za dlužníky i k bytům prodaným v privatizaci novému nájemníkovi, který již není dlužníkem, nebo evidují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





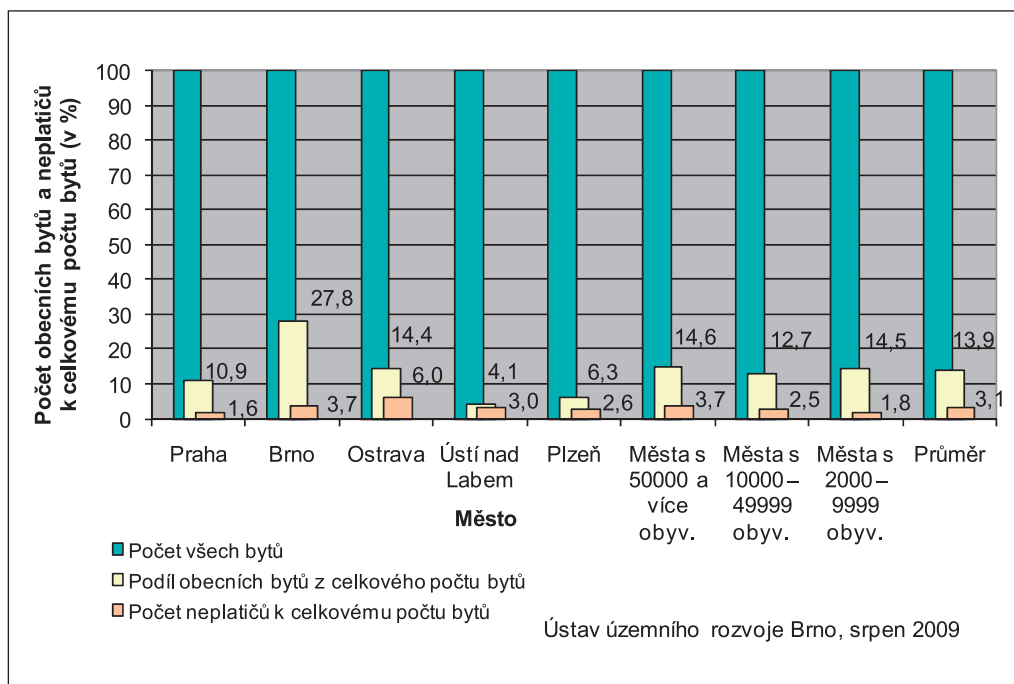
**Graf 6: Index vývoje počtu neplatičů v obecních bytech v letech 2001–2008 (rok 2000 = 100)**  
(údaje za vybraná města, resp. vybrané části měst)

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



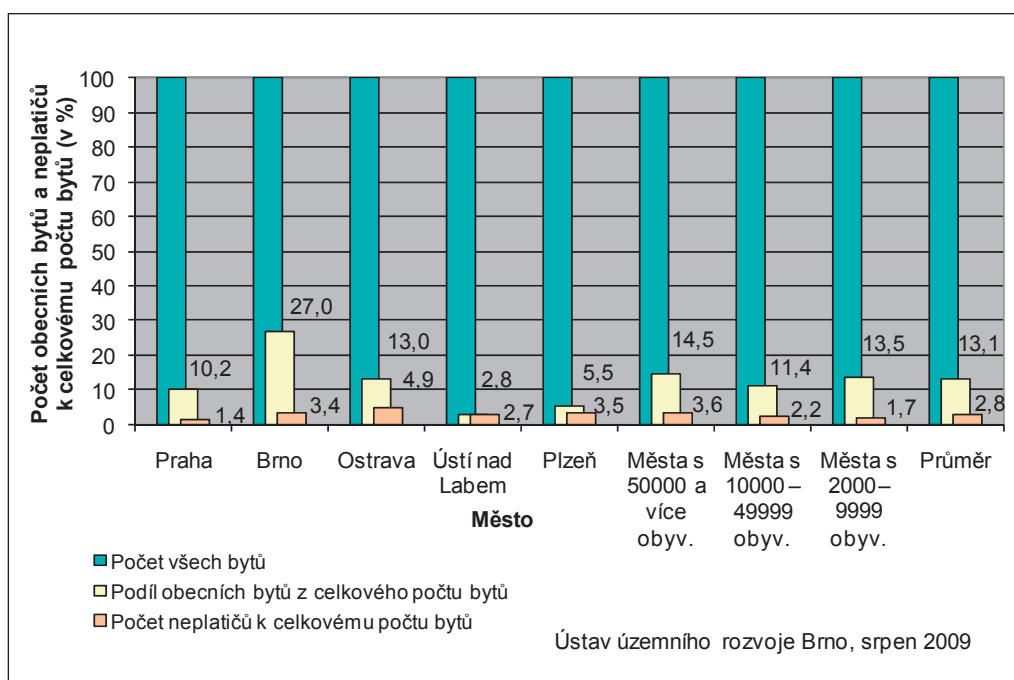
**Graf 7: Indexy vývoje počtu obecních bytů a neplatičů ve sledovaných městech v letech 2001–2008 (r. 2000 = 100) bez měst s 2 000–9 999 obyvateli**  
(údaje za vybraná města, resp. vybrané části měst)

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.



**Graf 8: Počet neplatičů v obecních bytech ve vztahu k celkovému počtu bytů k 31. 12. 2007**

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, přičemž v celkovém počtu neplatičů v Ostravě chybí pouze neplatiči evidovaní MMO. Údaje o počtech všech bytů byly převzaty z výsledků Sčítání lidu, domů a bytů k 1. 3. 2001.



**Graf 9: Počet neplatičů v obecních bytech ve vztahu k celkovému počtu bytů k 31. 12. 2008**

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, přičemž v celkovém počtu neplatičů v Ostravě chybí pouze neplatiči evidovaní MMO. Údaje o počtech všech bytů byly převzaty z výsledků Sčítání lidu, domů a bytů k 1. 3. 2001.

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

Pro možnost srovnání vývoje jsou v Tab. 4 „Průměrné výše plateb za užívání bytu a výše dlužné částky na platbách za užívání bytu“ podchyceny průměrné výše plateb za užívání bytu v Kč/byt/měsíc v roce 2007 a v roce 2008 a výše dlužné částky na platbách za užívání bytu v Kč připadající průměrně na 1 obecní byt k 31. 12. 2007 a k 31. 12. 2008.

Rok	Průměrná výše předepsaného čistého nájemného v Kč/byt/měsíc	Průměrná výše plateb předepsaných 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 obecní byt	Výše dlužné částky na platbách za služby v Kč připadající průměrně na 1 obecní byt	Výše dlužné částky na platbách za užívání bytu v Kč připadající průměrně na 1 obecní byt
2007	1 896	1 738	3 635	3 340	3 293	6 633
2008	2 331	1 746	4 077	3 722	3 249	6 971

Tab. 4: Průměrné výše plateb za užívání bytu a výše dlužné částky na platbách za užívání bytu (údaje za vybraná města, resp. vybrané části měst)

Z tabulky lze vyčíst, že v roce 2008 oproti roku 2007 vzrostly jak průměrné výše plateb předepsaných za čistě nájemné, tak průměrné výše plateb předepsaných za služby, a tím i celková výše plateb za užívání bytu.

V roce 2008 oproti roku 2007 narostla výše dlužných částek na čistém nájemném připadajících průměrně na 1 obecní byt, výše dlužných částek na platbách za služby mírně poklesla a celková výše dlužných částek za platby spojené s užíváním bytu připadajících průměrně na 1 byt vzrostla. Nárůst dlužných částek připadajících průměrně na 1 byt může být do určité míry způsoben poklesem počtu obecních bytů v důsledku privatizace obecního bytového fondu.

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 bytů se smluvním nájemným postupně vzrůstá, podíl počtu bytů s nájemným, na které se vztahuje zák. č. 107/2006 Sb. naopak postupně klesá.

Podíl počtu obecních bytů, u kterých je uplatňováno nájemné, na které se vztahuje zák. č. 107/2006 Sb., z celkového počtu obecních bytů, dosáhl ve sledovaných městech výše **84,7 % v roce 2007** a **82,9 % v roce 2008**.

Podíl počtu obecních 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, z celkového počtu obecních bytů, dosáhl ve sledovaných městech výše **5,8 % v roce 2007** a **6,2 % v roce 2008**. Výrazně vyšší podíl těchto bytů byl v kategorii měst s 2 000–9 999 obyvateli (19,5 % v roce 2007 a 21,3 % v roce 2008), v kategorii měst s 10 000–49 999 obyvateli (18,6 % v roce 2007 a 17,6 % v roce 2008) a v Ústí nad Labem (15,9 % v roce 2007 a 20,8 % v roce 2008).

Podíl počtu obecních bytů se smluvním nájemným dosáhl ve sledovaných městech výše **9,5 % v roce 2007** a **10,8 % v roce 2008**. Nejvyšší podíl těchto bytů byl v Plzni, a to 26,6 % v roce 2007 a 44,1 % v roce 2008.

Přístup respondentů k jednostrannému zvýšení nájemného v roce 2008 na základě zákona č. 107/2006 Sb. znázorňuje Tab. 5 „Podíl bytů ve vlastnictví obce (na které se vztahuje zákon č. 107/2006 Sb.), pro které byl v roce 2008 využit systém jednostranného zvýšení nájemného“ a Graf 10 „Respondenti podle odpovědi na otázku, zda v roce 2008 využili maximální přírůstek nájemného“.

Zájem měst o jednostranné zvýšení nájemného v roce 2009 dokládá Graf 11 „Jednostranné zvýšení nájemného v roce 2009“. Z grafu vyplývá, že 91 % respondentů využilo v roce 2009 možnost jednostranně zvýšit nájemné v obecních bytech. Celkem 1 % respondentů nevedlo na tuto otázku odpověď a pouze 8 % respondentů (MČ Brno - střed, MČ Brno - Medlánky, MO Ústí nad Labem - Severní Terasa, města Karlovy Vary, Děčín, Teplice, Příbram, Kyjov a Kdyně) v roce 2009 jednostranně nezvýšilo nájemné v obecních bytech.

Většina měst/MČ/MO (73 %) zvýšila nájemné již v 1. čtvrtletí, a to nejčastěji k 1. 1. 2009.

Město	Podíl bytů ve vlastnictví obce, pro které byl v roce 2008 využit systém jednostranného zvýšení nájemného				
	0–24 %	25–49 %	50–74 %	75–99 %	100 %
	Počet respondentů	Počet respondentů	Počet respondentů	Počet respondentů	Počet respondentů
Praha	0	0	1	9	7
Brno	1	0	0	9	9
Ostrava	1	1	1	2	9
Ústí nad Labem	1	0	0	0	3
Plzeň	0	0	0	0	1
Ostatní města – velikostní kategorie 50 000 a více obyvatel	4	0	4	2	7
Ostatní města – velikostní kategorie 10 000 až 49 999 obyvatel	2	2	3	3	10
Ostatní města – velikostní kategorie 2 000 až 9 999 obyvatel	1	3	1	0	7
Celkem	10	6	10	25	53
Podíl	9,62 %	5,77 %	9,62 %	24,04 %	50,96 %

**Tab. 5: Podíl bytů ve vlastnictví obce (na které se vztahuje zákon č. 107/2006 Sb.), pro které byl v roce 2008 využit systém jednostranného zvýšení nájemného**

Poznámka: Praha – 2 respondenti nevedli odpověď.

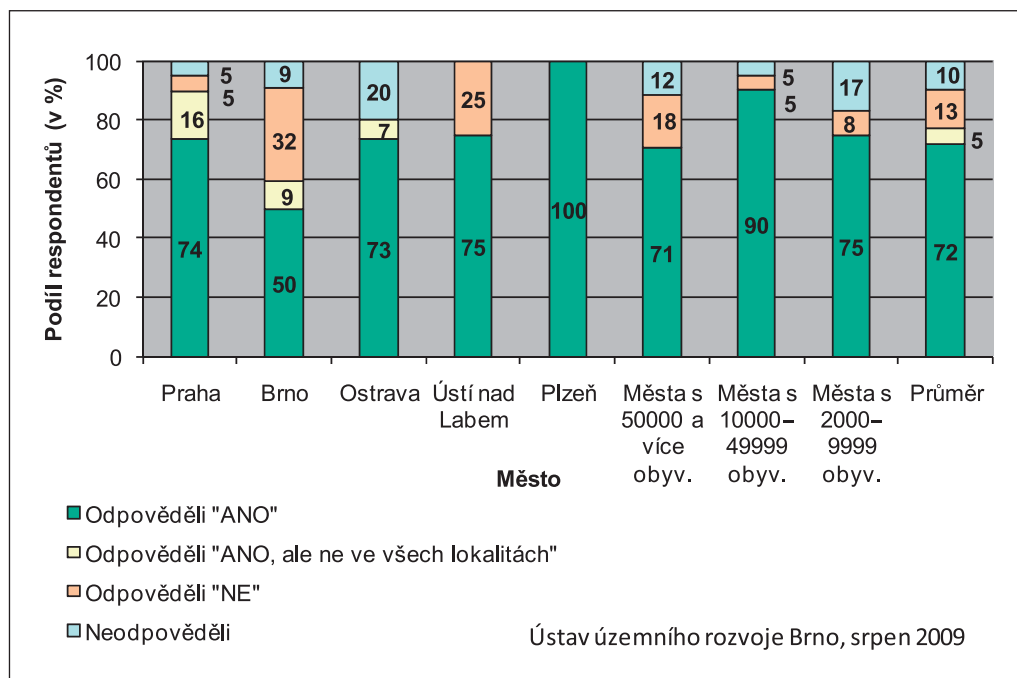
Brno – 3 respondenti nevedli odpověď.

Ostrava – 1 respondent (MMO) nevedl odpověď, 2 respondenti nemají žádné byty, na které se vztahuje zákon č.107/2006 Sb.

Město Plzeň – údaje za celé město od MMP.

Města s 50 000 a více obyvateli – 3 respondenti v roce 2008 jednostranně nezvýšili nájemné v obecních bytech (Karlovy Vary, Děčín, Teplice).

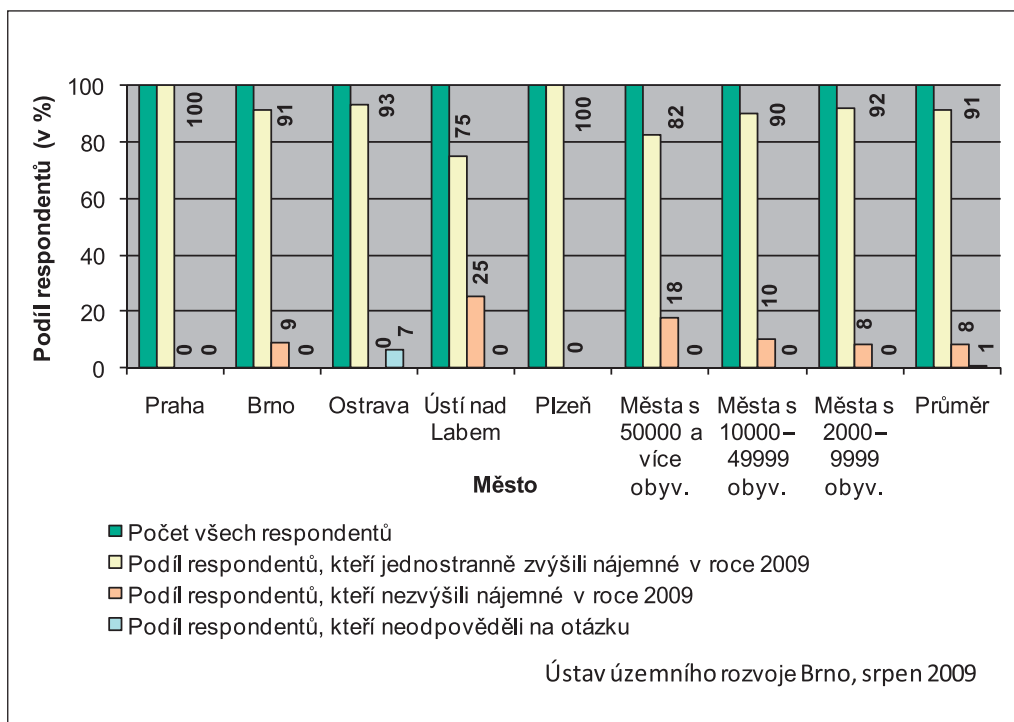
Města s 10 000–49 999 obyvateli – 1 respondent v roce 2008 jednostranně nezvýšil nájemné v obecních bytech (Příbram).



**Graf 10: Respondenti podle odpovědi na otázku, zda v roce 2008 využili maximální přírůstek nájemného**

Poznámka: Město Ostrava – 3 respondenti nevlastní žádné byty, na které se vztahuje zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvýšení nájemného, proto nebyli zařazeni do vyhodnocení tohoto okruhu otázek.

Město Plzeň – údaje za celé město od MMP.



**Graf 11: Jednostranné zvýšení nájemného v roce 2009**

Poznámka: Město Plzeň – údaje za celé město od MMP.  
Město Ostrava – 2 respondenti nevlastní žádné byty, na které se vztahuje zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvýšení nájemného, proto nebyli zařazeni do vyhodnocení tohoto okruhu otázek.

Sazby nájemného pro standardní byt se po jednostranném zvýšení v roce 2009 pohybovaly v rozpětí od 13,00 Kč/m<sup>2</sup> ve městě Příbram po nájemné ve výši 95,46 Kč/m<sup>2</sup> uvedené MČ Praha 7. Nájemné u bytů se sníženou kvalitou dosahovalo po jednostranném zvýšení v roce 2009 úrovně od 7,89 Kč/m<sup>2</sup> ve městě Teplice po nájemné ve výši 76,53 Kč/m<sup>2</sup> uvedené Magistrátem hlavního města Prahy.

Z poznatků a připomínek respondentů k problematice jednostranného zvýšení nájemného lze uvést následující připomínky respondentů:

- stále nejsou stanovena základní zákonná kritéria pro stanovení nájemného u bytů zvláštního určení a bytů postavených se státní dotací po roce 1993; dochází tak k rozdílným nájůmům v těchto domech, kde noví nájemci, ošetřeni novou nájemní smlouvou mají nájemné ve výši nájemného stanoveného dle zák. č. 107/2006 Sb. a „staronájemci“ zůstávají na nájemném zakonzervovaném od roku 2002;
- chybí možnost tzv. fikce doručení oznámení o zvýšení nájemného – nutné doručit do vlastních rukou, a to i u manželů každému zvlášť;
- z regulovaného nájemného nelze opravovat, případně modernizovat byty a domy, město tyto investice může hradit z jiných zdrojů, ale soukromí vlastníci tuto možnost nemají;

- z nájemného zvýšeného o maximální přírůstek jsou u jednotlivých domů poskytovány slevy odrážející technický stav domu (tzn. např. sleva, pokud má dům původní střechu, okna, nezateplenou fasádu atd.);
- deregulace je příliš pomalá a nevystihuje stav trhu s byty a nájmy.

## 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 specializovaných soukromých firem najatých obcí s nárokem na odměnu za výkon správy. V roce 2007 činil tento typ správy 50,6 % z celkového počtu obecních bytů a v roce 2008 se jednalo o 49,1 % z celkového počtu obecních bytů.

Pro možnost srovnání vývoje je v Tab. 6 „Průměrná výše nákladů měst na zajišťování správy obecních bytů“ podchycena průměrná výše nákladů měst na zajišťování správy obecních bytů prostřednictvím správce v Kč/byt/měsíc a průměrná výše nákladů měst na zajišťování správy obecních bytů, pokud si města spravovala obecní byty sama prostřednictvím příslušného odboru, v Kč/byt/měsíc v roce 2007 a v roce 2008.

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
2007	210,14	136,81
2008	208,66	167,23

**Tab. 6: Průměrná výše nákladů měst na zajišťování správy obecních bytů (údaje za vybraná města, resp. vybrané části měst)**

Pro možnost srovnání vývoje je v Tab. 7 „Průměrná výše nákladů měst na správu a údržbu obecních bytů a průměrná výše příjmů získaných z nájmu obecních bytů“ 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 2007 a v roce 2008.

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
2007	1 629	2 145
2008	1 888	2 765

**Tab. 7: 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 2007 i v roce 2008 nižší než průměrná výše příjmů získaných z nájmu obecních bytů, přičemž rozdíl mezi těmito dvěma částkami se v roce 2008 oproti roku 2007 zvětšil.

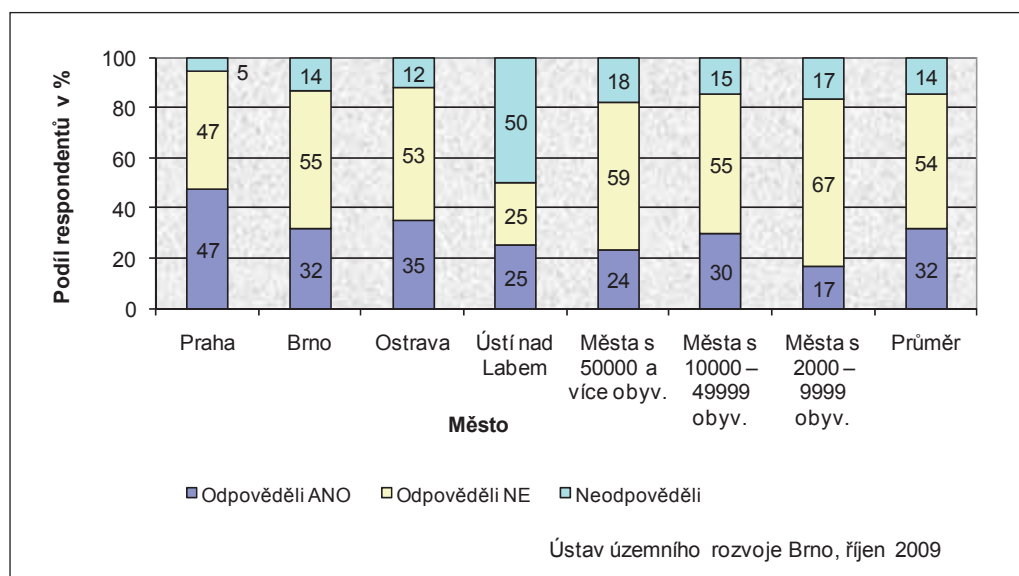
**Graf 12 „Porovnání respondentů podle odpovědi na otázku, zda příjmy z nájmu pokrývají náklady na údržbu a opravy obecního bytového fondu tak, aby nedocházelo ke zhoršení jeho technického stavu“** je vyhodnocením odpovědí jednotlivých respondentů na tuto otázku dotazníku.

## 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 s tím spojenou existenci evidence 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 je nájemníkům nabízeno odstupné v případě, že uvolní byt.

Pro informaci uvádíme:

- Z celkového počtu 112 oslovených respondentů jich 79, to je 70,5 %, vede evidenci žádostí o pronájem obecního bytu, 32, to je 28,6 %, evidenci žádostí o pronájem obecního bytu nevede a 1 respondent, to je 0,9 %, nevedl na tuto otázku odpověď.



**Graf 12: Porovnání respondentů podle odpovědi na otázku, zda příjmy z nájmu pokrývají náklady na údržbu a opravy obecního bytového fondu tak, aby nedocházelo ke zhoršení jeho technického stavu**

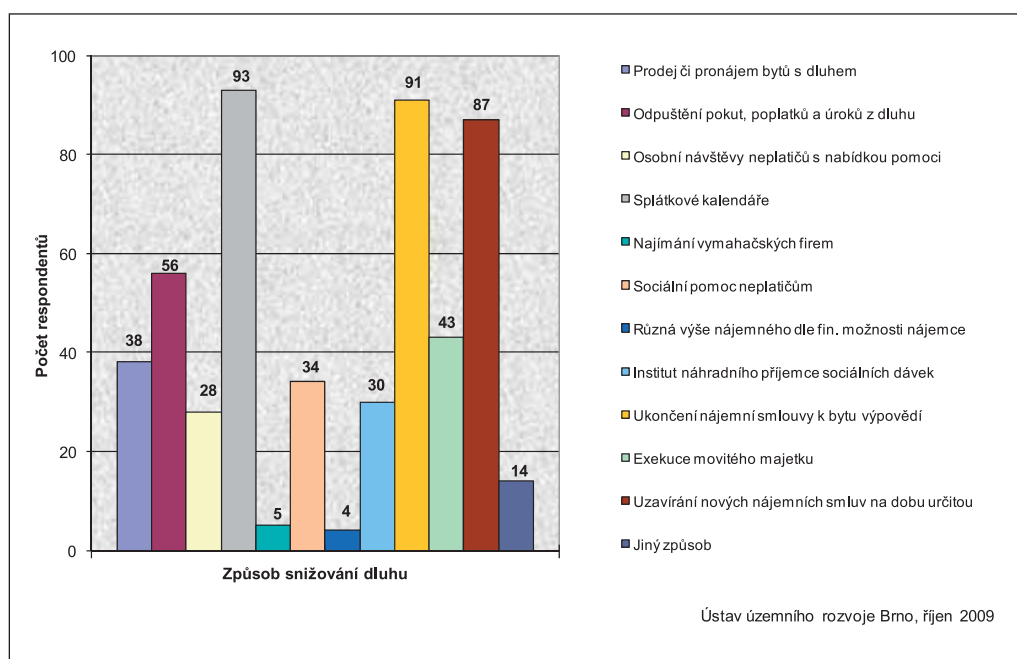
Poznámka: Plzeň – MMP za celé město nevedl na tuto otázku odpověď.

- Z celkového počtu 112 oslovených respondentů jich 65, to je 58,0 %, vede evidenci žádostí o pronájem obecního bytu pro vybrané skupiny obyvatel, 46, to je 41,1 %, evidenci žádostí o pronájem obecního bytu pro vybrané skupiny obyvatel nevede a 1 respondent, to je 0,9 %, nevedl na tuto otázku odpověď.
- 48 respondentů, to je 42,9 %, 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, matky samoživitelky, jiné vybrané skupiny (respondenti uvádějí např. azylanty; bytové náhrady po rozvodu manželství; nájemce bytů, kteří uvolní stávající byt ze zdravotních důvodů po přidělení jiného bytu stejné velikosti, ale v nižším nadzemním podlaží; osoby využívající pečovatelskou službu; děti z dětského domova a pěstounské péče; mladé lidi do věku 35 let – startovací byty; celkově sociálně slabé), dále pro obecně prospěšné profese (uváděni jsou učitelé, místní policie, Policie ČR, zdravotnictví, hasičský záchranný sbor, zaměstnanci MČ a veřejnoprávních organizací) a rodiny s dětmi.
- Procentní podíl celkem evidovaných žádostí o pronájem obecního bytu včetně žádostí o pronájem obecního bytu pro vybrané skupiny obyvatel souhrnně za všechny respondenty v roce 2007 činil 27,1 % z celkového počtu obecních bytů a v roce 2008 činil 27,3 % z celkového počtu obecních bytů. Procentní podíl celkem evidovaných žádostí o pronájem obecního bytu pro vybrané skupiny obyvatel souhrnně za všechny respondenty

- v roce 2007 činil 7,3 % z celkového počtu obecních bytů a v roce 2008 činil 8,1 % z celkového počtu obecních bytů. Celkem evidované žádosti o pronájem obecního bytu pro vybrané skupiny obyvatel v roce 2007 činily 27,1 % z celkového počtu všech evidovaných žádostí o pronájem obecního bytu a v roce 2008 činily 30,1 % z celkového počtu všech evidovaných žádostí o pronájem obecního bytu.
- Čtyři respondenti uvedli, že nájemníkům v případě, že uvolní byt, nabízejí odstupné.

Přístupy respondentů k problematice snižování počtu neplatičů a snižování dluhu na nájemném a službách jsou podchyceny souhrnně za všechny respondenty v **Grafu 13 „Metody snižování počtu neplatičů a snižování dluhu na nájemném a službách využívané ve sledovaných městech“**. Nejčastěji využívanými metodami jsou splátkové kalendáře, ukončení nájemní smlouvy k bytu výpovědí a uzavírání nových nájemních smluv na dobu určitou.

V dotazníkovém šetření v roce 2009 byla zařazena otázka, zda se na úrovni obce připravuje nebo již existuje zpracovaný dokument, který usiluje o řešení problematiky vyloučení z bydlení, bezdomovectví a sociálního začleňování (jako příprava na rok 2010 – Evropský rok pro potírání chudoby a sociálního vyloučení). Z celkového počtu 112 oslovených respondentů jich pouze dvanáct uvedlo, že výše uvedený dokument je na úrovni obce připravován (MČ Praha 7, Magistrát města Brna, města Olomouc a Chomutov) nebo již existuje (Magistrát města Ostravy, města Most, Karviná, Prostějov, Přerov, Jablonec nad Nisou, Písek a Český Krumlov).



**Graf 13: Metody snižování počtu neplatičů a snižování dluhu na nájemném a službách využívané ve sledovaných městech (údaje za vybraná města, resp. vybrané části měst)**

## 7. Závěr

Dotazníková šetření o změnách v obecním bytovém fondu vlivem privatizace, prováděná každoročně již od roku 2000, umožňují sledovat uceleně vývoj tohoto procesu od jeho počátku v roce 1991 až do současné doby a pomáhají odhadnout pravděpodobný budoucí vývoj. Současně jsou v rámci šetření získávány další potřebné aktuální údaje z oblasti komunálního bydlení. Závěry šetření jsou jedním z řady materiálů využívaných při řešení bytové politiky České republiky.

Dotazníkové šetření realizované v roce 2009 potvrdilo další postup privatizace obecního bytového fondu a rozšířilo informace získané v minulých šetřeních. Od roku 1991 do konce roku 2008 se ve sledovaných městech snížil celkový počet obecních bytů v průměru o 68,8 %. Prodej obecních bytů by měl u většiny respondentů pokračovat i v dalších letech, města si plánují ponechat ve svém vlastnictví v průměru 20,5 % bytů oproti stavu v roce 1991. Nejméně bytů si hodlají ponechat města, která do současné doby zprivatizovala největší podíl bytů. Naopak města, u nichž privatizace probíhá pomaleji, si hodlají ponechat přibližně 50 % bytů oproti jejich stavu v roce 1991.

Nejvíce respondentů předpokládá ukončení privatizace obecních bytů v letech 2010 a 2011. Nejuzdálenější termín ukončení privatizace, které byly v letošním dotazníkovém šetření uvedeny, byly roky 2015 a 2023 (do tohoto termínu je počítáno s privatizací bytů, které byly postaveny na základě dotačních titulů, u nichž byla finanční spoluúčast obce a nájemníků bytů na výstavbě; dotace měla zakomponovanou podmínku, že tyto byty obec nesmí po dobu 20 let prodávat). Rok 2015, uvedený jako nejuzdálenější termín předpokládaného ukončení privatizace v loňském šetření, se tímto v letošním průzkumu posunul až do roku 2023. Odpovědi v dotazníku upozornily na oblast, které bude třeba v následujících letech věnovat pozornost, a to nakládání s byty postavenými se státní dotací. Někteří respondenti již zvažují jejich prodej. Je však třeba k celé problematice přistupovat koncepčně. Případný prodej bytů by měl být v souladu s bytovou politikou obce a zohledňovat sociální i ekonomické

aspekty. Důležité bude například řešit, zda budou prodávány jednotlivé byty nebo celé domy, za jakou cenu a komu budou byty prodávány a jak bude obec postupovat v případě, že někteří nájemníci si nebudou moci byt koupit.

V roce 2008 polovina respondentů jednostranně zvýšila nájemné ve všech obecních bytech. Pouze malý počet respondentů možnosti jednostranně zvýšit nájemné v roce 2008 nevyužil. Pro téměř 450 000 bytů bude rok 2010 posledním, ve kterém lze jednostranně zvýšit nájemné. Od roku 2011 bude v těchto bytech platit volné nájemné a jeho výše bude záviset na dohodě mezi majitelem bytu a nájemcem. Pro více než 300 000 bytů se deregulace nájemného prodlužuje až do roku 2012. Důvodem prodloužení deregulace u těchto bytů je skutečnost, že nájemné je zde již velmi vysoké a jednorázové navýšení na cílové nájemné by znamenalo vysoké sociální zatížení nájemníků. Již v současné době se projevuje důsledek zvyšování nájemného, kdy zejména v hlavním městě Praze značně vzrostla poptávka po malometrážních bytech.

Tištěná závěrečná zpráva z dotazníkového šetření provedeného v roce 2009 je k dispozici na Ministerstvu pro místní rozvoj – Odboru bytové politiky a na Ústavu územního rozvoje Brno. Stručná zpráva z tohoto šetření „Výsledky dotazníkové akce o změnách v obecním bytovém fondu ve vybraných městech (2007, 2008)“ je prezentována na www stránkách Ústavu územního rozvoje ([www.uur.cz](http://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.**

*Ze zprávy pro [www.uur.cz](http://www.uur.cz) „Výsledky dotazníkové akce o změnách v obecním bytovém fondu ve vybraných městech (2007, 2008)“.*

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

### ENGLISH ABSTRACT

**Results of the 2007–2008 Questionnaire Survey of the Municipal Housing Stocks of Selected Towns and Cities,** by Dana Chlupová, Marie Polešáková and Ludmila Rohrerová

On behalf of the Ministry for Regional Development, the Institute for Spatial Development carried out another questionnaire research in 2009 to gather and update necessary data about the municipal housing stock. The survey was focused on five items which are usually not covered by the Czech Statistical Office, namely housing stock privatization, shifts within the municipal housing stock, payments related to the usage of municipal dwellings, costs of the administration of the municipal housing stock, and additional data.