

# CELOSTÁTNÍ KONFERENCE „STÁTNÍ, REGIONÁLNÍ A OBEČNÍ BYTOVÁ POLITIKA“

## *Základní informace*

Česká společnost pro rozvoj bydlení (dále ČSRB), založená v roce 1995 a sdružující 120 odborníků různého profesního zaměření z oblasti bydlení, bytové výstavby, správy domovního fondu a dalších, uspořádala **19. října 1999** ve velkém sále Magistrátu hlavního města Prahy celostátní konferenci na téma **„Státní, regionální a obecní bytová politika“**. Této konferenci se zúčastnilo 420 osob, převážně z měst a obcí, podnikatelské sféry, výzkumných a pedagogických pracovišť.

Konferenci uspořádala ČSRB, Česká komora autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě a Nadace Friedricha Eberta v Praze pod záštitou prof. Ing. Jaromíra Císaře, CSc., ministra pro místní rozvoj České republiky, který vystoupil s úvodním projevem, navazujícím na materiál „Návrh koncepce bytové politiky“, který byl den před konáním konference projednán vládou ČR. Na konferenci byla přítomna delegace Ministerstva výstavby a veřejných prací Slo-

venské republiky v čele s panem ministrem Doc. Ing. PhDr. Istvánem Harnou, který v prvním bloku konference seznámil účastníky s koncepčními materiály z bytové problematiky, přijatými pro Slovenskou republiku.

Značná účast a především průběh konference jednoznačně potvrdily, že téma konference bylo správně zvoleno a že o otázky tvorby a provádění bytových politik na různých úrovních je mimořádně aktuální, citlivé a diferencované. Výměna poznatků, zkušeností a námětů je velmi významnou formou pro zvýšení odbornosti v této citlivé a složité otázce.

Jednání konference vyústilo v přijetí „Závěru a doporučení“, které otiskujeme v plném znění. Referáty a vystoupení účastníků konference budou obsaženy ve Sborníku z této konference, který obdrží každý účastník a který bude k dispozici i pro další zájemce.

Alois Andrlé

## *Závěry a doporučení*

1. *Česká společnost pro rozvoj bydlení se správně zaměřila na sjednocování názorů na závažné otázky bytové politiky a svou činností, oproštěnou od více či méně zastřených politických hledisek a tlaků, napomohla hlubšímu chápání bytové politiky. Konference ke státní, regionální a obecní bytové politice je také jedním z konkrétních příkladů práce Společnosti. I v další činnosti je proto potřebné, aby ČSRB pokračovala ve snaze o objektivní analýzy, pokračovala v tříbení názorů a předkládání výsledků diskusí všem zainteresovaným orgánům. Více než dosud je potřebné seznamovat veřejnost s různými možnostmi řešení uzlových otázek, iniciovat jejich výzkumné ověření, usilovat o těsnější informační propojení centra, regionů, měst a obcí. K tomu je potřebné, aby i na regionální úrovni se postupně ustavily Společnosti pro rozvoj bydlení.*

Bytová politika je velmi citlivý fenomén, který komplexně odráží (zdařile či méně zdařile) zájmy aktérů. ČSRB by měla i nadále prosazovat stránku odbornosti, napomáhat vyjmutí bytové politiky (hlavních dlouhodobých a střednědobých cílů) z denních politických sporů a půtek, převedení zásad do polohy celonárodního úkolu. Zásadní politické dohody jsou právě v oblasti rozvoje bydlení velmi potřebné a přímo nezbytné.

2. Z jednání a diskuse na konferenci vyplynulo, že na všech úrovních státní správy a samosprávy je nutné zesílit snahu o zaměření bytové politiky na využití rezerv, jež vznikly a udržují se v důsledku dřívější netržní, resp. oslabené tržní politiky. Jedná se o neobydlené byty, občas obydlené byty, úbytky bytů, řídké zalidněné byty, zkracování doby životnosti bytového fondu, neracionálního využití obytné plochy i v důsledku omezení směny bytů a mnoho dalších.

Současně je přitom potřebné dbát o naplňování hlavního cíle bytové politiky veřejnoprávních orgánů, jenž spočívá v udržení a prohloubení dostupnosti bydlení pro široké vrstvy obyvatel. Tento cíl se kryje se zdůvodněnými prognózami a projekcemi počtu a struktury domácností v dlouhodobém výhledu.

V obou případech (využití rezerv a dostupnosti bydlení) je nutné posilovat tržní mechanismus ovšem v pojetí úměrné regulace k potlačení sociálních příkrostití.

Oceňuje se, že ve vládním programu se poprvé od roku 1989 deklaruje jako jedna z priorit otázka bydlení. Rozpracování této části vládního programu je však jen v počátku. Nepochybně je to dáno i tím, že v oblasti bydlení nelze očekávat radikální krátkodobé změny, zvláště vznikly-li předcházejícím vývojem rozporné tendence. Avšak právě proto je nutné postupovat uvážlivě, ale také rychleji než dosud, rychleji překonat i důsledky bytové politiky prováděné v prvé polovině devadesátých let, kdy došlo k propadu bytové výstavby a dalšímu opomíjení rekonstrukce bytového fondu,

spolehnout se převážně na restriktivní bytovou politiku.

3. V současnosti naráží řešení bytové problematiky na silné oslabení rozvoje ekonomiky, na silné krizové jevy v národním hospodářství. Avšak právě v těchto nepříznivých podmínkách by bylo chybou, aby bytová politika byla oslabena, aby znovu klesla bytová výstavba a byly odsunuty rekonstrukce. Také další úkoly transformačního charakteru vyžadují včasné a nové řešení. Jedná se zejména o proces privatizace komunálního bytového fondu a o další přiblížení úrovně regulovaného nájemného citlivě regulovaným tržním hodnotám. Ekonomickým tlakem, ale i nápaditou motivací je potřebné posilovat iniciativu občanů i podniků k akumulaci i k ukládání prostředků do zabezpečení bydlení, u podniků ke kapitálové zainteresovanosti.

Je potřebné kvitovat, že státní bytová politika v posledních letech, nehlédě na slabost ekonomiky udržela a dokonce o něco málo rozšířila různé druhy rozpočtových podpor do oblasti financování i ze zdrojů mimo státní rozpočet, zvláště na postupné využití zdrojů z poskytovaných úvěrů. V současné době je dotační politika nezbytná a věcně usměrňované nájemné prakticky jedinou formou větší dostupnosti bydlení pro početné středněpříjmové zájemce.

4. Nadále trvá základní rozpor mezi neuspokojenou poptávkou (nepodloženou dostatečnou kupní silou) a nedostatečnou nabídkou cenově dostupnějších bytů. Pociťované snížení cen nabízených bytů ze starého bytového fondu i u části nových bytů nelze přeceňovat. I po snížení zůstávají ceny málo dostupné pro příjmově slabší i střední vrstvy a kromě toho tendence ověřené z fungování normální tržní ekonomiky ve vyspělých zemích svědčí vždy o rychlejším růstu cen bytů a nájemného než cen spotřebních. Podstatou je tudíž bytová politika více počítající, jak s růstem příjmů, tak s posilovaným sklonem obyvatel k vytváření zdrojů k uspokojení potřeb bydlení. Asi třetina zájemců o bydlení se ovšem musí zčásti opřít i o podporu

dokonce při získání jen skromného bydlení.

Přetrvávají i další rozpory spojené s dosavadním způsobem zvyšování cen nájemného a s liberalizací cen ostatních nákladů na bydlení. Na jedné straně se u části domácností již objevil strop v hrazení celkových nákladů na bydlení, u některých domácností naopak je i zvyšování nájemného a ostatních nákladů stále jen zanedbatelnou záležitostí a pokračuje situace sociálně neoprávněných výhod.

Tuto situaci je potřebné co nejdříve změnit.

5. Vlastní a přesvědčivě i zahraniční zkušenosti ukazují, že bytová politika opřená o vytváření a růst zdrojů v soukromé ziskové a neziskové sféře je pro celkový ekonomický vývoj vysoce efektivní. Zabraňuje bytové nouzi a růstu napětí v sociální sféře a současně působí jako významný stimulator celkového rozvoje obdařený multiplikačním efektem.

Na konferenci v roce 1995 upozornil předseda CEKODHAS pan Klemen (také předseda jedné z vídeňských neziskových bytových společností) na situaci v bydlení v Rakousku v roce 1994 a způsob jejího řešení.

V roce 1954 byla v Rakousku 16 % nezaměstnanost a 20 % inflace. Po válce zůstalo 76 tisíc zcela zničených domů 272 tisíc bytů, 300 tisíc bytů bylo zničeno částečně. K tomu bylo nutno připočítat 2 miliony uprchlíků a vysídlelců. Právě v té době vznikl státní fond k zabezpečení bytové výstavby. Postupně bylo získáno 400 tisíc nových bytů. Liberálně zaměřený ministr financí Kamitř prohlásil, že vynaložené prostředky budou hlavním faktorem konjunktury.

Z uvedeného především vyplývá doporučení ke zvýšení účinnosti bytové politiky v naší zemi, a to na všech úrovních správy a samosprávy. Pro poskytnutí potřebných informací o bytové situaci se v posledních letech vytvořily příznivější podmínky. Od roku 1997 je umožněno statisticky sledovat rozmístění bytové výstavby podle obcí na základě dosti početného

souboru ukazatelů. Z toho a pravidelných průzkumů je potřebné vycházet při zpracování konkrétních programů rozvoje bydlení ve městech, resp. i větších obcích. Je potřebné připravit i podklady pro nastupující regionální bytovou politiku na úrovni VÚSC.

Veškeré tyto práce a změny v bytové politice je potřebné promítnout do posílení výzkumné činnosti. Soustavný výzkum, jeho koordinační a organizační centrum patří k úkolům, které byly v minulých letech opomíjeny a podceňovány.

K posílení výzkumné, informační a kontrolní práce je potřebné postupovat rázněji. I zde by se měl projevit celospolečenský charakter a potřeba politické podpory ze strany politiků jinak rozdílného zaměření.

6. Účastníci konference doporučují ČSRB, aby z materiálů a vystoupení na konferenci byl v brzké době pořízen sborník a poskytnut nejen všem účastníkům na konferenci, ale i zainteresovaným institucím. Ve sborníku by měly být podrobněji obsaženy i následující taxativně vymezené návrhy, které se na konferenci ventilovaly.

Doporučuje se soustředit pozornost a zvýšit úsilí při řešení aktivace nebo zdokonalení nástrojů, umožňujících vyšší úroveň a posílení bytové politiky:

- uzákonění fondu rozvoje bydlení;
- podpora vzniku neziskových bytových společností jako hlavního činitele cenově dostupnější nájemní bytové výstavby;
- uspořádání podpor pro sociálně slabší vrstvy pro získání i užití bytů;
- nelze nadále ztrácet byty, které by mohly po renovaci sloužit další desetiletí;

- doporučuje se vypracování souboru opatření k získání možnosti využití dosud neobydlených bytů především v zázemí větších měst;
- daňová i další zvýhodnění právnických osob s cílem aktivace kapitálu ve výstavbě a rekonstrukcích bytového fondu;
- zabezpečení finanční a politické podpory pro výzkumnou činnost odpovídající významu otázek bydlení;
- rozpracování a poskytnutí zainteresovaným institucím studie o dalším procesu privatizace komunálního bytového fondu a o řešení problému nájemného podle smluv před 30. 6. 1993 (problém staronájemců);
- zvýšit úroveň osvětové činnosti využitím televizí, rozhlasu i tisku, např. využití brožur, vydávaných stavebními spořitelny;
- zvýšit úroveň územně technické připravenosti a hlavně pozemků pro bytovou výstavbu; využít zkušeností obcí s pozitivními příklady pozemkové politiky pro stabilizaci např. venkovských obcí;
- zajišťovat nadále prostor pro neformální výměnu informací se zahraničními odborníky a institucemi.

7. V celkovém shrnutí konference doporučuje, aby se politické spektrum dohodlo na podpoře a přijetí koncepce bytové politiky na celostátní úrovni, jak je tomu v celé řadě případů na úrovni jednotlivých měst. Koncepce je prvním krokem k systémově pojaté bytové politice a podmínkou pro efektivní využití státních dotací.

Doporučuje se, aby Společnost nabídla potřebné konzultace při obtížném řešení bytové problematiky, zejména

koncepcí (programů) rozvoje bydlení v obcích.

Účastníci konference současně zdůrazňují, že kromě bytové politiky státu a regionů, které tvoří přirozené rámce, má velký význam komunální bytová politika. Ta má k obyvatelstvu nejbližší a je nejvíce konkrétní a účinná právě při řešení mezních, kritických situací. Na úrovni obcí je možné v rámci zákonných opatření nejlépe vyvinout snahu o regeneraci bytového fondu o volbu konkrétních forem bytové výstavby a jejich vzájemné symbiózy.

8. Doporučuje se, aby ČSRB vycházela z toho, že konference o bydlení tohoto typu jsou velmi potřebné. Předsednictvo připraví konferenci v roce 2001 nebo do poloviny roku 2002 a bude vyvíjet snahu o pravidelné konání konferencí jednou za dva roky.

V Praze, dne 19. října 1999

Složení návrhové komise:

Ing. Helena Gottwaldová,  
vedoucí odboru údržby a pronajímání  
bytů města Šternberku  
Ing. Jan Babor,  
zástupce starosty města Tábor  
Ing. František Neraď,  
správní rada MV ČR  
Doc. ing. Jaroslav Dupal, CSc.,  
vedoucí projektant Terplan a.s.