

KONFERENCE O BYDLENÍ A BYTOVÉ VÝSTAVĚ V ČESKÉ REPUBLICE

Za účasti ministra pro místní rozvoj *P. Lachníta*, jeho náměstka *P. Kokošky*, hejtmana Jihočeského kraje *J. Zahradníka*, starosty města Tábora *F. Dědiče*, ředitele Státního fondu rozvoje bydlení *J. Wagnera* a dalších politiků a odborníků, celkem 168 účastníků včetně hostů z Německa, Rakouska a Slovenska, se uskutečnila 1. listopadu 2001 konference „**Aktuálně o bydlení a bytové výstavbě v České republice**“, jejímž hostitelem bylo město Tábor.

Z konference vzešel sborník, vydaný s názvem uvedené konference České společnosti pro rozvoj bydlení¹⁾. Kromě úvodu, v němž předseda Společnosti *A. Andrlé* informoval přítomné o podnětech, které vyústily ve svolání konference, a v němž zhodnotil a poděkoval spolupracujícím organizacím, tj. Ministerstvu pro místní rozvoj, městu Táboru, nadaci Friedrich Ebert Stiftung, České komoře autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě a Českému vysokému učení technickému, jejichž spolupřátelství svědčí o významu konference a podtrhuje význam jednání, shrnuje sborník pět hlavních referátů, sedm příspěvků formulovaných jako zkušenosti a náměty, šest vyžádaných, ale nepřednesených příspěvků, oddíl dotazů, odpovědí a diskusních glos a shrnutí poznatků a doporučení.

Hlavní referáty byly uvedeny příspěvkem ministra pro místní rozvoj *P. Lachni-*

ta o rozvoji bydlení v České republice. Na základě nejnovějších údajů, které poskytlo poslední sčítání lidu, domů a bytů k 1. březnu 2001, na základě statistik vedených Českým statistickým úřadem, ale také na základě výzkumu Sociologického ústavu AV ČR, shrnul *P. Lachnit* poznatky o nejnovějších trendech sledování výsledků bytové politiky státu a obcí jako společenského procesu zaměřeného na důležitou položku života občanů. Objasnil, že různé projekty spojené s realizací bytové politiky jsou plánovány k řešení během 7, 8 až 10 let, protože to jsou problémy složité s významnými potenciálními dopady na celou společnost.

Druhý hlavní referát přednesený *P. Kokoškou*, byl věnován rozsáhlé problematice systému podpor v oblasti bydlení a bytové výstavby. Zde leží těžiště aktivit nejvyšších státních orgánů, umožňujících zvýšení dynamiky bytové výstavby. Náměstek *P. Kokoška* uvedl přehled právních předpisů upravujících uvedenou oblast bytové politiky, uvedl také částky věnované na jednotlivé formy podpor bytové výstavby i předpoklady pro jejich získání. Z připravovaných nových nástrojů pro zvýšení podpory bydlení je zákon o obecně prospěšných bytových společnostech, zákon, po němž odborníci volají už několik let. Jeho nejdůležitějším cílem je podpořit výstavbu bytů sloužících k nájemnímu bydlení formou výstavby bytů v bytových domech pro ná-

jemní bydlení na základě obecné prospěšnosti a s podporou státu. Předpokladem je vícezdrojové financování. Struktura nákladů na výstavbu bytu v ceně 1 mil. Kč by byla členěna na 300 tis. Kč vlastních zdrojů stavebníka, 200 tis. Kč státní dotace na byt a 500 tis. Kč podporovaného hypotečního úvěru, jehož příjemcem má být bytové družstvo. Předpokládaná splátka úvěru činí 3 030 Kč měsíčně, předpokládané náklady na bydlení 6 030 Kč měsíčně po dobu splácení hypotečního úvěru.

V třetím referátu informoval předseda ČSRB *A. Andrlé* o činnosti Společnosti od roku 2000 a jejím programu v roce 2002. Informoval také o průběhu mezinárodního kolokvia na téma „**Aktuálně o bydlení a bytové politice**“ konaného 31. října 2001 v Táboře za účasti odborníků z Německa, Rakouska, Slovenska a České republiky. Od roku 2000 uskutečnila Společnost čtyři regionální akce, a to v Sedlčanech (27. 4. 2000), v Jablonci nad Nisou (26. 10. 2000), v Krakovanech v okrese Kolín (28. 3. 2001) a v Ostravě (27. 6. 2001). Členové ČSRB se však účastnili jednotlivé i různých mezinárodních akcí spojených s bydlením. Kromě regionálních akcí se uskutečnila řada „diskusních odpolední“ s různými závažnými tématy jako jsou Program oprav panelových domů a regenerace sídlišť, Financování bytové výstavby a systém podpor z veřejných zdrojů, Daňové nástroje jako faktor rozvo-

je bydlení, Bytový fond malých kolektivních vlastníků nebo Náklady na provoz bytového fondu. Hlavním úkolem pro rok 2002 je příprava celostátní konference k aktuálním otázkám bytové politiky ve městech a na venkově, plánovaná na konec roku 2002.

O založení a fungování Státního fondu pro rozvoj bydlení informoval jeho ředitel *J. Wagner*. Podpora investic do bydlení se zaměřuje na tři oblasti: výstavbu nových, především nájemních bytů; opravy, modernizaci a rekonstrukci stávajícího bytového fondu, zejména panelových domů; a na výstavbu technické infrastruktury obcí. Fond přejímá některé úkoly plněné původně Ministerstvem pro místní rozvoj a to z důvodů přerozdělení prostředků státního rozpočtu. Jedním z nových úkolů je podpora získávání bytu mladými lidmi.

Specifické problematice bydlení handicapovaných osob byla věnována přednáška *J. Cidlíka* z jihočeské krajské organizace Sdružení pro životní prostředí zdravotně postižených. Na příkladu města Tábora byly demonstrovány zásadní otázky bezbariérového bydlení počínaje finančními náklady a konče praktickým využíváním těchto bytů. Důležité jsou vazby na širší okolí, komunikace, místo zaměstnání a další okolnosti mající vliv na samu výstavbu takových bytů.

V oddíle Zkušenosti a náměty byly soustředěny příspěvky reprezentující **case studies**. První byla přednáška *J. Babora* o zkušenostech s prováděním bytové politiky v Táboře. Za specifikum města jsou považovány nájemní byty, a to pro rozdílnost jejich vlastníků a navíc i charakter těchto objektů, z nichž část jsou panelové domy, část starých domů, část domů je historických atd. Město vystavělo v roce 2000 64 malometrážních bytů, přestavělo některé bývalé ubytovny na další malé byty a přidělovalo je podle vlastního rozdělovníku. Na městskou bytovou politiku mají vliv i celostátní normy a praxe jiných měst.

Dalším příspěvkem byla přednáška o bytové politice města Sedlčan, kterou proslovil jejich starosta *J. Burian*. Také on se věnoval specifíčkou spojeným s velikostí a sociální strukturou města, které podmiňují koncepci bytové politiky sedlčanské komuny. Bytovou politiku ovlivňuje nízký počet bytů uvolňovaných např. odstěhováním jejich uživatelů, omezené

možnosti komunální bytové výstavby i malý rozsah bytové výstavby rodinných domků. Stanovisko zastupitelů města k bytové politice je kritické vzhledem k finančním možnostem stavebníků. Nová výstavba předpokládá účast více subjektů, zvýšení motivace pro vlastní výstavbu, vymezení funkce státu, obcí a individuálních subjektů pro tuto výstavbu.

Zkušenostem s regenerací bytového fondu se věnovali *V. Fencel* a *P. Květoň* z Prahy-Řep. Jde o zásadní otázku: bourat a stavět nebo regenerovat? Počáteční **eu-forie bourání** stále více ustupuje koncepci obnovy a modernizace domovního a bytového fondu. Jde však o značně složité technické otázky, kde se obce musejí obracet na odborníky v této problematice, jak to učinili i v Řepích. Velmi složitým se však stává **právní problém** spoluvlastníků regenerovaného a privatizovaného bytového domu, prodaného více individuálními vlastníky. Ekonomická legislativa zaostává za životem, který je usměrňován jedněmi předpisy, ale bržděn jinými. Dnes ten, kdo opravuje, je **treštán** a nikoli podporován – tak vyzněl závěr zkušeností zástupců Prahy-Řep.

O mělnických startovacích bytech hovořila mělnická starostka *Z. Lišková*.

Vznikly v počtu 64 bytů přestavbou dvou devítipodlažních domů, sloužících od roku 1965 stavebníkům místní elektrárny. Technické problémy byly zvládnuty a vznikl nový bytový fond s příznivými parametry bydlení. Nové byty se pronajímají manželům, z nichž alespoň jeden musí být občanem Mělníka, musí mít uzavřené stavební spoření a počítat s tím, že jde o pronájem na pět let s možností dvojího prodloužení o jeden rok, tedy celkově na sedm let. Poté by si rodina měla pořídit byt z vlastních ušetřených prostředků. Před uzavřením nájemní smlouvy s městem musí složit budoucí uživatel 30 tis. Kč, jež mu budou po skončení nájmu vráceny. Náklady na bydlení a služby jsou 2 000 – 2 500 Kč měsíčně. O byty je velký zájem.

Město Žamberk si formulovalo vlastní specifickou bytovou politiku, o níž referoval zástupce starosty *V. Nožka*. Byl zrušen pořadník na městské byty, byl zastaven prodej těchto bytů a bylo stanoveno, že každý uchazeč musí v nějaké formě přispět k získání možnosti bydlet v městském bytě. Uchazeči o byt mají v Žam-

berku tyto možnosti jak získat byt: a) jako nájemníci městského bytu s regulovaným nájemným po schválení bytové komise (jde o sociálně slabé žadatele) nebo jiného městského bytu s přidělením formou dražby předplaceného nájemného (ostatní zájemci); b) bytové družstvo založené městem poskytuje byty s tím, že za 20 let se stane uživatel vlastníkem bytu; c) byty v osobním vlastnictví získané výstavbou rodinných domů. Neplatičům nájemného byl vyhlášen ostrý boj od publikace jejich jmen až k soudním rozhodnutím. Bylo konstatováno, že nový systém úspěšně funguje.

Další příspěvek byl věnován bytové výstavbě ve Šternberku, který přednesla *H. Gottwaldová* z Městského úřadu ve Šternberku. Koncepcí bytové politiky se opírá o zformování systému správy bytového fondu, o jeho privatizaci, o koncepci obnovy bytového fondu a určení počtu bytů nutných pro jeho reprodukci z let 1992 – 1995. Počítá se s ročním počtem 3 – 5 nových bytů na 1 000 obyvatel. Město počítá se sdružováním prostředků na novou výstavbu, s určením principů smluvního nájemného u nových bytů, s realizací nového způsobu přidělování nebytových prostor, s přípravou územního plánu a regenerace MPZ. Přednáška byla doložena příklady z denní praxe Městského úřadu a vyzněla v uvedení doporučení, vyplývajících z uvedené agendy: město má naději řešit bytovou problematiku v přiměřeném časovém horizontu, občan se musí účastnit financování bydlení, poskytnuté státní dotace by neměly končit po 20 letech ve vlastnictví jednotlivých občanů (současných nájemníků) a nové byty mají doplnit stávající strukturu bytového fondu.

Stručný přehled koncepce bytové politiky v Praze zpracoval a ve sborníku publikoval *M. Máša*, radní hl.m. Prahy. Nejde jen o realizaci **Koncepce bytové politiky**, ale také o **Koncepci regenerace oprav a rekonstrukce stávajících panelových domů** ve vlastnictví hl.m. Prahy. K těmto úkolům byly vypracovány podkladové dokumenty. V Praze žije v panelových domech přes 40 % obyvatel a po skončení privatizace domů se budou opravy týkat cca 48 tisíc obecních bytů. Nejnaléhavější opravy je nutno provést do 10 let.

Důležitou součástí konference byly dotazy, odpovědi a diskusní glosy. Byly zahájeny kritikou státní bytové politiky včetně odkládání deregulace nájemného

(R. Axamit, L. Dellin), kritikou neřešení vztahů mezi nájemci a pronajímateli bytů, výtkou o zbytečnosti Státního fondu rozvoje bydlení a nerealizací programu zvýhodněných investic do bydlení. Odpovídali ministr P. Lachnit, J. Wagner, F. Mikeš, M. Taraba a A. Andrle. Bytová politika musí reflektovat finanční situaci státu a sociální situaci širokých vrstev obyvatelstva. Otázka je nutno řešit postupně, aby nedošlo ke kolapsu ekonomiky a k sociálnímu neklidu. Otázka přerozdělování prostředků je nadále nutná, aby se společnost nerozpadla (P. Lachnit). Poskytování prostředků ze Státního fondu rozvoje bydlení není jejich poskytování za běžných komerčních podmínek (J. Wagner). Kompetence krajů v bytové politice není dosud vyřešena. Těžiště by mělo být v obcích (J. Wagner). Námitky, že výsledky sčítání lidu, domů a bytů vyvrátily dosavadní tvrzení o nedostatku bytů v ČR, nelze považovat za oprávněné, dokud nebude provedeno konečné zpracování příslušných cenových dat (A. Andrle).

Oddíl vyžádaných a nepřednesených příspěvků obsáhl řadu významných témat. Z nich lze citovat: Fiskální nástroje jako efektivní podpora územního rozvoje (V. Beran, J. Frková, J. Tománková). Jde o pokračování klasické formy rozvoje území z výtěžku výběru daní přispívajících k jeho efektivnějšímu využívání a také k rozvoji urbanizace, jak to bylo známo už ve starém Řecku nebo ve starém Římě přes středověk až do novověku. Naše generace v tom jen pokračují. Příspěvek obsáhl řadu teoretických otázek a jejich variabilní řešení. Stručnou analýzu předběžných výsledků sčítání lidu, domů a bytů 1. března 2001 publikoval A. Andrle s tím, že zejména v oblasti sčítání domů a bytů je nutno čekat na definitivní zpracování, aby bylo možno objasnit některé neočekávaně zjištěné skutečnosti, zejména v počtu trvale obydlených bytů, ale i neočekávaného nárůstu bytů neobydlených. Teprve pak budou vyvráceny nebo potvrzeny hypotézy o přebytku nebo nedostatku bytů v České republice. O diferencované bytové politice měst a obcí s praktickými příklady na několika městech a podle terénního výzkumu zpracoval příspěvek do sborníku J. Dupal s uvedením řady prognostických údajů o očekávané bytové potřebě do roku 2010 na základě prognóz vývoje obyvatelstva a domácností. Formou případové studie se J. Veska zabýval činností Sdružení na ochranu nájemníků v Táboře. Kritizoval různé formy přidělo-

vání obecních bytů, určování výše nájemného a spojitě problémy, které dosavadní právní úprava neřeší důsledně a jednoznačně.

Pro poznání, ale také pro řešení územně diferencovaných problémů vývoje obyvatelstva a bytové výstavby v České republice, jsou důležité územně srovnatelné výchozí statistické a další podklady. Tuto funkci plnily v roce 2000 vydávané krajské publikace zpracovávané bývalým Terplanem, a.s., nyní ÚRS PRAHA, a.s. v edici „Vývoj obyvatelstva v územích České republiky 1991 – 1999“ a to ve svazcích za každý kraj republiky a „Bytová výstavba v kraji... 1991 – 1999“ rovněž ve svazcích za každý ze 14 krajů státu. Informoval o tom M. Máša, radní hl. m. Prahy, a označil soubor těchto 28 svazků za kvalitní **územní encyklopedii**, zaměřenou na demografické otázky krajů a jejich bytovou situaci včetně prognóz do roku 2020, a to i podle okresů.

Závěrečný příspěvek tohoto oddílu, Dlouhodobý časový horizont problematiky bydlení a jeho obraz ve zpracování a realizaci koncepce bytové politiky České republiky, publikuje ve sborníku T. Spurný ze s.r.o. FANDAT. Rozdílnost názorů různých orgánů a odborníků na tuto problematiku nutno vidět nejen jako zápor, ale také jako podněty k jejich řešení. Jde o realizaci principu vyplývajícího z dlouhodobého charakteru **fenoménu bydlení a bytové politiky** s tím, že je nutno vycházet z principu bydlení jako veřejného statku z pohledu tržního/netržního hodnocení, z určování subjektů bydlení jako sociálního fenoménu i z ekonomického prostředí, v němž se odehrávají procesy bydlení. Ze souhrnu vzájemně provázaných aspektů problematiky bydlení a dosavadních neúspěchů při jejich řešení vyplývá podle autora východisko vrátit se ke koncepci bydlení v České republice a pod odpovědností Ministerstva pro místní rozvoj jí dát nový smysluplný rozměr, přijatelný pro všechny subjekty vznikajícího trhu bydlení.

Závěrečné shrnutí poznatků a doporučení bylo formulováno stručně. Zpracovali je J. Dupal, Fr. Nerad a J. Vlášek do několika bodů s tím, že se ukázala užitečnost mezinárodní spolupráce při řešení analogických otázek a problémů, že je důležité, aby koncepci bytové politiky měl nejen stát a kraje, ale také města a obce, že je potěšitelné prohloubení znalosti problematiky stále větším počtem starostů a za-

stupitelských orgánů obcí, že v místní politice obcí je nutno přijímat závazné komunální právní předpisy k bytové problematice, ale že existuje i nebezpečí, že obce mohou být zatěžovány různými úkoly nepřiměřeně tak, že se to může projevit negativně na jejich práci. Při řešení úkolů spojených s bytovou politikou, bytovou výstavbou a bydlením má **Česká společnost pro rozvoj bydlení** jako společnost nezávislých odborníků významné postavení, a to právě pro svou nezávislost na různých např. decizních orgánech. Její doporučení proto mají k objektivitě poznání, interpretaci i závěrům blíže než je to možné u ostatních organizací.

Průběh konference přinesl účastníkům nejen nové aktuální informace přednesené významnými představiteli několika decizních orgánů, ale také množství zcela praktických informací z řešení bytové problematiky v nejinitiativnějších městech a obcích. Diskuse, zčásti konfrontační, ukázala protichůdné názory na efektivitu státní bytové politiky a jednoznačnost získávaných statistických informací (např. z posledního populačního a bytového censu), avšak i to má svůj výrazně kladný význam, protože analýzy vzešlé ze zkvalitněných dat a informací jsou hodnověrnější, než by byly bez jejich kritického konečného zhodnocení.

I když některé příspěvky byly opřeny o výsledky terénních výzkumů o bydlení, nezdůraznila konference zcela naléhavou potřebu institucionálního **zajištění výzkumu bydlení**, bytové politiky a bytové výstavby v České republice na mezinárodní úrovni a s mezinárodní spoluprací, jak ji známe z činnosti různých specializovaných pracovišť, a v podobě mezinárodní koordinace, např. z činnosti **European Network of Housing Research**, zabývající se od roku 2000 nejen výzkumem bydlení, ale také výzkumem urbanizace. Na tento náš nedostatek je nutno stále znovu upozorňovat.

JUDr. Vladimír Srb

- 1) *Aktuálně o bydlení a bytové výstavbě v České republice. Praha, 2002. Vydala Česká společnost pro rozvoj bydlení.*