

VÝSLEDKY DOTAZNÍKOVÉ AKCE O ZMĚNÁCH V OBECNÍM BYTOVÉM FONDU VE VYBRANÝCH MĚSTECH (2005, 2006)

Dana Chlupová, Marie Polešáková, Ludmila Rohrerová

Ústav územního rozvoje Brno zopakoval v roce 2007 dotazníkové šetření zaměřené na aktualizaci a získání potřebných údajů o obecním bytovém fondu pro Ministerstvo pro místní rozvoj. Dotazníková akce sledovala pět tematických okruhů otázek, které nejsou běžně zjišťovány Českým statistickým úřadem, a to: 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.

1. Úvod

Bydlení je základní lidskou potřebou a zároveň je důležitým prvkem, který určuje životní úroveň lidí. Vlády jednotlivých států se proto snaží ovlivňovat situaci v oblasti bydlení tak, aby každý občan měl možnost získat bydlení odpovídající jeho potřebám. Jedním z materiálů, které poskytují zajímavé zdroje pro aktivní řešení otázky bydlení pro Odbor bytové politiky Ministerstva pro místní rozvoj, 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.

Ústav územního rozvoje Brno zopakoval v roce 2007 již poosmé 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 Ministerstva pro místní rozvoj - byl v roce 2007 ponechán stejný vzorek měst jako v roce 2006. Dotazník byl tedy rozeslán Praze včetně vybraných městských částí, 23 statutárním městům (stav v době zadání úkolu) a 30 dalším městům - viz **Mapa „Přehled oslovených měst“**. Dotazníková akce sledovala opakovaně průzkum pěti tematických okruhů otázek, obdobně jako v letech předchozích, které nejsou běžně zjišťovány Českým statistickým úřadem, a to: 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 byla za aktivní součinnosti oslovených měst monitorována situace celkem 233 048 obecních bytů, což sice představuje 6,1 % z celkového počtu 3 827 678 všech trvale obydlených bytů (dle Sčítání lidu, domů a bytů 2001 - dále jen SLDB), avšak současně **cca 45 % 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 městské části (dále jen MČ) či městské obvody (dále jen MO) - Praha, Brno, Ostrava, Ústí nad Labem a Plzeň. Ostatní města byla rozdělena do tří velikostních kategorií¹⁾: města s 50 000 a více obyvateli, města s 10 000–49 999 obyvateli, města s 2 000–9 999 obyvateli.

Hlavním úkolem průzkumu bylo získat informace o postupující privatizaci obecních bytů od převodu bytového fondu ze státu na obce v roce 1991 do konce roku 2006.

2. Výsledky šetření z hlediska privatizace obecního bytového fondu ve vybraných městech

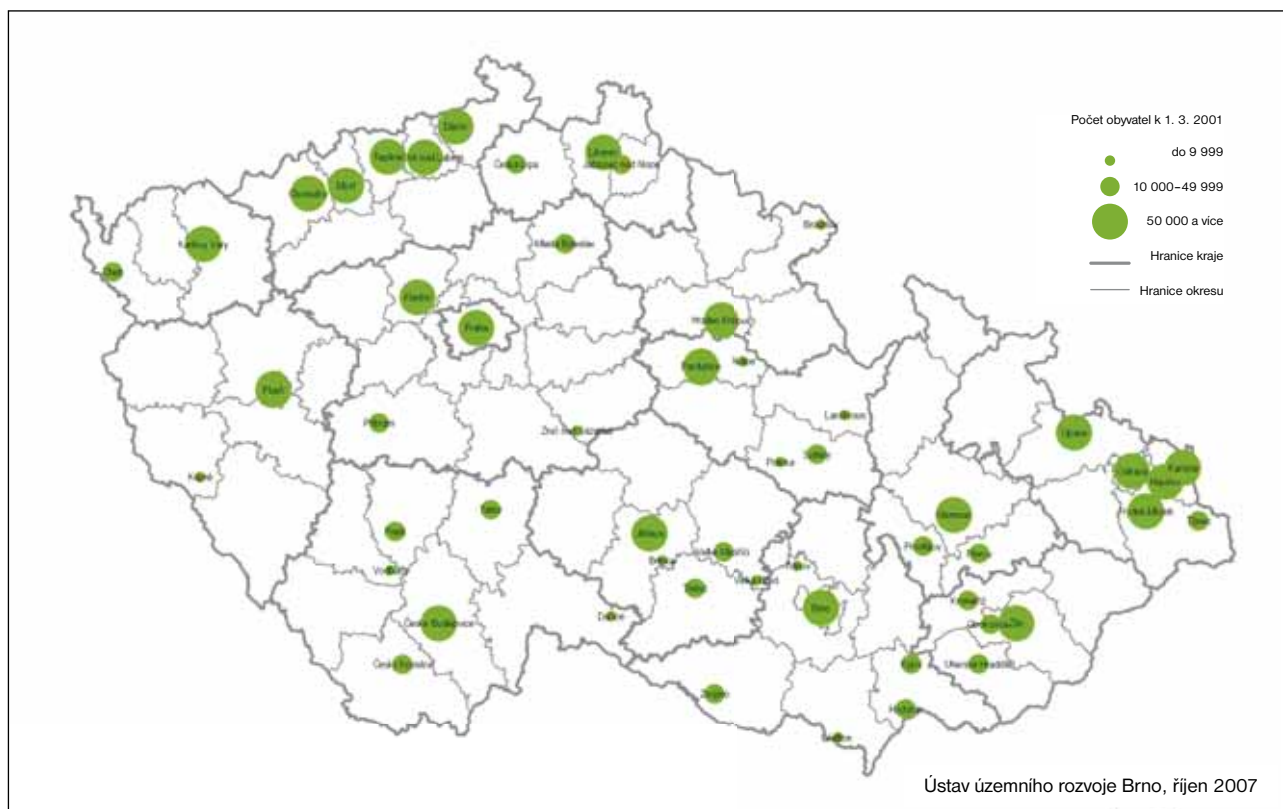
Postupný vývoj privatizace od převedení bytů ze státu do vlastnictví obcí v roce 1991 do 31. 12. 2006 je znázorněn v čárovém **Grafu č. 1 „Postup privatizace obecního bytového fondu ve sledovaných městech v letech 1991–2006“**.

Z grafu vyplývá, že do konce roku 2001 bylo z původního počtu bytů převedených do vlastnictví obcí v roce 1991 zprivatizováno průměrně **46,6 %** těchto bytů, do konce roku 2002 to bylo **52,8 %**, do konce roku 2003 se jednalo o **57,8 %**, do konce roku 2004 se jednalo o **63,1 %**, do konce roku 2005 o **67,5 %** a do konce roku 2006 o **71,8 %**.

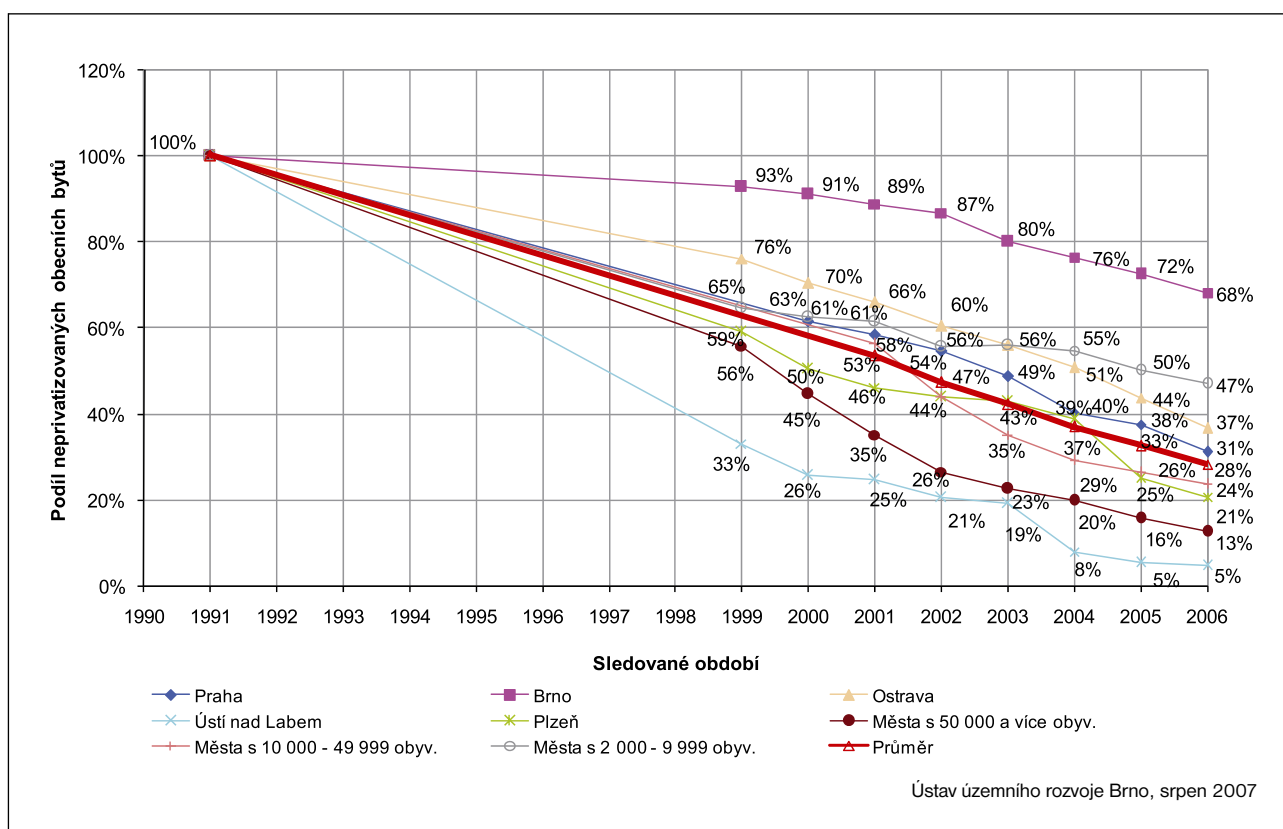
Vývoj celkového počtu obecních bytů ve sledovaných městech (vč. nově postavených bytů) v letech 1991–2006 a předpokládaný stav po ukončení privatizace obecního bytového fondu ukazuje čárový **Graf č. 2 „Počet obecních bytů ve sledovaných městech (vč. nově postavených bytů) v letech 1991–2006 a předpokládaný 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.

1) 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. 333/2006 Sb., o rozřídění obcí do velikostních kategorií podle počtu obyvatel, o územním rozdělení 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.

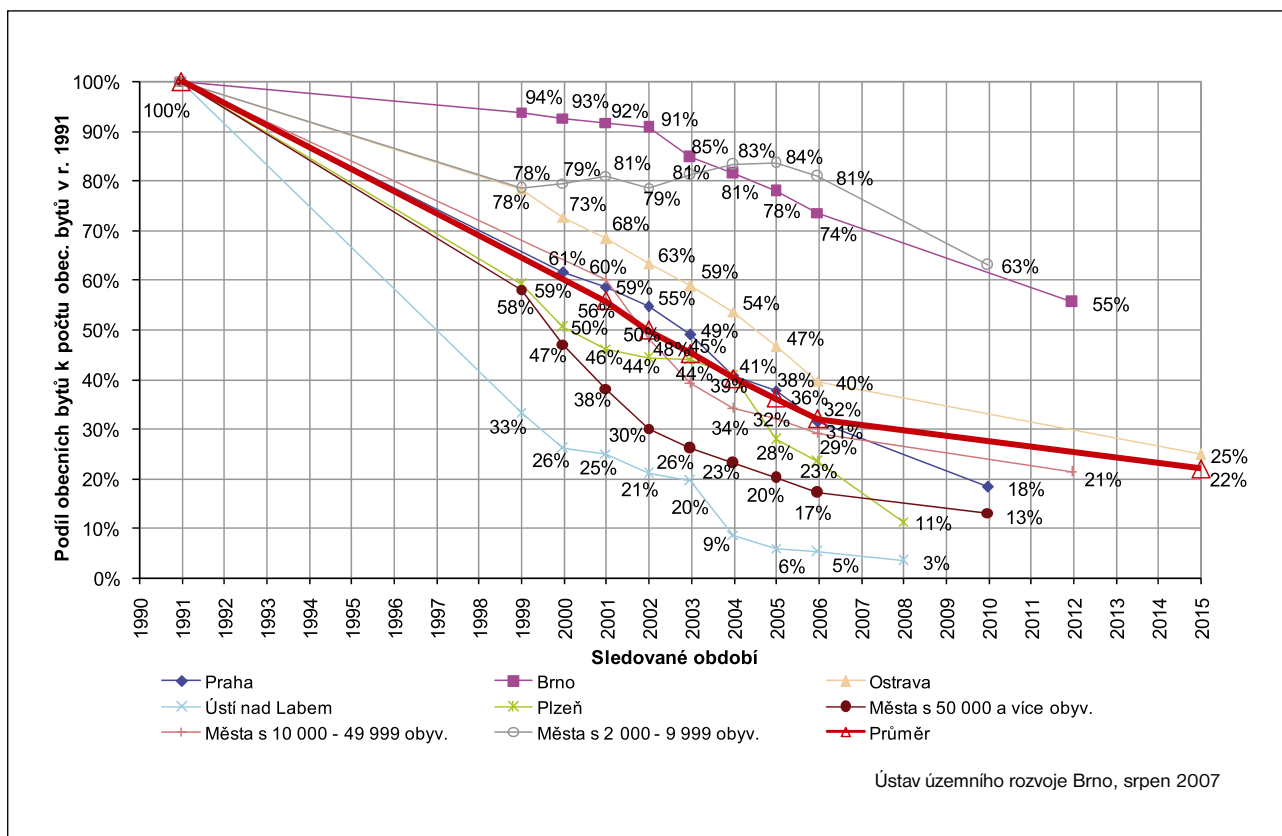


Mapa: Přehled oslovených měst



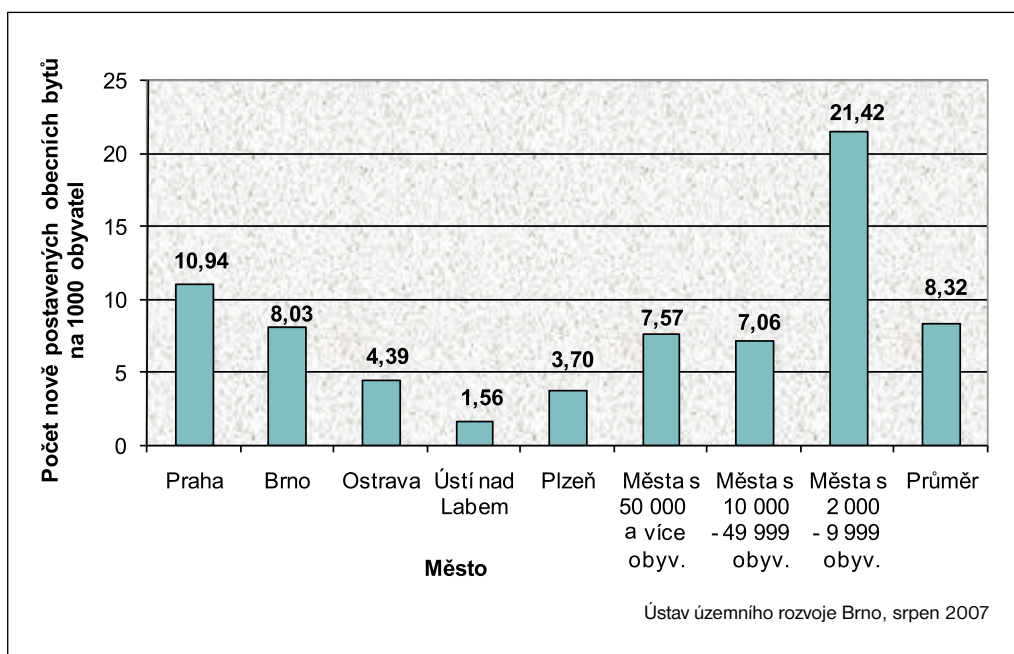
Graf č. 1: Postup privatizace obecního bytového fondu ve sledovaných městech v letech 1991–2006

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



Graf č. 2: Počet obecních bytů ve sledovaných městech (vč. nově postavených bytů) v letech 1991–2006 a předpokládaný stav po ukončení privatizace obecního bytového fondu

Poznámka: Předpokládaný stav počtu obecních bytů po ukončení privatizace obecního bytového fondu je uváděn k nejzazšímu termínu ukončení privatizace, uváděný respondenty dané skupiny měst. Údaje o vývoji počtu obecních bytů v Praze, v Ostravě a v Ústí nad Labem se týkají pouze vybraných MČ/MO.



Graf č. 3: Počet nově postavených (zkolaudovaných) obecních bytů ve sledovaných městech od roku 1991 k 31. 12. 2006

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 %). Údaje o počtu nových bytů v Ostravě a v Ústí nad Labem se týkají pouze vybraných MO.

Výstavba nových bytů

Z celkového počtu obecních bytů postavených v období od roku 1991 do konce roku 2006 jich **71,1 %** bylo postaveno od roku 1991 do konce roku 2002, **8,8 %** v průběhu roku 2003, **7,0 %** v průběhu roku 2004, **10,7 %** v průběhu roku 2005 a **2,5 %** v průběhu roku 2006.

Graf č. 3 „Počet nově postavených (zkolaudovaných) obecních bytů ve sledovaných městech od roku 1991 k 31. 12. 2006“ ukazuje počet nově postavených bytů za období let 1991 až 2006 v přepočtu na 1 000 obyvatel v Praze, Brně, Ostravě, Ústí nad Labem, Plzni a 3 velikostních kategoriích ostatních měst.

počtu v roce 2003, během roku 2005 k 9,9 % poklesu celkového počtu obecních bytů vzhledem k jejich počtu v roce 2004 a během roku 2006 k 11,8 % poklesu celkového počtu obecních bytů vzhledem k jejich počtu v roce 2005.

Rok předpokládaného ukončení privatizace obecních bytů

Nejvíce respondentů uvádí předpokládané ukončení privatizace obecních bytů v letech 2007, 2008 a 2010, nejzazší uvedený termín ukončení privatizace je rok 2015.

Privatizace je ve velmi pokročilém stavu v Ústí nad Labem, kde z původního počtu bytů, které byly v roce 1991

Město	% podíl počtu nově postavených obecních bytů zkolaudovaných v roce 2005		% podíl počtu nově postavených obecních bytů zkolaudovaných v roce 2006	
	které vznikly v nových samostatných budovách	které vznikly změnami dokončených staveb	které vznikly v nových samostatných budovách	které vznikly změnami dokončených staveb
Praha - MHMP za celé město	100,0	0,0	100,0	0,0
Praha - za jednotlivé MČ	2,3	97,7	0,0	100,0
Brno	66,5	33,5	33,0	67,0
Ostrava	85,7	14,3	0,0	100,0
Ústí nad Labem	0,0	100,0	0,0	0,0
Plzeň - MMP za celé město	99,5	0,5	0,0	0,0
Ostatní města - velikostní kategorie 50 000 a více obyvatel	97,8	2,2	83,9	16,1
Ostatní města - velikostní kategorie 10 000 až 49 999 obyvatel	85,4	14,6	59,0	41,0
Ostatní města - velikostní kategorie 2 000 až 9 999 obyvatel	95,5	4,5	50,0	50,0
Průměrná výše	91,6	8,4	81,4	18,6

Tab. č. 1: Struktura nově postavených obecních bytů zkolaudovaných v roce 2005 a v roce 2006

Struktura nově postavených obecních bytů v roce 2005 a 2006 je patrná z **Tabulky č. 1 „Struktura nově postavených obecních bytů zkolaudovaných v roce 2005 a v roce 2006“**.

převedeny do vlastnictví města, bylo do konce roku 2006 zprivatizováno **95,5 %** bytů. Nejpomaleji postupuje privatizace ve městě Brně, kde bylo zatím zprivatizováno pouze **31,9 %** bytů.

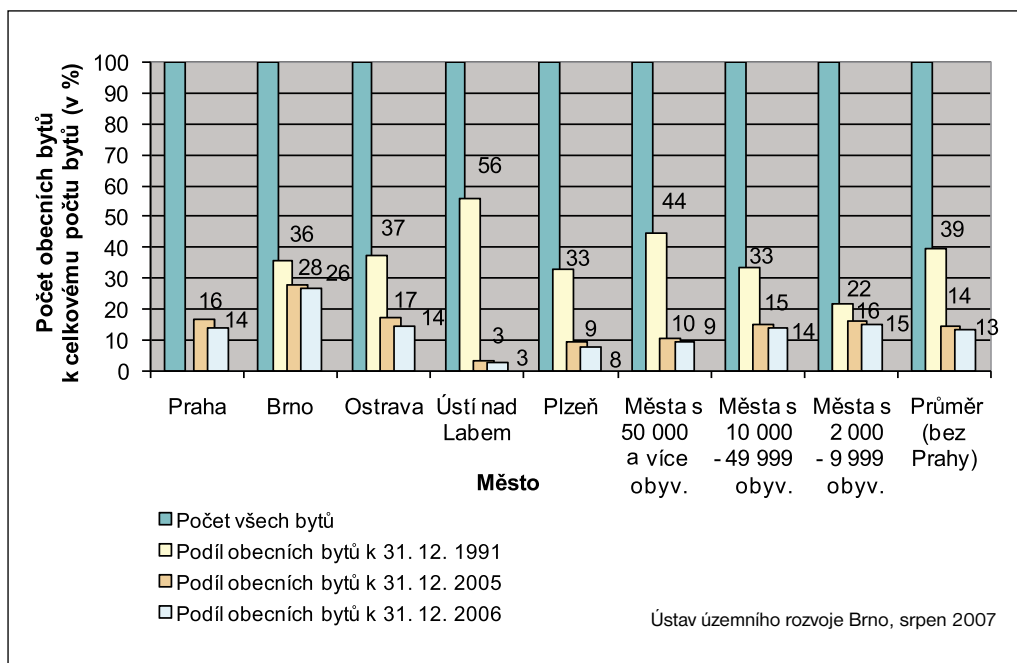
Vývoj celkového počtu obecních bytů v letech 1991–2006

Od roku 1991 do konce roku 2001 došlo k **44,2 %** poklesu celkového počtu obecních bytů, od roku 1991 do konce roku 2002 došlo k **50,2 %** poklesu, od roku 1991 do konce roku 2003 k **54,9 %** poklesu, od roku 1991 do konce roku 2004 k **59,9 %** poklesu, od roku 1991 do konce roku 2005 k **63,9 %** poklesu a od roku 1991 do konce roku 2006 k **68,2 %** poklesu celkového počtu obecních bytů. Během roku 2002 došlo k 10,7 % poklesu celkového počtu obecních bytů vzhledem k jejich počtu v roce 2001, během roku 2003 k 9,5 % poklesu celkového počtu obecních bytů vzhledem k jejich počtu v roce 2002, během roku 2004 k 11,2 % poklesu celkového počtu obecních bytů vzhledem k jejich

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, 2005 a 2006“**.

Procentní podíl počtu obecních bytů k počtu všech bytů ve sledovaných městech od roku 1991 postupně klesá (v roce 1991 činil tento podíl **39,2 %**, v roce 2003 se jednalo o **17,0 %**, v roce 2004 o **15,6 %**, v roce 2005 o **14,2 %** a v roce 2006 o **13,0 %**).



Graf č. 4: Podíl obecních bytů z celkového počtu bytů ve sledovaných městech v letech 1991, 2005 a 2006

Poznámka: Počet obecních bytů v roce 1991 byl srovnáván s celkovým počtem bytů dle Sčítání lidu, domů a bytů v roce 1991. Počet obecních bytů v roce 2005 a 2006 byl srovnáván s celkovým počtem obydlených bytů dle Sčítání lidu, domů a bytů v roce 2001. Údaje o počtu bytů v Praze, v Ostravě a v Ústí nad Labem se týkají pouze vybraných MČ/MO.

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

Obce si do budoucna hodlají ponechat ve svém vlastnictví **21,9 %** bytů (vztaženo k počtu bytů, které byly převedeny do jejich vlastnictví v roce 1991).

Vzhledem k počtu bytů, které obce vlastnily k **31. 12. 2006**, si hodlají ponechat **68,8 %** bytů (počet bytů, které obce vlastnily k 31. 12. 2006, je součtem počtu bytů, které obcím zbyly po privatizaci z bytového fondu převedeného v roce 1991 a nově postavených obecních bytů).

Obecné poznatky z privatizace obecního bytového fondu:

- ve většině měst se projevuje spíše zájem až velký zájem o privatizaci obecního bytového fondu, přičemž výslovně velký zájem převažuje v Praze a rovněž v Plzni, ve městě Ústí nad Labem jsou kategorie „spíše zájem“ a „velký zájem“ vyrovnané; přímo nezájem o privatizaci se projevuje v MČ Tuřany v Brně (jedná se o MČ se zcela zanedbatelným počtem obecních bytů) a ve městě Kroměříž;
- 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 privati-

zaci domů, které jsou v horším technickém stavu; pouze města Dačice a Zruč nad Sázavou a MO Hošťálkovice a MO Hrabová v Ostravě uvedly, že privatizují domy v dobrém technickém stavu; město Tábor prodává nájemcům domy v dobrém technickém stavu, zatímco volné domy prodává v horším technickém stavu; město Svitavy zděné domy privatizuje v horším technickém stavu a panelové domy v dobrém technickém stavu po rekonstrukci;

- 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 Pardubice prodávají domy i byty dražbou).

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, 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 „Koncepci politiky bydlení ve městě Ostrava“;
- městský obvod Severní Terasa v Ústí nad Labem má

zpracovanou koncepci bydlení jako samostatný dokument (název dokumentu a doba jeho platnosti nejsou uvedeny), zbývající tři městské obvody 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 24, to je 49 %, má zpracovanou a schválenou koncepci bytové politiky, eventuálně podobný dokument, buď samostatně nebo jako součást jiného dokumentu (Olomouc, Liberec, Hradec Králové, Havířov, Zlín, Kladno, Karviná, Děčín, Chomutov, Jablonec nad Nisou, Mladá Boleslav, Tábor, Příbram, Cheb, Hodonín, Uherské Hradiště, Svitavy, Český Krumlov, Písek, Přerov, Polička, Holice, Zruč nad Sázavou a Brtnice), 2 ostatní města, to je 4 %, teprve pracují na přípravě dokumentu (České Budějovice a Lanškroun), 16 ostatních měst, to je 33 %, dokument nemá a ani zatím na jeho přípravě nepracuje (Opava, Frýdek-Místek, Karlovy Vary, Česká Lípa, Třinec, Kroměříž, Otrokovice, Kyjov, Velké Meziříčí, Broumov, Tišnov, Dačice, Vodňany, Kdyně, Velká Bíteš a Valtice); 5 respondentů, to je 10 %, na tuto otázku neodpovědělo (Pardubice, Teplice, Prostějov, Třebíč a Znojmo), 1 město, to je 2 %, dotazník v letošním roce nedodalo (Jihlava), u města Mostu, které představuje zbývající 2 % respondentů, 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., hospodaří dle podnikatelského plánu společnosti na daný kalendářní rok.

Reakce na otázky dotazníku, týkající se skutečnosti, jak **vstup České republiky do Evropské unie** v květnu 2004 a z toho vyplývající **nutnost řídit se komunitárním právem v oblasti veřejné podpory** ovlivnil průběh privatizace bytového fondu:

- 49 % respondentů uvedlo, že tato skutečnost neovlivnila v jejich obci bezprostředně průběh privatizace bytového fondu (přesto někteří respondenti připravují změnu podmínek);
- 23 % respondentů uvedlo, že tato skutečnost průběh privatizace ovlivnila (respondenti uvedli následující možnosti: privatizace byla pozastavena, ale podmínky už byly upraveny tak, aby byly v souladu s právem Evropského společenství v oblasti veřejné podpory; privatizace probíhá již jen ve formě prodeje bytů jako jednotek fyzickým osobám, které v těchto bytech bydlí; privatizace byla pozastavena, ale až po ověření podmínek u Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže a je připravována změna podmínek; privatizace byla zcela zastavena; privatizace byla zastavena, a pokud budou privatizovány obecní byty, vždy už jen za tržní hodnotu);
- zbývající respondenti (29 %) uvádí, že privatizaci buď již ukončili, nebo nehodlají vůbec privatizovat (případně v příslušném roce neprivatizovali), eventuálně na tuto otázku neuvedli odpověď.

Ve způsobech užívaných k předejití riziku poskytování zakázané veřejné podpory převažuje prodej bytů pouze fyzickým osobám z řad nájemníků podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů; dále je užíván prodej domů právníkům osobám za tržní cenu; prodej domů právníkům osobám za takovou cenu, aby rozdíl mezi tržní a skutečnou prodejní cenou domu nepřesáhl během tří let limit „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); jsou využívány i jiné postupy, např. prodej bytů formou veřejné soutěže nebo veřejné dražby (někteří respondenti uplatňují tyto způsoby prodeje pouze u vybraných skupin bytů, např. u neobsazených nebo uvolněných bytů); někteří respondenti užívají dva nebo více výše uvedených způsobů současně.

Pouze 19 % respondentů konzultovalo problematiku souladu poskytnutí veřejné podpory s komunitárním právem s Úřadem pro ochranu hospodářské soutěže, 61 % tuto problematiku nekonzultovalo, zbývající respondenti (19 %) privatizaci buď již ukončili, nebo nehodlají vůbec privatizovat (případně v příslušném roce neprivatizovali), eventuálně na tuto otázku neuvedli odpověď.

Od 1. 1. 2007 byl zvýšen limit „de minimis“ ze 100 na 200 tisíc EUR. 54 % respondentů uvedlo, že zvýšení limitu „de minimis“ neovlivnilo průběh privatizace v jejich obci, 10 % respondentů uvedlo, že tato skutečnost ovlivnila částečně průběh privatizace v jejich obci a 2 % respondentů uvedlo, že došlo k výraznému ovlivnění průběhu privatizace. Zbývající respondenti (35 %) privatizaci buď již ukončili, nebo nehodlají vůbec privatizovat (případně v příslušném roce neprivatizovali), eventuálně na tuto otázku neuvedli odpověď.

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 bytových domácností, které v příslušném roce uskutečnily výměnu obecního bytu, počet přechodů nájmu obecního bytu v příslušném roce, počet v příslušném roce nově „přidělených“ obecních bytů, počet právně volných bytů, počet výpovědí z nájmu bytu bez přivolení soudu dle § 711 odst. 2 písm. a) až e) občanského zákoníku, počet podaných žalob o přivolení soudu k výpovědi z nájmu bytu dle § 711a odst. 1 písm. a) až d) občanského zákoníku, počet uskutečněných soudních rozhodnutí o vystěhování) 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.

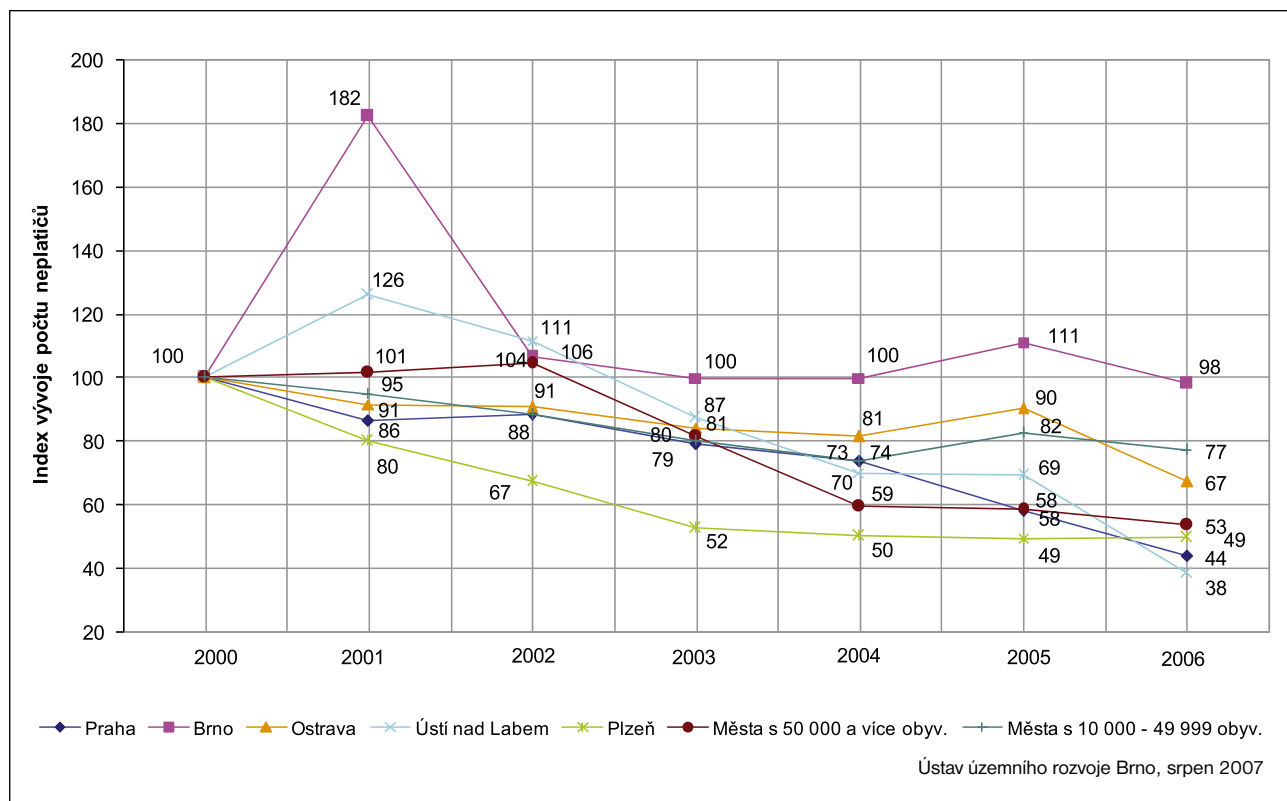
Vývoj počtu neplatičů nájmu a/nebo služeb v letech 2001–2006 je znázorněn v Grafu č. 5 „Index vývoje počtu neplatičů v obecních bytech v letech 2001–2006 (rok 2000 = 100)“. Z vývoje v letech 2001–2006 je patrné, že počty neplatičů v uvedeném období klesaly, v roce 2005 došlo v některých městech k přerušení tohoto trendu, kdy

v Brně, v Ostravě a ve městech s 10 000–49 999 obyvateli došlo v roce 2005 oproti roku 2004 k nárůstu počtu neplatičů, ovšem v roce 2006 se i tato města vrátila k trendu poklesu neplatičů. Nejvíce klesl počet neplatičů vzhledem ke stavu v roce 2000 v Praze (o 56 %) a v Ústí nad Labem (o 62 %).

		Praha (vybrané MČ)	Brno (vybrané MČ)	Ostrava (vybrané MO)	Ústí nad Labem (vybrané MO)	Plzeň (celé město)	Ostatní města		
							50 000 a více obyvatel	10 000 až 9 999 obyvatel	2 000 až 9 999 obyvatel
Podíl neplatičů ve vztahu k celkovému počtu obecních bytů ve sledo- vaných měs- tech /MČ/MO k 31. 12.	2000	30,1 %	18,7 %	30,7 %	58,5 %	31,5 %	32,6 %	19,5 %	x
	2001	26,9 %	28,9 %	29,6 %	74,3 %	27,3 %	36,6 %	19,7 %	x
	2002	29,1 %	17,6 %	31,6 %	75,0 %	24,0 %	41,9 %	19,8 %	x
	2003	26,5 %	17,3 %	31,3 %	61,9 %	18,9 %	34,6 %	19,3 %	9,8 %
	2004	26,2 %	18,5 %	33,1 %	93,1 %	19,6 %	26,2 %	19,1 %	10,2 %
	2005	21,3 %	21,8 %	41,5 %	111,0 %	28,1 %	28,1 %	22,0 %	10,2 %
	2006	17,4 %	20,0 %	35,6 %	85,2 %	33,4 %	28,3 %	21,6 %	12,1 %
Index změny počtu neplatičů	2001/2000	86,3	182,1	91,3	125,8	79,7	101,3	94,5	x
	2002/2001	102,2	58,4	99,2	88,5	84,1	103,1	93,3	x
	2003/2002	89,4	93,7	92,7	78,3	78,3	77,8	90,6	x
	2004/2003	93,3	99,9	96,9	80,1	95,6	72,8	91,8	104,6
	2005/2004	78,6	111,3	110,9	98,7	98,4	98,7	112,2	100,4
	2006/2005	75,4	88,3	74,4	55,3	100,1	91,6	93,5	111,5

Tab. č. 2: Počet neplatičů (nájmu a/nebo služeb) v letech 2000–2006 – souhrnná tabulka

Poznámka: Podíl neplatičů (nájmu a/nebo služeb) 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 č. 5: Index vývoje počtu neplatičů v obecních bytech v letech 2001–2006 (rok 2000 = 100)

Poznámka: Údaje o počtu neplatičů v Praze, v Brně a v Ústí nad Labem se týkají pouze vybraných MČ/MO. Údaje o počtu neplatičů v Ostravě se týkají celého města kromě neplatičů evidovaných Magistrátem města Ostravy.

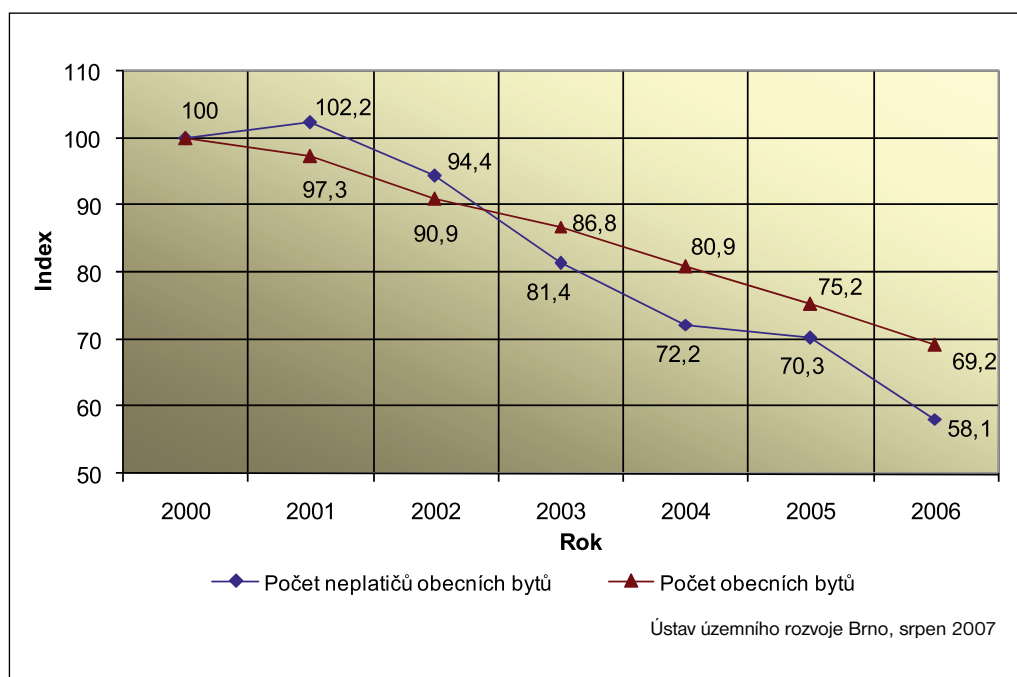
Vývoj podílu počtu neplatičů k celkovému počtu obecních bytů ve sledovaných městech v letech 2000–2006 je patrný z **Tab. č. 2 „Počet neplatičů (nájmu a/nebo služeb) v letech 2000–2006 – souhrnná tabulka“**.

Z tabulky plyne, že podíl počtu neplatičů k celkovému počtu obecních bytů v roce 2006 se pohyboval nejčastěji kolem 20–30 % (stejně jako v roce 2005). Nižší podíl počtu neplatičů k celkovému počtu obecních bytů zaznamenala města s 2 000–9 999 obyvateli (12,1 %) a dále město Praha (17,4 %). Naopak vyšší podíl počtu neplatičů k celkovému počtu obecních bytů v roce 2006 lze pozorovat v Ostravě (35,6 %), Plzni (33,4 %) a především v Ústí nad Labem (85,2 %).

Vypovídací hodnotu ukazatele podílu počtu neplatičů k celkovému počtu obecních bytů však výrazně ovlivňuje stupeň pokročilosti privatizace obecních bytů. Proto je tento ukazatel v tabulce doplněn indexem změny počtu neplatičů, kde například město Ústí nad Labem vykazuje v roce 2006 největší pokles počtu neplatičů oproti předcházejícímu roku (index 55,3) a naopak v městech s 2 000–9 999 obyvateli došlo k meziročnímu nárůstu neplatičů (index 111,5).

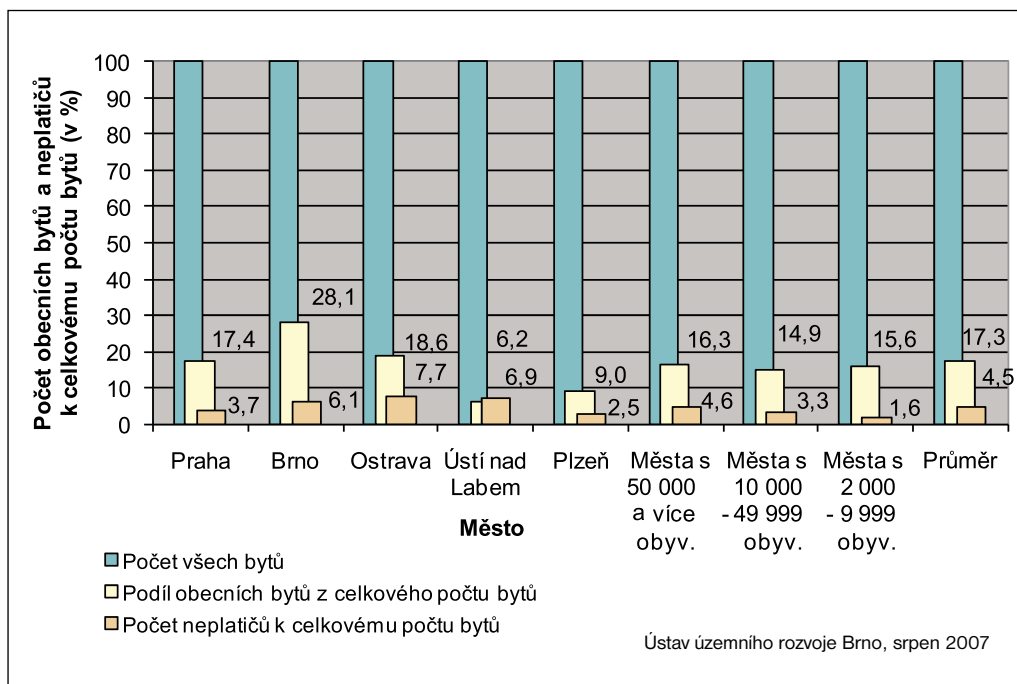
Vztah mezi vývojem počtu neplatičů a vývojem počtu obecních bytů ve sledovaných městech v letech 2001–2006 ukazuje **Graf č. 6 „Indexy vývoje počtu obecních bytů a neplatičů ve sledovaných městech v letech 2001–2006 (r. 2000 = 100) bez měst s 2 000–9 999 obyvateli“**. Z grafu je zřejmé, že v uvedeném období klesal počet obecních bytů a počet neplatičů zhruba stejným tempem, přičemž do roku 2002 byl pokles neplatičů jen pozvolný, v roce 2003 se však tempo poklesu počtu neplatičů výrazně zvýšilo a předstihlo tempo poklesu počtu obecních bytů. (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.)

Počet neplatičů v obecních bytech ve vztahu k celkovému počtu bytů ve sledovaných městech k 31.12. 2005 je znázorněn v **Grafu č. 7 „Počet neplatičů v obecních bytech ve vztahu k celkovému počtu bytů k 31. 12. 2005“** a k 31.12. 2006 v **Grafu č. 8 „Počet neplatičů v obecních bytech ve vztahu k celkovému počtu bytů k 31. 12. 2006“**.

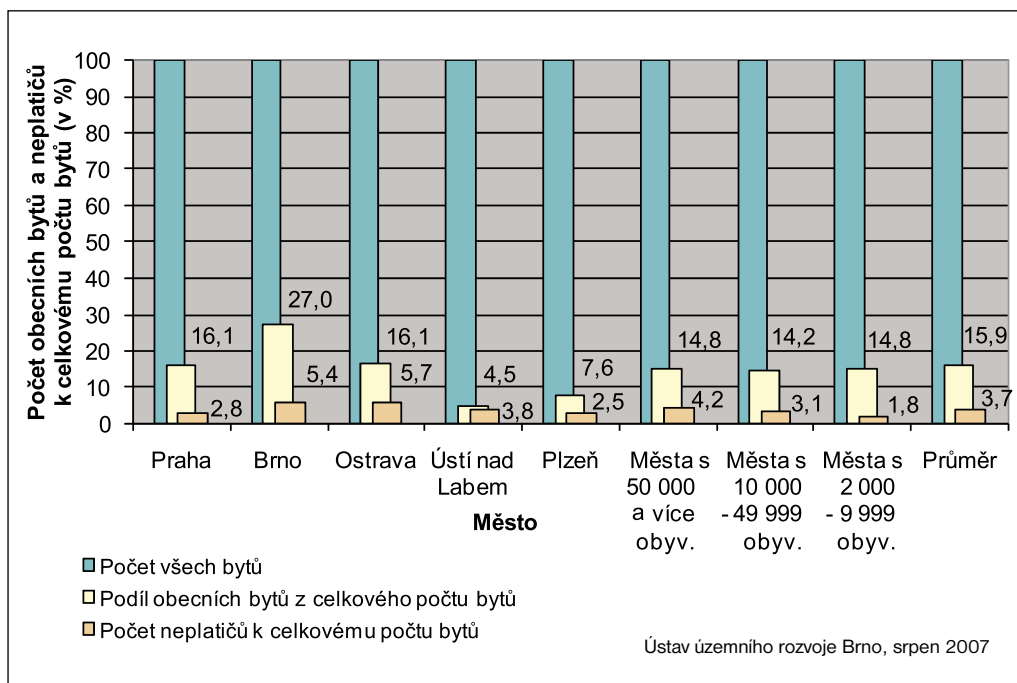


Graf č. 6: Indexy vývoje počtu obecních bytů a neplatičů ve sledovaných městech v letech 2001–2006 (r. 2000 = 100) bez měst s 2 000–9 999 obyvateli

Poznámka: Údaje o počtu obecních bytů a počtu neplatičů ve městech Praha, Brno, Ostrava a Ústí nad Labem se vztahují pouze k vybraným MČ/MO, u nichž byly k dispozici veškeré údaje.



Graf č. 7: Počet neplatičů v obecních bytech ve vztahu k celkovému počtu bytů k 31. 12. 2005



Graf č. 8: Počet neplatičů v obecních bytech ve vztahu k celkovému počtu bytů k 31. 12. 2006

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

4. Výsledky šetření z hlediska plateb spojených s užíváním obecních bytů ve vybraných městech

Pro možnost srovnání vývoje jsou v Tab. č. 3 podchyceny průměrné výše plateb za užívání bytu v Kč/byt/měsíc a výše dlužné částky na platbách za užívání bytu v Kč připadající průměrně na 1 byt v roce 2005 a v roce 2006.

Rok	Průměrná výše čistého nájemného v Kč/byt/měsíc	Průměrná výše plateb 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 byt	Výše dlužné částky na platbách za služby připadající průměrně na 1 byt	Výše dlužné částky na platbách za užívání bytu v Kč připadající průměrně na 1 byt
2005	1 652	1 611	3 263	2 884	2 888	5 772
2006	1 716	1 732	3 449	3 264	3 254	6 518

Tab. č. 3: Platby za užívání bytu a dlužné částky na platbách za užívání bytu

Z tabulky lze vyčíst, že v roce 2006 oproti roku 2005 vzrostly jak průměrné výše plateb za čisté nájemné, tak průměrné výše plateb za služby, a tím i celkové platby za užívání bytu.

V roce 2006 oproti roku 2005 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, 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 (dříve byty s věčně usměrňovaným nájemným dle vyhl. č. 176/1993 Sb. a dle Cenového výměru MF č. 01/2002), a bytů se smluvním nájemným vzrůstá, mírně poklesl podíl počtu bytů s nájemným, na které se vztahuje zák. č. 107/2006 Sb. (dříve byty s maximálním základním měsíčním nájemným dle vyhl. č. 176/1993 Sb. a dle Cenového výměru MF č. 01/2002).

Podíl počtu obecních bytů, u kterých je uplatňováno nájemné, na které se vztahuje zák. č. 107/2006 Sb., dosáhl ve sledovaných městech výše **89,5 % v roce 2005 a 87,8 % v roce 2006.**

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, dosáhl ve sledovaných městech výše **2,6 % v roce 2005 a 3,6 % v roce 2006.** Výrazně vyšší podíl těchto bytů byl v kategorii měst s 2 000–9 999 obyvateli, a to 14,2 % v roce 2005 a 16,3 % v roce 2006.

Podíl počtu obecních bytů se smluvním nájemným dosáhl ve sledovaných městech výše **7,9 % v roce 2005 a 8,6 % v roce 2006.** Nejvyšší podíl bytů se smluvním nájemným je v Ostravě (12,8 % v roce 2005 a 16,7 % v roce 2006), v Plzni (10,3 % v roce 2005 a 16,4 % v roce 2006) a v kategorii měst s 50 000 a více obyvateli (14,9 % v roce 2005 a 14,1 % v roce 2006).

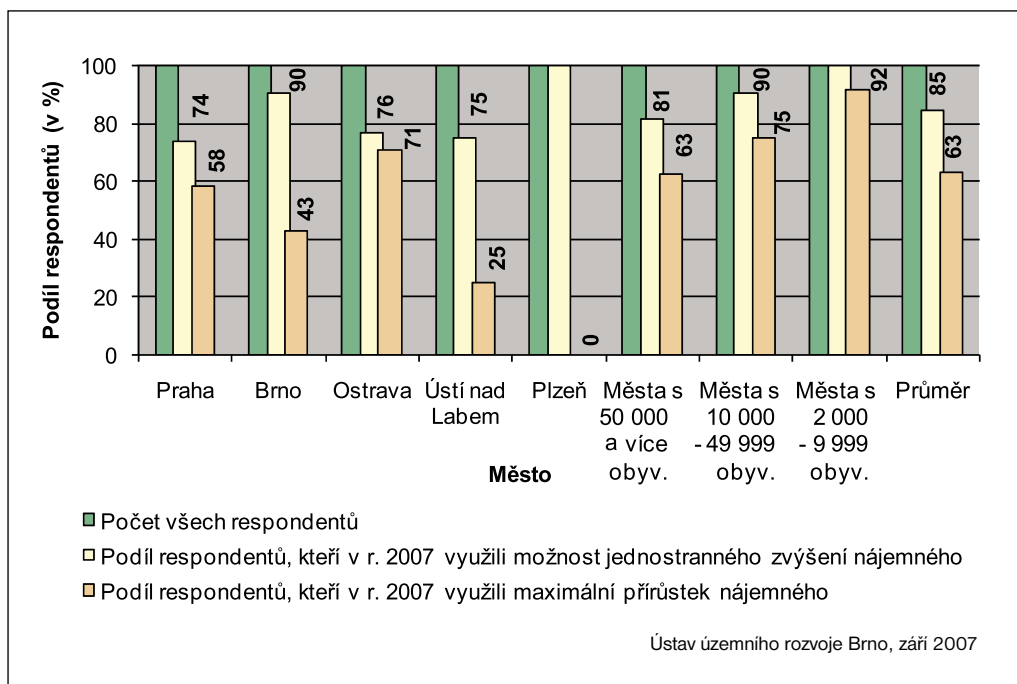
Jednostranné zvyšování nájemného na základě zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů:

Údaje od respondentů k jednostrannému zvyšování nájemného na základě zákona č. 107/2006 Sb., kdy je pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit nájemné jedenkrát ročně počínaje 1. lednem 2007 a následně vždy k 1. lednu, popřípadě později, byly pouze předběžné, protože respondenti vyplňovali dotazníky v prvním, popřípadě druhém čtvrtletí roku 2007. Někteří respondenti ve svých odpovědích uvedli, že hodlají během roku 2007 jednostranně zvýšit nájemné, ale v době vyplňování dotazníku nebyly konkrétní podmínky jednostranného zvýšení ještě schváleny.

Graf č. 9 „Jednostranné zvýšení nájemného v roce 2007“ znázorňuje podíl respondentů, kteří využili v roce 2007 možnost jednostranně zvýšit nájemné a podíl respondentů, kteří využili maximální přírůstek nájemného.

Možnost jednostranného zvýšení nájemného hned v 1. čtvrtletí roku 2007 využila především menší města.

Někteří z respondentů při jednostranném zvýšení nájemného diferencují, a to například dle kvality bytů a domů; podle katastru nebo lokality, v níž se byt nachází; u bytů pro sociálně slabší občany; nezvýší nájemné u bytů, určených k privatizaci, protože v těchto domech není provedeno zateplení a výměna oken; u bytů v havarijním stavu; v případě bytů poskytnutých žadatelům z dětských domovů a pěstounských péčí apod.



Graf č. 9: Jednostranné zvýšení nájemného v roce 2007 (předběžné údaje)

Poznámka: Vzhledem k tomu, že se jedná o údaje z průběhu roku 2007, lze předpokládat, že někteří respondenti ještě rozhodnou o jednostranném zvýšení nájemného až v druhé polovině roku a podíl respondentů, kteří využijí v roce 2007 možnost jednostranného zvýšení nájemného, tak ještě vzroste. Rovněž podíl respondentů uplatňujících maximální přírůstek nájemného může být vyšší, protože někteří respondenti neuvedli v dotazníku na tuto otázku odpověď. Plzeň – údaje od MMP za celé město.

Poznatky a připomínky respondentů k problematice jednostranného zvýšení nájemného:

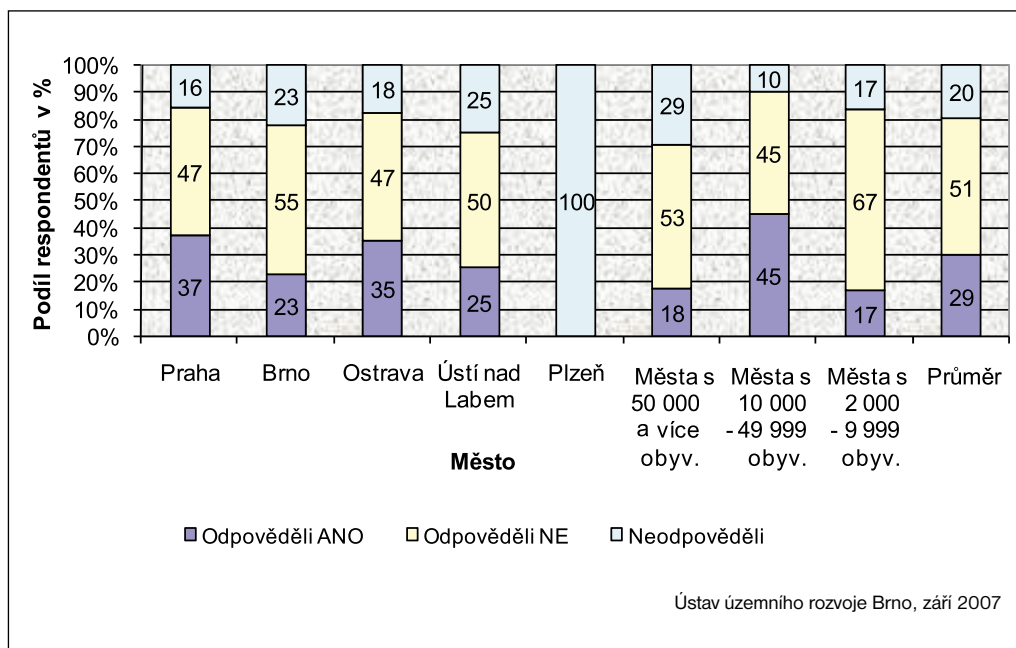
- zákon č. 107/2006 Sb. znevýhodňuje nájemce bytů, které byly dříve zařazeny do II. a IV. kategorie; vybavenost těchto bytů neodpovídá novému zařazení bytů do standardu (II. kategorie) a do snížené kvality (IV. kategorie);
- mnozí respondenti předpokládají zvýšené procento dlužníků;
- nejvíce respondentů upozornilo na problémy spojené s doručením oznámení o zvýšení nájemného do vlastních rukou nájemce, popř. převzetí oznámení o zvýšení nájemného všemi společnými nájemci.

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 2005 činil tento typ správy 56,6 % z celkového počtu obecních bytů a v roce 2006 se jednalo o 54,1 % z celkového počtu obecních bytů.

Průměrná výše nákladů na zajišťování správy obecních bytů prostřednictvím správce v roce 2006 oproti roku 2005 poklesla. Průměrná výše nákladů měst na zajišťování správy obecních bytů, pokud si města spravovala obecní byty sama prostřednictvím příslušného odboru, v roce 2006 oproti roku 2005 mírně vzrostla. Omezení růstu nákladů na správu či dokonce jejich snižování je pozitivním trendem. Jednou z příčin nižších nákladů může být to, že města prodala zbylé byty v již dříve privatizovaných domech, kde město bylo jedním z členů společenství vlastníků (správa jednotlivých bytů v privatizovaných domech je pro města velmi nákladná).

Průměrná výše nákladů měst na správu a údržbu obecních bytů v roce 2006 ve srovnání s rokem 2005 vzrostla, stejně tak v roce 2006 ve srovnání s rokem 2005 vzrostla průměrná výše příjmů získaných z nájmu obecních bytů. Průměrná výše nákladů na správu a údržbu obecních bytů byla v roce 2005 i v roce 2006 nižší než průměrná výše příjmů získaných z nájmu obecních bytů, přičemž rozdíl mezi těmito dvěma částkami se v roce 2006 oproti roku 2005 zmenšil.



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

Poznámka: Plzeň – údaje od MMP za celé město.

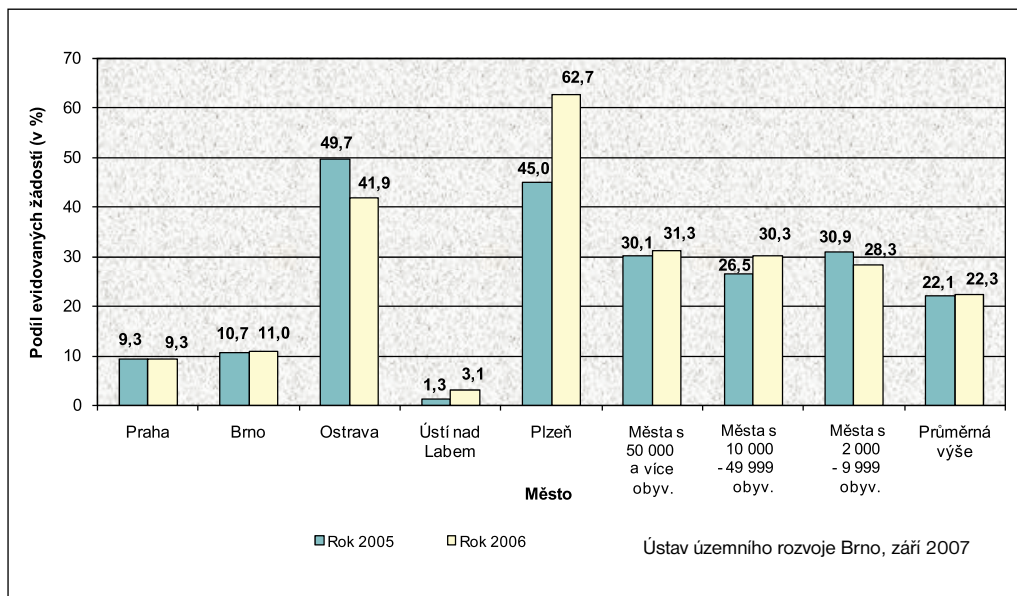
Graf č. 10 „Porovnání respondentů podle odpovědi na otázku, zda příjmy z nájemného umožňují údržbu obecního bytového fondu tak, aby nedocházelo ke zhoršení jeho technického stavu“ je vyhodnocením odpovědi jednotlivých respondentů na tuto otázku dotazníku.

6. Výsledky šetření ve vybraných městech, které vyplývají z doplňkové části dotazníku

V doplňkové části dotazníku byl položen důraz na otázky nasměřované 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 je nabízeno odstupné, zda při výstavbě nových obecních bytů participuje na financování soukromý sektor a zda byly v obci postaveny nové obecní byty bez využití jakékoliv státní dotace. Respondentům zde byl nabídnut i prostor pro reakce a doporučení, na co by dle jejich názoru mohl být dotazník zaměřen v příštím roce.

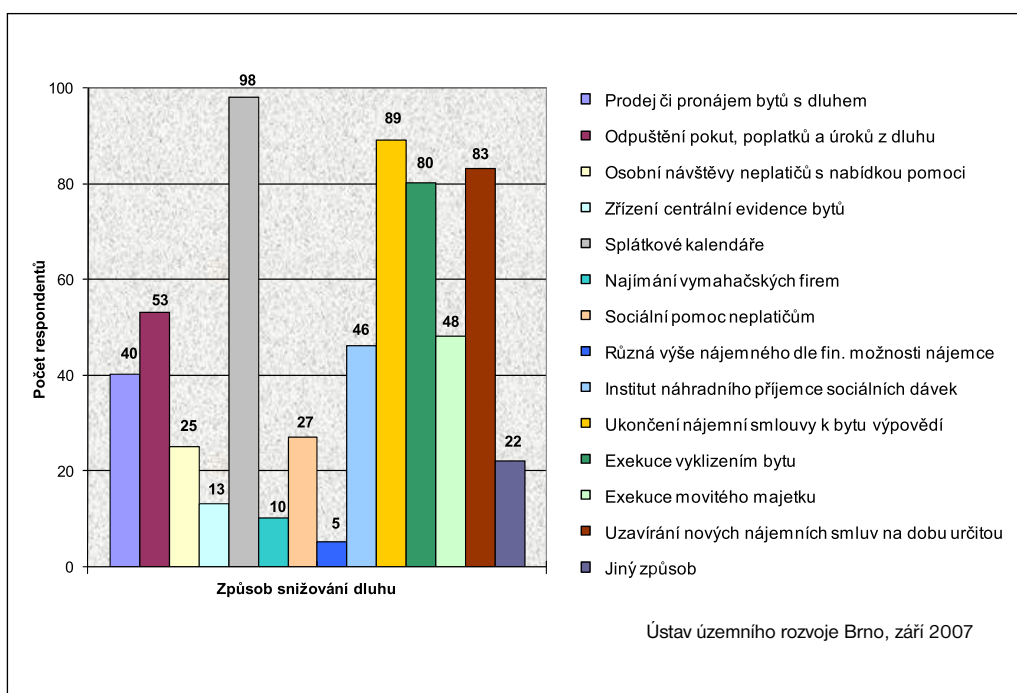
Pro informaci uvádíme:

- Z celkového počtu 111 respondentů, kteří navrátili vyplněný dotazník, jich pouze 17, tj. 15 %, nevede evidenci žádostí o pronájem obecního bytu, ostatních 94 respondentů, tj. 85 %, si evidenci žádostí o pronájem obecního bytu vede s tím, že 4 z nich si vedou pouze evidenci žádostí o pronájem obecního bytu určitého typu, např. o byty sociální, z důvodu bytových náhrad, byty zvláštního určení a byty v domech zvláštního určení.
- Procentní podíl evidovaných žádostí o pronájem obecního bytu k celkovému počtu obecních bytů v letech 2005 a 2006 ve sledovaných městech a procentní podíl souhrnně za všechny respondenty ukazuje **Graf č. 11 „Podíl evidovaných žádostí o pronájem obecního bytu k celkovému počtu obecních bytů v letech 2005 a 2006“**.
- Dva respondenti uvedli, že nájemníkům v případě, že uvolní byt, nabízejí odstupné.
- 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“**.



Graf č. 11: Podíl evidovaných žádostí o pronájem obecního bytu k celkovému počtu obecních bytů v letech 2005 a 2006

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



Graf č. 12: Metody snižování počtu neplatičů a snižování dluhu na nájemném a službách využívané ve sledovaných městech

7. Závěr

Šetření o změnách v obecním bytovém fondu vlivem privatizace, prováděná každoročně již od roku 2000, umožňují sledovat vývoj tohoto procesu od jeho počátku v roce 1991 až do současné doby a pomáhají odhadnout, jak se bude tento proces pravděpodobně vyvíjet v budoucnu.

Dotazníkové šetření realizované v roce 2007 potvrdilo další postup privatizace obecního bytového fondu a zpřesnilo informace získané v minulých šetřeních. Od roku 1991 do konce roku 2006 se ve sledovaných městech snížil celkový počet obecních bytů v průměru o 68,2 %. Prodej obecních bytů by měl u většiny respondentů pokračovat i v dalších letech, města si plánují ponechat ve svém vlastnictví v průměru 21,9 % bytů oproti stavu v roce 1991.

Zkušenosti obcí s uplatňováním zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu, a vliv zákona na bytovou politiku měst a nakládání s obecním bytovým fondem nejsou prozatím z dotazníkového šetření příliš patrné, neboť respondenti vyplňovali dotazníky v prvním, popřípadě druhém čtvrtletí roku 2007, kdy konkrétní podmínky jednostranného zvýšení někteří respondenti ještě neměli schváleny.

Před schválením zákona o jednostranném zvýšení nájemného byly vedeny diskuse o tom, zda uvedení zákona do praxe nevyvolá obavy části nájemníků z růstu cen nájemného. Někteří nájemníci by proto mohli začít upřednostňovat vlastnické bydlení před bydlením nájemným, což by mohlo ovlivnit zájem o privatizaci obecního bytového fondu. Řešitelé v dotazníkovém šetření mimo jiné zkoumali, zda jednostranné zvýšení nájemného zvedne zájem o privatizaci obecních bytů. Vzhledem ke krátké době účinnosti zákona se tento vliv zatím v podstatě neprojevil s výjimkou některých městských částí Prahy.

Zákon č. 107/2006 Sb. zatím téměř neovlivnil ani přístup obcí k privatizaci. Využití možnosti postupně zvyšovat nájemné a získat tak více finančních prostředků na údržbu bytového fondu může obce v budoucnu motivovat k přehodnocení koncepcí bytové politiky – obce, které se doposud snažily zbavovat většiny zanedbaného bytového fondu, by se mohly rozhodnout, že si pro řešení bytových potřeb svých občanů ponechají vyšší procento bytů. Případný dopad zákona na obecní koncepcie bytové politiky se však může projevit až v delším časovém období. Některá menší města navíc považují postup-

né zvyšování nájmů za nedostatečné a cílové nájemné v menších obcích je podle nich výrazně nižší než nájemné smluvní. Naopak část velkých měst se obává, že spolu s růstem výše nájemného poroste i počet neplatičů. Například pro seniory, žijící ve velkých bytech v centru velkých měst, se stává jejich celoživotní bydlení „nad poměry“.

Privatizaci obecního bytového fondu v minulých letech ovlivnil vstup České republiky do Evropské unie a z toho vyplývající nutnost řídit se komunitárním právem v oblasti veřejné podpory. Od 1. ledna 2007 zvýšila Evropská komise maximální možnou veřejnou podporu ze 100 na 200 tisíc EUR. Bylo možné předpokládat, že tato skutečnost urychlí privatizaci u respondentů, u nichž omezení výše podpory proces privatizace zastavilo nebo zpomalilo. Z odpovědí respondentů však vyplynulo, že zvýšení limitu „de minimis“ ovlivnilo privatizaci u minimálního počtu měst. Dále je z odpovědí zřejmé, že zvýšení povolené veřejné podpory ovlivnilo průběh privatizace především v těch městech, v nichž tržní ceny bytů výrazně převyšují celostátní průměr a současně v nich byl ve srovnání s ostatními městy zprivatizován menší podíl obecních bytů.

Tištěná závěrečná zpráva z dotazníkového šetření provedeného v roce 2007 je k dispozici na Ministerstvu pro místní rozvoj - Odboru bytové politiky a na Ústavu územního rozvoje Brno. Stručná zpráva z tohoto šetření „Výsledky dotazníkové akce o změnách v obecním bytovém fondu ve vybraných městech (2005, 2006)“ je prezentována na www stránkách Ústavu územního rozvoje (www.uur.cz) pod heslem „územní rozvoj“ a dále „bytová politika“.

Zadavatel - Ministerstvo pro místní rozvoj - Odbor bytové politiky 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 (2005, 2006)“.

*Ing. Dana Chlupová
Ing. Marie Polešáková, Ph.D.
Ing. Ludmila Rohrerová
Ústav územního rozvoje*

ENGLISH ABSTRACT

Results of the 2005–2006 Questionnaire Survey of the Municipal Housing stocks of Selected Towns and Cities, by Dana Chlupová, Marie Polešáková and Ludmila Rohrerová

On behalf of the Czech Ministry for Regional Development, the Institute for Spatial Development has again carried out a questionnaire research to update and gather important data about the municipal housing stock. The survey was focused on five items which are normally not covered by the Czech Statistical Office: housing stock privatization, shifts within the municipal housing stock, payments related to the usage of municipal dwellings, costs of the administration of the municipal housing stock, and additional data.