

VÝSLEDKY DOTAZNÍKOVÉ AKCE O ZMĚNÁCH V OBECNÍM BYTOVÉM FONDU VE VYBRANÝCH MĚSTECH (2003, 2004)

Dana Chlupová, Marie Polešáková, Ludmila Rohrerová

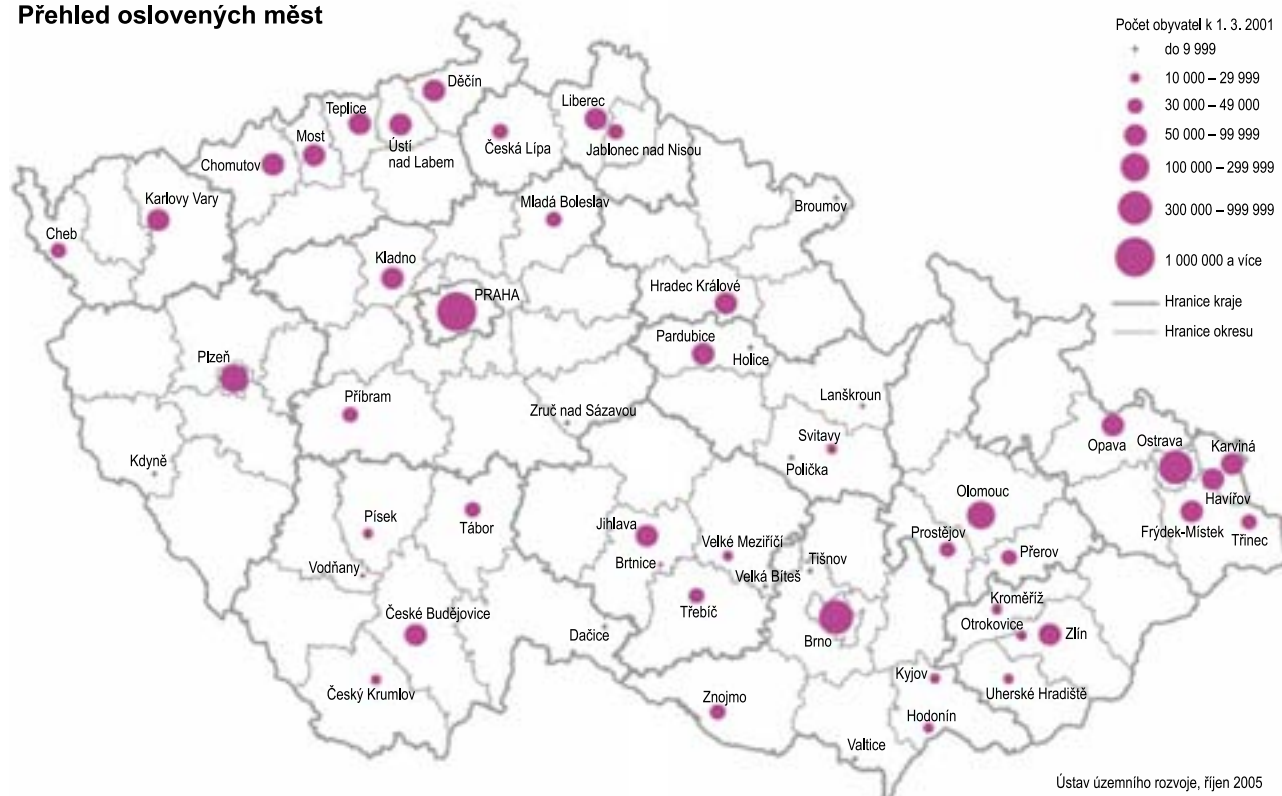
Otázka bydlení i nadále zůstává středem zájmu nás všech – vlastníků bytů, nájemců bytů a politiků, kteří se snaží s danou situací v oblasti bydlení vyrovnat a způsobem přijatelným pro všechny strany ji vyřešit. Na jedné straně každý z nás by měl mít možnost bydlet na přiměřené úrovni a za pro něho přijatelných finančních podmínek, na druhé straně je nutné nájemné deregulovat tak, aby majitelé domů získali dostatek prostředků na údržbu, opravy, rekonstrukci, případně modernizaci svého bytového fondu. Jedním z materiálů, které poskytují zajímavé údaje pro Odbor bytové politiky MMR, jsou výsledky úkolu „Monitoring komunálního bydlení“, který každoročně od roku 2000 zachycuje změny probíhající v obecním bytovém fondu – úkol je zařazen do stálých činností Ústavu územního rozvoje. Ze zjištění mimo jiné vyplývá, že obce i nadále pokračují v privatizaci obecního bytového fondu, přičemž předpokládaný termín jejího ukončení se v mnohých městech rok od roku posouvá. Navíc vznikl problém, kdy při privatizaci domů právníckým osobám, například družstvům, hrozí nepovolená veřejná podpora, která odporuje pravidlům Evropské unie. Vzhledem k tomu, že Český statistický úřad data o změnách v obecním bytovém fondu běžně nezjišťuje, jsou výsledky uvedeného úkolu jedním z důležitých podkladů pro další práci na Konceptu bytové politiky ČR.

Ústav územního rozvoje zopakoval v roce 2005 již pošesté 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 MMR – byl v letošním roce oproti roku 2004 rozšířen vzorek měst velikostní kategorie do 9 999 obyvatel o 4 města, a to Lanškroun, Broumov, Vodňany a Zruč nad Sázavou. Dotazník byl tedy rozeslán Praze včetně vybraných městských částí, 19 statutárním městům a 34 dalším městům – viz mapové schéma „Přehled oslovených měst“. Dotazníková akce

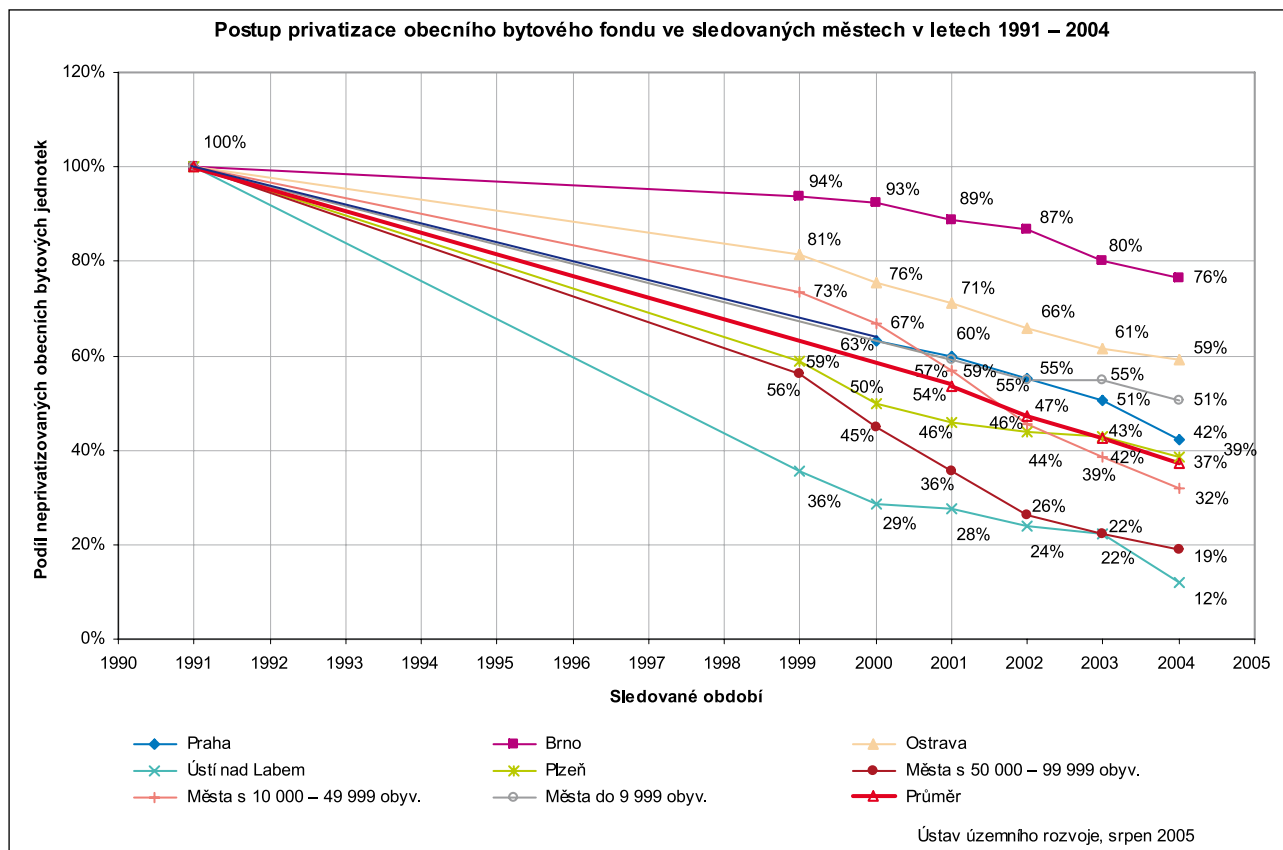
sledovala jako v letech předchozích opakovaně a obdobně průzkum pěti tematických okruhů otázek, které nejsou běžně zjišťovány Českým statistickým úřadem: privatizace obecního bytového fondu, pohyb v rámci obecního bytového fondu, platby spojené s užíváním obecních bytů, náklady na správu obecního bytového fondu a doplňkové údaje.

V dotazníkovém šetření bylo posouzeno s aktivním přispěním oslovených měst celkem 282 768 bytů, což sice představuje 7,4% z celkového počtu 3 827 678 (SLDB 2001) všech trvale obydlených bytů v ČR, avšak současně cca 50% obecních bytů v ČR.

Přehled oslovených měst

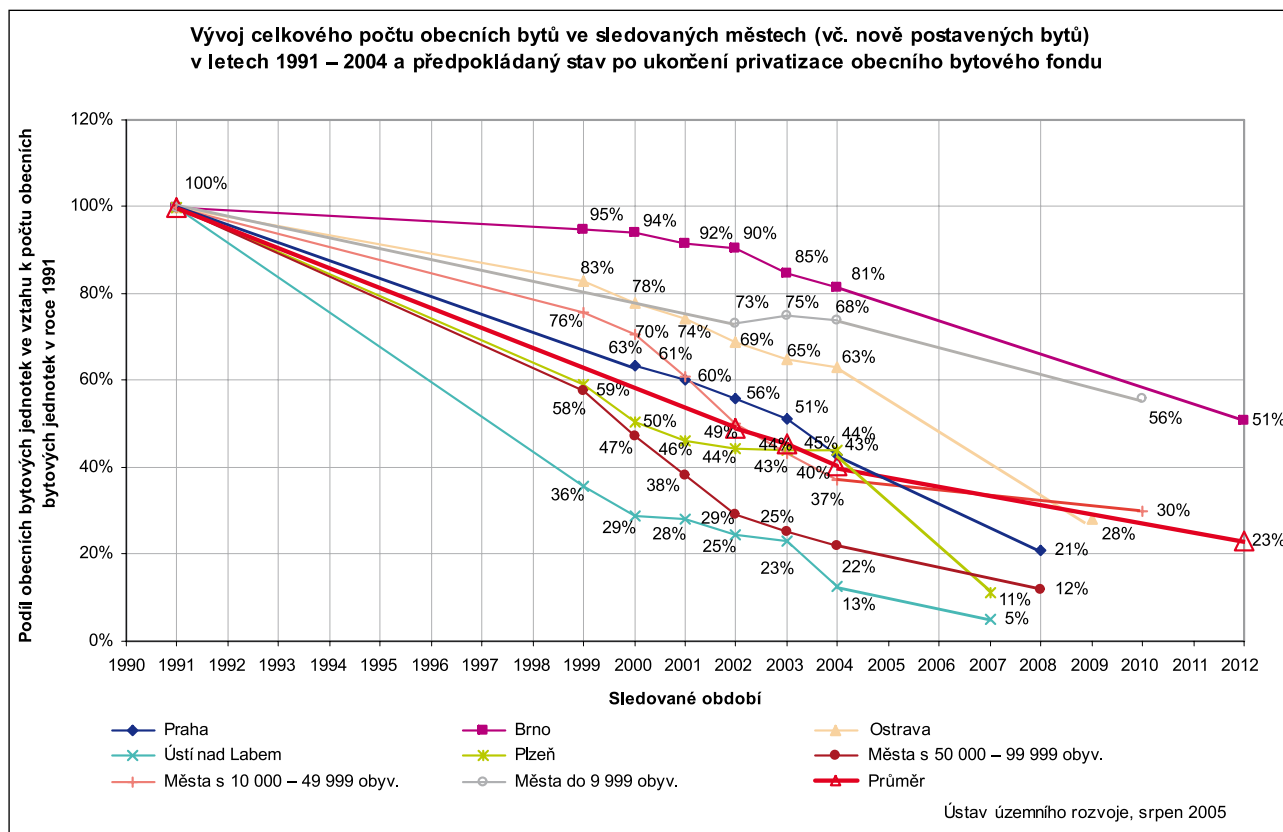


Graf č.1



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

Graf č.2



Poznámka: Předpokládaný stav počtu obecních bytů po ukončení privatizace obecního bytového fondu je ve sledovaném městě nebo kategorii měst uváděn k nejzazšímu termínu uvedenému některým z respondentů.
 Údaje o vývoji počtu obecních bytů v Praze, Ostravě a v Ústí nad Labem se týkají pouze vybraných MČ/MO.

Hlavním úkolem průzkumu bylo zjištění výsledků postupující privatizace obecních bytů od převodu bytového fondu ze státu na obce v roce 1991 do konce roku 2004.

Privatizace obecního bytového fondu ve vybraných městech

Postupný vývoj privatizace od převedení bytů ze státu do vlastnictví obcí v roce 1991 do 31. 12. 2004 je znázorněn v čárovém **Grafu č. 1 „Postup privatizace obecního bytového fondu ve sledovaných městech v letech 1991 – 2004“.**

Z grafu vyplývá, že do konce roku 2001 bylo z původního počtu bytů převedených do vlastnictví obcí v roce 1991 zprivatizováno průměrně **46,3 %** těchto bytů, do konce roku 2002 to bylo **52,9 %**, do konce roku 2003 se jednalo o **57,5 %** a do konce roku 2004 se jednalo o **62,6 %**.

Vývoj celkového počtu obecních bytů ve sledovaných městech (vč. nově postavených bytů) v letech 1991 – 2004 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 – 2004 a předpokládaný stav po ukončení privatizace obecního bytového fondu“.**

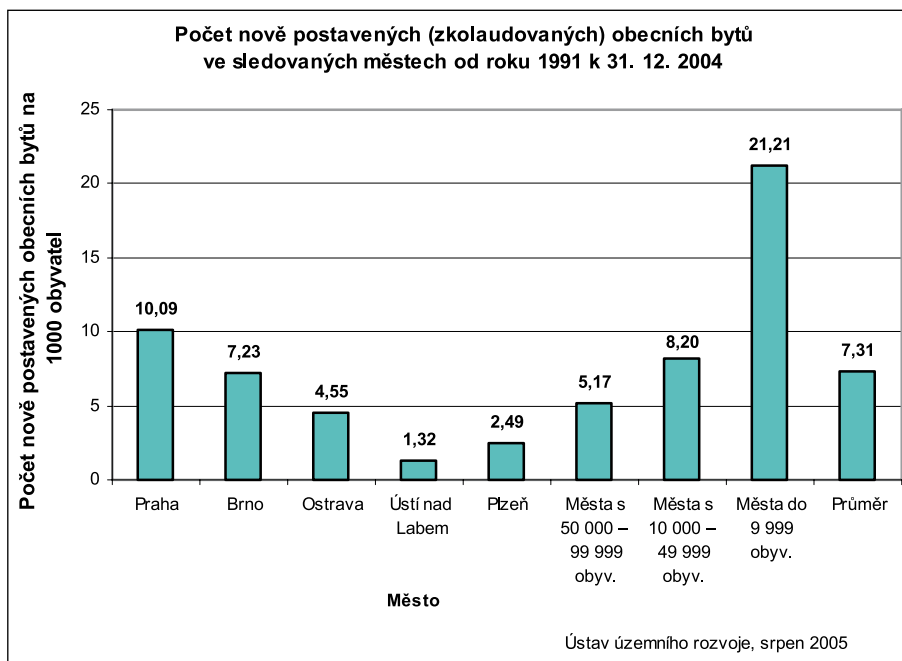
Procentní podíl bytů, které si obec hodlá ponechat ve svém vlastnictví, je vztažen k počtu bytů převedených ze státu do vlastnictví obce v roce 1991.

Výstavba nových bytů

Z celkového počtu obecních bytů postavených v období od roku 1991 do konce roku 2004 jich **81,8 %** bylo postaveno od roku 1991 do konce roku 2002, **10,6 %** v průběhu roku 2003 a **7,6 %** v průběhu roku 2004.

Graf č. 3 „Počet nově postavených (zkolaudovaných) obecních bytů ve sledovaných městech od roku 1991 k 31. 12. 2004“ ukazuje počet nově postavených bytů

Graf č. 3



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 většinou spoluvlastníkem bytového domu (spoluvlastnický podíl města je větší než 50 %).

Tab. č. 1

Město	% podílu nově postavených obecních bytů zkolaudovaných v roce 2003		% podílu nově postavených obecních bytů zkolaudovaných v roce 2004	
	které vznikly v nových samostatných budovách	které vznikly změnami dokončených staveb	které vznikly v nových samostatných budovách	které vznikly změnami dokončených staveb
Praha	86	14	87	13
Brno	71	29	92	8
Ostrava	85	15	100	0
Ústí nad Labem	0	100	0	100
Plzeň	89	11	95	5
Ostatní města – velikostní kategorie 50 000 – 99 999 obyvatel	95	5	66	34
Ostatní města – velikostní kategorie 10 000 – 49 999 obyvatel	65	36	85	15
Ostatní města – velikostní kategorie do 9 999 obyvatel	54	46	56	44
Průměrná výše	80	20	83	17

za období let 1991 až 2004 v přepočtu na 1 000 obyvatel v Praze, Brně, Ostravě, Ústí nad Labem, Plzni a 3 velikostních kategoriích¹⁾ ostatních měst.

Struktura nově postavených obecních bytů v roce 2003 a 2004 je patrná z **Tabulky č. 1 „Struktura nově postavených obecních bytů zkolaudovaných v roce 2003 a v roce 2004“.**

1) Vyhláška 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.

Vývoj celkového počtu obecních bytů v letech 1991 – 2004

Od roku 1991 do konce roku 2002 došlo k **50,1 %** poklesu celkového počtu obecních bytů, od roku 1991 do konce roku 2003 došlo k **54,5 %** poklesu a od roku 1991 do konce roku 2004 k **59,4 %** poklesu celkového počtu obecních bytů. Během roku 2003 došlo k 8,7 % poklesu celkového počtu obecních bytů vzhledem k jejich počtu v roce 2002 a během roku 2004 k 10,8 % poklesu celkového počtu obecních bytů vzhledem k jejich počtu v roce 2003.

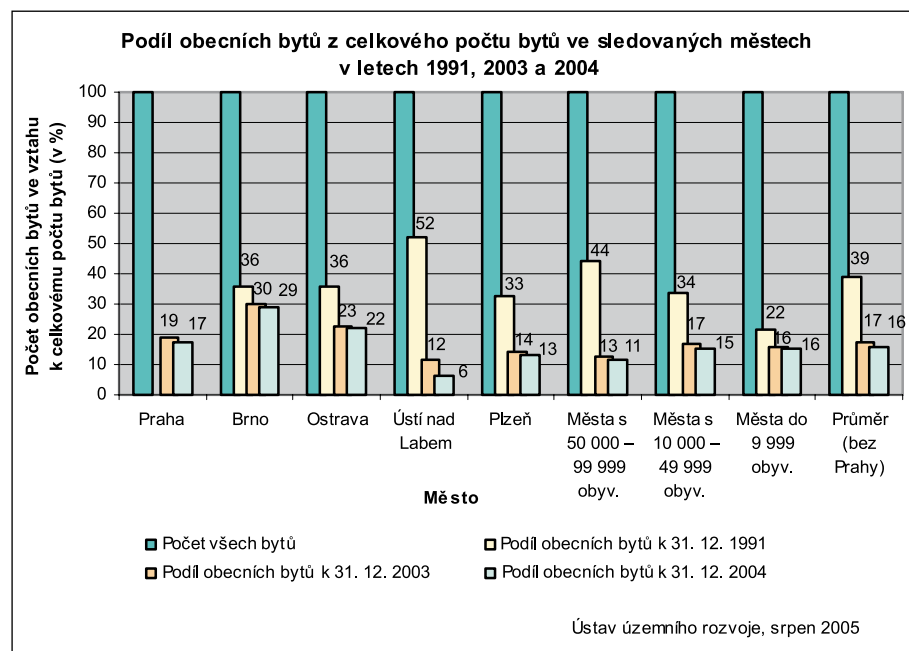
Rok předpokládaného ukončení privatizace obecních bytů

Nejvíce respondentů uvádí předpokládané ukončení privatizace obecních bytů v letech 2005 a 2006, případně ještě v letech 2007 a 2008, nejzazší termín ukončení privatizace uvádí MČ Brno – střed, a to rok 2012. 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 2004 zprivatizováno **88 %** bytů. Nejpomaleji postupuje privatizace ve městě Brně, kde bylo zatím zprivatizováno pouze **24 %** 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 č. 4** „Podíl obecních bytů z celkového počtu bytů ve sledovaných městech v letech 1991, 2003 a 2004“.

Graf č. 4



Poznámka: 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 2003 a 2004 byl srovnáván s celkovým počtem obydlených bytů dle Sčítání lidu, domů a bytů v roce 2001.

Procentní podíl počtu obecních bytů k počtu všech bytů ve sledovaných městech od roku 1991 postupně klesá (v roce 1991 činil tento podíl **39,0 %**, v roce 2001 se jednalo o **21,3 %**, v roce 2002 o **19,0 %**, v roce 2003 o **17,3 %** a v roce 2004 o **15,9 %**).

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 **22,6 %** a vzhledem k celkovému počtu obecních bytů (včetně nově postavených) k 31. 12. 2004, činí **57,2 %**.

Obecné poznatky z privatizace obecního bytového fondu:

- ve většině měst se projevuje spíše zájem až velký zájem o privatizaci obecního bytového fondu, přičemž vysloveně velký zájem převažuje v Praze a rovněž ho uvádí MMP za celé město Plzeň; pouze v Ostravě lehce převažuje spíše nezájem o privatizaci obecního bytového fondu;
- 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);
- města většinou nerozlišují při prodeji domů úroveň jejich technického stavu, případně upřednostňují privatizaci domů, které jsou v horším technickém stavu; pouze MO Ostrava-Hošťálkovice, MO Ostrava-Hrabová a město Dačice uvedly, že privatizují domy v dobrém technickém stavu;
- z odpovědí jednotlivých respondentů se ukazuje, že v případě dlouhodobého nezájmu nájemníků o koupi obecního bytu nebo domu města tyto byty nebo domy nabízejí a prodávají třetím osobám (někdy s určitým omezením, např. byty ve městě Písek se souhlasem nájemce; ve městě Jihlava pouze byty s neplátcí v prodaných domech), eventuálně o této možnosti začínají uvažovat.

Koncepce bytové politiky

- Magistrát hlavního města Prahy má zpracovanou „Koncepci bytové politiky hlavního města Prahy pro rok 2004 a navazující období“, schválenou Zastu-

pitelstvem hlavního města Prahy dne 24. 6. 2004 – platnost dokumentu není uvedena;

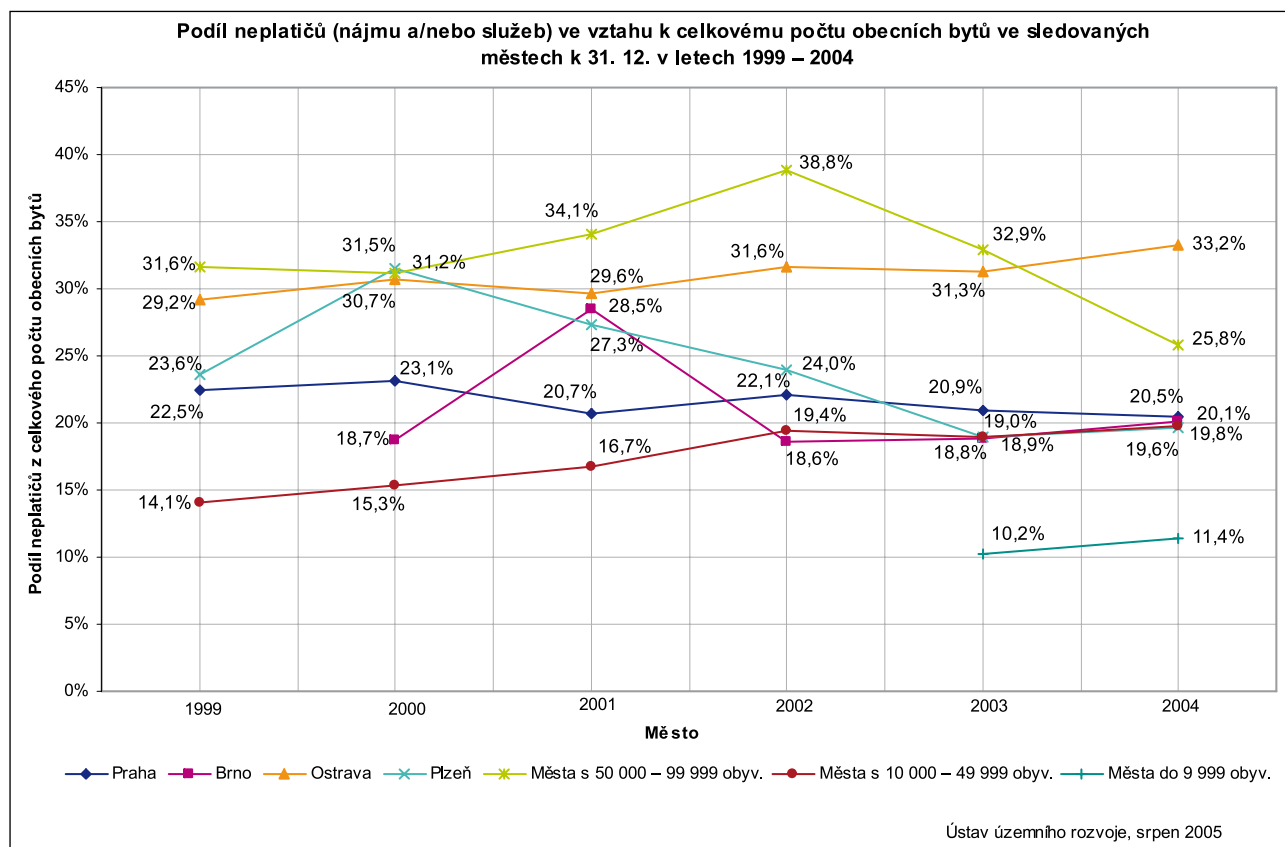
- Magistrát města Brna má zpracovanou „Strategii bydlení města Brna“ – dokument byl přijat v roce 2001 s platností do roku 2011;
- Magistrát města Ostravy připravuje za celé město „Koncepti politiky bydlení ve městě Ostravě“;
- městské obvody v Ústí nad Labem koncepci bydlení zpracovanou nemají a ani ji zatím nepřipravují;
- Magistrát města Plzně má zpracován dokument „Doplnění a nové směry bytové politiky města Plzně“ – dokument byl přijat v roce 1999 s platností bez omezení;
- z kategorie ostatních měst jich 41 % má zpracovanou a schválenou koncepci bytové politiky, eventuálně podobný dokument, buď samostatně nebo jako součást jiného dokumentu (Olomouc, Hradec Králové, Pardubice, Havířov, Zlín, Kladno, Karviná, Děčín, Chomutov, Jablonec nad Nisou, Cheb, Svitavy, Český Krumlov, Znojmo, Písek, Přerov, Zruč nad Sázavou, Polička, Holic, Brtnice), 12 % ostatních měst teprve pracuje na přípravě dokumentu (České Budějovice, Karlovy Vary, Česká Lípa, Tábor, Uherské Hradiště, Lanškroun), 35 % dokument nemá a ani zatím na jeho přípravě nepracuje (Opava, Frýdek-Místek, Teplice, Jihlava, Třebíč, Třinec, Příbram, Otrokovice, Kyjov, Velké Meziříčí, Broumov, Tišnov, Dačice, Vodňany, Kdyně, Velká Bíteš, Valtice); 10 % respondentů na tuto otázku neodpovědělo (Liberec, Prostějov, Mladá Boleslav, Kroměříž, Hodonín), u města Mostu, které představuje zbývající 2 % respon-

dentů, 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.), Mostecká bytová, a.s. má podnikatelský plán společnosti na daný kalendářní rok.

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

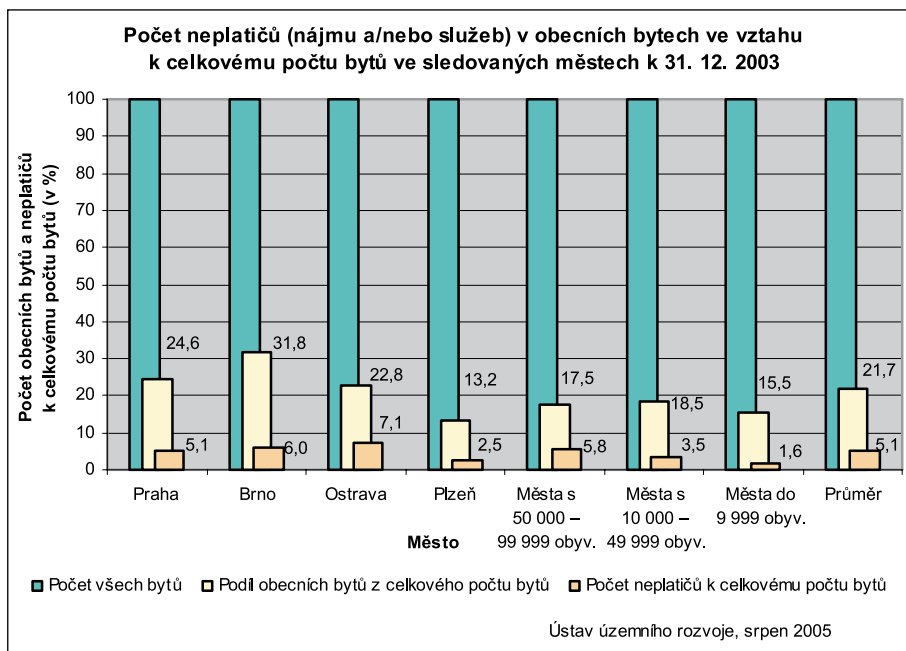
- Výsledky dotazníkové akce z hlediska pohybů v rámci obecního bytového fondu (počet bytových domácností, které uskutečnily výměnu obecního bytu, počet přechodů nájmu obecního bytu, počet nově „přidělených“ obecních bytů v nových a ve volných nebo uvolněných bytech s nově vzniklým nájmem, počet právně volných bytů, počet podaných žalob o přivolení soudu k výpovědi z nájmu bytu dle § 711, odst. 1 občanského zákoníku) 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.

Graf č. 5



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

Graf č. 6



– Vývoj počtu neplatičů nájmu a/nebo služeb v letech 1999 – 2004 je znázorněn v **Grafu č. 5 „Podíl neplatičů (nájmu a/nebo služeb) ve vztahu k celkovému počtu obecních bytů ve sledovaných městech k 31. 12. v letech 1999 – 2004“** (na předchozí straně). Z grafu lze vyčíst, že se podíl počtu neplatičů k celkovému počtu obecních bytů v roce 2004 pohyboval zhruba v rozmezí 20 – 30% (stejně jako v roce 2003). Pouze u měst velikosti do 9 999 obyvatel se podíl počtu neplatičů k celkovému počtu obecních bytů pohyboval zhruba kolem 10%²⁾.

K výraznějšímu poklesu podílu počtu neplatičů došlo ve skupině měst s 50 000 – 99 999 obyvateli (cca o 7%).

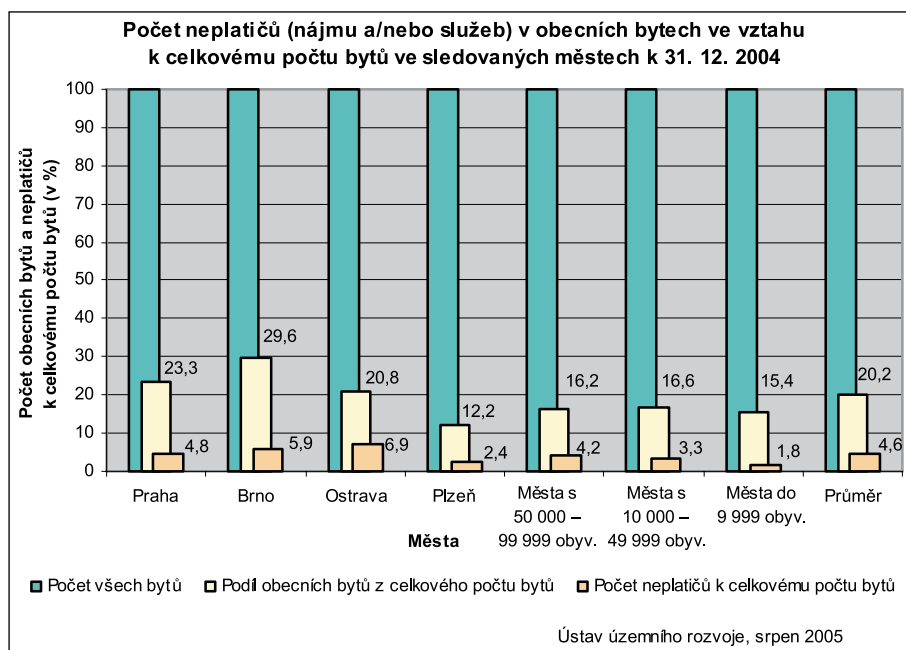
V ostatních městech lze vysledovat, že procento neplatičů se snižuje s poklesem velikosti měst.

Počet neplatičů v absolutním vyjádření vykazuje dlouhodobou tendenci k poklesu.

Počet neplatičů v obecních bytech ve vztahu k celkovému počtu bytů ve sledovaných městech k 31.12. 2003 je znázorněn v **Grafu č. 6 „Počet neplatičů (nájmu a/nebo služeb) v obecních bytech ve vztahu k celkovému počtu bytů ve sledovaných městech k 31. 12. 2003“** a k 31.12. 2004 v **Grafu č. 7 „Počet neplatičů (nájmu a/nebo služeb) v obecních bytech ve vztahu k celkovému počtu bytů ve sledovaných městech k 31. 12. 2004“**.

– **Průměrná výše čistého nájemného v roce 2003 činila**

Graf č. 7



Poznámka: Údaje o počtech všech bytů, počtech obecních bytů a počtech neplatičů ve městech Praha, Brno a Ostrava se vztahují pouze k vybraným městským částem nebo městským obvodům. Údaje o počtech všech bytů byly převzaty z výsledků Sčítání lidu, domů a bytů k 1. 3. 2001.

2) Výrazně vyšší procento (93%) vykazovalo město Ústí nad Labem. V roce 2004 došlo ve sledovaných obvodech města Ústí nad Labem (hodnoceno bez MO Severní Terasa) oproti roku 2003 k výraznému růstu podílu neplatičů k celkovému počtu obecních bytů (cca o 30%). Růst podílu neplatičů v roce 2004 byl způsoben značným poklesem počtu bytů v MO Město v důsledku privatizace obecního bytového fondu, který byl provázen méně výrazným poklesem počtu neplatičů v tomto obvodu. (Poznámka: Na mnohých bytech – může jít i o již zprivatizované byty – vázne jedna nebo i více starých pohledávek po předchozích nájemnících, které jsou vymáhány v soudním řízení; vzhledem k dlouhým lhůtám těchto soudních řízení zůstávají mnohé případy dosud neuzavřeny. Tato skutečnost může značně zkrášlovat aktuální procento neplatičů vzhledem k celkovému počtu obecních bytů ve městě Ústí nad Labem. K 31. 12. 2004 uvádí MO Město, že mělo ve vlastnictví 410 obecních bytů a k tomuto počtu bytů uvádí 1 106 dlužníků, a to včetně starých nedorozhodnutých pohledávek; po telefonické urgenci MO Město poskytlo za rok 2004 i údaj bez starých pohledávek, a to 103 dlužníků vzhledem ke 410 obecním bytům, což je 25,1%. Údaj o procentu neplatičů v Ústí nad Labem nebyl uveden v grafech č. 5, 6 a 7. Použití počtu 103 dlužníků do grafů by neodpovídalo ostatním respondentům, kteří do údajů o neplatičích zahrnují i staré pohledávky, a ze stejných důvodů není ani srovnatelný s údaji za město Ústí nad Labem v předchozích letech. Naopak použití údaje 1 106 dlužníků, který odpovídá údajům z předchozích let, by mohlo být zavádějící a vést k závěru, že počet neplatičů v Ústí nad Labem rapidně stoupá.)

1 611 Kč/byt/měsíc a v roce 2004 se jednalo o částku 1 653 Kč/byt/měsíc.

– **Průměrná výše plateb za služby** v roce 2003 činila 1 494 Kč/byt/měsíc a v roce 2004 se jednalo o částku 1 522 Kč/byt/měsíc.

– **Průměrná výše plateb za užívání bytu** v roce 2003 činila 3 105 Kč/byt/měsíc a v roce 2004 se jednalo o částku 3 175 Kč/byt/měsíc.

V roce 2004 oproti roku 2003 mírně vzrostly 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. 2003 činila 2 355 Kč a k 31.12. 2004 činila 2 858 Kč.

– **Výše dlužné částky na platbách za služby** připadající průměrně na 1 obecní byt k 31.12. 2003 činila 2 382 Kč a k 31.12. 2004 činila 2 648 Kč.

– **Výše dlužné částky na platbách za užívání bytu** připadající průměrně na 1 obecní byt k 31.12. 2003 činila 4 737 Kč a k 31.12. 2004 činila 5 506 Kč.

V roce 2004 oproti roku 2003 narostla výše dlužných částek připadajících průměrně na 1 byt jak za čisté nájemné, tak za služby, a tím i za užívání bytu. 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 s věcně usměrňovaným a se smluvním nájemným nadále pomalu vzrůstá, klesá podíl počtu bytů s maximálním základním měsíčním nájemným.

Podíl počtu bytů s **maximálním základním měsíčním nájemným** dosahoval ve sledovaných městech výše **91,5 % v roce 2003 a 90,3 % v roce 2004**.

Podíl počtu bytů s **věcně usměrňovaným nájemným** dosahoval ve sledovaných městech výše **3,0 % v roce 2003 a 3,3 % v roce 2004**.

Výrazně vyšší podíl počtu bytů s věcně usměrňovaným nájemným je v kategorii měst do 9 999 obyvatel, a to 16,5 % v roce 2003 a 18,0 % v roce 2004. Nadprůměrný podíl bytů s věcně usměrňovaným nájemným je také v Brně (5,4 % v roce 2003 a 5,9 % v roce 2004), v Ostravě (4,3 % v roce 2003 a 5,0 % v roce 2004) a v kategorii měst velikostní kategorie od 10 000 do 49 999 obyvatel (4,0 % v roce 2003 a 4,6 % v roce 2004).

Podíl počtu bytů se smluvním nájemným dosahoval ve sledovaných městech výše **5,5 % v roce 2003 a 6,5 % v roce 2004**. Nejvyšší podíl bytů se smluvním nájemným je v Ostravě, a to 11,0 % v roce 2003 a 13,2 % v roce 2004, ve městech velikostní kategorie od 50 000 do 99 999 obyvatel, a to 11,1 % v roce 2003

a 11,3 % v roce 2004 a ve městech velikostní kategorie do 9 999 obyvatel, a to 9,0 % v roce 2003 a 9,8 % v roce 2004.

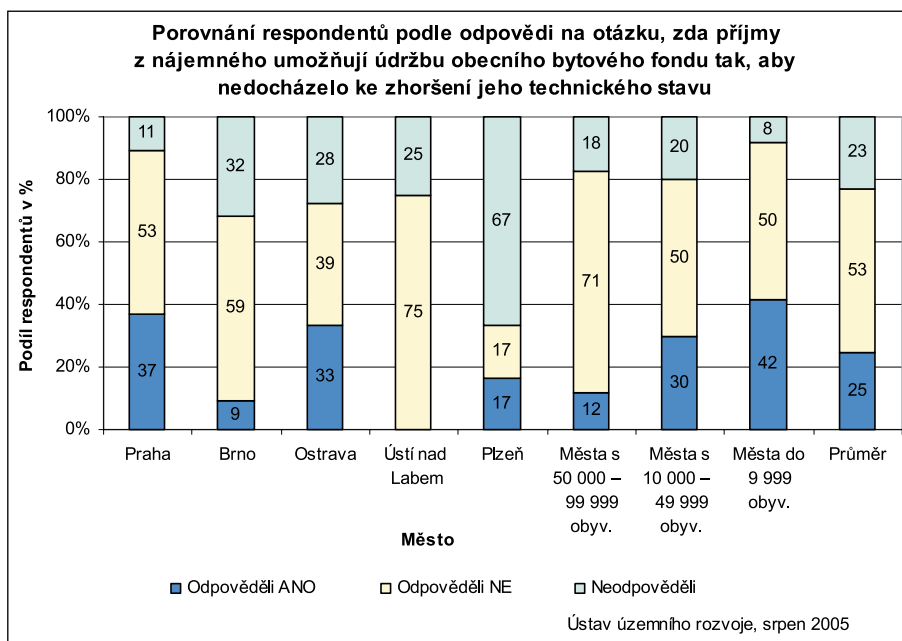
– Města využívají při správě svého obecního bytového fondu převážně správu prostřednictvím jedné nebo více specializovaných soukromých firem najatých obcí s nárokem na odměnu za výkon správy. V roce 2003 činil tento typ správy 62,5 % z celkového počtu obecních bytů a v roce 2004 se jednalo o 60,1 % z celkového počtu obecních bytů.

– 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.

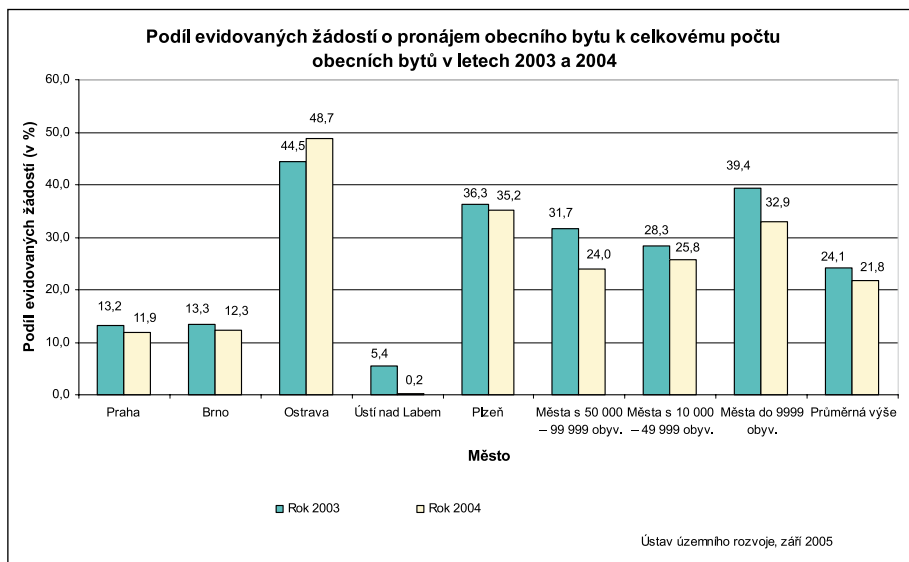
– Průměrná výše nákladů měst na správu a údržbu obecních bytů, stejně jako průměrná výše příjmů získaných z nájmu obecních bytů, v roce 2004 ve srovnání s rokem 2003 klesla, což zřejmě souvisí s pokračující privatizací obecního bytového fondu. V roce 2004 byly příjmy získané z nájmu obecních bytů nepatrně vyšší než náklady na jejich správu a údržbu. Zřejmě to souvisí s privatizací obecních bytů, kdy mnohá města se zbavují bytového fondu, který je ve špatném technickém stavu. Někteří respondenti však upozorňují, že uvedené příjmy jsou pouze předepsané a nezohledňují dlužné částky.

– **Graf č. 10 „Porovnání respondentů podle odpovědi na otázku, zda příjmy z nájemného umožňují údržbu obecního bytového fondu tak, aby nedocházelo ke zhoršení jeho technického stavu“** jsou vyhodnocením odpovědí jednotlivých respondentů na tuto otázku dotazníku.

Graf č. 10

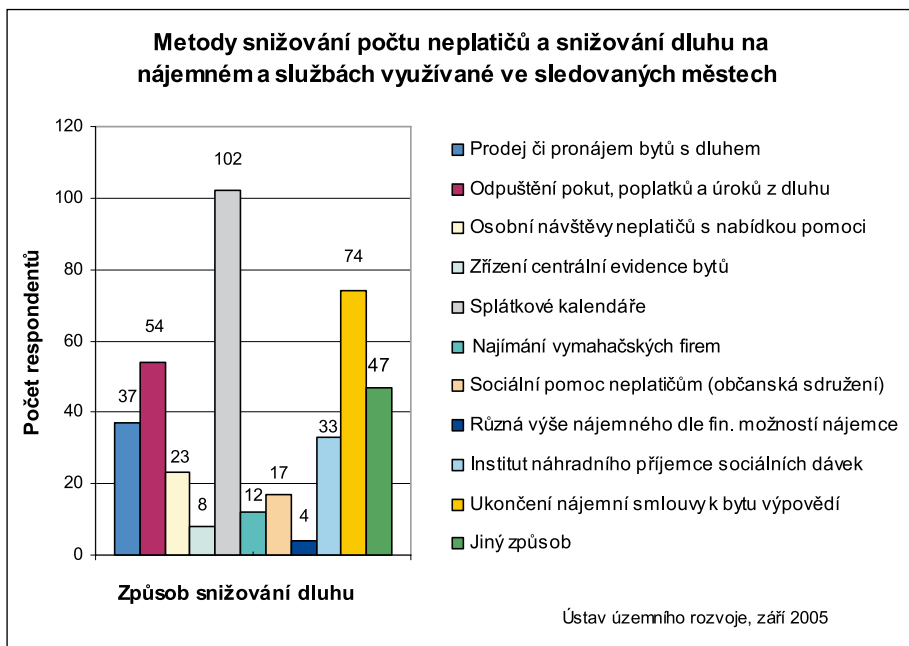


Graf č. 11



Poznámka: Údaje o počtu žádostí o pronájem bytu v Praze, Ostravě a Ústí nad Labem se týkají vybraných MČ/MO.

Graf č.12



Vybrané otázky z doplňkové části dotazníku

V doplňkové části dotazníku byl položen důraz na otázky nasměrované na pronájem obecních bytů a s tím spojenou evidenci 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 při uvolnění bytu nájemníkem se vyplácí odstupné, zda při výstavbě nových obecních bytů participuje na financování soukromý sektor a jestli byly v obci postaveny nové obecní byty bez využití jakékoliv státní dotace. Opětovně

byla zařazena otázka týkající se problémů s vandalismem a nově otázka na počet nájemních bytů zvláštního určení v obci, podmínek pro uzavření nájemní smlouvy k bytu zvláštního určení, jsou-li všechny byty zvláštního určení pronajaty osobám se zdravotním postižením a kolik žádostí zdravotně postižených o nájem bytu zvláštního určení je evidováno. Respondentům zde byl nabídnut i prostor pro reakce a doporučení, na co by dle jejich názoru mohl být dotazník zaměřen v příštím roce.

Pro informaci uvádíme:

- Z celkového počtu 118 respondentů jich pouze 12, tj. 10%, nevede evidenci žádostí o pronájem obecního bytu – jedná se o MHMP, MČ Tuřany v Brně, MO Stará Bělá v Ostravě, MO Severní Terasa a Město v Ústí nad Labem, města Teplice, Kladno, Hradec Králové, Tábor, Příbram, Lanškroun a Dačice (z toho 2 respondenti vlastní pouze velmi malý počet bytů – MČ Tuřany v Brně 2 byty a MO Stará Bělá v Ostravě 22 bytů); ostatní respondenti si evidenci žádostí o pronájem obecního bytu vedou s tím, že někteří z nich si vedou pouze evidenci žádostí o určitý typ bytů, např. o byty služební nebo sociální, byty zvláštního určení a byty v domech zvláštního určení.
- Procentní podíl evidovaných žádostí o pronájem obecního bytu k celkovému počtu obecních bytů v letech 2003 a 2004 ve sledovaných městech ukazuje **Graf č. 11 „Podíl evidovaných žádostí o pronájem obecního bytu k celkovému počtu obecních bytů v letech 2003 a 2004“**.

vaných žádostí o pronájem obecního bytu k celkovému počtu obecních bytů v letech 2003 a 2004“.

- Dvě města (Česká Lípa a Cheb) uvedla, že nájemníkům, kteří vrátí obci uvolněný byt, vyplácí odstupné s motivací lepšího využití bytového fondu.
- Způsoby úsilí o snížení počtu neplatičů a snížení dluhu na nájemném a službách jsou podchyceny souhrnně za všechny respondenty v **Grafu č. 12 „Metody snižování počtu neplatičů a snižování dluhu na nájemném a službách využívané ve sledovaných městech“**.
- Problémy s vandalismem se týkají především:
 - graffiti (možná obrana – antigrafitové nátěry fasád objektů, hlídání specializovanou firmou, obložení deskami z důvodu jednoduššího čištění);

- ničení společných prostor domu (rozbité vstupní vchodové dveře domů, například demontáž kovových a hliníkových prvků, rozbitá okna ve společných prostorách; devastace výtahů, zvonkových tabel a zvonků, omítek);
 - krádeže čidel, požárních hadic, žárovek, krytů světel v domech; krádeže kanalizačních litinových poklopů, klempířských výrobků a čehokoli kovového (možná obrana – odstranit anonymní výkup kovů ve sběrnách, včetně kovů evidentně pocházejících z trestné činnosti); krádeže protipožárního zařízení, okapů, svodů, střešní krytiny, hliníkových ochranných lišt; krádeže ve sklepech;
 - škody po násilném vniknutí;
 - vandalismus ve společných prostorách věžových domů (částečně řešeno zavedením domovníků v daných domech);
 - poškození lamel na zateplení štítu; poškození fasády při instalaci venkovních satelitů; poškození v bytech;
 - ničení přístřešků na kontejnery, ničení zeleně, dětských hřišť (herní prvky), odpadkových košů, kontejnerových stání, laviček, veřejného osvětlení, dopravního značení;
 - zakládání požárů ve sklepních boxech; požáry – nejvíce jsou poškozována okna, dveře, schránky, sklepy a výtahy;
 - v souvislosti s vandalismem je uvedeno, že chybí cyklostezky, vyžití pro děti a mládež, výběhy pro psy;
 - někde mají proti vandalismu uzavřenu pojistku nebo zvýšili kontrolní činnost zaměstnanců Městské policie.
- Maximální podíl bytů zvláštního určení k celkovému počtu obecních bytů uvádějí města s 50 000 až 99 999 obyvateli (7,6%) a města s počtem obyvatel do 9 999 (7,7%). Ostatní skupiny respondentů v průměru od 0,5% do 2,9%.
- Procentní podíl žádostí zdravotně postižených o nájem bytu zvláštního určení k počtu nájemních bytů zvláštního určení se pohybuje zhruba kolem 50%, u měst velikostní kategorie 10 000 až 49 999 obyvatel dosahuje hodnoty 150%.

Závěr

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, v roce 2003 byly zjišťovány údaje za roky 2001 a 2002, loňský průzkum mapoval situaci v letech 2002 a 2003 a letošní průzkum byl zaměřen na roky 2003 a 2004.

Pro zadavatele úkolu – Odbor bytové politiky MMR – je toto dotazníkové šetření jednou z možných cest, jak získat potřebné aktuální údaje z oblasti komunálního bydlení, protože Český statistický úřad tato data běžně nezjišťuje.

Provedená šetření o změnách v obecním bytovém fondu vlivem privatizace umožňují sledovat vývoj tohoto procesu od jeho počátku (tedy od roku 1991) do současné doby a umožňují odhadnout, jak se bude tento proces pravděpodobně vyvíjet do budoucna. Letošní průzkum (tj. za rok 2004) opět prokázal, že předpokládaný termín ukončení procesu privatizace obecního bytového fondu se v mnohých městech posouvá. Nejvzdálenější termíny, které byly v letošním dotazníkovém šetření uvedeny, jsou shodné s údaji z loňského šetření, a to roky 2010 a 2012.

Tištěná závěrečná zpráva z dotazníkového šetření provedeného v roce 2005 je k dispozici na Odboru bytové politiky Ministerstva pro místní rozvoj a v knihovně Ústavu územního rozvoje. Stručná zpráva z tohoto šetření [Výsledky dotazníkové akce o změnách v obecním bytovém fondu ve vybraných městech (2003, 2004)] je prezentována na www stránkách Ústavu územního rozvoje (www.uur.cz) pod heslem „územní rozvoj“ a dále „bytová politika“.

Závěry vyplývající z řešení úkolu „Monitoring komunálního bydlení“ slouží jako jeden z podkladů při vytváření Koncepce bytové politiky České republiky. Je snaha vytvořit ucelený a vzájemně provázaný systém, který by v dlouhodobém výhledu v rámci celého státu řešil problematiku bydlení. K dosažení záměrů a cílů je pak nutné vypracování konkrétních kroků, jejichž postupným naplňováním by mohlo být postupně nabídnuto občanům bydlení, které pro ně bude nejen dostupné, ale současně bude i na odpovídající úrovni.

Úkol „Monitoring komunálního bydlení“, který vytváří ucelenou analýzu v rámci obecního bytového fondu, je pro svou důležitost zařazen do stálých činností Ústavu územního rozvoje. Začátkem roku 2006 bude dotazníková akce dle požadavků Ministerstva pro místní rozvoj opět zopakována.

Uveřejněný článek k problematice komunálního bydlení je zároveň poděkováním jak zadavatele úkolu, kterým je Odbor bytové politiky MMR, tak také řešitelského kolektivu Ústavu územního rozvoje všem respondentům, kteří svým konstruktivním přístupem a poskytnutím potřebných podkladů umožnili zpracování závěrečné zprávy zachycující a vyhodnocující 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 (2003, 2004).“

*Ing. Dana Chlupová
Ing. Marie Polešáková, Ph.D.
Ing. Ludmila Rohrerová
ÚÚR*