

SOCIÁLNĚ EKONOMICKÉ ZÁKLADY BYTOVÉHO HOSPODÁŘSTVÍ A BYTOVÉ POLITIKY V SRN

Pod stejným názvem zpracoval prof. Dr. Helmut Jenkis stať do sborníku, jenž se zabýval rozvojem ekonomiky v rozděleném a sjednoceném Německu (Berlín, 1999). Z této staťi byl pořizen obsahlejší výtah v češtině v rámci prací Terplanu, zabývajících se zahraničními zkušenostmi v oblasti bydlení.

Pro širší obeznámení je v dalším uvedena stručná rešerše hodnotící celkový přínos staťi a dvě otázky, jež představují zajímavé téma i pro naše podmínky.

Ve staťi autor podává zevrubnou informaci o řešení bytového problému v podmínkách sociálně tržní ekonomiky, zmiňuje se o odlišném systému v bývalé NDR a postupném sjednocování v devadesátých letech. Zajímavou je otázka legislativních změn, měnícího se rozsahu a intenzity státní a regionální bytové politiky.

V části zabývající se poválečnou bytovou politikou v západní části SRN, jež se pohybovala v rozmezí většího či menšího uvolnění tržního mechanismu a tomu odpovídacích státních zásahů autor uvádí, že počátkem sedmdesátých let, kdy západoněmecké hospodářství již jelo na plné obrátky byl ve Spolkovém sněmu po živé až kontroverzní diskusi přijat zákon o zlepšení nájemního práva, omezení růstu nájemného a o regulaci finančního ohodnocení výkonů inženýrů a architektů. Brzy nato byl přijat zákon o ochraně proti výpovědi, který byl časově omezen do konce roku 1974. V tomto roce se předpokládalo, že bude již normálně působit trh s byty.

V témže roce byl však přijat tzv. "Druhý zákon o ochraně proti výpovědi,

kteřy fixoval nájemní právo bez časového omezení. Opíral se přitom o článek č. 14 Ústavy SRN, v němž se praví, že vlastnictví zavazuje, jeho využívání má ve stejné míře sloužit obecnému blahu. V tomto pojetí se jedná o výrazné omezení liberálního pojetí vlastnictví, o zdůraznění charakteru ekonomiky SRN jako ekonomiky sociálně tržní.

V oblasti bydlení to znamená, že zákonodárce a soudy mohou v sociálně tržním hospodářském systému ovlivňovat ceny a nájemné. Nikoliv ovšem výdaje. Z toho se pak v SRN odvozují ekonomické meze při posuzování bytu jako sociálního statku. Užívání bytu může být pro určité skupiny obyvatel prohlášeno za sociální bydlení, kde nájemce nehradí všechny výdaje s výstavbou a bydlením spojené. Rozdíly vyrovnává stát.

Druhou zajímavou otázkou, které je věnována ve staťi značná pozornost, tvoří výklad přechodu východoněmeckého bytového hospodářství na sociálně tržní systém. Ve "Smlouvě o sjednocení" (1990) se nejdříve přesně odlišil finanční a fyzický bytový majetek. Byla uznána platnost okupačního vyvlastnění v letech 1945 - 1949. Následné restituce měly přednost před finanční náhradou. Vyvlastněné pozemky se navrátily bývalým majitelům nebo jejich dědicům. Z restitucí ovšem byly vyjmuty:

- pozemky, kde navrácení nebylo podle současného užití možné;
 - nemovitosti, které získal občan bývalé NDR poctivým způsobem.
- I v současné době existují stále právní spory v souvislosti s uplatňováním těchto ustanovení.

Jen postupně, v několika jištěných krocích, bylo v devadesátých letech zvyšováno základní nájemné. K 1. 1. 1998 se přikročilo k novému systému místně srovnatelného (obvyklého) nájemného a tím i k celostátnímu sjednocení podmínek působení bytového trhu.

V privatizaci dřívějšího státního bytového fondu byl centrálně stanoven úkol v rozsahu nejméně 15 % bytového fondu bývalé NDR (330 tisíc bytů jako minimum), a to do 31. 12. 2003. Do konce roku 1995 bylo zprivatizováno 117 tisíc bytů, přičemž přímo nájemníkům bylo prodáno jen 35 tisíc bytů. Byty se prodávají po rekonstrukci za tržní ceny, avšak s výraznými slevami. Privatizace naráží na menší než očekávaný zájem a na nedostatek finančních zdrojů. Autor dovozuje, že - a to platí napříč politickým spektrem - převládá názor, že vlastnické změny nelze uspěchat a je třeba spíše počítat s desetiletími.

Důležitým poznatkem, charakterizujícím bytovou politiku v SRN je, že v nových spolkových zemích nedošlo k výraznému poklesu, a už vůbec ne k propadu bytové výstavby. Pokles bytové výstavby byl v bývalé NDR zaznamenán již od roku 1984 (v České republice tomu bylo obdobně po celá osmdesátá léta), avšak i s připočtením snížení až do roku 1994 se jednalo jen o pokles ve výši asi 40 %. V dalších letech bytová výstavba má již stabilní vzestupnou tendenci.

Alois Andrlé