

KONCEPCE BYTOVÉ POLITIKY

(Příklad města Liberce)

1. Obce a bydlení

V bydlení je postavení obcí vymezeno četnými právními předpisy, především občanským zákoníkem. Novelou, která vstoupila v platnost k 1. 1. 1992 byl zrušen zákon o hospodaření s byty a vlastníci domů začali plně rozhodovat o tom, komu uvolněný byt pronajmou. Přechodem větší části státních bytů do vlastnictví obcí se obce staly významným vlastníkem nájemních bytů, přičemž vyhláška Ministerstva financí č. 176/1993 Sb. stanovila horní hranici nájemného. Regulaci nájemného nepodléhají pouze nájemní smlouvy uzavřené v nově postavených bytech, pokud nebyla při výstavbě využita pomoc státu. Znamená to, že vlastníci nájemního bytového fondu mají pouze určitou formu smluvní volnosti, která se má více rozšířit ve spojitosti s přechodem ke smluvnímu nájemnému.

Další omezení v hospodaření získaným bytovým majetkem vznikla počátkem devadesátých let snížením výdajů ze státního rozpočtu na údržbu bytového fondu i na novou výstavbu. Snížení bylo citelné, bylo zdůvodněno nebezpečím vysokého schodku státního rozpočtu a neefektivností vynakládaných značných prostředků před rokem 1989.

Určité vyústění našla tato nová situace v obcích přijetím zákona č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů. Zákon ve znění pozdějších předpisů umožňoval obcím převod bytů a nebytových prostor do vlastnictví občanů a jiných právních osob. I když zákon nesledoval primární cíl odprodeje bytů, v privatizaci se v souhrnu transformační opatření takto odrazila. Celkové pravomoci obcí v bytové politice se ve srovnání s obdobím před rokem 1989 značně posílily, avšak teprve koncem roku 1995 se uplatnila dotační podpora obcím na výstavbu nájemních bytů. V roce 1997 byly v parlamentu schváleny Záměry a opatření vlády České republiky v oblasti bydlení.

Nepochybně se celkově pravomoci obcí v bytové politice ve srovnání s obdobím před rokem 1989 posílily.

Ve vládním programu v roce 1998 byla zdůrazněna teze vyhlášená bydlení za jednu z priorit. Koncepce bytové politiky, jež byla vládou projednána v říjnu 1999 obsahuje v dosud největším rozsahu komplex opatření, jež mají vést k většímu za-

pojení všech vlastníků bytového fondu, především samosprávních orgánů do bytové politiky. Ve vztahu k obcím je v Koncepci jednoznačně deklarováno, že: „**saturování diferencovaných potřeb obyvatelstva v bydlení se uskutečňuje vždy na lokální úrovni. I nadále je proto potřebné výrazně posílit úlohu obcí**“.

V rozsahu prostředků potřebných ke zvýšení vlivu na rozvoj bydlení a v efektivnosti jejich využití existují stále nedostatky a nevyužité rezervy, což nepochybně souvisí i s pomalým a složitým prosazováním státní koncepce bytové politiky.

V této stati se zabýváme otázkou, jejíž řešení může zvýšit úlohu obcí v oblasti bydlení na základě lepšího poznání bytové situace a vypracování programu (koncepce) místní bytové politiky na období, které je možné reálně hodnotit, tj. nepřesahující 10 let. Tyto práce lze považovat za pozitivní krok vůči státní bytové politice, jejímž smyslem je uplatnění.

Bytová politika je nejsilněji pocítována na úrovni obcí. Co do splotitosti a závažnosti pak nejvíce na úrovni měst.

V roce 1996 se po zpracování dvou koncepcí bytové politiky v zainteresovaných městech přistoupilo na základě zadání Ministerstva pro místní rozvoj k vytvoření jednotné metodiky na základě získané a zpracované informační báze. Terplan a. s. oslovil celkem 267 měst s 5 tisíci a více obyvateli a pomocí ankety získal odpovědi na zadané otázky. Práce byla ukončena v roce 1997. Důležité podotknout, že rozeslané dotazníky vyplnilo všech 267 měst. Tato města v souhrnu představují 65 % obyvatel České republiky a je v nich soustředěno 77 % nájemních bytů. Výpovědi o bytové situaci byly vysoce reprezentativní a dobře využitelné pro tvorbu koncepce státní bytové politiky. Současně mělo vyhodnocení získaných dat a poznatků význam i pro všechna zúčastněná města, která obdržela výsledný rozborový materiál. Nakonec se tím dosáhlo i to, že při započítání prací na Koncepci (programu) bydlení kteréhokoliv z těchto 267 měst bylo možné vycházet z cenných podkladů, dále je rozšířit, aktualizovat a prohloubit. Taková je ve stručnosti vazba mezi celostátním průzkumem bytové situace ve městech a pracemi na Koncepcích bytové politiky, které kromě Terplanu jsou ve

městech zpracovány i dalšími odbornými pracovišti. Terplan zpracoval několik městských koncepcí, naposledy v roce 2000 koncepci bytové politiky města Liberce.

Města použitá v průzkumu bytové situace ve městech a výsledky vyhodnocení získaných informací byly pro širší odbornou veřejnost zpřístupněny ve stati „Komunální bytová politika (průzkumy a rozborů)“ opublikované v roce 1999 v tomto časopise.

Koncepce (programy) bydlení ve městech jsou zpracovány v Terplanu a. s. a v celé řadě dalších organizací na základě vyžádání z jednotlivých měst zejména v letech následujících po uskutečnění průzkumu. Města v rámci odpovědi na otázky (celkem 22 otázek) odpověděla také na otázku, zda pocítují potřebu zpracování samostatného koncepčního podkladu v oblasti bydlení a zda k tomu potřebují odbornou pomoc. Otázku zodpovědělo všech 267 měst s tímto výsledkem: koncepce v době průzkumu byla již zpracována v 65 městech, ve 125 městech pocítují potřebu zpracování. Převážně města vyslovila přání, aby při zpracování pomohla odborná pracoviště.

Taková je geneze a spojitost prací na celostátním průzkumu bytové situace ve městech a zpracováním koncepcí v jednotlivých městech. I v „Koncepci bytové politiky v Liberci“ jsme využili dřívější průzkumnou práci s důležitým zjištěním zda a v jakém směru se záměry z roku 1996 v Liberci změnila, které nové problémy vyvstaly.

K rozborové studii „Koncepce pro město Liberec“ je potřebné ještě uvést následující širší „vyznání“. Každá práce podobného typu, jakým je složitá, politicky i sociálně citlivá oblast bydlení ve velkém městě, vyžaduje od zpracovatele důkladné obeznámení se s celkovou problematikou rozvoje města a teprve poté i se specifickou bydlení. Bez vytvoření klimatu vzájemné důvěry s místními osobnostmi z různých sfér městského organismu, bez získání aktivní podpory a tvůrčího zájmu pracovníků v odboru rozvoje města a územního plánu by nebylo možné se této práci úspěšně zhostit. Dá se říci, že v Liberci se na celkovém výsledku práce podíleli nejenom zodpovědní zpracovatelé z Prahy.

2. Širší rámce bytové politiky města Liberce¹⁾

Liberec měl v roce 1991 o něco více než 101 tisíc, v roce 2000 již pouze 99,6 tisíce obyvatel. Města s obdobnou velikostí jsou Hradec Králové, Pardubice, České Budějovice, Ústí nad Labem, Olomouc a Zlín. Další krajská města tvoří 4 velkoměsta, relativně menší jsou Karlovy Vary a Jihlava. S městy obdobné velikosti je Liberec porovnáván, přičemž některé obecnější jevy ve skupině stotisícových měst slouží i jako nepřímé potvrzení nezbytnosti změny tendencí v samotném Liberci. Nejedná se tedy o to, kdo je v hodnocení lepší nebo horší, ale důležité jsou předpoklady nebo naopak varování v rozvoji bydlení města Liberce.

Kromě toho s některými z těchto měst má Liberec úzké vztahy. Je to především Hradec Králové a Pardubice jako krajská města v územích, které společně s Libereckým krajem vytvářejí region Severovýchod. V tomto směru jsou tato města také společně napojena na regionální rozvojovou politiku EU prováděnou ve vztahu ke kandidátským zemím. Vztahy Liberce a Ústí nad Labem jsou dány již tím, že od roku 1960 až do konce roku 1999 se obě města nacházela v Severočeském kraji. Vazby na dnešní Ústecký kraj jsou ovšem i dnes důležité z mnoha důvodů, jedním je i možnost Ústecka jako imigrační zdrojové oblasti. Ve vazbě na Hradec Králové je pak také důležitým společným zájmem vybudování rychlostní komunikace, která by spojila dálniční síť na území Moravy (s prodloužením do Vídně a Budapešti) s dálniční sítí na území SRN.

Zde se již dostáváme k důležité otázce územní polohy města Liberce. Od doby vzniku Euroregionu Nisa, který zahrnuje českou, německou a polskou část příhraničních území je Liberec velikostně největším městským útvarům. Česká část ERN se skládá z okresů Liberec, Jablonec nad Nisou, Semily, Česká Lípa a části okresu Děčín (Šluknovský výběžek). Pozice města

Liberce a ostatních českých měst a obcí se účastí v ERN již v současnosti výrazně posílila a v dalším slibuje celou řadu výhod. Kromě mezinárodně významného rychlostního silničního propojení se připravuje vybudování železničního systému Regiotram Nisa s výhledem výraznějšího posílení cestovního ruchu v Jizerských horách i městech a obcích Libereckého kraje.

Celkové investiční klima je již v současnosti pro Liberec příznivé. Podpořeno je nejen výhodnou polohou, moderní komunikační dostupností současnou (Turnov, Mladá Boleslav, Praha) i budovanou (Liberec – Hrádek nad Nisou – Žitava – Budyšín), ale i vzdělanostní úrovní obyvatelstva. Liberec je významným vysokoškolským centrem v ČR i uvnitř ERN. Technická univerzita Liberec (TUL) s přítavným složením fakult a více než 6 tisíci studenty se stává kromě vzdělávací funkce i střediskem pro koordinaci výzkumu v rámci ERN. Obory studia a výzkumu jsou předmětem rostoucího zájmu z blízkého i vzdálenějšího zahraničí. Kromě vlastního poslání a zvyšování atraktivity města z hlediska struktury vzdělanosti a tomu odpovídající kvalifikace je zde významná úloha TUL nepřímá, spočívající v možnostech příznivého ovlivnění demografie města jako jednoho z vysoce ceněných zdrojů imigrace.

Podle údajů z roku 2000 se v Liberci již zrychlil příliv zahraničního průmyslového kapitálu. Dalším rozvojovým předpokladem jsou dvě průmyslové zóny, z nichž jedna (Ružodol – jih) obnáší 105 ha plochy. Průmyslové podniky v Liberci nevykazovaly v roce 2000 již větší poklesy zaměstnanosti a produkce (do černých čísel se dostává i Textilana). Pro rok 2001 je souhrnně avizováno přijímání nových pracovníků.

Z takto jen letmo načrtnutých vnějších rámců bytové politiky města Liberce vyplývá poměrně jednoznačně viditelný ekonomický vzestup. Ten ovšem přináší nejenom klady, ale má také své požadavky. Jedním z nich je sortiment pracovních sil, a to

pokud možno pracovních sil bydlících ve městě, nebo v horším případě dojíždějících z dostupné dojížděkové vzdálenosti. Míra nezaměstnanosti v Liberci k 31. 3. 2000 činila 6 %, v dalším vývoji se vyznačovala nevelkým poklesem. Uchazečů o práci bylo o něco více než 3 000, převažovaly ženy a osoby se základním a středním odborným vzděláním. Lze usuzovat, že v případě očekávaného většího ekonomického růstu by zdroje ze snížení nezaměstnanosti patrně nestačily zvýšené poptávce. Přitom až dosud (jak ukážeme dále) počet vystěhovavých z Liberce převyšoval přistěhované. Není proto nesprávné uvažovat, že nárůst potřeby kvalifikovaných pracovních sil by mohl v Liberci brzy narazit na vyčerpanost pracovních zdrojů. Získání pracovních sil ze severní části okresu Liberec hrozí přitom vylidněním v tomto území a není proto z hlediska vyváženějšího regionálního rozvoje vhodné.

Zatímco v celém ekonomickém spektru města Liberce jsou dobře patrné předpoklady rychlejšího růstu, ve složkách obyvatelstva, pracovních sil a v samotné oblasti bydlení působí nadále faktory, které nejsou tomuto vývoji příznivé. V těchto širších rámcích se výrazně projevuje vývoj počtu a skladby obyvatel. V analýze dosavadního dlouhodobého vývoje počtu obyvatel a projekce do roku 2020 lze tento problém označit za seriózní hrozbu celkovému rozvoji města.

Z údajů jsou nejdříve patrné značné výkyvy. Po první světové válce byl vcelku očekávaný pokles počtu obyvatel vyrovnán ve dvacátých letech. Druhý pokles, který byl spojen s vysídlením německého obyvatelstva byl vyrovnán až k roku 1980. Od tohoto roku však dochází nejdříve ke zpomalení růstu, k roku 2000 již k poklesu a v roce 2020 by podle projekce mělo být v Liberci oproti roku 1991 méně téměř o 12 tis. osob, oproti roku 2000 o bezmála 10 tisíc obyvatel. Takovýto vývoj se zcela rozchází s ekonomickými předpoklady růstu.

Ukazatel	1869	1890	1910	1930	1950	1970	1980	1991	2000	Projekce	
										2010	2020
Počet obyvatel ¹⁾	52,3	68,1	89,3	95,6	69,7	84,0	95,9	109,2	99,6	95,2	89,3
Řetězový index	100,0	130,5	131,1	107,1	72,9	115,2	114,2	105,5	98,4	95,6	89,7
Index 1991 = 100	51,7	67,3	87,6	94,5	68,7	83,0	94,8	100,0	98,4	94,1	88,2

Pramen: Na podkladě údajů ČSÚ zpracoval Terplan a.s. Praha.
1) Všechny údaje srovnatelné za vymezené území k 31. 12. 1999.

Tab. 1: Obyvatelstvo Liberce v dlouhodobém vývoji a projekce 2000 - 2020 (v tis. osob)

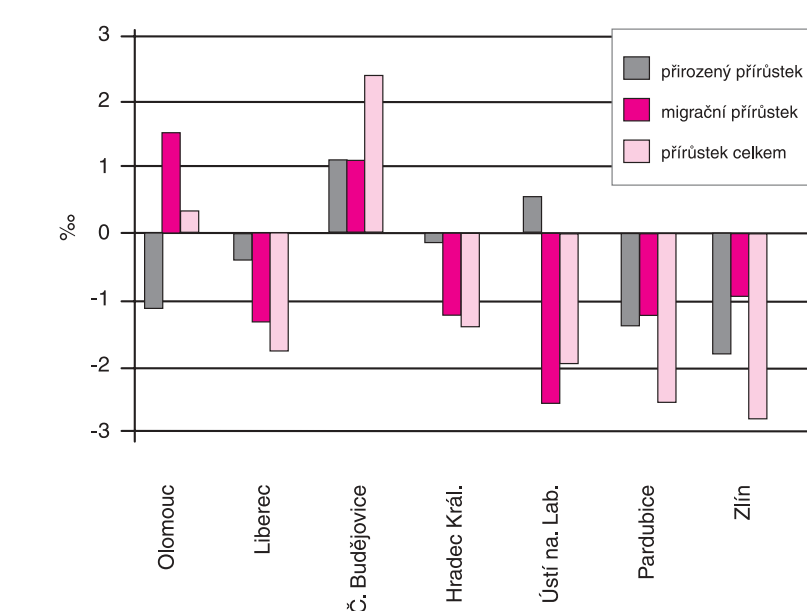
V tomto regresivním demografickém vývoji není Liberec osamocen. I v dalších stotisícových městech s výjimkou Českých Budějovic se zakládají v devadesátých letech nepříznivé tendence do budoucna směřující k poklesu a stárnutí obyvatelstva.

Pády a vzestupy byly v Liberci i v bydlení. V samotném Liberci byla přitom úroveň bydlení i ve fázích vzestupu ekonomiky na nízké úrovni. Na 1 byt připadalo na sklonku 19. století 4,4 obyvatel, v třicátých letech 20. století 3,5 obyvatel. Přitom na počátku třicátých let byla na Liberecku a Jablonecku až 40 % nezaměstnanost. Byty byly ve velké většině nepříliš dobře vybaveny. Koupelna byla pouze v 1/5 bytů. Pokrok se začal výrazněji projevovat až v sedmdesátých letech minulého století. Na 1 000 obyvatel tehdy připadlo již 358 bytů ze 68 % vybavených koupelnou nebo sprchou.

O vývoji bytového fondu v 7 srovnávaných městech za období 1961 – 1991 vypovídají následující údaje.

Pro prognostické úvahy o bydlení ve městě Liberci je potřebné si zapamatovat, že v Liberci byla v roce 1991 druhá nejvyšší vybavenost obyvatel byty, avšak dosti nízká efektivnost vyjádřená podílem úbytků na hrubých přírůstcích. Kolem 30 % bytů z nové výstavby šlo na pokrytí úbytků. Bytový fond, až na nová sídliště, zůstal poměrně starý, špatně udržovaný. Také stále více než 7 domácností ze 100 nemělo vlastní byt. Přijatelný ukazatel pro tento typ měst v zemích západní Evropy odpovídá zhruba úrovni, kterou vykazovalo Ústí nad Labem.

Období 1991 – 2000 nelze prozatím doložit statistickými údaji, bude to možné až na základě výsledků sčítání lidu, domů



Pramen: s využitím dat ČSÚ zpracoval Terplan, a.s.

Přírůstek (úbytek) počtu obyvatel 1991 – 1999 na 1000 obyvatel středního stavu ročně

a bytů k 1. 3. 2001. Naše vlastní propočty opírající se především o vazbu bytové výstavby a stáří bytového fondu ukazují, že celkový čistý přírůstek v devadesátých letech nebyl patrně větší než 630 bytů, to znamená kolem 60 nově získaných přírůstků bytového fondu ročně. Počet domácností se při poklesu počtu obyvatel ze 101,2 tisíc osob v roce 1991 na 99,6 tisíc v roce 2000 zvýšil ze 42,5 tisíc na 44,9 tisíc domácností. Úroveň bydlení se tudíž i při poklesu počtu obyvatel snížila.

K práci na prognóze a koncepci je potřebné při popisu a hodnocení širších rámců ještě dodat, že obyvatelstvo Liberce má spíše přistěhovalecký charakter, který však je již střídán generacemi narozených a bydlících ve městě. Sídelní stabilita

města není dřívějším masovým přistěhovalectvím, bezmála výměnou obyvatel po roce 1945 dotčena.

Z vnějších rámců bytové politiky tudíž celkově vyplývá, že zatímco ekonomické předpoklady rozvoje se rýsují jako velmi dobré, demografický vývoj představuje vážné nebezpečí. V dalším postupu prací na koncepci bytové politiky bylo nutné z tohoto závažného konfliktu vycházet a jeho řešení napomáhat rozvojem ekonomiky i bydlení.

3. Koncepce bytové politiky a prognóza potřeby bytů

K vypracování prognózy potřeby bytů do roku 2010 a k celkovému zaměření

Město	Počet bytů 1991	1961 - 1991				Počet bytů na 1 000 obyvatel 1991	Podíl domácností bez vlastního bytu 1991 (%)
		Hrubé přírůstky bytů	Hrubé úbytky bytů	Čisté přírůstky bytů	Podíl hrubých úbytků na hrubých přírůstcích (%)		
Liberec	39 072	21 156	6 351	14 805	30,0	386,2	7,3
Hradec Králové	36 318	21 351	5 086	16 265	23,8	363,5	8,6
Pardubice	34 878	19 615	4 416	15 199	22,5	369,4	7,9
Ústí nad Labem	38 337	26 270	9 415	16 855	35,8	409,8	4,7
České Budějovice	36 904	23 165	7 133	16 032	30,8	379,5	6,3
Zlín	30 072	16 684	2 967	13 717	17,8	360,3	8,8
Olomouc	37 981	20 282	6 712	13 570	33,1	369,5	9,8

Pramen: Na základě údajů ČSÚ zpracoval Terplan a.s. Praha

Tab. 2: Charakteristika úrovně a efektivnosti bydlení ve vybraných městech

koncepte bytové politiky města bylo nejdříve potřebné analyzovat bytovou výstavbu v devadesátých letech. Na základě statistických údajů je to možné za období 1995 – 1999, v době zpracování konceptu i na základě poměrně přesného odhadu za rok 2000. I zde je pro práci na prognóze v Liberci účelné použít kromě jiných poznatků a konzultací i porovnání se šesti městy.

Kromě uvedených údajů byly při rozboru bytové výstavby v Liberci hodnoceny také další ukazatele jako např. obytná a užitková plocha, pokojovost, struktura bytů, zahajovaná výstavba, (stavební povolení), podíl bytů v nástavbách a přístavbách, bytová výstavba v obcích v zázemí Liberce, dotace na komunální bytovou výstavbu a její užití v lokalitách, kolaudované byty 1991 – 1999 v urbanistických obvodech města Liberce.

Co se týká údajů uvedených v tabulce, zjišťujeme, že ve všech stotisícových měs-

a 1999 blížila ročnímu průměru 390 bytů. V tomto směru se začíná rýsovat možnost určitého zlepšení dokončované bytové výstavby patrně od roku 2002 – 2003.

Z hlediska efektivnosti bytové výstavby je důležitá délka výstavby. Na větší rezervy, které by bylo možné pro Liberec odvodit z rozdílů mezi porovnávanými městy údaje v tabulce neukazují. Stodeseť měsíční výstavba bytů v bytových domech v Pardubicích je ovšem spíše kuriozitou. Naopak rozdíly v pořizovacích hodnotách svědčí o tom, že rezervy směrem k nižším nákladům existují. Vezmeme-li např. údaje ze Zlína za reálně dosažitelné i pro ostatní města, pak Liberec staví v přepočtu na 1 m² užitkové plochy o 7 tis. Kč draže rodinné domy a o 4 tisíce Kč byty v bytových domech. Hodnota rozdílů je ovšem pouze hrubě orientační.

V prognóze potřeby bytů do roku 2010 byly pro Liberec konstruovány tři varianty. Varianta „A“ vycházela z pro-

Kolik bytů by pro migrační změnu z nové výstavby bylo potřebné vyčlenit je obtížně vyčíslitelné. V každém případě se jedná o náročný úkol spojený s dynamikou ekonomického rozvoje; je ho potřebné bedlivě sledovat a každoročně vyhodnocovat.

V koncepci bytové politiky také nemohly být stanoveny zdrojové imigrační oblasti. Byla pouze naznačena možnost získání části absolventů TUL, dále pak severozápad Čech, příp. i Českolipsko. Vyloučit není třeba ani zahraniční zdroje, zejména z blízkého zahraničí. Obrat v migraci kromě výhodného zaměstnání vždy ovlivňuje nabídka bytů ve struktuře odpovídající skladbě zájemců o přistěhování.

V článku není možné uvádět postup a konkrétní propočty variant pro stránkovou náročnost. Omezíme se proto jen na základní výsledné údaje.

Vybavenost obyvatel byty roste i u varianty A, na jmenovatel totiž působí pokles

Město	Počet dokončených bytů na 1 000 obyvatel 1995 – 1999	Průměrná doba výstavby v roce 1999 (v měsících)		Průměrné pořizovací hodnoty/m ² užitkové plochy v roce 1999	
		rodinné domy	bytové domy	rodinné domy	bytové domy
Liberec	1,48	42	23	18 678	15 631
Hradec Králové	1,68	38	21	16 082	20 362
Pardubice	1,05	47	110	14 797	26 811
Ústí nad Labem	0,55	62	x	16 996	x
České Budějovice	0,97	46	34	17 193	14 105
Zlín	1,32	36	20	11 715	11 418
Olomouc	1,28	46	24	13 007	18 961

Poznámka: V Ústí nad Labem v roce 1999 nebyl dokončen žádný byt ve výstavbě bytových domů.

Pramen: Na základě údajů ČSÚ zpracoval Terplan a.s. Praha

Tab. 3: Intenzita bytové výstavby 1995 - 1999, průměrná doba výstavby a pořizovací hodnoty v roce 1999 ve vybraných městech

tech byl počet dokončených bytů na 1 000 obyvatel velmi nízký. Rozvoj bydlení s podobnými počty bytů na 1 000 obyvatel v prognózním období 2001 – 2010 by znamenal, že ve všech velkých městech se základ bytové politiky postupně hroutí. Druhá polovina devadesátých let není pro tvorbu prognózy příznivá, zvýšení počtu stavěných bytů alespoň na dvojnásobek je velmi náročné. V samotném Liberci v letech 1998 a 1999 se bytová výstavba blíží 180 bytům, v roce 2000 je odhad 200 bytů. V roce 1991 to bylo 367 bytů a v sedmdesátých letech se v průměru ročně dokončovalo přes 900 bytů. Zahajovaná výstavba bytů v Liberci hodnocená podle počtu stavebních povolení se v roce 1998

jekce obyvatelstva bez náročných migračních změn. Tuto variantu jsme označili sice za reálně uskutečnitelnou, ale také za natolik varovnou, že by se s ní zastupitelstvo města nemělo smířovat. Varianty „B“ a „C“ se započtením migrační změny se počtem obyvatel od sebe neliší, ale v potřebě bytů se odlišují. Varianta „B“ je snáze dosažitelná, přináší však k roku 2010 menší efekty, celkově v přepočtu na jednotku bytů by se patrně projevila jako dražší. Obě varianty počítají s migračním přírůstkovým saldem obyvatel v ročním průměru 400 osob. I tak by se v roce 2010 úbytek obyvatel oproti roku 2000 pouze snížil ze 4 tisíc na necelé 2 tisíce osob.

počtu obyvatel. Ve variantě A zůstává počet bytů na 100 cenových domácností stejný jako v roce 2000, ve variantě C je zvýšení markantní. Indexové srovnání s rokem 2000 ukazuje, že růst počtu bytů u varianty B a C není extrémně velký, ovšem náročnost variant (ve srovnání s variantou A) je značná. Protože je varianta A zásadně odlišná, náročnost dalších silně, až extrémně stoupá.

Již takto, pouze modelově zjednodušeně podaná prognóza potřeby bytů, je pro orientaci města v bytové politice velmi důležitá. Praktická bytová politika však vyžaduje ještě další orientaci. Prognóza musí být alespoň v hrubých obrysech konkretizována. Konkretizace se týká:

- časového upřesnění ročních počtů dokončovaných bytů;
- lokální ověření bytové výstavby;
- skladba podle typu užití bytů;
- úvaha o vazbě na kupní sílu obyvatel.

Zejména v těchto polohách jsou vždy velmi důležité konzultace s místními specialisty z oblasti územního plánování, investic a financování. V časovém upřesnění jsou důležité faktory připravenosti lokality, pohotových finančních zdrojů, ale ovšem také odhady růstu zaměstnanosti a příjmů domácností podle jednotlivých typů v nejbližších a vzdálenějších letech. Jestliže poslední výchozí údaje o zahajované bytové výstavbě (1999 a 2000) se pohybují kolem 200 bytů, z toho cca 140 bytů nájemních není reálné počítat s tím, že se v letech 2001 a 2002 bude moci zahajovaná výstavba zvýšit skokem na 410 bytů. To je reálně možné až v dalších letech. Co do velikosti bytů měly by úvahy o velikostní skladbě nové výstavby vycházet z dočasné preference bytů menších - startovního typu. Odpověď na velikost podílu těchto bytů opět souvisí s propočty migrace a odhadem kupní síly domácností. Nepovažujeme ovšem v této souvislosti za příliš potřebné vyčíslovat dnešní stav poptávky podložené současnými příjmy a z toho činit závěr o rozsahu nabídky bytů až do roku 2010. Vnášení statických prvků do celého desetiletého období postrádá jakoukoliv logiku. Na druhé straně bilanční úvahy o potřebných finančních zdrojích k určitému rozsahu nákladů jsou pro rozhodovací séru velmi potřebné. S růstem nákladů nad úroveň inflace je nutné počítat a proto tyto propočty odpovídají pouze minimální hodnotě. Bude nutné jejich zrealizování přiblížit zvoleným koeficientem cenového růstu. Ještě více než celková výše nákladů je v Konceptci důležité jejich rozčlenění. V našich propočtech figuruje zhruba 6 mld. Kč nákladů na výstavbu 4 100 bytů. V rozčlenění na rodinné a bytové domy pro období 2001 – 2010 by mohlo být zhruba v poměru 1 : 3, přičemž samotné město, na základě současného úvěrového zatížení, příjmů a výdajů z rozpočtu, by se orientačně mohlo zúčastnit cca 10 % (600 mil. Kč). V těchto úvahách je ovšem možný i posun podpor z úrovně centrální na úroveň regionální a místní spojený s daňovou výtežností a užitím daní. V této oblasti zůstává dosud mnoho nevyjasněných otázek týkajících se např. celkové daňové reformy, vytyčené alokace podpor z centrálních fondů a dalších.

vací séru velmi potřebné. S růstem nákladů nad úroveň inflace je nutné počítat a proto tyto propočty odpovídají pouze minimální hodnotě. Bude nutné jejich zrealizování přiblížit zvoleným koeficientem cenového růstu. Ještě více než celková výše nákladů je v Konceptci důležité jejich rozčlenění. V našich propočtech figuruje zhruba 6 mld. Kč nákladů na výstavbu 4 100 bytů. V rozčlenění na rodinné a bytové domy pro období 2001 – 2010 by mohlo být zhruba v poměru 1 : 3, přičemž samotné město, na základě současného úvěrového zatížení, příjmů a výdajů z rozpočtu, by se orientačně mohlo zúčastnit cca 10 % (600 mil. Kč). V těchto úvahách je ovšem možný i posun podpor z úrovně centrální na úroveň regionální a místní spojený s daňovou výtežností a užitím daní. V této oblasti zůstává dosud mnoho nevyjasněných otázek týkajících se např. celkové daňové reformy, vytyčené alokace podpor z centrálních fondů a dalších.

4. Vliv transformačních změn na bytovou politiku a jejich odraz v Konceptci

Koncepce bytové politiky má ve svém zaměření charakter dlouhodobě působícího dokumentu. Nemůže se však vyhnout aktuálním otázkám, zejména pokud tyto mohou zvolenou Konceptci ovlivnit, tj. především případně ztížit její realizaci. V tomto smyslu jsou důležité zejména dvě transformační oblasti a jim odpovídající problematiky:

- privatizace komunálního bytového fondu;
- získávání finančních zdrojů odprodejem pozemků a nemovitostí;
- přechod ke smluvnímu nájemnému z hlediska hospodaření města se svým bytovým a nebytovým fondem.

V Konceptci bytové politiky města Liberce zpracovatelé nedoporučují úplnou privatizaci bytového fondu, který byl předán městu státem. Kromě obecného zdůvodnění (platného nejen v Liberci) spočívajícího v úloze, kterou obce budou vždy plnit v sociálním bydlení, potřebuje město (zvláště město velké) disponibilní zásobu bytů k provádění např. migrační politiky v typicky městské sféře činností (školské, zdravotnické, sociální služby a četné jiné). Jsou však i další vážné důvody, proč nevytvářet ve městě problémovou část vlastnictví bytového fondu. Zahraněčí zkušenosti ukazují, že soukromé vlastnictví nemovitostí není jednoduchou, nýbrž náročnou formou vlastnictví a ne každý nájemník je ihned potenciálním dobře hospodářícím vlastníkem. Jistěže je možné namítnout, že po vyčerpání možnosti odprodat nájemníkovi může město prodat objekt „třetí osobě“. Avšak i při této privatizaci zůstávají v platnosti uvedené zájmy města; město vždy plní i úkoly veřejného sektoru.

V případě Liberce (i dalších měst s podobnými podmínkami) by byl totální nebo nadměrný odprodej bytového fondu, pozemků a nemovitostí z hlediska předpo-

Ukazatel	1991	2000	2010		
			var. A	var. B	var. C
Počet obyvatel	101 967	99 390	95 200	97 500	97 500
Počet domácností	42 456	44 860	44 690	45 350	45 140
Průměrná velikost domácností (počet osob)	2,40	2,22	2,13	2,15	2,16

Pramen: Modelové propočty Terplan a.s.

Tab. 4: Vývoj počtu obyvatel a domácností v Liberci 1991 - 2010

Ukazatel	1991	2000	2010		
			var. A	var. B	var. C
Počet obyvatel	101 967	99 390	95 200	97 500	97 500
Počet domácností	42 456	44 860	44 690	45 350	45 140
Průměrná velikost domácností (počet osob)	2,40	2,22	2,13	2,15	2,16

¹⁾ Poznámka: bez nové výstavby.

Pramen: Údaje 1991 a 2000 ČSÚ, 2010 propočty Terplanu a.s. Praha

Tab. 5: Předpokládaná potřeba bytů v Liberci se započtením odborných odhadů úbytků, rezerv a přeměn nebytových prostorů 1991 – 2010

Varianty se vyznačují těmito efekty:

Ukazatel	Varianty 2010		
	A	B	C
Počet trvale obydlených bytů na 1 000 obyvatel	413	420	440
Počet bytů na 100 cenových domácností	88	90	94
Index počtu trvale obydlených bytů (rok 2000 = 100)	99,5	103,7	107,3
Index náročnosti variant B a C (var. A = 100)	100,0	271,6	418,3

Pramen: Modelové propočty Terplan a.s.

Tab. 6: Vybavenost obyvatel Liberce byty, počet bytů na 100 domácností a náročnost variant B a C v roce 2010

kládaného dalšího vývoje cen také poněkud neracionální. Se vstupem ČR do EU lze právě v těchto městech očekávat vzestup ceny nemovitostí, větší zhodnocení majetku města.

Ke smluvnímu nájmemu v Konceptci pouze dodáváme, že zainteresovanost města na tržním nájmemu bez určité regulace není rovněž jednoznačná, rozhodně nikoliv stejná jako u soukromého vlastníka činžovních domů.

Několik poznámek je v Konceptci v souvislosti s financováním výstavby sociálních bytů věnováno i otázkám dluhového zatížení města a využitelnosti úvěrového kapitálu včetně poskytovaných garancí. Ani zde neplatí, že pro všechny rozdílné situace platí zásada zcela vyrovnaného rozpočtu bez úvěrového zatížení. Obce na vzestupu by se neměly zabývat možnostmi úvěrové podpory investičního rozvoje.

V řešení transformačních problémů někdy zůstávají na úrovni obcí a měst poněkud v pozadí otázky informovanosti obyvatelstva a také získávání informací o činnosti orgánů ze strany obyvatelstva. V konceptci bytové politiky města Liberce nebylo možné z časových důvodů využít tento informační zdroj. Podařilo se pouze dosáhnout zapojení města do získávání informací o bytové situaci rodin mladých manželství. Zvýší se tím i pozitiva spočívající v rozbořech čerpajících ze založeného registru. Některé závěry a doporučení z rozboru souboru obcí a měst, jež se v roce 2000 na informačním sběru podílely, byly do Konceptce bytové politiky města Liberce zapracovány²⁾.

5. Návrhy a doporučení, katalog úkolů

V závěrech a doporučeních vycházíme z několika premis a z výsledků rozboru:

- v Liberci existují v současnosti velmi dobré předpoklady ekonomického rozvoje dané mnoha faktory. Současně se však objevují nepříznivé tenden-

ce demografického vývoje. Zjevný protiklad vysunuje do popředí bytovou politiku;

- konceptce bytové politiky považuje za nezbytné, aby se k řešení problému přistoupilo již v desetiletí 2001-2010. Úplné konsolidace vztahu obyvatelstvo – ekonomika – bydlení bude v případě realizace konceptce i tak dosažena až k roku 2020;
- konceptce bytové politiky je uskutečnitelná v souladu s návrhem územního plánu města. Ve zpětném působení povede k prohloubení úkolů a cílů, které územní plán sleduje;
- konceptce bytové politiky zdůvodňuje rostoucí úlohu města v rozvoji bydlení, zdůrazňuje význam městského vlastnictví části bytového fondu, pozemků a dalších nemovitostí v majetkovém portfoliu města;
- zdůrazněna je úloha města jako koordinátora, ale i účastníka a garanta části investičních akcí v oblasti bydlení; nezanedbatelná je role motivační;
- v kvantifikaci prognózy potřeby bytů ve vazbě na variantu „C“ se preferuje výstavba 4 100 bytů v období 2001-2010, z toho zhruba 2 900 by měly činit byty nájemního typu, zejména menší byty startovní;
- předpokládá se vícezdrojové financování a je proveden modelový nápočet participace na celkové potřebě financí pro 4 100 nových bytů; hlavním zdrojem podpor ze strany státu se v letech do roku 2010 stane s největší pravděpodobností Státní fond rozvoje bydlení (zvýhodněné úvěry);
- předpokládá se aktivní a trvalá spolupráce města se soukromým podnikatelským sektorem a po vzniku neziskových bytových společností i s tímto partnerem;
- doporučuje se zřízení Městského fondu bydlení na obdobných principech, jaké byly schváleny u Státního fondu

rozvoje bydlení s cílem efektivnějšího uplatnění prostředků a využití výhod fondového hospodaření;

- zabezpečení Konceptce bytové politiky a Katalogu hlavních úkolů je vhodné posílit vytvořením koordinační a kontrolní skupiny pracující i s přizvanými osobnostmi města, provádějící pravidelné průzkumy bytové situace.

Práce na Konceptci bytové politiky v Liberci byla uzavřena katalogem úkolů rozprostřených v jednotlivých letech desetiletí 2001 – 2010. Cílem se jeví především uchování Konceptce jako živého organismu a po celé desetiletí využívaného nástroje řízení a ovlivňování rozvoje bydlení ve městě. Současně slouží i monitoringu, tj. ověřování toho, zda konceptce nadále vyhovuje. U katalogu úkolů jsou uvedena pouze zásadní opatření s rozlišením na krátkodobá, střednědobá a dlouhodobá. Vždy se počítá s datem (rokem) jejich projednání v orgánech města. Opatření jsou rozdělena také podle zadání a skupinové blízkosti do dvou oddílů:

- demografie, pozemky, nemovitosti;
- vlastnické změny, bytová výstavba, rekonstrukce bytového fondu a financování.

Celkem by měla být Konceptce v letech 2001 – 2010 podle úkolů obsažených v katalogu projednána na 33 zasedáních bytové komise nebo jiného orgánu města.

Katalog úkolů jako shrnutí problematiky Konceptce bytové politiky města Liberce rozdělujeme na dvě části:

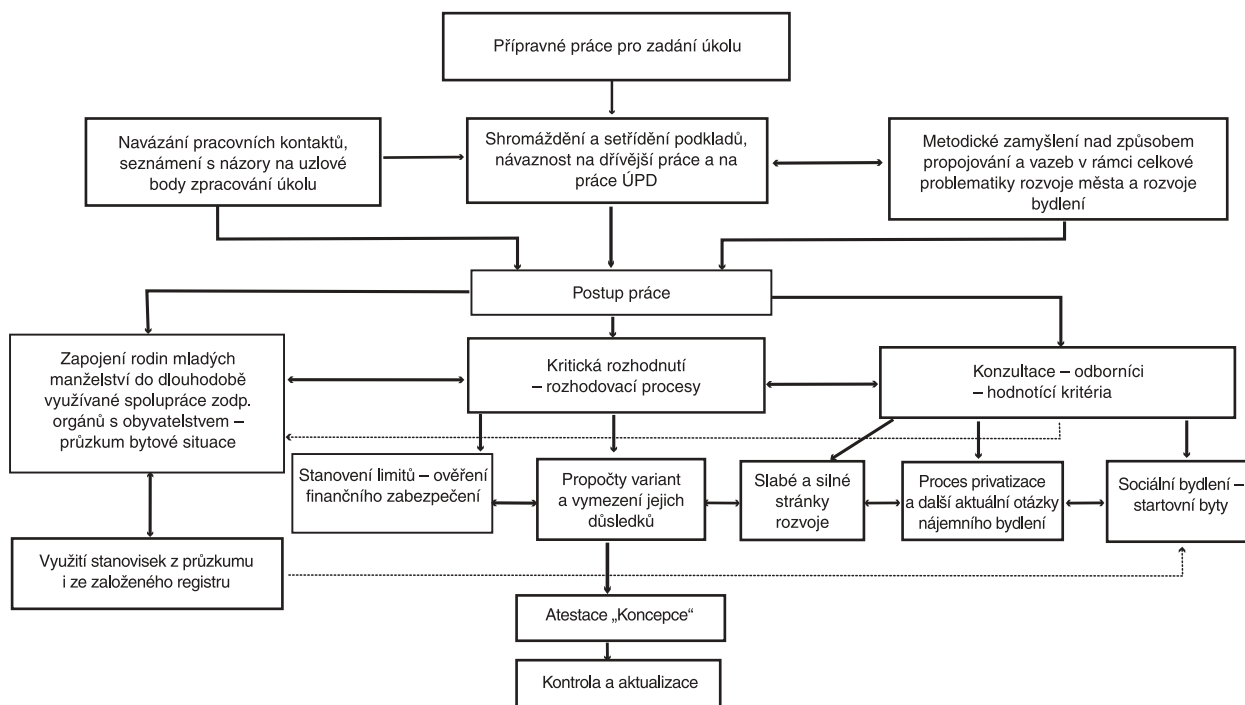
- demografie, pozemky, nemovitosti;**
- vlastnictví, posílení efektivního hospodaření s byty, výstavba a rekonstrukce bytového fondu, financování.**

Krátkodobá opatření

Demografie, pozemky, nemovitosti

- zpracování studie o předpokladech změny migrace obyvatelstva města (snížení

Schéma postupu při zpracování „Koncepce bytové politiky“ v Liberci



emigrace a zvýšení imigrace) na základě předběžných výsledků Sčítání lidu, domů a bytů v roce 2001 (2002);^x

- vytvoření databáze nemovitostí v návaznosti na výsledky Sčítání (2003);
- příprava na vytvoření registru pronajímaných bytů (městských, družstevních i soukromých) podle zásady, že registr spravuje pouze město (2002);
- zavedení přehledu cen pozemků a bytů v kooperaci s vybranými realitními kancelářemi (cenová mapa, 2001 – 2002);
- příprava na vytvoření Městského fondu rozvoje bydlení (vazby na rozpočet – 2003).

^x V závorce je uveden přibližně rok zpracování a vyhodnocení daného úkolu či opatření.

Vlastnictví a užívání bytů, výstavba a rekonstrukce bytového fondu, financování

- zpřesnění průběhu privatizace městského bytového fondu (2001);
- zpracování výsledků Sčítání lidu, domů a bytů z hlediska rekonstrukce a modernizace bytového fondu ve městě (2002 – 2003);
- průzkum bytové situace u několika souborů obyvatel města (2003);
- upřesnění rozsahu a struktury bytové výstavby na nejbližší 2 roky v Liberci a v užším pásu území Liberecka (2001);

- vyhodnocení dosavadní kooperace s investory a developery (2001).

Střednědobá opatření

Demografie, pozemky, nemovitosti

- ověření migračních tendencí na základě hlášení demografické statistiky (2004);
- ověření kapacitních propočtů zainvestovanosti a technické infrastruktury (2004);
- upřesnění Koncepce bytové výstavby a rekonstrukcí bytového fondu do roku 2010 (2004);
- ověření majetkového portfolia obce (2005);
- studie o potřebě rekonstrukce bytového fondu a regenerace sídlišť v období 2011 - 2020 (2005).

Skladba vlastnictví bytů, bytová výstavba a rekonstrukce bytového fondu, financování

- hospodaření v rámci Městského bytového fondu (2005);
- město a nezisková bytová společnost – možnosti koordinace a kooperace (2005);
- ukončení procesu privatizace, typy vlastnictví a struktura bytového fondu (2005);
- transformace družstevních bytů do vlastnictví (2004);
- ulehčení směny bytů; opatření pro zavedení smluvního nájemního (po roce 2003);

- domovy s pečovatelskou službou a domy – penzióny v období do roku 2010 (2004).

Dlouhodobá opatření

Demografie, pozemky, nemovitosti

- ověření vývoje počtu obyvatel Liberce (výběrový průzkum věkové a vzdělanostní struktury) (2007);
- rozbor procesu migrace (2007);
- poměr rodinných domů a vícepodlažní zástavby (2008);
- výskyt segregáčnických tendencí a jejich omezení (2009);
- základní směry a cíle bytové politiky do roku 2020 (2008).

Vlastnické typy bydlení a nájemní bydlení, bytová výstavba, rekonstrukce bytového fondu a regenerace sídlišť, financování

- diskuse u kulatého stolu o Koncepti bytové politiky na léta 2011 – 2020 (2008);
- průzkum názorů osobností města k témuž s pomocí jednoduše koncipovaných dotazníků (2008);
- schválení a opublikování Koncepce bytové politiky na desetiletí 2001 – 2020 (2010);
- cílové standardy typy bytové výstavby (nájemní a rodinné domy) (2007);
- vyhodnocení jednotlivých zdrojů financování (2007);

- majetkové portfolio a dluhová služba na léta 2011 – 2020 (2009);
- rozvržení podnikatelské sféry a její zapojení do bytové výstavby, rekonstrukce bytového fondu a regenerace sídlišť – příprava na období 2011 – 2020 (2009).

Jaroslav Dupal

Poznámky:

¹⁾ *Koncepce bytové politiky byla vypracována v průběhu roku 2000, závěrečná fáze práce byla předána magistrátu 30. 11. 2000.*

²⁾ *V roce 2000 se zpracovávaly údaje z 31 měst (686 dotazníků).*

Literatura:

Koncepce bytové politiky – usnesení vlády č. 1088/99.

Bytová výstavba v jednotlivých územích ČR. (Soubor prací Terplanu a.s. v letech 1998 – 2000).

Metodické otázky šetření bytové situace a tvorby programů bydlení ve městech ČR, Terplan a.s., 11/1998.

Programy bydlení ve městech Sušice, Pardubice, Přešov, Hostinné, Cheb, Liberec, Terplan a.s., Praha

Andrle A. – Dupal J.: Komunální bytová politika (průzkumy a rozbor), Urbanismus a územní rozvoj, 3/1999.

Lux M.: Sociální nájemní bydlení v ČR, Sociologický časopis 2/2000.

Bydlení a bytová výstavba ve městech a obcích, ČSRB, sborník vystoupení na regionálních konferencích v roce 2000 (Sedlčany, Jablonec nad Nisou, Krakovany).

Tomas van Zavrel: Tvorba koncepce bytové politiky města, Moderní obec č. 4/1999.