

VÝSLEDKY DOTAZNÍKOVÉ AKCE O ZMĚNÁCH V OBECNÍM BYTOVÉM FONDU VE VYBRANÝCH MĚSTECH (2009, 2010)

Dana Chlupová, Marie Polešáková, Ludmila Rohrerová

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR je ústředním orgánem státní správy, do jehož kompetenci spadá mimo jiné oblast politiky bydlení. V rámci této kompetence pověřil Odbor politiky bydlení Ministerstva pro místní rozvoj ČR již v roce 2000 Ústav územního rozvoje zpracováním úkolu Monitoring komunálního bydlení. Od té doby je tento úkol řešen každoročně a zachycuje tak postupně změny probíhající v rámci obecního bytového fondu. Pro získání potřebných údajů byla zvolena metoda dotazníkového šetření. Výsledky úkolu slouží ministerstvu jako jeden z podkladů pro jeho analytickou a koncepční práci.

1. Úvod

Následující text stručně shrnuje aktuální poznatky získané dotazníkovým šetřením provedeným v roce 2011. Po dohodě se zadavatelem – Odborem politiky bydlení Ministerstva pro místní rozvoj ČR – byl v roce 2011 ponechán stejný vzorek měst jako v roce 2010: hlavní město Praha včetně vybraných městských částí, 23 statutárních měst (stav v době zadání úkolu) a 30 dalších měst – viz **Mapa „Přehled oslovených měst“**. Dotazníková akce sledovala opakovaně 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,
- doplňkové údaje.

Města/městské části (dále jen MČ)/městské obvody (dále jen MO), která byla oslovena v dotazníkovém šetření provedeném v roce 2011, obhospodařovala celkem 167 942 obecních bytů, což sice představovalo 4,4 % z celkového počtu 3 827 678 všech trvale obydlených bytů (dle Sčítání lidu, domů a bytů 2001 – dále jen SLDB), avšak současně **cca 60 %** z celkového počtu 281 649 (stav k 31. 12. 2010)¹⁾ **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 malá města. Samostatně byla hodnocena města členěná na MČ či MO – Praha, Brno, Ostrava, Ústí nad Labem a Plzeň. Ostatní města byla rozdělena do tří velikostních kategorií²⁾: 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 2010.

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 1991–2010 a předpokládaný stav po ukončení privatizace obecního bytového fondu ukazuje čárový **Graf 1 „Počet obecních bytů ve sledovaných městech (vč. nově postavených bytů) v letech 1991–2010 a předpokládaný stav po ukončení privatizace obecního bytového fondu“**. Od roku 1991 do konce roku 2010 došlo k **75,5%** poklesu celkového počtu obecních bytů.

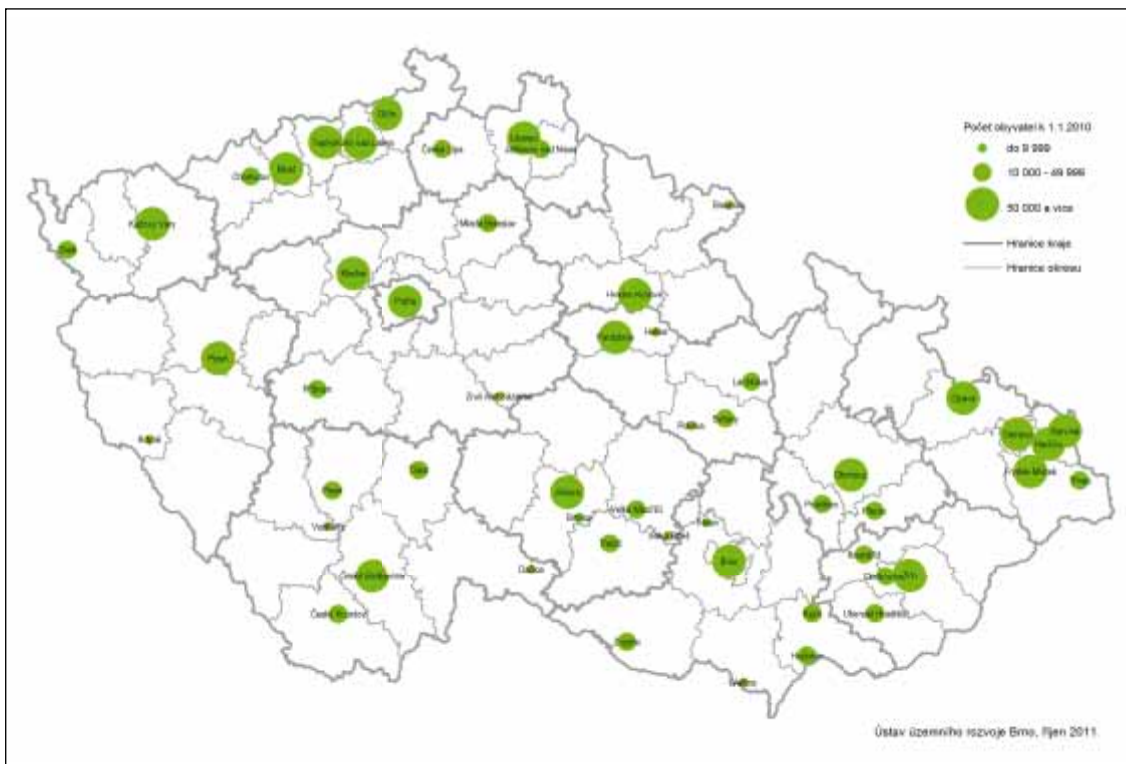
Procentní podíl bytů, které si obec hodlá ponechat ve svém vlastnictví, je vztažen k počtu bytů převedených ze státu do vlastnictví obce v roce 1991.

Výstavba nových bytů

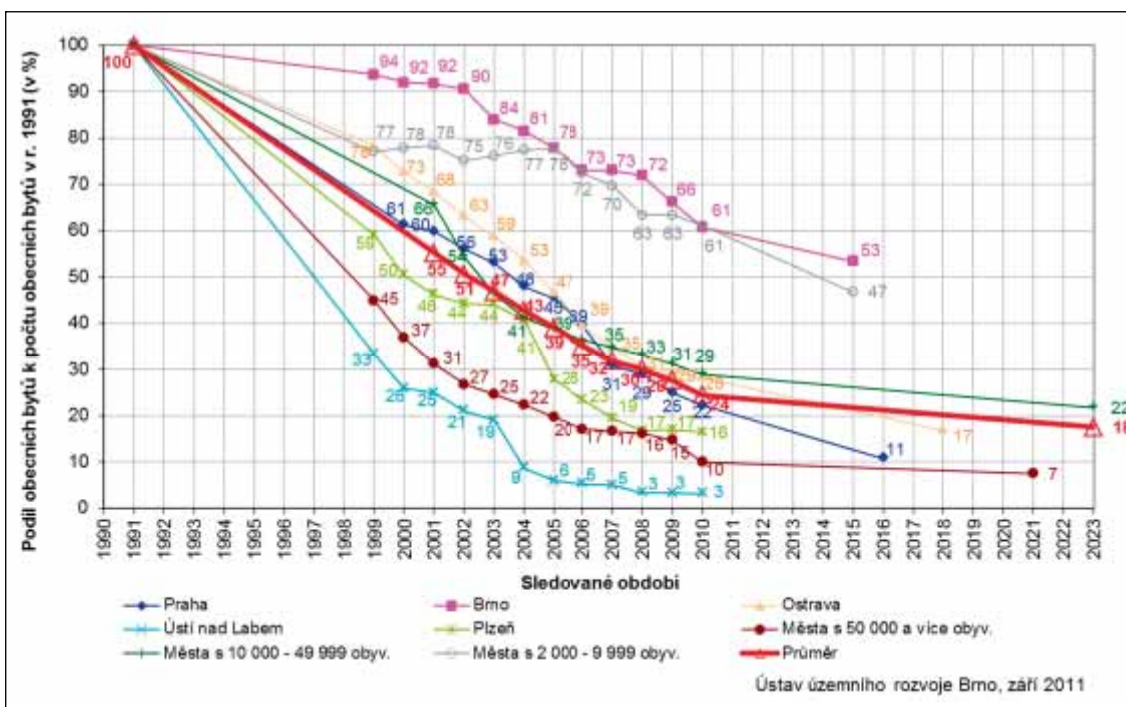
Z celkového počtu obecních bytů postavených v období od roku 1991 do konce roku 2010 jich **62,2 %** bylo postaveno od roku 1991 do konce roku 2002, **10,1 %** v průběhu roku 2003, **7,3 %** v průběhu roku 2004, **9,6 %** v průběhu roku 2005, **2,8 %** v průběhu roku 2006, **5,7 %** v průběhu roku 2007, **0,9 %** v průběhu roku 2008, **1,1 %** v průběhu roku 2009 a **0,3 %** v průběhu roku 2010.

1) Údaj o celkovém počtu obecních bytů v České republice poskytnutý ČSÚ se výrazně liší od údajů z předchozích let, protože ČSÚ na základě nových údajů provedl revizi celé časové řady.

2) 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 rozřídění 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.

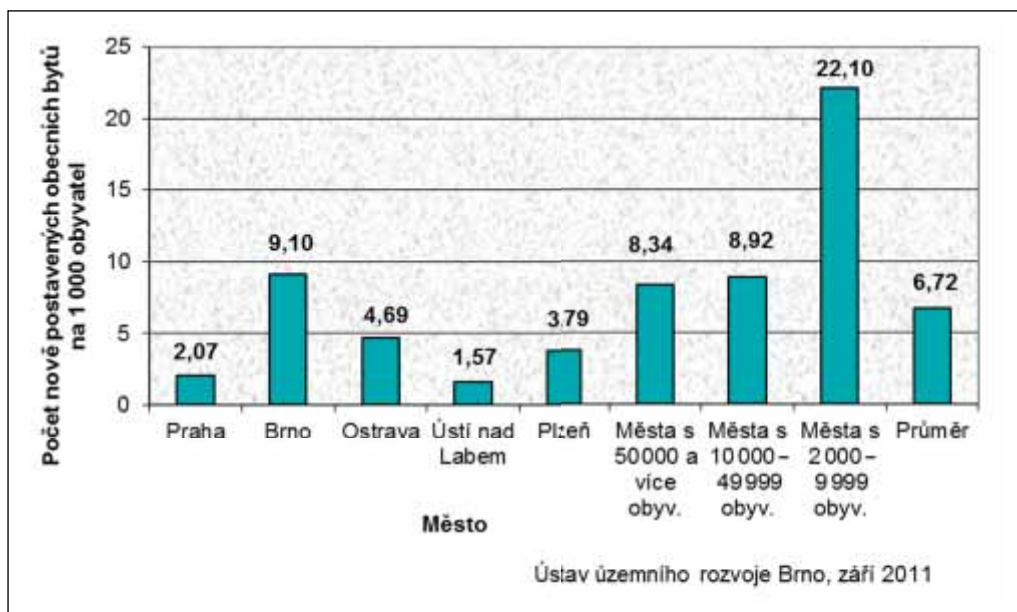


Mapa: Přehled oslovených měst



Graf 1: Počet obecních bytů ve sledovaných městech (vč. nově postavených bytů) v letech 1991–2010 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.



Graf 2: Počet nově postavených (zkolaudovaných) obecních bytů ve sledovaných městech od roku 1991 k 31. 12. 2010
(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. 2010 činí 11,00 bytů na 1 000 obyvatel.

Graf 2 „Počet nově postavených (zkolaudovaných) obecních bytů ve sledovaných městech od roku 1991 k 31. 12. 2010“ ukazuje počet nově postavených obecních bytů za období let 1991 až 2010 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 2011 a 2012. Nejzazší uvedený termín ukončení privatizace je rok 2023 (v tomto termínu je počítáno s privatizací bytů, které byly postaveny na základě dotačních titulů, u nichž byla stanovena finanční spoluúčast obce a nájemníků bytů na výstavbě³⁾; dotace měla zakomponovanou podmínku, že tyto byty obec nesmí po dobu 20 let prodat).

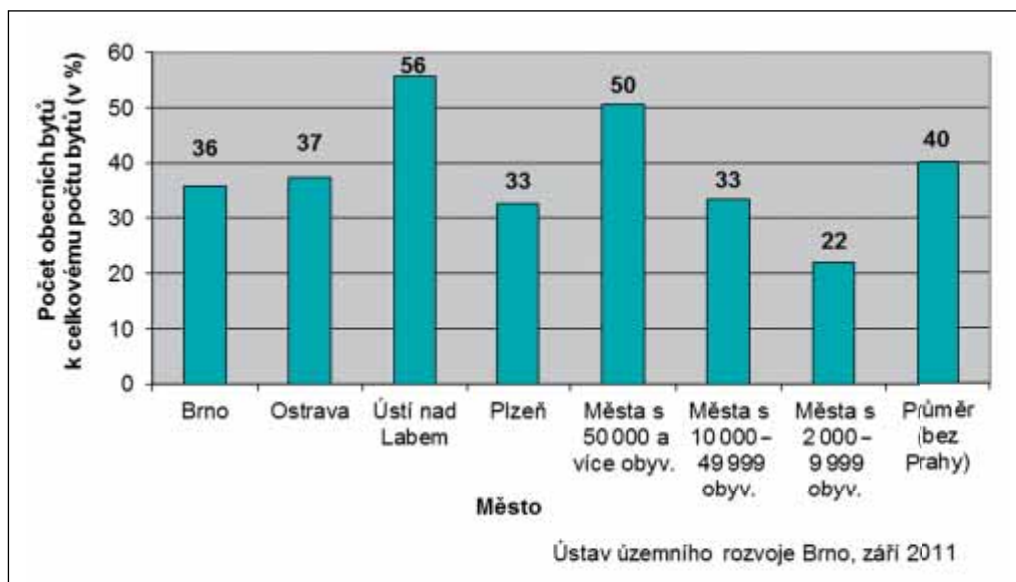
Privatizace je ve velmi pokročilém stavu v Ústí nad Labem, kde z původního počtu bytů, které byly v roce 1991 převedeny do vlastnictví města, bylo do konce roku 2010 zprivatizováno **97,5 %** těchto bytů. Nejpomaleji postupuje privatizace ve městě Brně, kde bylo zatím zprivatizováno pouze **45,6 %** 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 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 2009 a 2010“**.

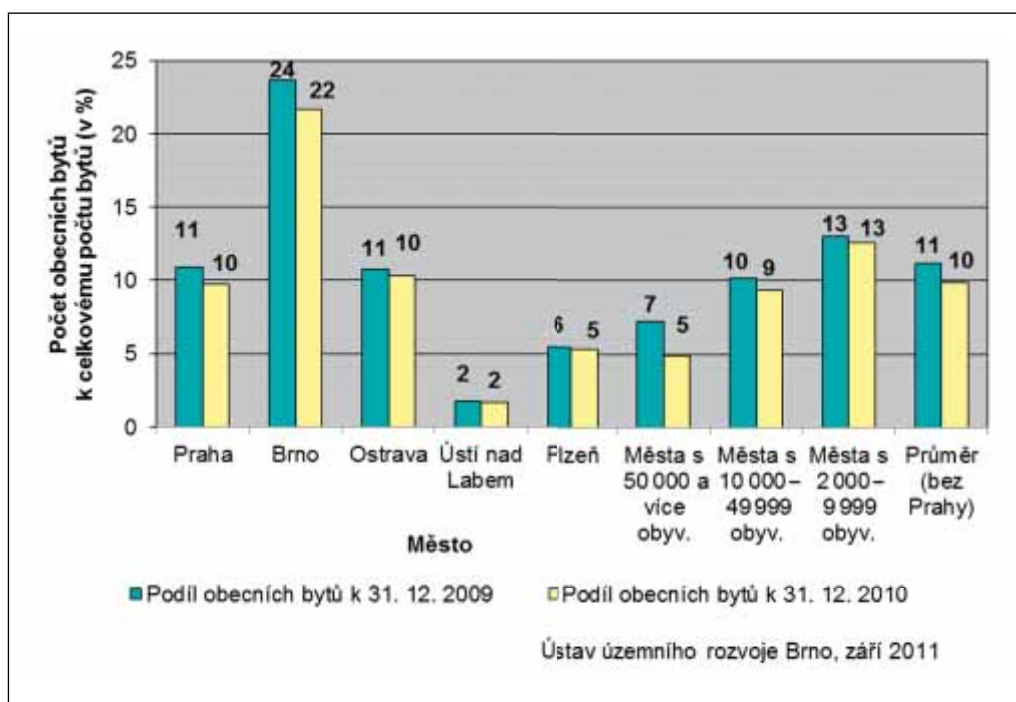
Procentní podíl počtu obecních bytů k počtu všech bytů ve sledovaných městech od roku 1991 postupně klesá (v roce 1991 činil tento podíl **40,2 %** a v roce 2010 již pouze **9,9 %**).

3) 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 o 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 2009 a 2010
(údaje za vybraná města, resp. vybrané části měst)

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

Poznámka ke grafům 3 a 4:

Průměr v obou grafech byl vypočten bez Prahy, protože Graf 4 shrnuje výsledky stejného vzorku respondentů jako Graf 3. Do Grafu 3 nebyla Praha zahrnuta, protože počty obecních bytů bylo třeba nasčítat z údajů od MHMP a jednotlivých MČ, které však nebyly kompletní (zahrnuty MČ Praha 1, 3, 5, 6, 7, 10, 13 a Horní Počernice); Počty všech bytů v roce 1991 nebylo možné nasčítat za MHMP a ty MČ, od nichž máme k dispozici odpovědi vztahující se k počtu obecních bytů (administrativní členění hlavního města Prahy se od SLDB 1991 změnilo), máme údaje k počtu všech bytů pouze za celé město.

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

Obce si do budoucna hodlají ponechat ve svém vlastnictví 17,5 % bytů (vztaženo k počtu bytů, které byly převedeny do jejich vlastnictví v roce 1991).

Vzhledem k počtu bytů, které obce vlastnily k 31. 12. 2010, si hodlají ponechat 71,6 % bytů (počet bytů, které obce vlastnily k 31. 12. 2010, 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 má zpracovaný dokument *Koncepce bydlení statutárního města Ostravy*. V současnosti probíhá schvalovací proces. Navržená délka období, na které bude dokument přijat, je 15 let. Součástí tohoto dokumentu je i oddíl zabývající se sociálním bydlením.

- V Ústí nad Labem žádný ze čtyř oslovených městských obvodů nemá zpracovanou koncepci bydlení a ani ji zatím nepřipravuje.
- 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 dokumentu *Pravidla pro nakládání s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví města Plzně – směrnice QS 63-05*, přijatém 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, Hradec Králové, Pardubice, Havířov, Zlín, Frýdek-Místek, České Budějovice, Kladno, Karviná, Jablonec nad Nisou, Tábor, Příbram, Znojmo, Cheb, Písek, Hodonín, Uherské Hradiště, Svitavy, Český Krumlov, Velké Meziříčí, Třebíč, Kdyně, Polička, Holice a Zruč nad Sázavou). Tři ostatní města teprve pracují na přípravě dokumentu (Opava, Prostějov a Třinec), šestnáct ostatních měst dokument nemá a ani zatím na jeho přípravě nepracuje, pět respondentů na tuto otázku neodpovědělo.

Tab. 1 „Ceny v Kč/m², za jaké se prodávají byty v roce 2011, případně ceny uplatňované v roce 2010 za předpokladu, že privatizace byla v roce 2010 již ukončena“ zachycuje nejnižší a nejvyšší ceny uvedené jednotlivými respondenty:

Město	Rok 2011	
	nejnižší cena v Kč/m ² uvedená respondenty	nejvyšší cena v Kč/m ² uvedená respondenty
Praha	5 700 (MČ Praha 12) – cena za m ² zastavěné plochy, ev. 5 800 (MČ Praha 10)	20 000 (MČ Praha 4)
Brno	2 096 (MČ Kohoutovice)	14 000 (MMB)
Ostrava	1 495 (MO Petřkovice)	24 492 (MO Moravská Ostrava a Přívoz)
Ústí nad Labem	7 125 (MO Město) – rok 2010	8 396 (MO Město) – rok 2010
Plzeň	4 211,35 (údaj za celé město za rok 2010)	4 211,35 (údaj za celé město za rok 2010)
Ostatní města – velikostní kategorie 50 000 a více obyvatel	1 042 (Most), ev. 900 bez pozemku (Karlovy Vary)	12 500 (Pardubice), ev. 19 396 (Zlín – tzv. přímý prodej)
Ostatní města – velikostní kategorie 10 000 až 49 999 obyvatel	442 (Jablonec nad Nisou)	13 606 (Jablonec nad Nisou); příp. 12 326 (Tábor – volné byty výběrovým řízením)
Ostatní města – velikostní kategorie 2 000 až 9 999 obyvatel	2 431 (Velká Bíteš)	11 105 (Zruč nad Sázavou)

Tab. 1: Ceny v Kč/m², za jaké se prodávají byty v roce 2011, případně ceny uplatňované v roce 2010 za předpokladu, že privatizace byla v roce 2010 již ukončena (údaje za vybraná města, resp. vybrané části měst)

Dále jsou uvedeny reakce na otázku dotazníku týkající se způsobu postupu při privatizaci bytového fondu v souvislosti se vstupem České republiky do Evropské unie (dále jen EU) v květnu 2004 a z toho vyplývající nutnosti řídit se komunitárním právem v oblasti veřejné podpory tak, aby nedošlo k vystavení se riziku poskytování zakázané veřejné podpory podle komunitárního práva.

Možné způsoby, kterými postupují jednotliví respondenti při privatizaci bytového fondu, jsou:

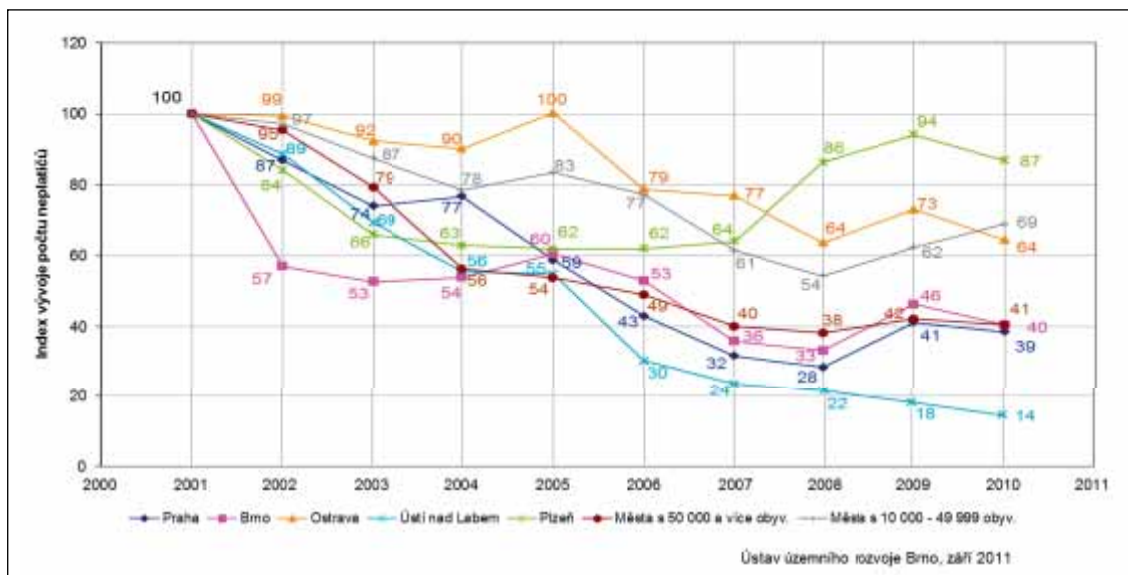
- prodej bytů pouze fyzickým osobám, které v těchto bytech bydlí, podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů;
- prodej domů právnickým osobám za tržní cenu;
- prodej domů právnickým osobám za takovou cenu, aby rozdíl mezi tržní a prodejní cenou domu nevedl k porušení 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);
- jiné způsoby (např. prodej formou veřejné soutěže nebo dražby, prodej stávajícím nájemníkům za tržní ceny se slevou z této ceny).

Respondenti při privatizaci bytového fondu užívají převážně dva nebo více způsobů současně (nejčastější kombinací je prodej bytů fyzickým osobám, které v těchto bytech bydlí, podle zákona č. 72/1994 Sb., a prodej domů právnickým osobám za tržní cenu).

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 nájemců⁴⁾, 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 nuceně⁵⁾ vyklizených bytů) ukazují, že situace je ve vyhodnocovaných městech obdobná – pohyby v rámci obecního bytového fondu jsou vcelku malé – v průměru asi do 4,5 % vzhledem k celkovému počtu obecních bytů. Lze tedy předpokládat obdobnou situaci v celé České republice.

Vývoj počtu neplatičů nájemného a/nebo služeb v letech 2002–2010 je znázorněn v Grafu 5 „Index vývoje počtu neplatičů v obecních bytech v letech 2002–2010 (rok 2001 = 100)“. Z vývoje v letech 2002–2010 je patrné, že od roku 2001 počet neplatičů s drobnými výkyvy postupně klesal až do roku 2008. V roce 2009 se však tento trend ve většině měst zastavil (výjimkou je město Ústí nad Labem) a počet neplatičů naopak vzrostl. V roce 2010 ve srovnání s rokem 2009 počet neplatičů opět poklesl (výjimkou jsou města velikostní kategorie 10 000–49 999 obyvatel). Nejvíce klesl počet neplatičů vzhledem ke stavu v roce 2001 v Ústí nad Labem (o 86 %), v Praze (o 61 %), v Brně (o 60 %) a ve městech velikostní kategorie 50 000 a více obyvatel (o 59 %).



Graf 5: Index vývoje počtu neplatičů v obecních bytech v letech 2002–2010 (rok 2001 = 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.

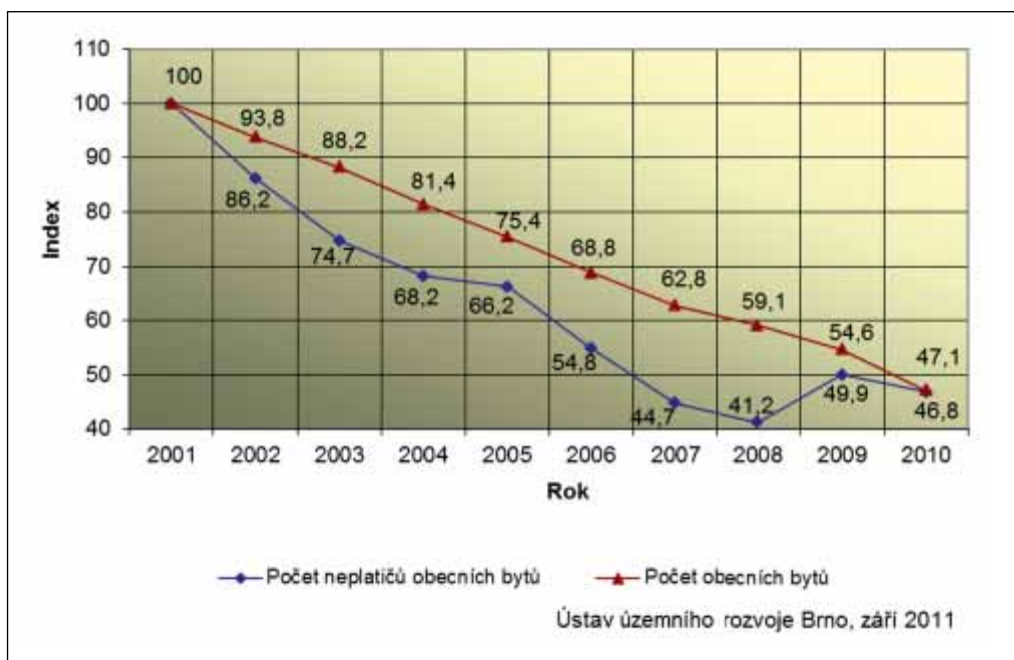
4) Nájemcem se rozumí jedna bytová domácnost.

5) Zejména exekučně.

		Praha (vybrané MČ)	Brno (vybrané MČ)	Ostrava (všechny MO)	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.	2001	26,2 %	29,0 %	29,4 %	74,3 %	27,3 %	34,3 %	20,0 %	x
	2002	24,1 %	17,3 %	31,4 %	75,0 %	24,0 %	34,3 %	21,6 %	x
	2003	22,1 %	16,7 %	31,1 %	61,9 %	18,9 %	29,9 %	21,6 %	8,8 %
	2004	24,9 %	18,1 %	33,1 %	93,1 %	19,6 %	22,0 %	21,2 %	8,7 %
	2005	20,1 %	21,3 %	41,5 %	111,0 %	28,1 %	22,5 %	23,5 %	9,1 %
	2006	16,5 %	19,5 %	37,6 %	85,2 %	33,4 %	22,4 %	22,9 %	11,2 %
	2007	15,1 %	13,3 %	41,0 %	72,2 %	41,6 %	18,5 %	19,7 %	10,8 %
	2008	14,6 %	12,7 %	37,6 %	97,7 %	65,0 %	17,9 %	19,1 %	12,5 %
	2009	23,9 %	18,3 %	44,8 %	89,2 %	70,2 %	22,0 %	24,1 %	14,0 %
2010	24,7 %	17,2 %	41,0 %	92,7 %	66,8 %	33,0 %	28,4 %	14,4 %	
Index změny počtu neplatičů	2002/2001	86,8	57,0	99,3	88,5	84,1	95,3	97,0	x
	2003/2002	85,2	92,3	92,9	78,3	78,3	83,1	90,1	x
	2004/2003	103,5	102,3	97,7	80,1	95,6	71,0	89,6	100,0
	2005/2004	76,7	112,4	111,1	98,7	98,4	95,6	106,3	105,0
	2006/2005	73,1	87,5	78,6	55,3	100,1	91,1	92,6	115,8
	2007/2006	73,8	67,6	97,6	78,1	103,3	81,8	79,7	94,1
	2008/2007	89,8	92,9	82,7	91,1	134,8	95,4	88,3	106,5
	2009/2008	145,0	139,1	114,9	84,2	109,0	110,3	115,0	111,9
2010/2009	93,4	87,4	88,2	79,7	92,2	96,2	110,4	99,6	

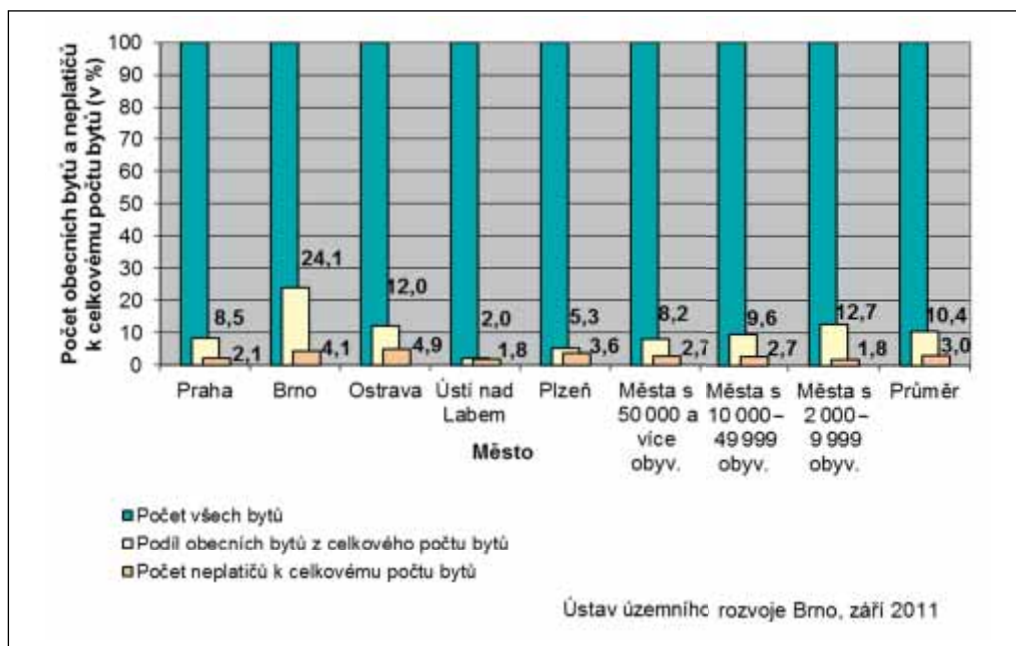
Tab. 2: Počet neplatičů (nájemného a/nebo služeb) v letech 2001–2010
(údaje za vybraná města, resp. vybrané části měst)

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.



Graf 6: Indexy vývoje počtu obecních bytů a neplatičů ve sledovaných městech v letech 2002–2010 (r. 2001 = 100) bez měst s 2 000–9 999 obyvateli
(údaje za vybraná města, resp. vybrané části měst)

Poznámka: Do hodnocení nebyla zařazena města s 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. 2010
(údaje za vybraná města, resp. vybrané části měst)

Poznámka: Údaje o počtech všech bytů, počtech obecních bytů a počtech neplatičů ve městech Praha, Brno a Ústí nad Labem se vztahují pouze k vybraným MČ/MO.
Údaje o počtech všech bytů byly převzaty z výsledků Sčítání lidu, domů a bytů k 1. 3. 2001.

Vývoj podílu počtu neplatičů (nájemného a/nebo služeb) ve vztahu k celkovému počtu obecních bytů ve sledovaných městech v letech 2001–2010 je patrný z **Tab. 2 „Počet neplatičů (nájemného a/nebo služeb) v letech 2001–2010“**.

Vztah mezi vývojem počtu neplatičů a vývojem počtu obecních bytů ve sledovaných městech v letech 2002–2010 ukazuje **Graf 6 „Indexy vývoje počtu obecních bytů a neplatičů ve sledovaných městech v letech 2002–2010 (r. 2001 = 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. 2010 je znázorněn v **Grafu 7 „Počet neplatičů v obecních bytech ve vztahu k celkovému počtu bytů k 31. 12. 2010“**.

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 2009 a v roce 2010 a výše dlužné částky na platbách za užívání bytu v Kč připadající průměrně na 1 obecní byt k 31. 12. 2009 a k 31. 12. 2010.

Z tabulky lze vyčíst, že v roce 2010 oproti roku 2009 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 2010 oproti roku 2009 narostla výše dlužných částek na čistém nájemném připadajících průměrně na 1 obecní byt, výše dlužných částek na platbách za služby rovněž

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
2009	2 886	1 815	4 701	3 582	2 685	6 268
2010	3 315	1 905	5 220	4 612	3 011	7 623

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)

narostla, a tím narostla i celková výše dlužných částek za platby spojené s užíváním 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.

Obecní byty podle typu uplatňovaného nájemného

V minulých letech 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 podíl počtu bytů se smluvním nájemným postupně vzrůstal, podíl počtu bytů s nájemným, na které se vztahoval zákon č. 107/2006 Sb., naopak postupně klesal. V letošním roce se ukazuje, že podíl počtu bytů s nájemným, na které se vztahoval zákon č. 107/2006 Sb., v roce 2010 oproti roku 2009 mírně poklesl, stejně tak podíl počtu bytů se smluvním nájemným, 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, naopak vzrostl.

Podíl počtu obecních bytů, u kterých je uplatňováno nájemné, na které se vztahoval zákon č. 107/2006 Sb., z celkového počtu obecních bytů, dosáhl ve sledovaných městech výše 77,7 % v roce 2009 a 75,8 % v roce 2010.

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 10,7 % v roce 2009 a 12,8 % v roce 2010. Výrazně vyšší podíl těchto bytů byl v Ústí nad Labem (23,7 % v roce 2009 a 43,1 % v roce 2010) a v kategorii měst s 2 000–9 999 obyvateli (24,5 % v roce 2009 a 25,5 % v roce 2010). Vysoký podíl bytů postavených se státní dotací byl v roce 2010 také v kategorii měst s 50 000 a více obyvateli (24,2 %). Naopak nejnižší podíl těchto bytů byl v Brně (1,6 % v roce 2009 a 1,8 % v roce 2010).

Podíl počtu obecních bytů se smluvním nájemným, z celkového počtu obecních bytů, dosáhl ve sledovaných městech výše 11,6 % v roce 2009 a 11,4 % v roce 2010. Výrazně vyšší podíl těchto bytů byl v kategorii měst s 10 000–49 999 obyvateli (20,5 % v roce 2009 a 22,4 % v roce 2010) a v kategorii měst s 2 000–9 999 obyvateli (20,6 % v roce 2009 a 22,1 % v roce 2010). Nejnižší podíl těchto bytů byl v Brně (4,3 % v roce 2009 a 4,8 % v roce 2010).

Jednostranné zvyšování nájemného

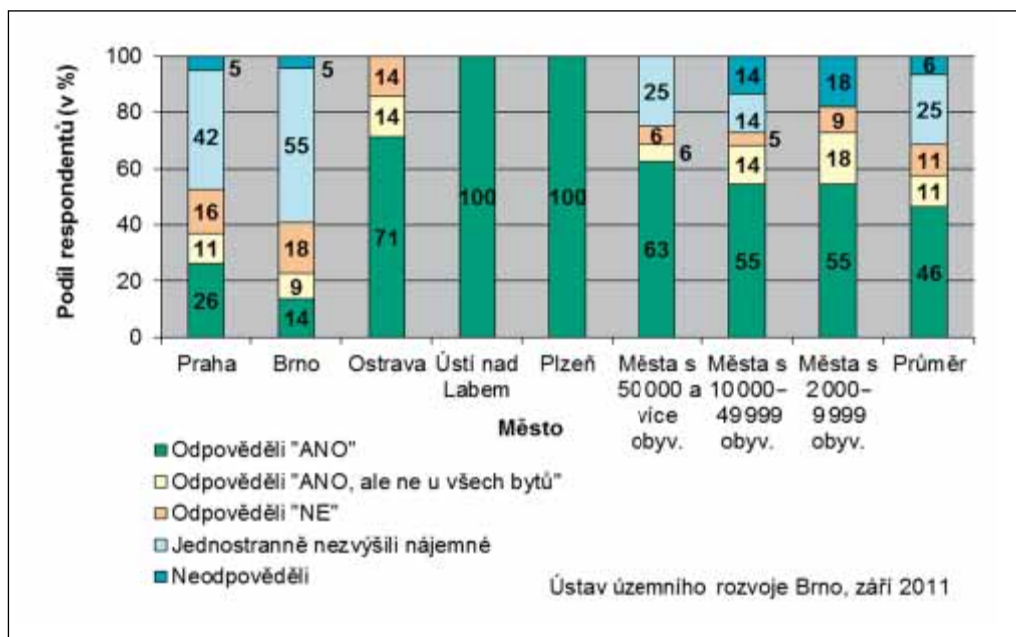
Přístup respondentů k jednostrannému zvýšení nájemného⁶⁾ v roce 2010 znázorňují Tab. 4 „Podíl bytů ve vlastnictví obce (na které se vztahoval zákon č. 107/2006 Sb.), pro které bylo v roce 2010 využito jednostranného zvýšení nájemného“ a Graf 8 „Respondenti podle odpovědi na otázku, zda v roce 2010 využili maximální přírůstek nájemného, respektive hodnotu cílového nájemného“.

Město	Podíl bytů ve vlastnictví obce, pro které byl v roce 2010 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	8	1	0	3	5
Brno	12	2	0	4	3
Ostrava	3	0	0	3	7
Ústí nad Labem	0	0	0	0	3
Plzeň	0	0	0	0	1
Ostatní města – velikostní kategorie 50 000 a více obyvatel	4	0	4	1	7
Ostatní města – velikostní kategorie 10 000 až 49 999 obyvatel	3	2	3	2	10
Ostatní města – velikostní kategorie 2 000 až 9 999 obyvatel	1	1	2	1	6
Celkem	31	6	9	14	42
Podíl	30,39 %	5,88 %	8,82 %	13,73 %	41,18 %

Tab. 4: Podíl bytů ve vlastnictví obce (na které se vztahoval zákon č. 107/2006 Sb.), pro které bylo v roce 2010 využito jednostranného zvýšení nájemného
(údaje za vybraná města, resp. vybrané části měst)

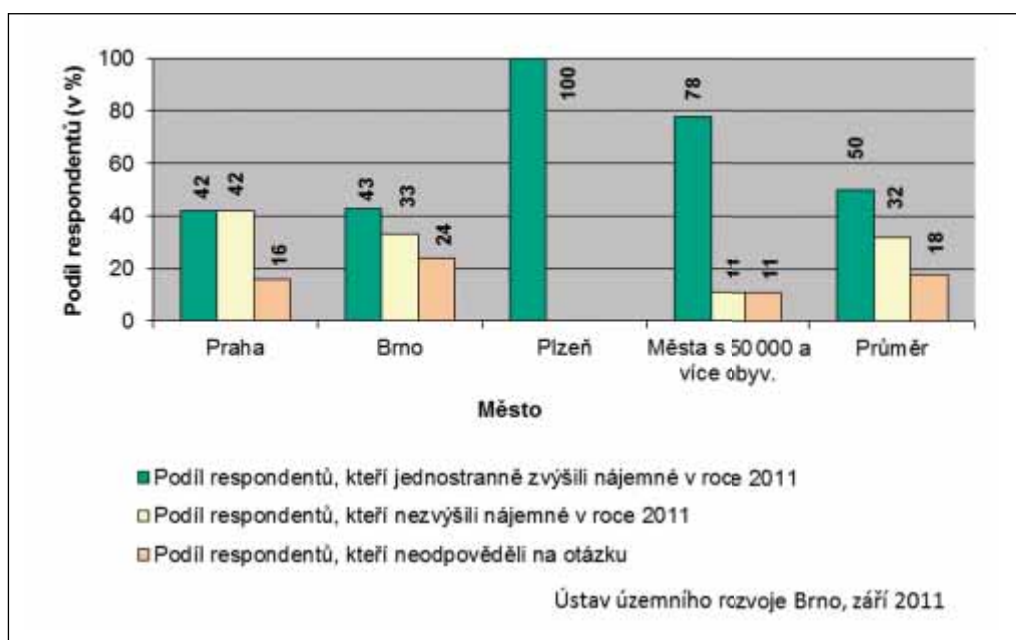
Poznámka: Praha – 2 respondenti neuvedli odpověď, 8 respondentů v r. 2010 jednostranně nezvýšilo nájemné v obecních bytech.
Brno – 1 respondent neuvedl odpověď, 12 respondentů v r. 2010 jednostranně nezvýšilo nájemné v obecních bytech.
Ostrava – 1 respondent (MMO) odkázal na jednotlivé MO, 1 respondent neuvedl odpověď, 2 respondenti nevlastnili žádné byty, na které se vztahoval zákon č.107/2006 Sb.
Ústí nad Labem – 1 respondent nevlastnil žádné byty, na které se vztahoval zákon č. 107/2006 Sb.
Plzeň – údaje za celé město od MMP.
Města s 50 000 a více obyvateli – 4 respondenti v r. 2010 jednostranně nezvýšili nájemné v obecních bytech.
Města s 10 000–49 999 obyvateli – 2 respondenti neuvedli odpověď, 3 respondenti v r. 2010 jednostranně nezvýšili nájemné v obecních bytech.

6) Na základě zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, ve znění zákona č. 150/2009 Sb. a na základě sdělení MMR č. 180/2009 Sb.



Graf 8: Respondenti podle odpovědi na otázku, zda v roce 2010 využili maximální přírůstek nájemného, respektive hodnotu cílového nájemného (údaje za vybraná města, resp. vybrané části měst)

Poznámka: Ostrava – 3 respondenti nevladnili žádné byty, na které se vztahoval zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvýšení nájemného, proto nebyli zařazeni do vyhodnocení tohoto okruhu otázek.
 Ústí nad Labem – 1 respondent nevladnili žádné byty, na které se vztahoval zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvýšení nájemného, proto nebyl zařazen do vyhodnocení tohoto okruhu otázek.
 Plzeň – údaje za celé město od MMP.



Graf 9: Jednostranné zvýšení nájemného v roce 2011 (údaje za vybraná města, resp. vybrané části měst)

Poznámka: Do grafu byla zařazena pouze města, kterých se týká prodloužení období (do 31. 12. 2012), kdy lze uplatnit jednostranné zvýšení nájemného. Nebyla zařazena ostatní města s 10 000–49 999 obyvateli, protože pouze 2 respondenti z této skupiny měst se týká prodloužení období, kdy lze uplatnit jednostranné zvýšení nájemného.
 Brno – 1 respondent nevladnili žádné byty, na které se vztahuje zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvýšení nájemného, proto nebyl zařazen do vyhodnocení této otázky.
 Plzeň – údaje za celé město od MMP.

Zájem měst o jednostranné zvýšení nájemného v roce 2011 dokládá **Graf 9 „Jednostranné zvýšení nájemného v roce 2011“**. Z grafu vyplývá, že 50 % respondentů využilo v roce 2011 možnost jednostranně zvýšit nájemné v obecních bytech. Celkem 18 % respondentů neuvedlo na tuto otázku odpověď a zbylých 32 % respondentů v roce 2011 jednostranně nezvýšilo nájemné v obecních bytech.

Sazby nájemného pro **standardní byt** se po jednostranném zvýšení v roce 2011 (u respondentů, u nichž byla možnost zvýšení nájemného prodloužena až do 31. 12. 2012) pohybovaly v rozmezí od 13,72 Kč/m² ve městě Karlovy Vary po nájemné ve výši 110,44 Kč/m² uvedené Magistrátem hlavního města Prahy.

Sazby nájemného pro **byt se sníženou kvalitou** se po jednostranném zvýšení v roce 2011 (u respondentů, u nichž byla možnost zvýšení nájemného prodloužena až do 31. 12. 2012) pohybovaly v rozmezí od 7,60 Kč/m² ve městě Karlovy Vary po nájemné ve výši 97,77 Kč/m² uvedené MČ Praha 7.

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

- některá města poskytují slevu z nájemného, a to buď ve všech městských bytech, nebo pouze v bytových domech, u nichž dosud nebyla provedena např. výměna oken, zateplení fasády atd.;
- část respondentů uvedla, že cílové nájemné je na hranici únosnosti většiny nájemníků v městských bytech;
- zástupci některých měst upozornili na to, že dochází k nevyváženosti práv a povinností ve vztahu vlastník a nájemce, vymáhání plnění povinností nájemců je zdoluhavé, někteří nájemníci nesouhlasí s jednostranným zvýšením nájemného;
- respondenti dále poukázali na to, že zákon č. 107/2006 Sb. neumožňoval navýšení nájemného např. u domů s pečovatelskou službou a bytů zvláštního určení (bezbariérových).

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 **specializovaných soukromých firem najatých obcí** s nárokem na odměnu za výkon správy. V roce 2009 byl tento typ správy využit u **53,1 %** z celkového počtu obecních bytů a v roce 2010 u **50,9 %** z celkového počtu obecních bytů.

Tab. 5 „Průměrná výše nákladů měst na zajišťování správy obecních bytů“ podchycuje průměrnou výši nákladů měst na zajišťování správy obecních bytů prostřednictvím správce v Kč/byt/měsíc a průměrnou výši nákladů měst na zajišťování správy obecních bytů, pokud si města spravovala obecní byty sama prostřednictvím příslušného odboru, v Kč/byt/měsíc v roce 2009 a v roce 2010.

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
2009	236,54	177,06
2010	249,76	198,46

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 2009 a v roce 2010.

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
2009	2 285	3 114
2010	2 455	3 471

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 2009 i v roce 2010 nižší než průměrná výše příjmů získaných z nájmu obecních bytů, přičemž rozdíl mezi těmito dvěma částkami se v roce 2010 oproti roku 2009 zvětšil.

V průměru **41 %** respondentů uvedlo, že **příjmy z nájemného pokrývají náklady na údržbu a opravy obecního bytového fondu tak, aby nedocházelo ke zhoršení jeho technického stavu**. U města Prahy z vyhodnocení příslušných odpovědí vyplynulo, že příjmy z nájemného pokrývají náklady na údržbu a opravy obecního bytového fondu tak, aby nedocházelo ke zhoršení jeho technického stavu u 58 % respondentů, u města Brna se jednalo o 45 % respondentů, u skupiny měst velikostní kategorie 50 000 a více obyvatel o 44 % respondentů, u města Ostravy o 41 % respondentů, u měst velikostní kategorie 2 000–9 999 obyvatel o 36 % respondentů, u měst velikostní kategorie 10 000–49 999 obyvatel o 32 % respondentů. Města Ústí nad Labem a Plzeň uvedla, že příjmy z nájemného nepokrývají 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:

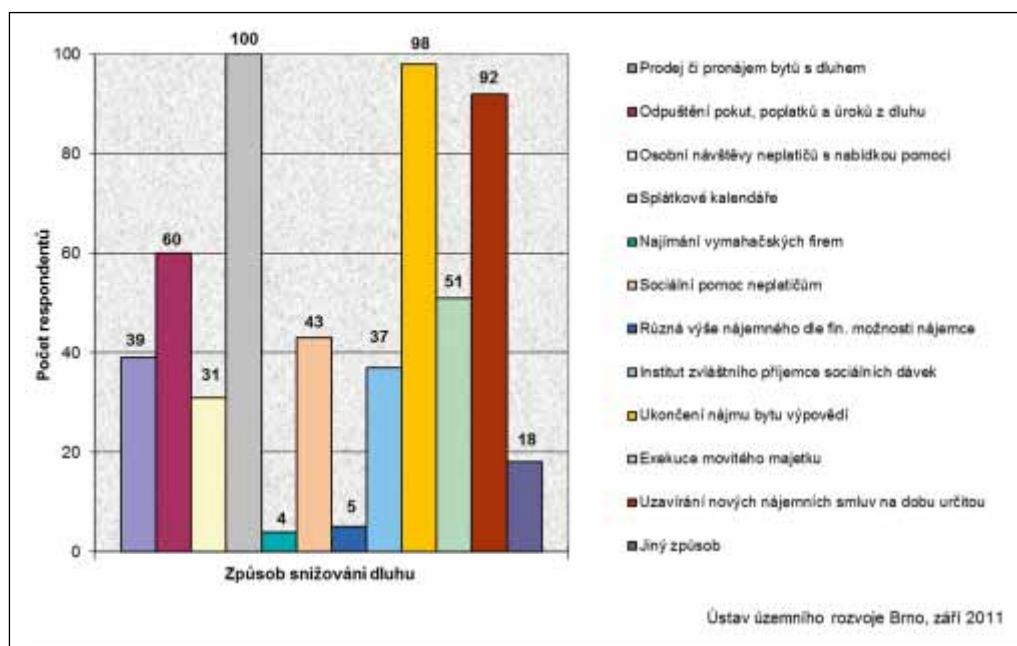
- Z celkového počtu 112 oslovených respondentů jich 78, to je **69,6 %**, vede evidenci žádostí o pronájem obecního bytu.
- Z celkového počtu 112 oslovených respondentů jich 66, to je **58,9 %**, vede evidenci žádostí o pronájem obecního bytu pro vybrané skupiny obyvatel.
- 50 respondentů, to je 44,6 %, 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, matky samoživitelky, obecně prospěšné profese (uváděni jsou učitelé, místní policie, Policie ČR, zdravotnictví, zaměstnanci MČ) a dále rodiny s dětmi a jiné vybrané skupiny (respondenti uvádějí např. azylyanty – integrační byty; osoby ohrožené sociálním vyloučením; děti z dětského domova a pěstounské péče; občany do věku 35 let –

startovací byty; vozíčkáře pro obsazení bezbariérových bytů a poskytování bytových náhrad po rozvodu manželství a bytových náhrad ostatních).

- 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 2010 činil 26,7 % z celkového počtu obecních bytů. Procentní podíl celkem evidovaných žádostí o pronájem obecního bytu pro vybrané skupiny obyvatel souhrnně za všechny respondenty v roce 2010 činil 7,6 % z celkového počtu obecních bytů. Celkem evidované žádosti o pronájem obecního bytu pro vybrané skupiny obyvatel v roce 2010 činily 29,7 % z celkového počtu všech evidovaných žádostí o pronájem obecního bytu.

Pouze dva respondenti (města Jablonec nad Nisou a Česká Lípa) uvedli, že nájemníkům v případě, že uvolní byt, nabízejí odstupné.

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: **splátkové kalendáře, ukončení nájmu bytu výpovědí podle občanského zákoníku a uzavírání nových nájemních smluv na dobu určitou**. Oproti výsledkům šetření předcházejícího roku vzrostl podíl respondentů využívajících další metody – odpuštění pokut, poplatků z prodlení a úroků z neplacení nájemného, pokud neplatiči k určitému termínu vyrovnají svůj dluh, a sociální práce s neplatiči (obec, nevládní nezisková organizace).



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 roku 1991 až do současné doby a pomáhají odhadnout, kam se bude tento vývoj pravděpodobně ubírat v budoucích letech. Závěry šetření jsou jedním z řady materiálů využívaných při řešení bytové politiky České republiky.

Dotazníkové šetření realizované v roce 2011 potvrdilo další postup privatizace obecního bytového fondu – od roku 1991 do konce roku 2010 se ve sledovaných městech snížil celkový počet obecních bytů v průměru o 75,5 %. Prodej obecních bytů bude i nadále pokračovat. Sledovaná města si plánují ponechat ve svém vlastnictví v průměru 17,5 % bytů oproti stavu v roce 1991. Privatizace probíhá v jednotlivých městech různým tempem. Nejrychlejší tempo bylo zaznamenáno ve městě Ústí nad Labem, nejpomaleji postupuje privatizace ve městě Brně. Nejvíce respondentů předpokládá ukončení privatizace obecních bytů v letech 2011 a 2012, jako nejzazší termín ukončení privatizace uvedli respondenti rok 2023.

Dnem 31. prosince 2010 skončilo pro většinu měst období, kdy pronajímatel mohl podle zákona č. 107/2006 Sb. od 1. ledna 2007 jedenkrát ročně (a následně vždy k 1. lednu, popřípadě později) uplatnit jednostranné zvýšení nájmu z bytu. Zákonem č. 150/2009 Sb. byla pro vybrané obce možnost jednostranného zvýšení nájmu prodloužena do 31. prosince 2012.

Možnost jednostranně zvýšit nájemné využili od začátku platnosti zákona č. 107/2006 Sb. téměř všichni respondenti oslovení v rámci úkolu Monitoring komunálního bydlení. Přístup jednotlivých měst se však liší v závislosti na konkrétních podmínkách, např. technickém stavu bytového fondu, situaci na regionálním trhu s byty, ekonomické situaci v příslušném regionu atd. Z výsledků šetření lze dále

odvodit, že některá města s ohledem na sociální situaci nájemníků nevyužijí cílovou hodnotu měsíčního nájmu stanovenou právními předpisy, popř. nabídla nájemníkům na přechodnou dobu slevy z nájmu, aby zmírnila tempo růstu nájmu.

Výsledky dotazníkového průzkumu ukazují, že většina oslovených měst se snaží o komplexní přístup k hospodaření s obecním bytovým fondem, tzn. na jedné straně nakládat s obecními byty hospodárně a na straně druhé plnit veřejnoprávní roli obcí v oblasti sociálního bydlení. Lze doporučit, aby města pokračovala v tomto přístupu i nadále a v budoucnu navrhovala svým nájemníkům takové zvýšení nájmu, které pokryje veškeré odůvodněné náklady, ale současně zohlední sociální situaci nájemců včetně možnosti získání různých sociálních dávek a příspěvků na bydlení.

Tištěná závěrečná zpráva z dotazníkového šetření provedeného v roce 2011 je k dispozici na Ministerstvu pro místní rozvoj ČR – Odboru politiky bydlení a v Ústavu územního rozvoje. Stručná zpráva z tohoto šetření Výsledky dotazníkové akce o změnách v obecním bytovém fondu ve vybraných městech (2009, 2010) jsou prezentovány na www stránkách Ústavu územního rozvoje (www.uur.cz → bytová politika a regenerace sídel → monitoring komunálního bydlení → Obecní bytový fond 2009–2010).

Zadavatel – Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 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 (2009, 2010)“.

*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 (2009, 2010), by Dana Chlupová, Marie Polešáková and Ludmila Rohrerová

The Czech Ministry for Regional Development is a state administration body whose competence includes the policy of housing. Within this competence, the Ministry's Department of Housing Policy assigned a task called Monitoring of Municipal Housing to the Institute for Spatial Development in the year 2000 for the first time. Since then the assignment has been performed annually, documenting continuous developments in the municipal housing stock. Questionnaire survey is the method used to collect the necessary data. The results of the assignment serve as one of the sources for the Ministry's analytic and conceptual work.