

MEZINÁRODNÍ KONFERENCE O BYDLENÍ

AKTUÁLNÍ OTÁZKY BYDLENÍ V ČESKÉ REPUBLICE A RAKOUSKÝ MODEL BYTOVÉ POLITIKY
(PRAHA, 24.-25. 10. 2005)

V roce 10. výročí svého založení uspořádala Česká společnost pro rozvoj bydlení (ČSRB) ve spolupráci s několika významnými organizacemi, které se zabývají plně nebo zčásti bytovou politikou (Sdružením nájemníků ČR, Svazem českých a moravských bytových družstev a Českomoravskou konfederací odborových svazů) dvoudenní konferenci k aktuálním otázkám bydlení v České republice ve vztahu k rakouskému modelu bytové politiky. Zapojení rakouské bytové politiky do názvu konference vyjadřovalo hlavní zaměření konference.

Vznik bytového problému a počátky jeho řešení spadají do období poloviny devatenáctého století, kdy Česká republika i Rakousko byly součástí stejného státu. V tomto období byly položeny základy neziskových společenstev (Obecně prospěšných sdružení), byly přijímány první zákony, kterými stát podporoval bytovou výstavbu bytů pro sociálně slabé („dělníky a úředníky“) a na základě hygienických poznatků přijal první regulativy standardu bydlení, které jsou součástí našeho právního řádu dodnes. Další příklady by bylo možné nalézt i v opatřeních, která se v Rakousku a v Československu uskutečňovala již po první světové válce. Po roce 1948 se cesty vývoje rozdělily. Dlužno bohužel konstatovat, že i po roce 1989 nebyly všechny nabízející se možnosti využity. Z výše uvedeného je zřejmé, že při hledání nástrojů bytové politiky v období transformace našeho státního a hospodářského systému je užitečné znát vývoj řešení bytového problému v Rakousku, kde byl tržní systém zachován bez přerušení.

ČSRB dlouhodobě spolupracuje s řadou odborníků i s výzkumnými pracovišti v Rakousku. Je přesvědčena, že bytová politika v Rakousku je z hlediska cílů i prostředků koncepcí rozvoje bydlení v České republice velmi blízká. Může přinášet nejen inspiraci, ale i četná dobře využitelná věcná řešení.

ČSRB rakouské zkušenosti ve své práci i návrzích a doporučeních využívala prakticky od svého založení. Posledním příkladem byla konference v Táboře v roce 2001, kde byl současně uspořádán speciální česko-rakouský seminář.

ČSRB ve sbornících, které pravidelně každý rok svým členům rozesílá, také vždy uvádí aktuální poznatky z oblasti bydlení v Rakousku.

Není tedy divu, že nad mezinárodní konferencí v tomto pojetí převzal záštitu jak ministr Radko Martínek, tak i velvyslankyně Rakouské republiky v ČR Margot Klestil-Löffler. Na konferenci kromě českého hlavního referátu prof. Císaře, předsedy ČSRB, vystoupili především rakouští specialisté s uceleným programem.

Dr. Sommer z Ministerstva hospodářství hovořil k rakouské bytové politice, kterou, jak zdůraznil, vidí v dodržování tří stále platných zásad:

- kontinuita;
- konsenzus;
- trpělivost.

Tyto tři zásady nalézají svůj výraz v úspěších rakouské bytové politiky. V Rakousku je sociálnětržní základ doprovázen racionálním využitím prostředků z veřejných zdrojů. Nabídka bytů uspokojuje poptávku v širokém rejstříku poptávky příjmově rozvrstvených domácností. V Rakousku se prakticky nevyskytuje sociální či etnická segregace, bezdomovectví, nejsou obrovské rozdíly v bydlení u většiny obyvatel.

Další odborníci precizovali jednotlivé oblasti bytové politiky, ukazovali jak konkrétně jsou problémy a úkoly řešeny. Dr. Amann se zabýval systémem podpor do bydlení, příjmy a výdaji v systému podpor, zapojením finančního kapitálu. Úvedl typický projekt financování výstavby bytových domů. Dr. Förster z vídeňského magistrátu se zabýval zejména programem rekonstrukce, jak sám uvedl, programem „ozdravení“ bytových domů ve Vídni. Rekonstrukce je prováděna komplexně v rozsahu 10 tis. bytů ročně (program celkem 170 000 bytů). Zdůraznil prospěšnost a velmi dobrou využitelnost vzájemně prospěšných bytových společností a využitelnost daňových nástrojů.

Dr. Mayerová se zabývala především rekonstrukcí panelových bytových domů a regenerací sídlišť ve Vídni a v Bratislavě. Sdělila účastníkům výsledky právě ukončeného rozsáhlého výzkumného úkolu, na němž spolupracovaly výzkumné ústavy z Vídně a Bratislavy.

Dr. Schörner rakouský cyklus přednášejících uzavíral referátem o výzkumu v oblasti bydlení v dolnorakouské Akademii věd.

Účastníci konference vyslechli zajímavá sdělení k bytové politice v SRN ve vztahu k nájemnímu bydlení (Dr. Rips) i vystoupení k bytové politice na Slovensku (Ing. Cvacho).

Ve třech sekcích (Tržní a sociální politika v bydlení, Systém podpor a rekonstrukce bytového fondu, Sociální bydlení a úloha výzkumu) se diskuse vyznačovala otevřenou výměnou názorů, upřesňujícími dotazy i dobře formulovanými návrhy. Zahraniční specialisté se jednání v sekcích aktivně zúčastnili. V sekci č. 2 přinesl obchodní ředitel Vzájemně prospěšné bytové společnosti Neunkirchen (Dolní Rakousko) konkrétní příklady postupu při bytové výstavbě, rekonstrukcích a správě bytového fondu na neziskovém principu. Ty byly věcně srovnávány a ověřovány s postupy našich developerských firem.

Po jednání v sekcích byly předneseny závěry z diskusí na plenárním zasedání. Na závěr byli účastníci konference seznámeni se závěry a doporučeními. Jejich stručné shrnutí je uvedeno dále.

Konferenci je možné pokládat za zdařilou a pro koncepční zaměření i praktickou bytovou politikou v ČR za vysoce podnětnou, což bylo také kladně hodnoceno na tiskové konferenci za účasti ministra Martínka.

Závěry a doporučení přednesené v závěru konference

Po vyslechnutí několika podnětných a fundovaných přednášek o bytové politice v ČR, Rakousku, Německu a Slovensku a po prodiskutování některých problémových okruhů ve třech sekcích (1. Tržní a sociální politika bydlení. Koncepce bytové politiky a transformace. 2. Využitelnost tržního mechanismu a systém podpor v bytové výstavbě a rekonstrukci bytového fondu. Nástroje podpory. 3. Sociologie bydlení, sociální bydlení. Podpory. Úloha výzkumu.) se na

konferenčním jednání vyrýsovaly následující závěry a doporučení, které je vhodné předat jako podkladový materiál jak veřejnosti, tak zainteresovaným orgánům. Závěry a doporučení hodláme rovněž uvést ve sborníku, a to nikoliv jako zcela shodné a požadující, nýbrž jako zajímavé, podnětné a doporučující.

Z diskuse a přednášek vyplynuly tyto hlavní závěry:

1. Diskuse k registru bytů ukázala, že se touto otázkou stojí za to zabývat, protože se tím otevírá možnost určité kontroly tržního působení. V sektoru bydlení, pokud trh není omezován administrativním diktátem tzv. plánovacích cen, je kontrola, dávající přehled o využití bytového fondu, přípustná. Trh není registrem bytů nikterak omezován. Je sporné, zda dostahuje zjištění jedenkrát za 10 let při Sčítání lidu, domů a bytů.
2. Stát by měl v nejširším rozsahu napomáhat vytvoření podmínek pro pročištěné vztahy mezi nájemcem a pronajímatelem. Kromě přechodu k tvorbě místně obvyklého nájemného je, podobně jako ve státech, kde je tržní bytová situace dlouhodobě stabilizována, zapotřebí, aby existovala určitá forma regulace cenového vývoje, protože v bydlení jsou výkyvy nabídky a poptávky vždy velmi nebezpečné a je potřebné jim předcházet. Vhodným nástrojem jsou smírčí komise.
3. V bytové politice v našich podmínkách, kdy již bylo dosaženo poměrně dobrého stupně využitelnosti tržního mechanismu v celé ekonomice, je zapotřebí, aby byly, nejlépe na základě prozkoumání

a četných konzultací konkrétních otázek, připraveny zdůvodněné podklady pro využití zkušeností s využitím nástrojů bytové politiky v sousedních zemích, zejména v Rakousku a Německu. Rakouský model bytové politiky se jeví jako dobře uchopitelný, jeho průzkum a příprava aplikace jsou potřebné a bezodkladné.

4. Spolu s tím je v našich koncepčních pracích vhodné se znovu zamyslet nad kompetencemi jednotlivých orgánů státní správy a samosprávy. Ukazuje se, že decentralizace v bytové politice je v tržní ekonomice a jejím racionálním využití příznivá.
5. V sociální oblasti je oprávněné, aby tato činnost nebyla přenášena na vlastníky nájemních domů. Na druhé straně i vlastníci domů se musejí podílet prostřednictvím daní na vytvoření podpor v potřebné a kontrolovatelné míře. Až dosud bylo sociální bydlení pouze proklamováno. Ukazuje se, že sociální bydlení je nezbytné legislativně zabezpečit jak při výstavbě, tak i při užití bytů. Spolu se zaměřením na příjmově velmi slabé vrstvy obyvatel (zejména staří lidé) je potřebné vytvořit právní podmínky pro vznik a činnost vzájemně prospěšných (neziskových) bytových společností, které se uplatňují na trhu s byty a plní pro značnou část středních vrstev obyvatelstva dobře funkci investora i správce bytového fondu jak nájemního, tak i vlastnického. Zásah státu do komerční činnosti se ve vzájemně prospěšných bytových společnostech rentuje v poměrně garan-

tované činnosti s využitím principů soukromého podnikání.

6. Ukazuje se, že v současných podmínkách je možné při zlepšení vzájemné kooperace orgánů veřejné správy, finančního kapitálu a developerské činnosti, pracujících v úzké vazbě na uživatele bytů, dosáhnout velmi dobrých výsledků v rekonstrukci bytového fondu. Metody je potřebné co nejvíce rozšířit a podpořit alespoň v tom směru, že nebudou vznikat překážky, např. pokračováním odprodeje bytů z obecního bytového fondu bez dalšího zainteresování, jak je tento fond obhospodářován. Právě ve spojitosti s rekonstrukcemi bytového fondu se nakupilo mnoho cenných zkušeností v sousedních zemích a městech, např. ve Vídni. Na konferenci byly právě v tomto směru se zájmem a pochopením vyslechnuty přednášky Dr. Amana, Dr. Förstera a Dr. Mayerové. Doporučení směřuje k urychlenému využití těchto i našich zkušeností. Z našich úspěšných způsobů uvádíme činnosti několika developerských firem a přimlouváme se za to, aby jejich názory a návrhy byly brány v úvahu při koncipování podpor z veřejných zdrojů a tvorbě celkové bytové politiky v nejbližších 5–7 letech.

*Ing. arch. Josef Špaček, CSc.
Ústav územního rozvoje*

[Vypracováno s využitím podkladových materiálů doc. Ing. Jaroslava Dupala, CSc.]