

VÝSLEDKY DOTAZNÍKOVÉ AKCE O ZMĚNÁCH V OBECNÍM BYTOVÉM FONDU VE VYBRANÝCH MĚSTECH (2008, 2009)

Dana Chlupová, Marie Polešáková, Ludmila Rohrerová

Ústav územního rozvoje zopakoval v roce 2010 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

Hlavním úkolem bytové politiky státu je neustále sledovat, jak se vyvíjí situace v oblasti bydlení a provádět průběžné vyhodnocování, na jehož základě pak může vytvářet takové podmínky, aby byl postupně zajištěn rovný přístup k přiměřenému a dostupnému bydlení pro všechny občany a jejich rodiny. Vláda našeho státu si uvědomuje rizika, která mohou z neuspokojivé situace v oblasti bydlení vyplývat a která mohou negativně ovlivňovat i další oblasti života občanů. Proto také považuje bydlení za důležitou součást celkové kvality života obyvatelstva a řešení bytové problematiky patří k jejím prioritám. Jedním z materiálů, který poskytuje podklady pro průběžné vyhodnocování situace v oblasti bydlení pro Odbor politiky bydlení 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 2010 již pojednávající šetření formou dotazníkové akce, zaměřené na aktualizaci a získání potřebných údajů a informací o obecním bytovém fondu. Po dohodě se zadavatelem – Odborem politiky bydlení Ministerstva pro místní rozvoj – byl v roce 2010 ponechán stejný vzorek měst jako v roce 2009. 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 (viz výše), obdobně jako v letech předchozích, které nejsou běžně zjišťovány Českým statistickým úřadem.

Města/městské části (dále jen MČ)/městské obvody (dále jen MO), která byla oslovena v letošním dotazníkovém šetření, obhospodařují celkem 192 970 obecních bytů, což sice představuje 5,0 % z celkového počtu 3 827 678 všech trvale obydlených bytů (dle Sčítání lidu, domů a bytů 2001 – dále jen SLDB), avšak současně **cca 42 % obecních bytů v České republice**.

Pro vyhodnocení byla oslovená města rozdělena do několika velikostních kategorií, protože velká města se zabývají jinými problémy a mohou uplatnit jiné formy jejich řešení než města malá. Samostatně byla hodnocena města členěná na MČ či MO – Praha, Brno, Ostrava, Ústí nad Labem a Plzeň. Ostatní města byla rozdělena do tří velikostních kategorií¹⁾: 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.

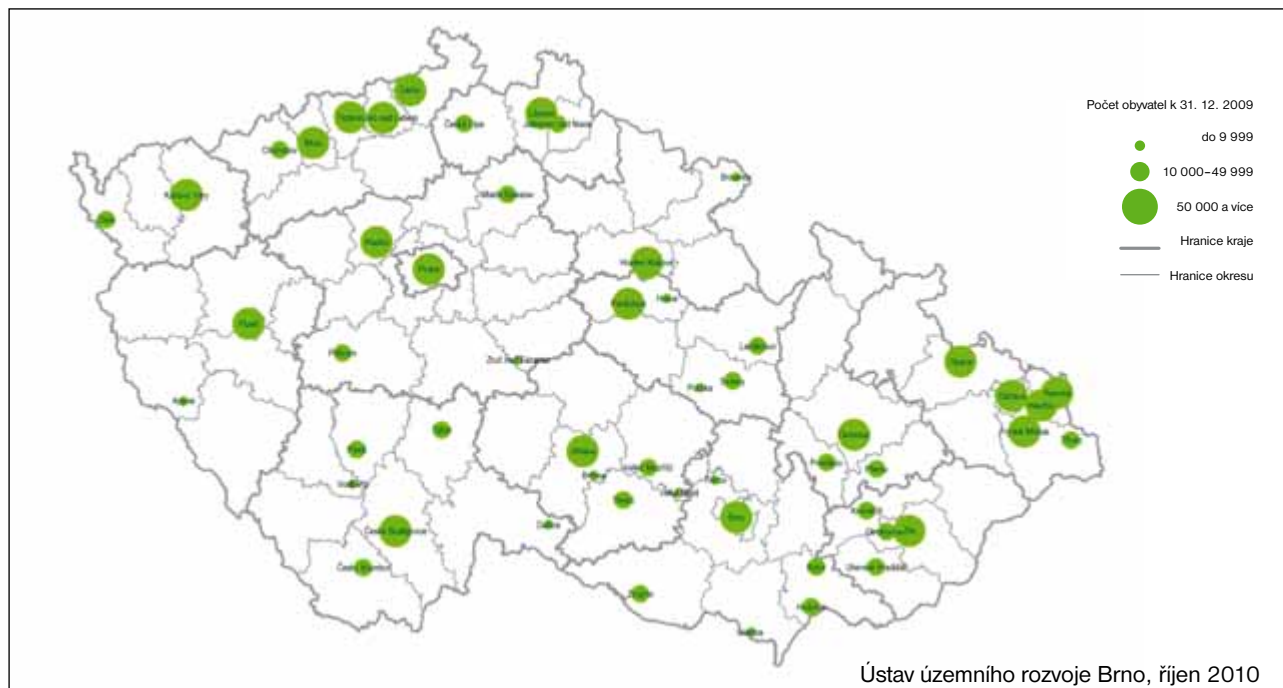
Hlavním úkolem průzkumu bylo zjištění výsledků postupující privatizace obecních bytů od převodu bytového fondu ze státu na obce v roce 1991 do konce roku 2009.

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

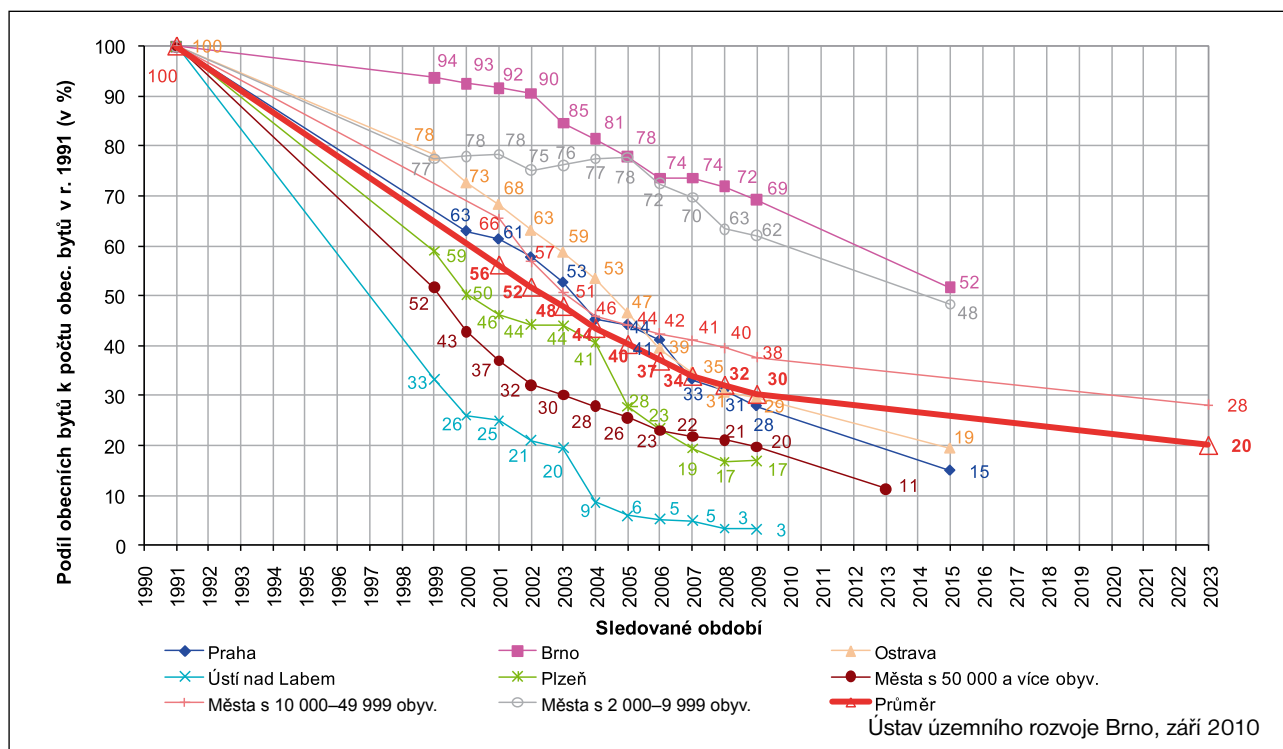
Vývoj celkového počtu obecních bytů ve sledovaných městech (vč. nově postavených bytů) v letech 1991–2009 a předpokládaný stav po ukončení privatizace obecního bytového fondu ukazuje čárový **Graf 1 „Počet obecních bytů v sledovaných městech (vč. nově postavených bytů) v letech 1991–2009 a předpokládaný stav po ukončení privatizace obecního bytového fondu“**. Od roku 1991 do konce roku 2009 došlo k **69,5 %** poklesu celkového počtu obecních bytů.

Procentní podíl bytů, které si obec hodlá ponechat ve svém vlastnictví, je vztažen k počtu bytů převedených ze státu do vlastnictví obce v roce 1991.

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



Mapa: Přehled oslovených měst



Graf 1: Počet obecních bytů ve sledovaných městech (vč. nově postavených bytů) v letech 1991–2009 a předpokládaný stav po ukončení privatizace obecního bytového fondu (údaje za vybraná města, resp. vybrané části měst)

Poznámka:

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

Údaje v grafu 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;

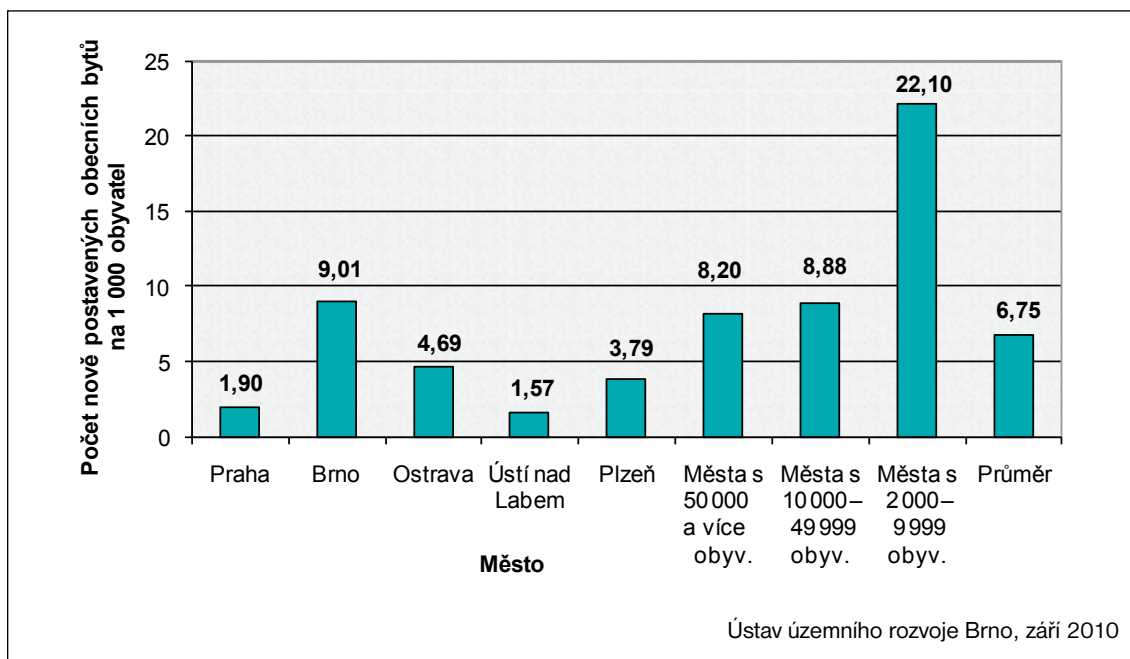
v Ústí nad Labem – hodnocením údajů od 3 respondentů;

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 10 respondentů.



Graf 2: Počet nově postavených (zkolaudovaných) obecních bytů ve sledovaných městech od roku 1991 k 31. 12. 2009 (údaje za vybraná města, resp. vybrané části měst)

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 %).

Za Prahu, Ostravu, Ústí nad Labem a 3 velikostní kategorie ostatních měst byly pro graf použity údaje pouze za vybrané MČ/MO/města tak, aby korespondovaly se vzorkem respondentů použitým při vyhodnocování ostatních otázek okruhu privatizace. V případě Prahy tak dochází ke zkreslení údajů, protože nejsou zahrnuty byty postavené magistrátem. Počet nově postavených obecních bytů za celé město Praha od roku 1991 do 31. 12. 2009 činí 11,00 bytů na 1 000 obyvatel.

Údaje v grafu 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 10 respondentů.

Výstavba nových bytů

Z celkového počtu obecních bytů postavených v období od roku 1991 do konce roku 2009 jich **64,2 %** bylo postaveno od roku 1991 do konce roku 2002, **9,8 %** v průběhu roku 2003, **6,8 %** v průběhu roku 2004, **8,9 %** v průběhu roku 2005, **2,8 %** v průběhu roku 2006, **5,2 %** v průběhu roku 2007, **0,9 %** v průběhu roku 2008 a **1,4 %** v průběhu roku 2009.

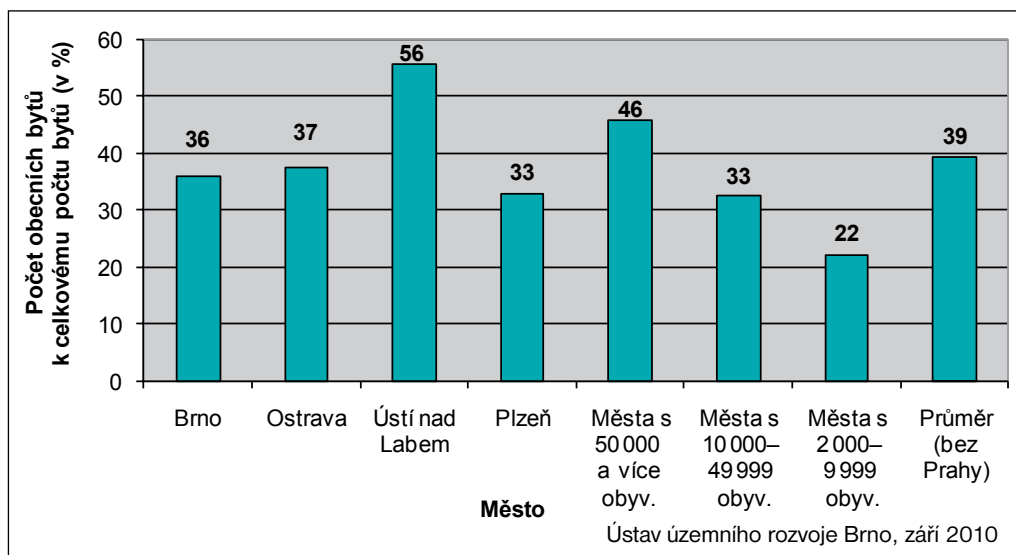
Graf 2 „Počet nově postavených (zkolaudovaných) obecních bytů ve sledovaných městech od roku 1991 k 31. 12. 2009“ ukazuje počet nově postavených bytů za období let 1991 až 2009 v přepočtu na 1 000 obyvatel ve sledovaných městech.

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 výstavbě²⁾; dotace měla zakomponovanou podmínku, že tyto byty obec nesmí po dobu 20 let prodat).

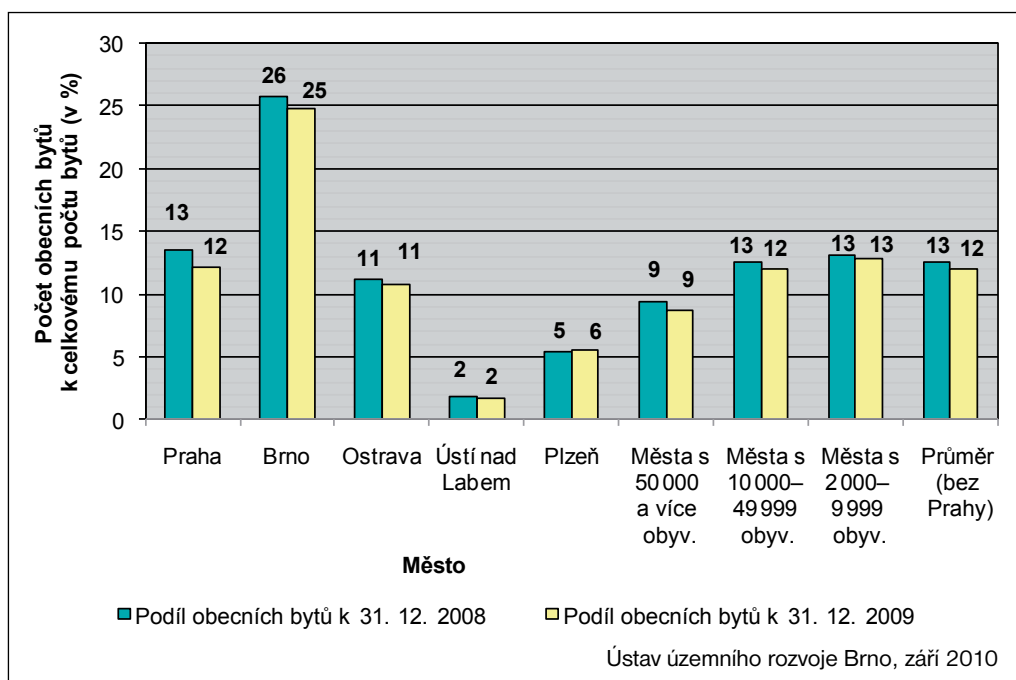
Privatizace je ve velmi pokročilém stavu v Ústí nad Labem, kde z původního počtu bytů, které byly v roce 1991 převedeny do vlastnictví města, bylo do konce roku 2009 zprivatizováno 97,5 % těchto bytů. Nejpomaleji postupuje privatizace ve městě Brně, kde bylo zatím zprivatizováno pouze **37,0 %** bytů.

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



Graf 3: Podíl obecních bytů z celkového počtu bytů ve sledovaných městech v roce 1991
(údaje za vybraná města, resp. vybrané části měst)

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



Graf 4: Podíl obecních bytů z celkového počtu bytů ve sledovaných městech v letech 2008 a 2009
(údaje za vybraná města, resp. vybrané části měst)

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

Poznámka ke grafům 3 a 4:

Oba grafy shrnují údaje stejného počtu respondentů (průměr v obou grafech byl vypočten bez Prahy).

Údaje v obou grafech byly získány:

Praha do vyhodnocení nezahrnuta, protože počty obecních bytů bylo třeba nasčítat z údajů od MHMP a od jednotlivých MČ, které však nebyly kompletní (zahrnuty MČ Praha 1, 3, 5, 7, 10, 11, 13, Horní Počernice a Letňany); v kolonce SLDB pro rok 1991 nelze nasčítat počty všech bytů za MHMP a MČ, od nichž máme k dispozici odpovědi vztahující se k počtu obecních bytů (administrativní členění hlavního města se od SLDB 1991 změnilo), máme údaje k počtu všech bytů pouze za celé město;

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 10 respondentů.

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 3 „Podíl obecních bytů z celkového počtu bytů ve sledovaných městech v roce 1991“** a v **Grafu 4 „Podíl obecních bytů z celkového počtu bytů ve sledovaných městech v letech 2008 a 2009“**.

Procentní podíl počtu obecních bytů k počtu všech bytů ve sledovaných městech od roku 1991 postupně klesá (v roce 1991 činil tento podíl **39,1 %** a v roce 2009 již pouze **12,0 %**).

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

Obce si do budoucna hodlají ponechat ve svém vlastnictví **20,1 %** bytů (vztaženo k počtu bytů, které byly převedeny do jejich vlastnictví v roce 1991).

Vzhledem k počtu bytů, které obce vlastnily k **31. 12. 2009**, si hodlají ponechat **65,9 %** bytů (počet bytů, které obce vlastnily k 31. 12. 2009, 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 (aktualizace v roce 2009), součástí tohoto dokumentu je i oddíl zabývající se sociálním bydlením; dále má Magistrát města Brna zpracován dokument Generel bydlení města Brna s platností od roku 1997 (poslední aktualizace v roce 2008), který se bude nadále aktualizovat cca po 4 letech, součástí tohoto dokumentu je i oddíl zabývající se sociálním bydlením;
- Magistrát města Ostravy koncepci bydlení zatím zpracovanou nemá, ale připravuje ji – je zadána a zpracovává se Koncepce bydlení ve statutárním městě Ostravě;
- 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 do-

kumentu Pravidla pro nakládání s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví města Plzně – směrnice QS 63-05, přijatého v roce 2007 s platností bez omezení, součástí tohoto dokumentu je i oddíl zabývající se sociálním bydlením;

- z kategorie ostatních měst jich 25, to je 51 %, má zpracovanou a schválenou koncepci bytové politiky, eventuálně podobný dokument, buď samostatně nebo jako součást jiného dokumentu (Liberec, Havířov, Zlín, České Budějovice, Pardubice, Kladno, Karviná, Přerov, Jablonec nad Nisou, Třebíč, Tábor, Příbram, Znojmo, Cheb, Písek, Hodonín, Uherské Hradiště, Svitavy, Český Krumlov, Velké Meziříčí, Kdyně, Polička, Holice, Zruč nad Sázavou a Brtnice), 2 ostatní města teprve pracují na přípravě dokumentu (Frýdek-Místek a Prostějov), 18 ostatních měst dokument nemá a ani zatím na jeho přípravě nepracuje, 4 respondenti na tuto otázku neodpověděli.

Tab. 1 „Ceny v Kč/m², za jaké se prodávají byty v roce 2010, případně ceny uplatňované v roce 2009 za předpokladu, že privatizace byla v roce 2009 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:

- Z celkového počtu všech oslovených respondentů jich 29 % uvedlo, že tato skutečnost ovlivnila průběh privatizace (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).
- Z využívaných způsobů, jak se nevystavit riziku poskytování zakázané veřejné podpory převažuje prodej bytů pouze fyzickým osobám, které v těchto bytech bydlí, podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů; dále je užíván prodej domů právníkům osobám za tržní cenu; prodej domů právníkům osobám za takovou cenu, aby rozdíl mezi tržní a prodejní cenou domu nevedl k porušení nařízení komise (ES) č. 1998/2006 ze dne 15. prosince 2006 o použití článků 87 a 88 Smlouvy na podporu de minimis; prodej domů družstvům složeným z nájemníků, která byty okamžitě převedou do vlastnictví jednotlivých uživatelů a zaniknou (jedná se o účelově založená družstva jako zprostředkovatele prodeje bytů); jsou využívány i jiné postupy, např. prodej bytů, případně domů formou veřejné soutěže nebo veřejné dražby, dále prodej bytů za tržní ceny stávajícím nájemníkům se slevou z tržní ceny. Někteří respondenti užívají dva nebo více výše uvedených způsobů současně.

Město	Rok 2010	
	nejnižší cena v Kč/m ² uvedená respondenty	nejvyšší cena v Kč/m ² uvedená respondenty
Praha	2 800 (MČ Praha 9)	21 700 (MČ Praha 5), ev. 11 000–23 000 při individuálním ocenění každé b. j. (MČ Praha 3)
Brno	2 096 (MČ Kohoutovice)	14 000 (MMB)
Ostrava	1 610 (MO Petřkovice)	18 251 (MO Jih)
Ústí nad Labem	ani jeden z respondentů nevedl konkrétní cenu	ani jeden z respondentů nevedl konkrétní cenu
Plzeň	2 500 (údaj za celé město za rok 2009)	2 500 (údaj za celé město za rok 2009)
Ostatní města – velikostní kategorie 50 000 a více obyvatel	1 042 (Most), ev. 900 bez pozemku (Karlovy Vary)	12 500 (Pardubice), ev. 18 022 (Zlín – tzv. přímý prodej obálkovou metodou)
Ostatní města – velikostní kategorie 10 000 až 49 999 obyvatel	700 (Příbram)	10 200 (Hodonín); příp. 17 800 (Tábor – volné byty)
Ostatní města – velikostní kategorie 2 000 až 9 999 obyvatel	2 441,44 (Velká Bíteš)	10 000 (Zruč nad Sázavou, Brtnice – prázdné byty)

Tab. 1: Ceny v Kč/m², za jaké se prodávají byty v roce 2010, případně ceny uplatňované v roce 2009 za předpokladu, že privatizace byla v roce 2009 již ukončena (údaje za vybraná města, resp. vybrané části měst)

		Praha (vybrané MČ)	Brno (vybrané MČ)	Ostrava (všechny MO bez MMO)	Ústí nad Labem (vybrané MO)	Plzeň (celé město)	Ostatní města		
							50 000 a více obyv. (vybraná města)	10 000–49 999 obyv. (vybraná města)	2 000–9 999 obyv. (všechna města)
Podíl počtu neplatičů (nájemného a/nebo služeb) ve vztahu k celkovému počtu obecních bytů ve sledovaných městech/MČ/ MO k 31. 12.	2000	28,3%	18,6%	30,7%	58,5%	31,5%	31,7%	18,6%	x
	2001	24,7%	29,1%	29,6%	74,3%	27,3%	32,5%	19,5%	x
	2002	24,3%	17,3%	31,6%	75,0%	24,0%	32,9%	21,1%	x
	2003	22,5%	16,7%	31,3%	61,9%	18,9%	28,8%	21,0%	8,8%
	2004	24,4%	18,1%	33,1%	93,1%	19,6%	20,6%	20,8%	8,7%
	2005	17,5%	21,4%	41,5%	111,0%	28,1%	21,5%	22,9%	9,1%
	2006	12,7%	19,5%	37,8%	85,2%	33,4%	21,5%	22,2%	11,2%
	2007	12,9%	13,3%	41,4%	72,2%	41,6%	18,6%	19,7%	10,8%
	2008	13,9%	12,7%	37,8%	97,7%	65,0%	17,8%	19,2%	12,5%
	2009	19,0%	18,3%	45,4%	89,2%	70,2%	22,0%	24,5%	14,3%
Index změny počtu neplatičů	2001/2000	84,3	184,3	91,3	125,8	79,7	95,9	94,8	x
	2002/2001	91,3	57,0	99,2	88,5	84,1	96,5	97,1	x
	2003/2002	84,8	92,2	92,7	78,3	78,3	83,2	90,3	x
	2004/2003	101,2	102,2	96,9	80,1	95,6	69,1	90,9	100,0
	2005/2004	70,7	112,4	110,9	98,7	98,4	97,5	105,6	105,0
	2006/2005	69,4	87,6	79,1	55,3	100,1	91,1	92,2	115,8
	2007/2006	83,6	67,5	97,9	78,1	103,3	86,0	81,9	94,1
	2008/2007	99,6	92,8	82,2	91,1	134,8	95,5	87,2	106,5
	2009/2008	122,5	139,1	115,8	84,2	109,0	111,1	113,1	111,9

Tab. 2: Počet neplatičů (nájemného a/nebo služeb) v letech 2000–2009 (údaje za vybraná města, resp. vybrané části měst)

Poznámka:

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

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 nájemců³⁾, kteří uskutečnili v příslušném roce výměnu obecního bytu, počet přechodů nájmu obecního bytu v příslušném roce, počet v příslušném roce nově pronajatých obecních bytů, počet „právně“ volných bytů k 31. 12. příslušného roku, počet v příslušném roce podaných výpovědí z nájmu bytu bez přivolení soudu, počet v příslušném roce podaných žalob o přivolení soudu k výpovědi z nájmu bytu, počet případů, kdy soud rozhodl v příslušném roce o přivolení k výpovědi z nájmu bytu, počet v příslušném roce nuceně⁴⁾ vyklizených bytů) ukazují, že situace je ve vyhodnocovaných městech podobná – 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 České republice.

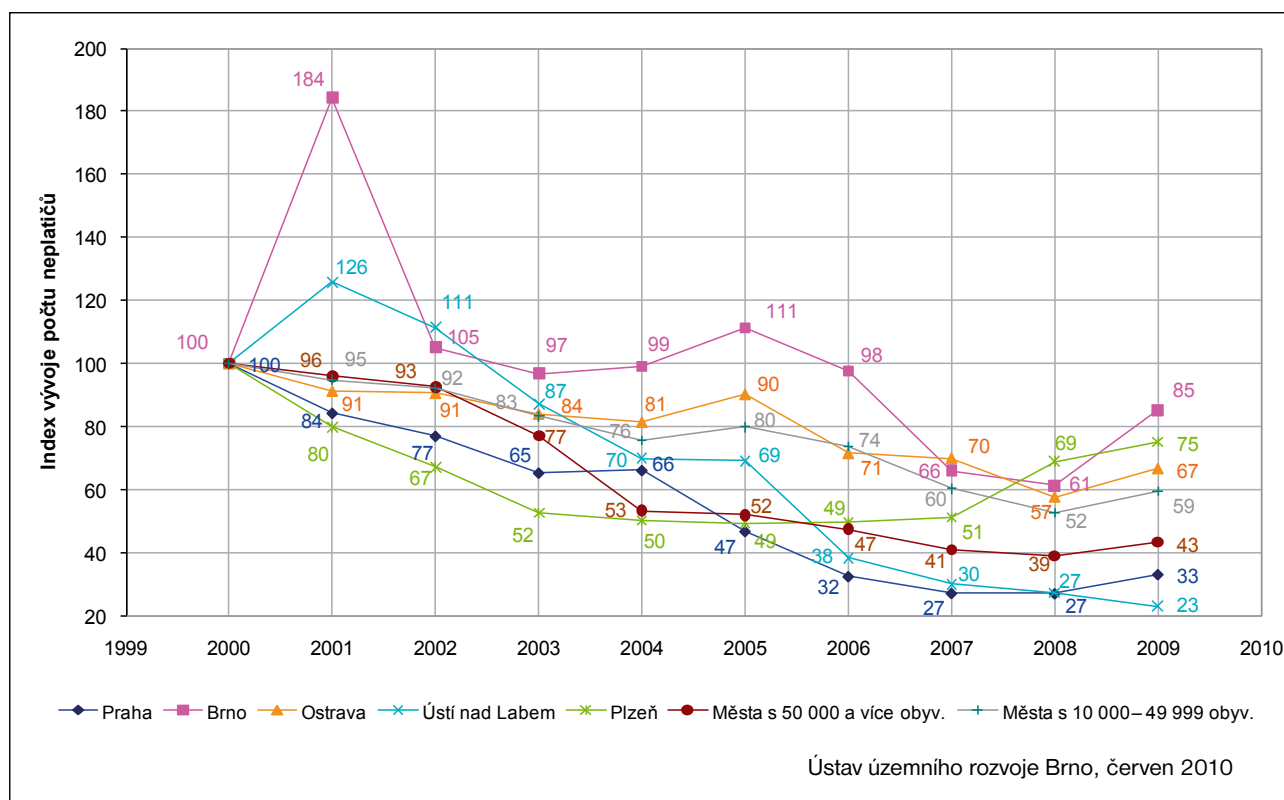
Vývoj počtu neplatičů nájmného a/nebo služeb v letech 2001–2009 je znázorněn v Grafu 5 „Index vývoje počtu neplatičů v obecních bytech v letech 2001–2009 (rok 2000 = 100)“. Z vývoje v letech 2001–2009 je patrné, že

od roku 2000 počet neplatičů dlouhodobě klesal. V roce 2009 se však tento trend ve většině měst zastavil (výjimkou je město Ústí nad Labem) a počet neplatičů naopak vzrostl. Lze předpokládat, že se projevil vliv ekonomické krize v kombinaci s postupnou deregulací nájmného, čemuž odpovídá i zjištění, že v posledních dvou letech vzrostl podíl „krátkodobých“ neplatičů na celkovém počtu neplatičů. Nejvíce klesl počet neplatičů vzhledem ke stavu v roce 2000 v Ústí nad Labem (o 77 %) a v Praze (o 67 %).

Vývoj podílu počtu neplatičů (nájmného a/nebo služeb) ve vztahu k celkovému počtu obecních bytů ve sledovaných městech v letech 2000–2009 je patrný z Tab. 2 „Počet neplatičů (nájmného a/nebo služeb) v letech 2000–2009“.

Vztah mezi vývojem počtu neplatičů a vývojem počtu obecních bytů ve sledovaných městech v letech 2001–2009 ukazuje Graf 6 „Indexy vývoje počtu obecních bytů a neplatičů ve sledovaných městech v letech 2001–2009 (rok 2000 = 100) bez měst s 2 000–9 999 obyvateli“.

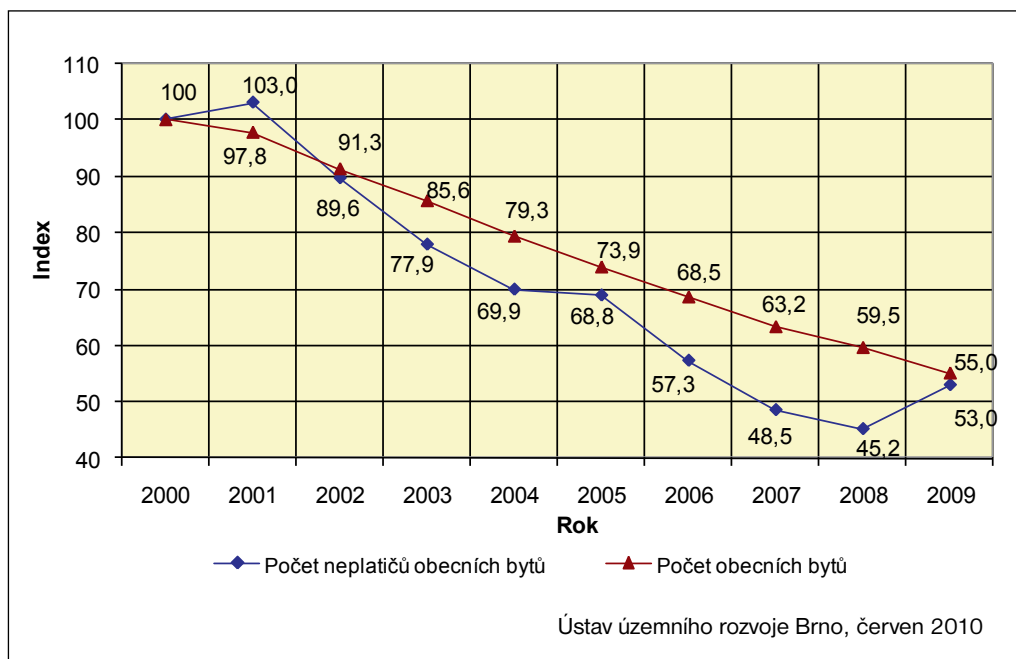
Počet neplatičů v obecních bytech ve vztahu k celkovému počtu bytů ve sledovaných městech k 31. 12. 2009 je znázorněn v Grafu 7 „Počet neplatičů v obecních bytech ve vztahu k celkovému počtu bytů k 31. 12. 2009“.



Graf 5: Index vývoje počtu neplatičů v obecních bytech v letech 2001–2009 (rok 2000 = 100) (údaje za vybraná města, resp. vybrané části měst)

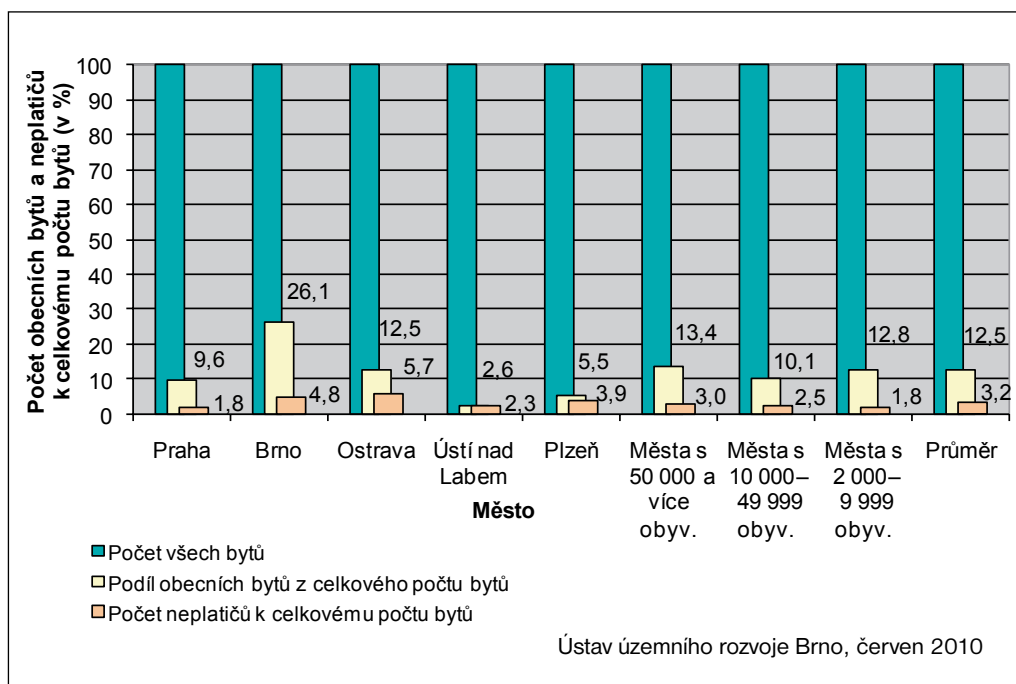
Poznámka: Údaje o počtu neplatičů v Praze, Brně a Ústí nad Labem se týkají pouze vybraných MČ/MO. Údaje o počtu neplatičů v Ostravě se týkají celého města kromě neplatičů evidovaných MMO.

3) Nájemcem se rozumí jedna bytová domácnost.
4) Zejména exekučně.



Graf 6: Indexy vývoje počtu obecních bytů a neplatičů ve sledovaných městech v letech 2001–2009 (rok 2000 = 100) bez měst s 2 000–9 999 obyvateli (údaje za vybraná města, resp. vybrané části měst)

Poznámka: Do hodnocení nebyla zařazena města a 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 7: Počet neplatičů v obecních bytech ve vztahu k celkovému počtu bytů k 31. 12. 2009 (údaje za vybraná města, resp. vybrané části měst)

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. 3 „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 2008 a v roce 2009 a výše dlužné částky na platbách za užívání bytu v Kč připadající průměrně na 1 obecní byt k 31. 12. 2008 a k 31. 12. 2009.

Z tabulky lze vyčíst, že v roce 2009 oproti roku 2008 vzrostly jak průměrné výše plateb předepsaných za čisté nájemné, tak průměrné výše plateb předepsaných za služby, a tím i celková výše plateb za užívání bytu.

V roce 2009 oproti roku 2008 narostla výše dlužných částek na čistém nájemném připadajících průměrně na 1 obecní byt, výše dlužných částek na platbách za služby rovněž narostla, a tím narostla i celková výše dlužných částek za platby spojené s užíváním bytu. Nárůst dlužných částek

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
2008	2 326	1 740	4 066	3 209	2 442	5 651
2009	2 902	1 814	4 716	3 379	2 588	5 966

Tab. 3: Průměrné výše plateb za užívání bytu a výše dlužné částky na platbách za užívání bytu (údaje za vybraná města, resp. vybrané části měst)

Město	Podíl bytů ve vlastnictví obce, pro které byl v roce 2009 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	1	0	8	8
Brno	2	0	0	9	8
Ostrava	2	0	0	4	7
Ústí nad Labem	0	0	0	0	3
Plzeň	0	0	0	0	1
Ostatní města – velikostní kategorie 50 000 a více obyvatel	3	0	2	2	8
Ostatní města – velikostní kategorie 10 000 až 49 999 obyvatel	3	2	2	1	12
Ostatní města – velikostní kategorie 2 000 až 9 999 obyvatel	1	2	1	1	5
Celkem	11	5	5	25	52
Podíl	11,22 %	5,10 %	5,10 %	25,51 %	53,06 %

Tab. 4: Podíl bytů ve vlastnictví obce (na které se vztahuje zákon č. 107/2006 Sb.), pro které byl v roce 2009 využit systém jednostranného zvýšení nájemného (údaje za vybraná města, resp. vybrané části měst)

Poznámka: Město Plzeň – údaje za celé město od MMP.

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 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 zákon č. 107/2006 Sb., z celkového počtu obecních bytů, dosáhl ve sledovaných městech výše **81,4 % v roce 2008** a **80,5 % v roce 2009**.

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 **7,0 % v roce 2008** a **7,3 % v roce 2009**. Výrazně vyšší podíl těchto bytů byl v Ústí nad Labem (20,8 % v roce 2008 a 23,7 % v roce 2009), v kategorii měst s 2 000–9 999 obyvateli (22,2 % v roce 2008 a 22,6 % v roce 2009), v kategorii měst s 10 000–49 999 obyvateli (13,6 % v roce 2008 a 14,0 % v roce 2009) a v Plzni (12,4 % v roce 2008 a 13,4 % v roce 2009).

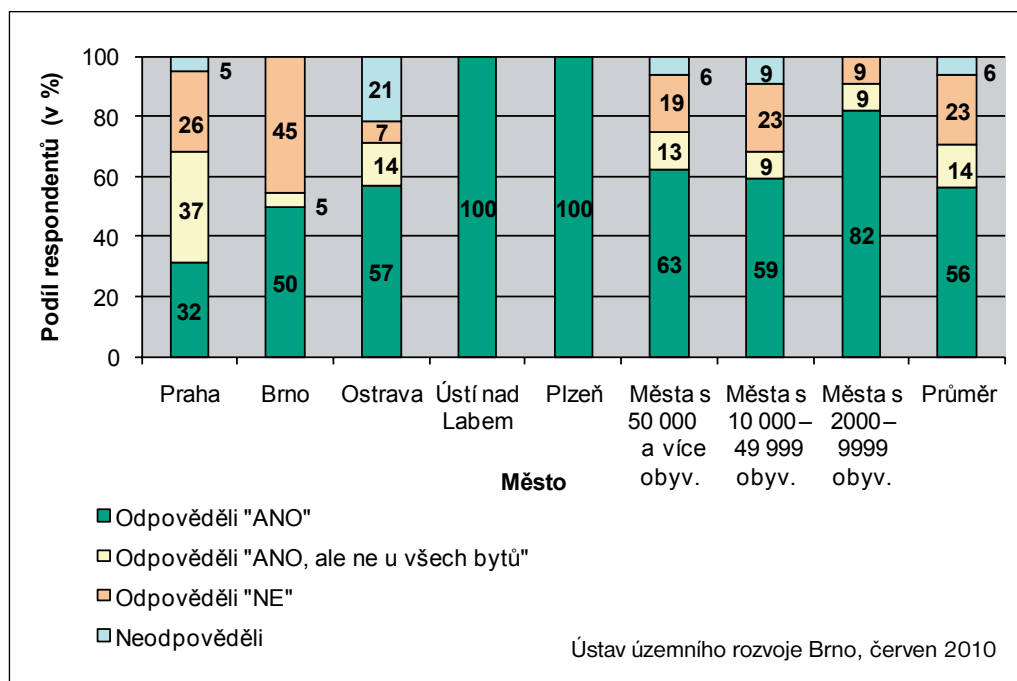
Podíl počtu obecních bytů se smluvním nájemným dosáhl ve sledovaných městech výše **11,5 % v roce 2008** a **12,1 % v roce 2009**. Výrazně vyšší podíl těchto bytů byl

v kategorii měst s 2 000–9 999 obyvateli (21,4 % v roce 2008 a 22,1 % v roce 2009), v kategorii měst s 10 000–49 999 obyvateli (15,3 % v roce 2008 a 22,3 % v roce 2009), v Plzni, a to 44,1 % v roce 2008, v roce 2009 však počet bytů se smluvním nájemným v Plzni klesl na 9,8 %. Nejnižší podíl počtu bytů se smluvním nájemným byl v Praze (0,7 % v roce 2008 a 0,9 % v roce 2009).

Přístup respondentů k jednostrannému zvýšení nájemného v roce 2009 na základě zákona č. 107/2006 Sb. znázorňuje **Tab. 4 „Podíl bytů ve vlastnictví obce (na které se vztahuje zákon č. 107/2006 Sb.), pro které byl v roce 2009 využit systém jednostranného zvýšení nájemného“** a **Graf 8 „Respondenti podle odpovědi na otázku, zda v roce 2009 využili maximální přírůstek nájemného“**.

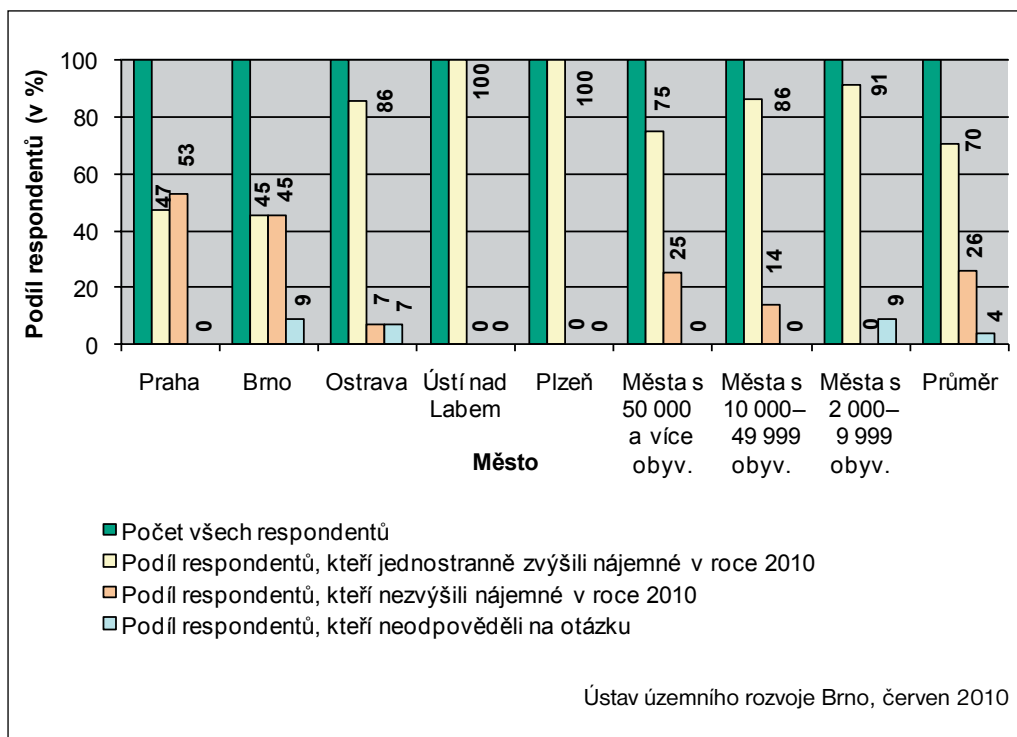
Zájem měst o jednostranné zvýšení nájemného v roce 2010 dokládá **Graf 9 „Jednostranné zvýšení nájemného v roce 2010“**. Z grafu vyplývá, že 70 % respondentů využilo v roce 2010 možnost jednostranně zvýšit nájemné v obecních bytech. Celkem 4 % respondentů neuvadla na tuto otázku odpověď a zbylých 26 % respondentů v roce 2010 jednostranně nezvýšilo nájemné v obecních bytech. Nejméně respondentů zvýšilo v roce 2010 jednostranně nájemné v Brně (45 %) a v Praze (47 %) – jedná se o města, u nichž byla deregulace nájemného prodloužena až do roku 2012.

Většina měst/MČ/MO, která v roce 2010 jednostranně zvýšila nájemné, zvýšila nájemné již v 1. čtvrtletí, a to nejčastěji k 1. 1. 2010.



Graf 8: Respondenti podle odpovědi na otázku, zda v roce 2009 využili maximální přírůstek nájemného (údaje za všechna města, resp. části měst)

Poznámka: Město Plzeň – údaje za celé město od MMP.



Graf 9: Jednostranné zvýšení nájemného v roce 2010 (údaje za všechna města, resp. části měst)

Poznámka: Město Plzeň – údaje za celé město od MMP.

Sazby nájemného pro **standardní byt** se po jednostranném zvýšení v roce 2010 pohybovaly v rozpětí od 12,91 Kč/m² ve městě Most po nájemné ve výši 110,44 Kč/m² uvedené Magistrátem hl. m. Prahy. Nájemné u **bytů se sníženou kvalitou** dosahovalo po jednostranném zvýšení v roce 2010 úrovně od 7,19 Kč/m² ve městě Děčín po nájemné ve výši 91,67 Kč/m² uvedené Magistrátem hl. m. Prahy.

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

- nájemné v roce 2010 bylo zvýšeno v maximální výši a současně bylo schváleno, že u bytových domů, kde není provedena výměna oken, zateplení fasády a jsou původní rozvody vody a odpady, bude od 1. 1. 2010 poskytnuta sleva ve výši až 32 % z čistého nájemného;
- při postupném zvyšování nájemného je možné více investovat do bytového majetku, v době „regulovaného“ nájmu finance postačovaly pouze na záchovnou údržbu, nyní je možné provést například výměnu oken postupně u všech domů a provést rekonstrukci elektroinstalace ve společných prostorách atd.;
- není jasné, co bude po roce 2011, chybí buď novela občanského zákoníku, nebo lépe speciální nový zákon o nájemném (města, na která se nevztahuje prodloužení do r. 2012);
- maximální zvýšení nebylo využito, protože je na hranici sociální únosnosti v souhrnu s poplatky za služby;
- 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 **speciálních soukromých firem najatých obcí** s nárokem na odměnu za výkon správy. V roce 2008 činil tento typ správy **51,0 %** z celkového počtu obecních bytů a v roce 2009 se jednalo o **47,1 %** z celkového počtu obecních bytů.

Pro možnost srovnání vývoje je v **Tab. 5 „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 2008 a v roce 2009.

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
2008	205,05	186,25
2009	233,70	217,15

Tab. 5: Průměrná výše nákladů měst na zajišťování správy obecních bytů (údaje za vybraná města, resp. vybrané části měst)

Pro možnost srovnání vývoje je v **Tab. 6 „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 2008 a v roce 2009.

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
2008	1 989	2 668
2009	2 113	3 057

Tab. 6: 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 2008 i v roce 2009 nižší než průměrná výše příjmů získaných z nájmu obecních bytů, přičemž rozdíl mezi těmito dvěma částkami se v roce 2009 oproti roku 2008 zvětšil.

Pouze u měst Praha a Ústí nad Labem z vyhodnocení příslušných odpovědí vyplynulo, že příjmy z nájmu pokrývají u více než poloviny respondentů náklady na údržbu a opravy obecního bytového fondu tak, aby nedocházelo ke zhoršení jeho technického stavu.

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

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

Pro informaci uvádíme:

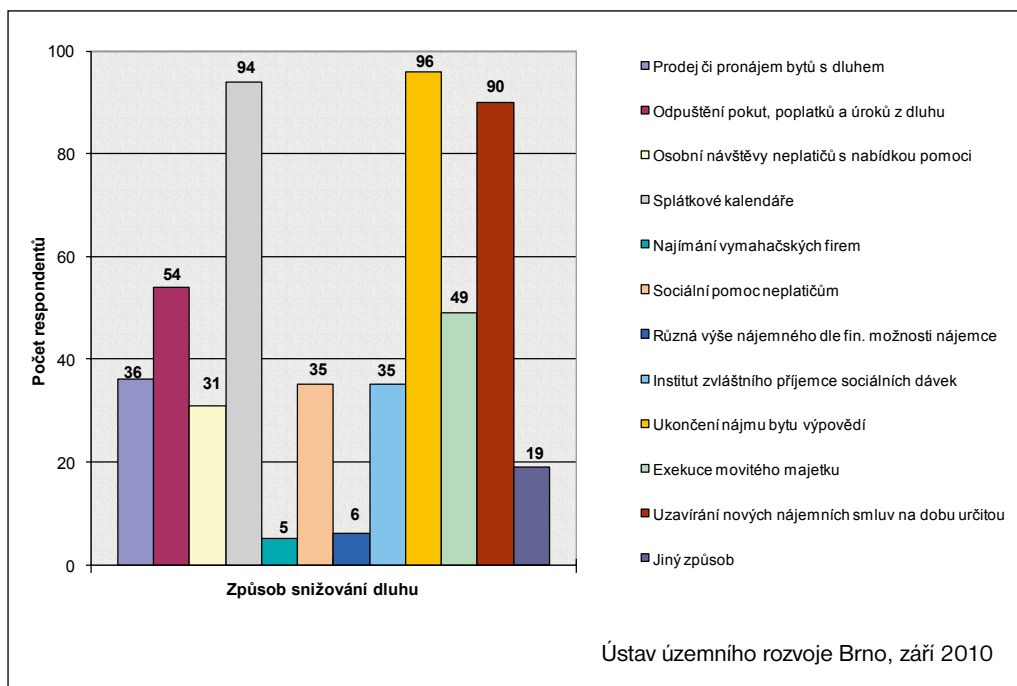
Problematika pronájmu obecního bytu a pronájmu obecního bytu pro vybrané skupiny obyvatel:

- Z celkového počtu 112 oslovených respondentů jich 77, to je 68,8 %, vede evidenci žádostí o pronájem obecního bytu, 35, to je 31,3 %, evidenci žádostí o pronájem obecního bytu nevede.
- Z celkového počtu 112 oslovených respondentů jich 60, to je 54,0 %, vede evidenci žádostí o pronájem obecního bytu pro vybrané skupiny obyvatel, 52, to je 46,0 %, evidenci žádostí o pronájem obecního bytu pro vybrané skupiny obyvatel nevede.
- 43 respondentů, to je 38,4 %, vede současně obě z výše uvedených evidencí žádostí o pronájem obecního bytu

a 18 respondentů, to je 16,1 %, nevede ani jednu z výše uvedených evidencí žádostí o pronájem obecního bytu.

- Jednotliví respondenti, kteří si vedou evidenci žádostí o pronájem obecního bytu pro vybrané skupiny obyvatel, ji vedou nejčastěji pro seniory, dále pak zdravotně postižené osoby, osoby s nízkými příjmy, jiné vybrané skupiny (respondenti uvádějí např. azylanty – integrační byty; 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), dále pro obecně prospěšné profese (uváděni jsou učitelé, místní policie, Policie ČR, zdravotnictví, zaměstnanci MČ a veřejnoprávních organizací), matky samoživitelky 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 2009 činil 25,5 % z celkového počtu obecních bytů. Procentní podíl celkem evidovaných žádostí o pronájem obecního bytu pro vybrané skupiny obyvatel souhrnně za všechny respondenty v roce 2009 činil 7,2 % z celkového počtu obecních bytů. Celkem evidované žádosti o pronájem obecního bytu pro vybrané skupiny obyvatel v roce 2009 činily 28,5 % z celkového počtu všech evidovaných žádostí o pronájem obecního bytu.
- Pouze jeden respondent (město Česká Lípa) uvedl, že nájemníkům v případě, že uvolní byt, nabízí odstoupné.
- Přístupy respondentů k problematice snižování počtu neplatičů a snižování dluhu na nájemném a službách jsou podchyceny souhrnně za všechny respondenty v **Grafu 10 „Metody snižování počtu neplatičů a snižování dluhu na nájemném a službách využívané ve sledovaných městech“**. Nejčastěji využívanými metodami jsou: **ukončení nájmu bytu výpovědí podle občanského zákoníku, splátkové kalendáře a uzavírání nových nájemních smluv na dobu určitou**. Oproti výsledkům šetření předcházejícího roku vzrostl podíl respondentů využívajících další metody – určení pracovníci osobně navštěvují neplatiče a individuálně s nimi řeší splacení dluhu na nájemném, využívání institutu zvláštního příjemce sociálních dávek, exekuce movitého majetku.

V dotazníkovém šetření v roce 2010 byla již podruhé (poprvé v roce 2009) 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, neboť rok 2010 byl vyhlášen jako 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 a město Olomouc) nebo již existuje (MČ Praha 1, Magistrát města Brna, MČ Brno – Sever, Magistrát města Ostravy, město Most, Karviná, Chomutov, Prostějov, Písek a Český Krumlov).



Graf 10: 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, prováděná Ústavem územního rozvoje každoročně již od roku 2000, umožňují sledovat uceleně vývoj tohoto procesu od jeho počátku v roce 1991 až do současné doby a pomáhají odhadnout, kam se bude pravděpodobně ubírat v budoucnosti. Závěry šetření jsou jedním z řady materiálů využívaných při řešení bytové politiky České republiky.

Dotazníkové šetření realizované v roce 2010 potvrdilo další postup privatizace obecního bytového fondu – od roku 1991 do konce roku 2009 se ve sledovaných městech snížil celkový počet obecních bytů v průměru o 69,5 %. Prodej obecních bytů bude i nadále pokračovat. Sledovaná města si plánují ponechat ve svém vlastnictví v průměru 20,1 % bytů oproti stavu v roce 1991. Privatizace probíhá ve sledovaných městech různým tempem. Nejrychlejší tempo bylo zaznamenáno v Ústí nad Labem a nejpomaleji postupuje privatizace v Brně.

Nejvíce respondentů předpokládá ukončení privatizace obecních bytů v letech 2010 a 2011. Nejvzdálenější termíny 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 prodat).

V roce 2010 celkem 26 % respondentů nevyužilo možnost jednostranně zvýšit nájemné v obecních bytech. To je výrazný růst oproti roku 2009, kdy nájemné nevyšlo pouze 8 % oslovených měst. Možnost jednostranně zvýšit nájemné v roce 2010 nevyužila především ta města, u nichž byla na základě zákona č. 150/2009 Sb. deregulace nájemného prodloužena až do roku 2012.

Z výsledků dotazníkového šetření vyplynulo, že bude nutné věnovat větší pozornost problematice neplatičů nájemného a služeb spojených s bydlením. V roce 2009 se totiž zastavil dlouhodobý pokles počtu neplatičů, naopak ve většině měst došlo k růstu počtu neplatičů. Lze předpokládat, že se projevil vliv ekonomické krize v kombinaci s postupnou deregulací nájemného. Některá města proto sice v roce 2010 jednostranně zvýšila nájemné, současně však pro rok 2010 nabídla nájemníkům slevu z nájemného. Pozitivním trendem je, že města při řešení problematiky neplatičů více uplatňují některé dosud nedostatečně využívané metody snižování počtu neplatičů a snižování dluhu na nájemném a službách, jako například institut náhradního příjemce sociálních dávek a individuální řešení problémů s jednotlivými neplatiči.

Tištěná závěrečná zpráva z dotazníkového šetření provedeného v roce 2010 je k dispozici na Ministerstvu pro místní rozvoj – Odboru politiky bydlení a na Ústavu územního rozvoje. Stručná zpráva z tohoto šetření Výsledky dotazníkové akce o změnách v obecním bytovém fondu ve vybraných městech (2008, 2009) je prezentována na www stránkách Ústavu územního rozvoje (www.uur.cz) postupně pod

hesly bytová politika a regenerace sídel, dále monitoring komunálního bydlení, dále obecní bytový fond a dále obecní bytový fond 2008–2009.

Zadavatel – Ministerstvo pro místní rozvoj, Odbor politiky bydlení – i řešitelský kolektiv Ústavu územního rozvoje děkují všem respondentům, kteří svým vstřícným

přístupem a včasným poskytnutím potřebných podkladů umožnili zpracování závěrečné zprávy, která zachycuje a vyhodnocuje současnou aktuální situaci z hlediska změn v obecním bytovém fondu.

Ze zprávy pro www.uur.cz „Výsledky dotazníkové akce o změnách v obecním bytovém fondu ve vybraných městech (2008, 2009)“.

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

ENGLISH ABSTRACT

Results of the Questionnaire Survey of Changes in the Municipal Housing Stocks of Selected Towns and Cities (2008, 2009), by Dana Chlupová, Marie Polešáková and Ludmila Rohrerová

In 2010, the Institute for Spatial Development carried out another questionnaire research for the Ministry for Regional Development in order to collect and update the 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.