

VÝSLEDKY DOTAZNÍKOVÉ AKCE O ZMĚNÁCH V OBEČNÍM BYTOVÉM FONDU VE VYBRANÝCH MĚSTECH (2001, 2002)

Dana Chlupová, Marie Polešáková, Ludmila Rohrerová

Problémy spojené s bydlením a jejich řešení se v současné době stávají stále palčivější celospolečenskou otázkou. Na úrovni obcí probíhá různým tempem privatizace obecních bytů, které je věnována značná pozornost jak ze strany obcí, tak i bydlících v obecních bytech. Bylo by žádoucí, aby jednotlivé obce měly zpracovanou vlastní koncepci bydlení, ve které by bylo stanoveno, jak s privatizací obecního bytového fondu pokračovat a kdy ji ukončit. Úkol „Monitoring komunálního bydlení“, který je stálou činností ÚÚR, sleduje nejen již zmíněnou problematiku, ale i další změny probíhající v obecním bytovém fondu. Závěry z tohoto sledování slouží jako jeden z podkladů při práci na koncepci bytové politiky ČR.

Ústav územního rozvoje Brno zopakoval v roce 2003 již počtvrté šetření formou dotazníkové akce, zaměřené na aktualizaci a získání potřebných údajů a informací o obecním bytovém fondu pro Ministerstvo pro místní rozvoj. Dle požadavků zadavatele – Odboru bytové politiky MMR – byl v letošním roce vzorek měst rozšířen o dalších 7 měst spadajících do velikostní kategorie obcí do 9 999 obyvatel dle Vyhlášky 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. Dotazník tak byl rozeslán Praze včetně vybraných městských částí, 19 statutárním městům a 30 dalším městům – viz **Mapa „Přehled oslovených měst“**. Dotazníková akce sledovala opakovaně průzkum 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, přístup k řešení situace bezdomovců, participace soukromého sektoru na financování výstavby nových obecních bytů, výstavba nových obecních bytů bez jakékoli dotace od státu. 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 příspěvním oslovených měst celkem 331 690 bytů, což sice předsta-

vuje 8,7 % z celkového počtu 3 828 912 všech trvale obydlených bytů v ČR, avšak současně 49,1 % ze všech 675 000 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 2002.

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

Postupný vývoj privatizace od převedení bytů ze státu do vlastnictví obcí v roce 1991 do 31.12. 2002 je znázorněn v čárovém **Grafu č. 1 „Postup privatizace obecního bytového fondu ve sledovaných městech v letech 1991 – 2002“**.

Z grafu vyplývá, že do konce roku 2000 bylo z původního počtu bytů převedených do vlastnictví obcí v roce 1991 zprivatizováno průměrně **39,5 %** těchto bytů, do konce roku 2001 to bylo **45,2 %** a do konce roku 2002 se jednalo o **51,2 %**.

Vývoj celkového počtu obecních bytů ve sledovaných městech (vč. nově postavených bytů) v letech 1991 – 2002 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 – 2002 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

Z celkového počtu obecních bytů postavených v období od roku 1991 do konce roku 2002 jich 42,4 % bylo postaveno od roku 1991 do konce roku 1999, 27,7 % v průběhu roku 2000, 17,0 % v průběhu 2001 a 12,9 % v průběhu roku 2002.

Struktura nově postavených obecních bytů je patrná z Tabulky „Struktura nově postavených obecních bytů zkolaudovaných v roce 2001 a v roce 2002“.

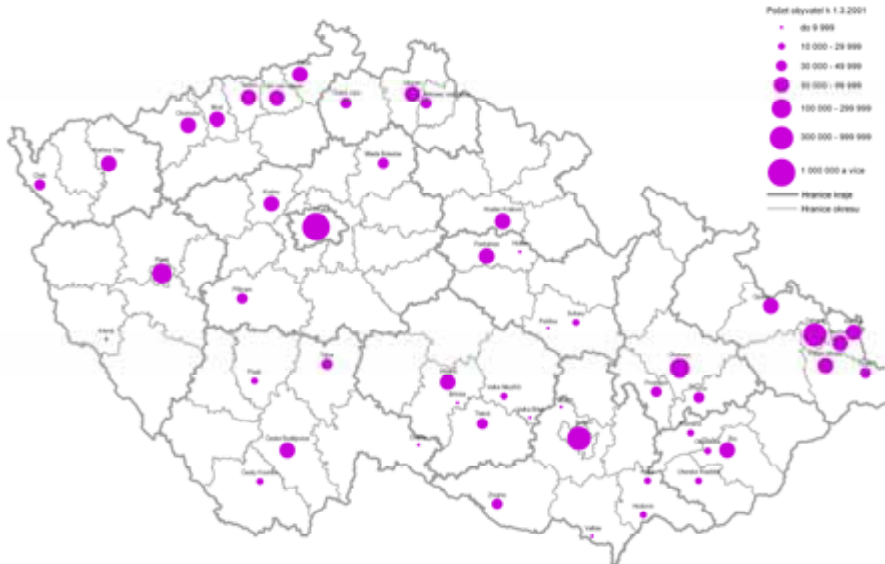
Vývoj celkového počtu obecních bytů v letech 1991 – 2002

Od roku 1991 do konce roku 2000 došlo k 37,6 % poklesu celkového počtu obecních bytů, od roku 1991 do konce roku 2001 došlo k 43,2 % poklesu a od roku 1991 do konce roku 2002 k 48,8 % poklesu celkového počtu obecních bytů. Během roku 2001 došlo k 9 % poklesu celkového počtu obecních bytů vzhledem k jejich počtu v roce 2000 a během roku 2002 k 9,9 % poklesu celkového počtu obecních bytů vzhledem k jejich počtu v roce 2001.

Rok předpokládaného ukončení privatizace obecních bytů

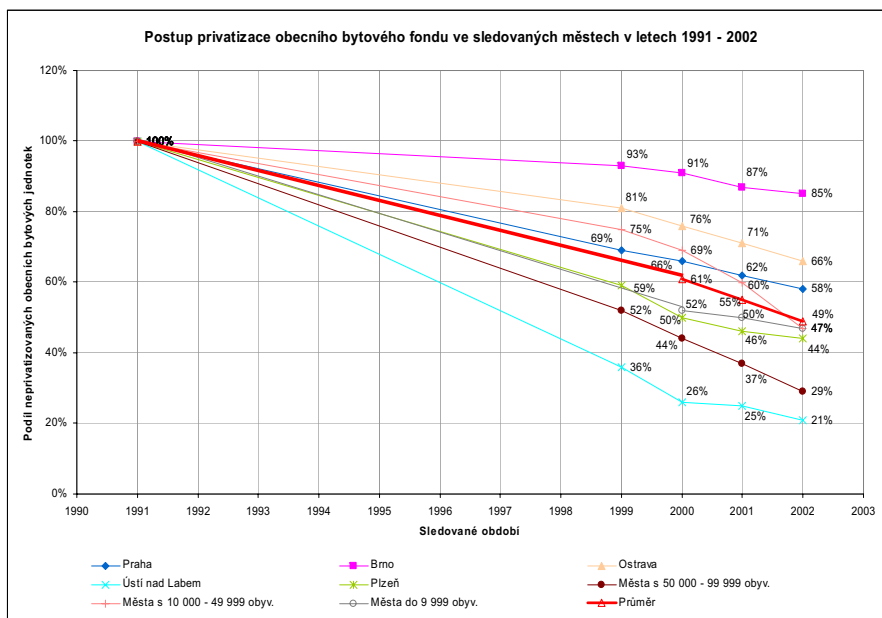
Nejvíce respondentů uvádí předpokládané ukončení privatizace obecních bytů v roce 2003 a v roce 2004, nejzazší termín ukončení privatizace, který respondenti uvádějí, je rok 2010. Někteří respondenti zatím nevědí a nemají termín určen. Šest respondentů již privatizaci ukončilo – Kdyně v roce 1997, Třebíč v roce 1998, Most v roce 2000, Tišnov v roce 2000, Dačice v roce 2001 a Praha-Horní Počernice v roce 2002. 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 2002 zprivatizováno 79 % bytů. V nezprivatizovaných bytech zůstaly převážně sociálně slabé rodiny, což může mít souvislost s údajem o vysokém počtu neplatičů v obecních bytech. MO Neštětice uvedl, že etapově je již prodej v roce 2003 ukončen s tím, že jednotlivé byty se doprodávají bez omezení termínu a MO Severní Terasa uvádí pro dokončení privatizace rok 2003.

Mapa: Přehled oslovených měst



Pramen: ÚÚR Brno, listopad 2003

Graf č. 1



Pramen: ÚÚR Brno, září 2003

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

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. 3 „Podíl obecních bytů z celkového počtu bytů ve sledovaných městech v letech 1991, 2001 a 2002“.

Procentní podíl počtu obecních bytů k počtu všech bytů od roku 1991 postupně klesá (v roce 1991 činil tento podíl 39,1 %, v roce 2000 se jednalo o 24,1 %, v roce 2001 o 19,8 % a v roce 2002 o 17,6 %).

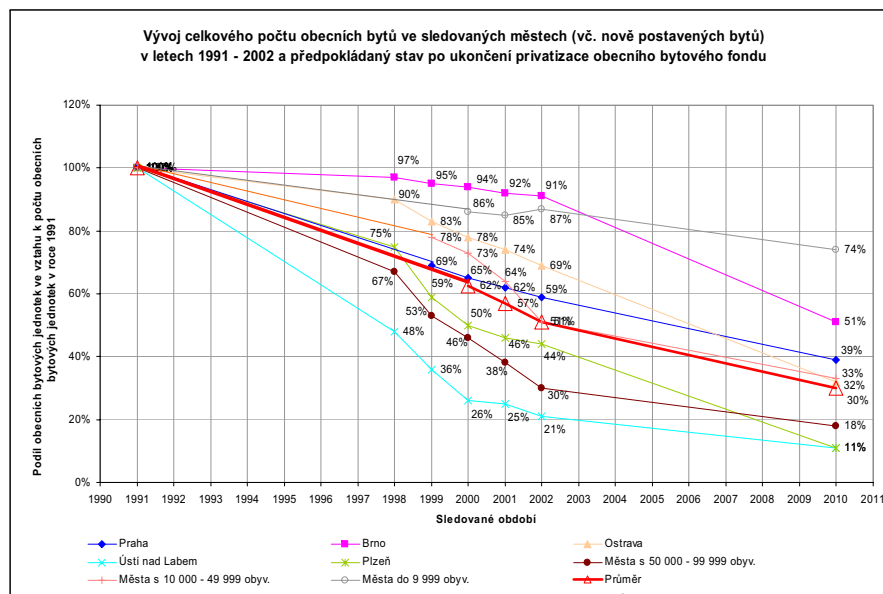
Tab.: Struktura nově postavených obecních bytů zkolaudovaných v roce 2001 a v roce 2002

Město	% podíl počtu nově postavených obecních bytů zkolaudovaných v roce 2001		% podíl počtu nově postavených obecních bytů zkolaudovaných v roce 2002	
	kteře vznikly v nových samostatných budovách	kteře vznikly změnami dokončených staveb	kteře vznikly v nových samostatných budovách	kteře vznikly změnami dokončených staveb
Praha	85	15	83	17
Brno	27	73	14	86
Ostrava	35	65	24	76
Ústí nad Labem	0	100	0	0
Plzeň	56	44	0	100
Ostatní města - velikostní kategorie 50 000 až 99 999 obyvatel	86	14	71	29
Ostatní města - velikostní kategorie 10 000 až 49 999 obyvatel	89	11	74	26
Ostatní města - velikostní kategorie do 9 999 obyvatel	59	41	90	10
Průměrná výše	72	28	66	34

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 **29,5 %** a vzhledem k celkovému počtu obecních bytů (včetně nově postavených) k 31. 12. 2002 činí **58,3 %**. Jedná se o hrubé číslo vzhledem k tomu, že mnohé obce termín ukončení privatizace postupně posunují, případně tento termín nemají prozatím stanoven. Z šetření lze vypořádat, že některé obce v průběhu privatizace přizpůsobují počty prodávaných bytů i zájmu občanů.

Graf č. 2



Pramen: ÚÚR Brno, září 2003

Obecné poznatky z privatizace obecního bytového fondu:

- ve většině měst se projevuje spíše zájem až velký zájem o privatizaci obecního bytového fondu, pouze v Ostravě lehce převažuje spíše nezájem o privatizaci obecního bytového fondu; přímo nezájem o privatizaci se projevuje v městském obvodu Stará Bělá v Ostravě a ve městě Hodonín;
- 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);

Předpokládaný stav počtu obecních bytů po ukončení privatizace obecního bytového fondu je uváděn k roku 2010, 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.

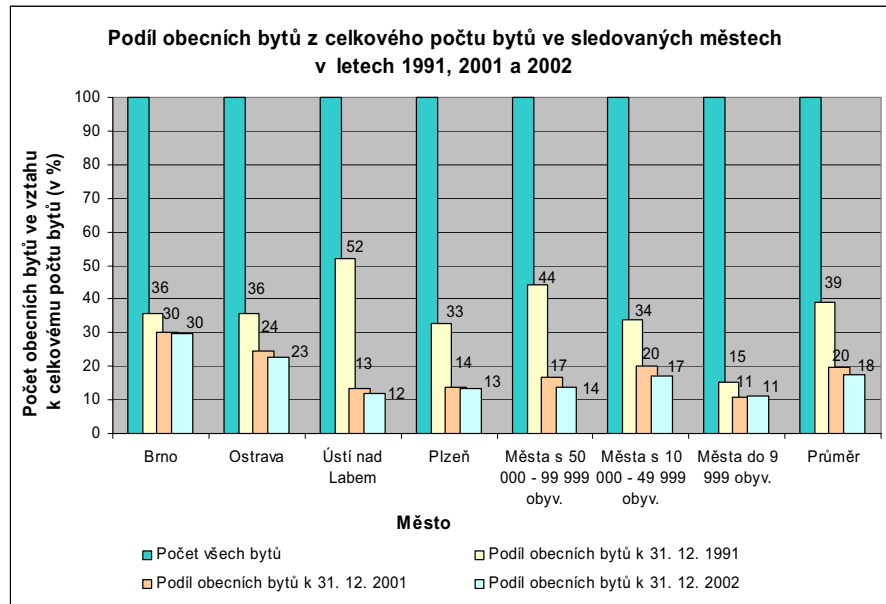
- města většinou nerozlišují při prodeji domů úroveň jejich technického stavu; pouze 2 městské obvody v Ostravě, a to MO Hošťálkovic a MO Hrabová, uvedly, že privatizují domy v dobrém technickém stavu; z předchozích dotazníků plyne, že město Havířov privatizuje domy v dobrém technickém stavu a město Svitavy v dobrém technickém stavu po rekonstrukci;
- 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.

- hlavní město Praha má zpracovanou a schválenou Koncepci bytové politiky hlavního města Prahy pro rok 2000 a navazující období (1999–2005);
- město Brno má zpracovanou a schválenou Strategii bydlení města Brna pro období 2001–2011;
- město Ostrava zpracovává Koncepci bytové politiky města Ostravy;
- 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;
- z kategorie ostatních měst jich 31 % má zpracovanou a schválenou koncepci bydlení eventuálně jiný dokument buď samostatně nebo jako součást jiného dokumentu, 18 % ostatních měst teprve pracuje na přípravě dokumentu, 40 % dokument nemá a ani zatím na jeho přípravě nepracuje; 11 % respondentů na tuto otázku neodpovědělo.

• **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 2001 v průměru 1,8 % a v roce 2002 v průměru 1,7 % z celkového počtu obecních bytů.
- Počet přechodů nájmu obecního bytu činil v roce 2001 v průměru 2,0 % a v roce 2002 v průměru 1,9 % 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 2001 v průměru 2,5 % a v roce 2002 v průměru 2,7 % z celkového počtu obecních bytů.
- Počet právně volných bytů k 31.12.2001 činil v průměru 0,9 % a k 31.12.2002 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 2001



Pramen: ÚÚR Brno, listopad 2003

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 2001 a 2002 byl srovnáván s celkovým počtem bytů dle Sčítání lidu, domů a bytů v roce 2001.

in průměru 1,0 % a v roce 2002 v průměru 1,5 % 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 nájmu 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 1998 – 2002 je znázorněn v Grafu č. 4 „Podíl neplatičů (nájmu a/nebo služeb) ve vztahu k celkovému počtu obecních bytů ve sledovaných městech v letech 1998 – 2002“. Z grafu lze vyčíst, že počty neplatičů se pohybují zhruba v rozmezí 20 – 30 %, výrazně vyšší procento (60 – 75 %) vykazuje město Ústí nad Labem, kde je tato situace způsobena vysokým podílem nezaměstnanosti a sociálně slabých rodin. V ostatních městech lze vysledovat, že procento neplatičů se snižuje s poklesem velikosti měst.

Počet neplatičů ve vztahu k celkovému počtu bytů ve sledovaných městech k 31.12. 2001 je znázorněn v Grafu č. 5 „Počet neplatičů (nájmu a/nebo služeb) ve vztahu k celkovému počtu bytů ve sledovaných městech k 31.12.2001“ a k 31.12. 2002 v Grafu č. 6 „Počet neplatičů (nájmu a/nebo služeb) ve vztahu k celkovému počtu bytů ve sledovaných městech k 31.12. 2002“.

- Počty dlužníků (nájmu a/nebo služeb), kteří dlužili v příslušném roce pouze za měsíce listopad a prosinec, se pohybují v rozmezí zhruba mezi 5 – 10 % ve vztahu k celkovému počtu obecních bytů. Vyšší procento vykazuje v roce 2001 město Plzeň (13,8 %), v roce 2002 hlavní město Praha (12,9 %) a v obou sledovaných letech město Ústí nad Labem (15 %). V ostatních městech lze vysledovat, že procento dlužníků, kteří dlužili v příslušném roce pouze za měsíce listopad a pro-

sinec, se snižuje s poklesem velikosti měst.

- Průměrná výše čistého nájemného v roce 2001 činila 1 364 Kč/byt/měsíc a v roce 2002 se jednalo o částku 1 466 Kč/byt/měsíc.
- Průměrná výše plateb za služby v roce 2001 činila 1 404 Kč/byt/měsíc a v roce 2002 se jednalo o částku 1 431 Kč/byt/měsíc.
- Průměrná výše plateb za užívání bytu v roce 2001 činila 2 768 Kč/byt/měsíc a v roce 2002 se jednalo o částku 2 898 Kč/byt/měsíc.

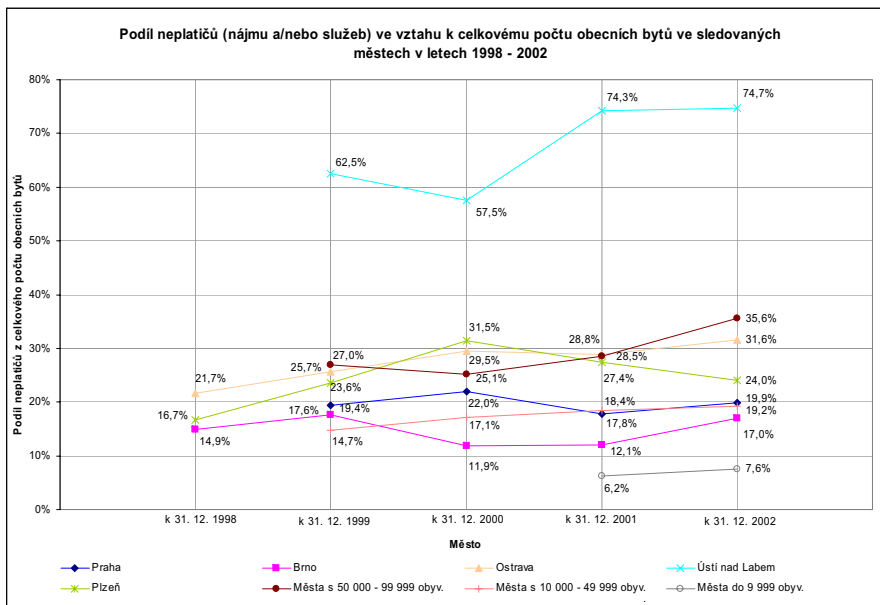
V roce 2002 oproti roku 2001 narostly průměrné výše plateb jak za čisté nájemné, tak za služby, a tím i za užívání bytu.

- Výše dlužné částky na čistém nájemném připadající průměrně na 1 obecní byt k 31.12. 2001 činila 2 169 Kč a k 31.12. 2002 činila 3 074 Kč.
- Výše dlužné částky na platbách za služby připadající průměrně na 1 obecní byt k 31.12. 2001 činila 1 483 Kč a k 31.12. 2002 činila 1 967 Kč.
- Výše dlužné částky na platbách za užívání bytu připadající průměrně na 1 obecní byt k 31.12. 2001 činila 3 651 Kč a k 31.12. 2002 činila 5 040 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.

- Podíl počtu bytů s **maximálním základním měsíčním nájemným** dosahuje ve sledovaných městech výše **96,7 % v roce 2001** a **95,9 % v roce 2002**. Podíl počtu bytů s **věcně usměrňovaným nájemným** dosahuje ve sledovaných městech výše **1,3 % v roce 2001** a **1,6 % v roce 2002**. Výrazně vyšší podíl počtu bytů s věcně usměrňovaným nájemným je v kategorii měst do 9 999 obyvatel, a to 12,1 % v roce 2001 a 17,4 % v roce 2002. Podíl počtu bytů se **smluvním nájemným** dosahuje ve sledovaných městech výše **2,1 % v roce 2001** a **2,6 % v roce 2002**. Nejvyšší podíl bytů se smluvním nájemným je v kategorii měst do 9 999 obyvatel, a to 4,5 % v roce 2001 a 7,3 % v roce 2002.
- Průměrná výše nákladů měst na zajišťování správy obecních bytů prostřednictvím správce činila 150 Kč/byt/měsíc v roce 2001 a 164 Kč/byt/měsíc v roce 2002. Průměrná výše nákladů měst na zajišťování správy obecních bytů, pokud si města sprava-

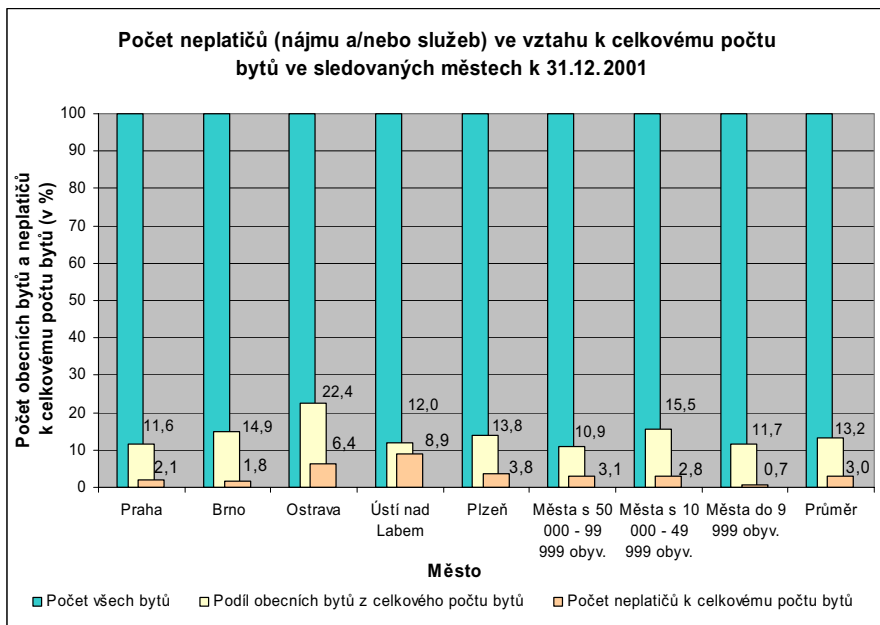
Graf č. 4



Pramen: ÚÚR Brno, září 2003

Údaje o počtech neplaticů ve městech Praha, Brno, Ostrava a Ústí nad Labem se týkají pouze vybraných městských částí nebo městských obvodů.

Graf č. 5



Pramen: ÚÚR Brno, září 2003

vovala obecní byty sama prostřednictvím příslušného odboru, činila 105 Kč/byt/měsíc v roce 2001 a 112 Kč/byt/měsíc v roce 2002. 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 2002 ve srovnání s rokem 2001 vzrost-

la. 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 privatizací obecních bytů, kdy mnohá města se zbavují bytového fondu, který je ve špatném technickém stavu.

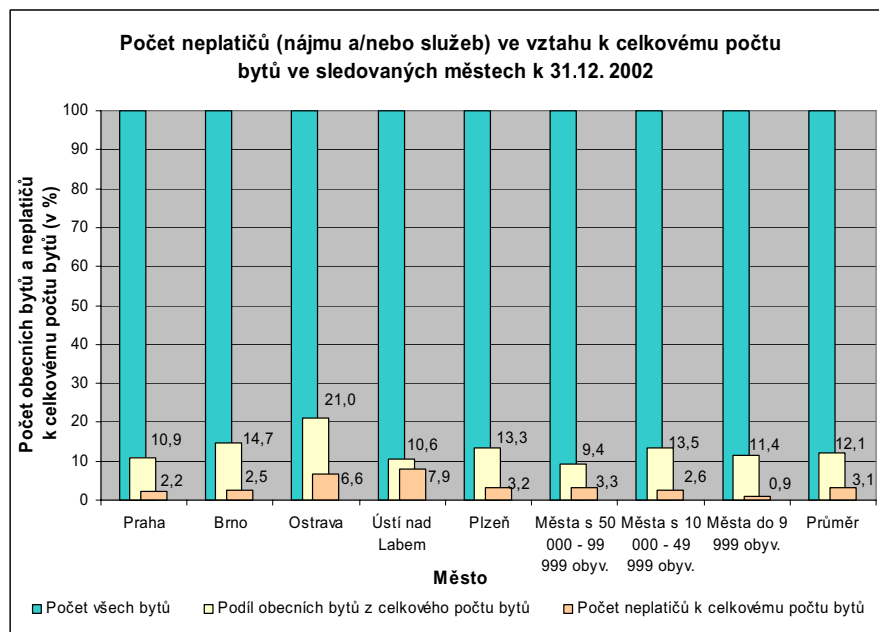
Problematika komunálního bydlení je zpracovávána na základě dotazníkových akcí a jejich vyhodnocování již od roku 2000, kdy byly sledovány údaje za roky 1998 a 1999, šetření v roce 2001 sledovalo danou problematiku v letech 1999 a 2000, v roce 2002 pak zkoumalo situaci v letech 2000 a 2001 a loňský průzkum byl zaměřen na situaci v letech 2001 a 2002. V současné době jsou již shromažďovány vyplněné dotazníky s údaji za roky 2002 a 2003.

Provedená šetření o změnách v obecním bytovém fondu vlivem privatizace dávají možnost srovnání vývoje dynamiky tohoto procesu od jeho počátku (tedy od roku 1991) do současné doby a umožňují odhadnout, jak se bude tento proces pravděpodobně vyvíjet a informují o tom, kdy jednotlivá města předpokládají jeho ukončení. Výsledky šetření jsou cenným podkladem pro práci Odboru bytové politiky MMR.

Tištěná závěrečná zpráva z dotazníkového šetření je k dispozici na Ministerstvu pro místní rozvoj – Odboru bytové politiky a v knihovně Ústavu územního rozvoje Brno. Výsledky dotazníkové akce o změnách v obecním bytovém fondu ve vybraných městech (2001, 2002) provedené v roce 2003 jsou k dispozici na www stránkách Ústavu územního rozvoje (www.uur.cz).

Obecné závěry vyplývající z „Monitoringu komunálního bydlení“ by se měly stát součástí koncepce bytové politiky ČR. Privatizace obecního bytového fondu není osamoceným problémem, patří do celého komplexu bytové politiky, kdy je třeba vytvořit dlouhodobý program pro společnost a její potřeby, najít způsoby řešení s konkrétními kroky pro řešení stavu. Jednotlivé kroky v oblasti bytové politiky by měly být provázány, aby celkové řešení nebylo nesystémové. Bytová politika

Graf č. 6



Pramen: ÚÚR Brno, září 2003

Údaje o počtech obecních bytů a počtech neplatičů ve městech Praha, Brno, Ostrava a Ústí nad Labem se týkají pouze vybraných městských částí nebo městských obvodů. Údaje o počtech všech bytů byly převzaty z výsledků Sčítání lidu, domů a bytů k 1.3.2001.

by měla být směřována tak, aby byla společnost každému občanu schopna nabídnout dostupné bydlení na odpovídající úrovni.

Zadavatel úkolu, kterým je Odbor bytové politiky MMR, spolu s řešitelským kolektivem Ústavu územního rozvoje, děkují tímto všem respondentům, kteří svým vstřícným přístupem a poskytnutím potřebných podkladů přispěli ke zpracování závěrečné zprávy, která zachycuje a vyhodnocuje současnou situaci z hlediska změn v obecním bytovém fondu.

Ze zprávy pro www.uur.cz „Výsledky dotazníkové akce o změnách v obecním bytovém fondu ve vybraných městech (2001, 2002).“

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