

VÝSLEDKY DOTAZNÍKOVÉ AKCE O ZMĚNÁCH V OBECNÍM BYTOVÉM FONDU VE VYBRANÝCH MĚSTECH (2006, 2007)

Dana Chlupová, Marie Polešáková, Ludmila Rohrerová

Ústav územního rozvoje Brno zopakoval v roce 2008 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

Důstojné bydlení je základní životní potřebou, důležitou součástí životní úrovně a celkové kvality života. Zároveň je mimořádně nákladnou záležitostí, mnohdy přesahující aktuální možnosti jednotlivců i rodin. Za naplňování práva občanů na přiměřené bydlení jsou odpovědné vlády jednotlivých zemí. Právo na bydlení však není chápáno jako nárokové, a proto úloha státu v oblasti bydlení nespočívá v přímém poskytování bydlení, nýbrž ve vytváření takové situace, kdy si lidé buď sami, nebo s určitou pomocí státu, zajistí odpovídající bydlení. Jedním z materiálů, které poskytují zajímavé zdroje pro aktivní řešení problematiky 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 2008 již podeváté 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 2008 ponechán stejný vzorek měst jako v roce 2007. 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 spolupráce oslovených měst monitorována situace celkem 217 781 obecních bytů, což sice představuje 5,7 % z celkového počtu

3 827 678 všech trvale obydlených bytů (dle Sčítání lidu, domů a bytů 2001 – dále jen SLDB), avšak současně **cca 43 % 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 města malá. 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 2007.

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. 2007 je znázorněn v čárovém **Grafu 1 „Postup privatizace obecního bytového fondu ve sledovaných městech v letech 1991–2007“**.

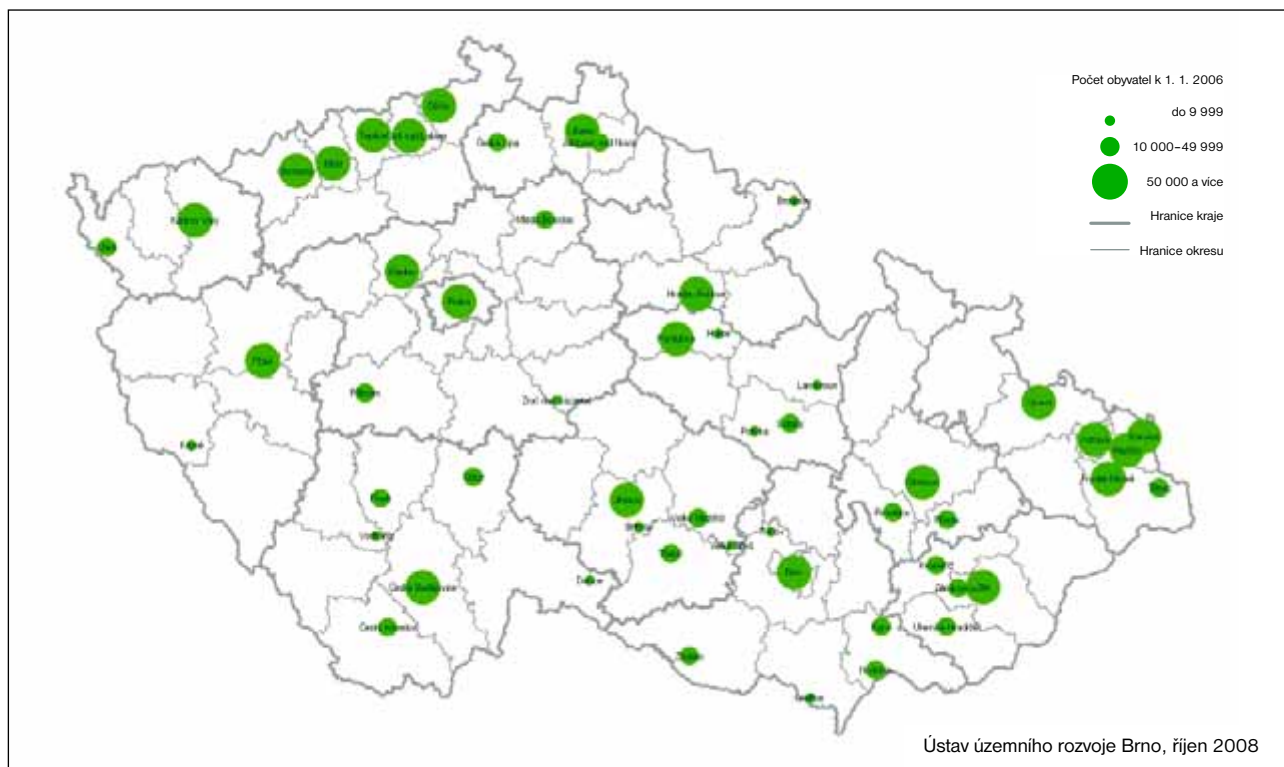
Z grafu vyplývá, že do konce roku 2001 bylo z původního počtu bytů převedených do vlastnictví obcí v roce 1991 zprivatizováno průměrně **44,5 %** těchto bytů, do konce roku 2002 to bylo **50,2 %**, do konce roku 2003 se jednalo o **54,9 %**, do konce roku 2004 se jednalo o **60,0 %**, do konce roku 2005 o **64,1 %**, do konce roku 2006 o **68,3 %** a do konce roku 2007 o **71,0 %**.

Vývoj celkového počtu obecních bytů ve sledovaných městech (vč. nově postavených bytů) v letech 1991–2007 a předpokládaný stav po ukončení privatizace ukazuje čá-

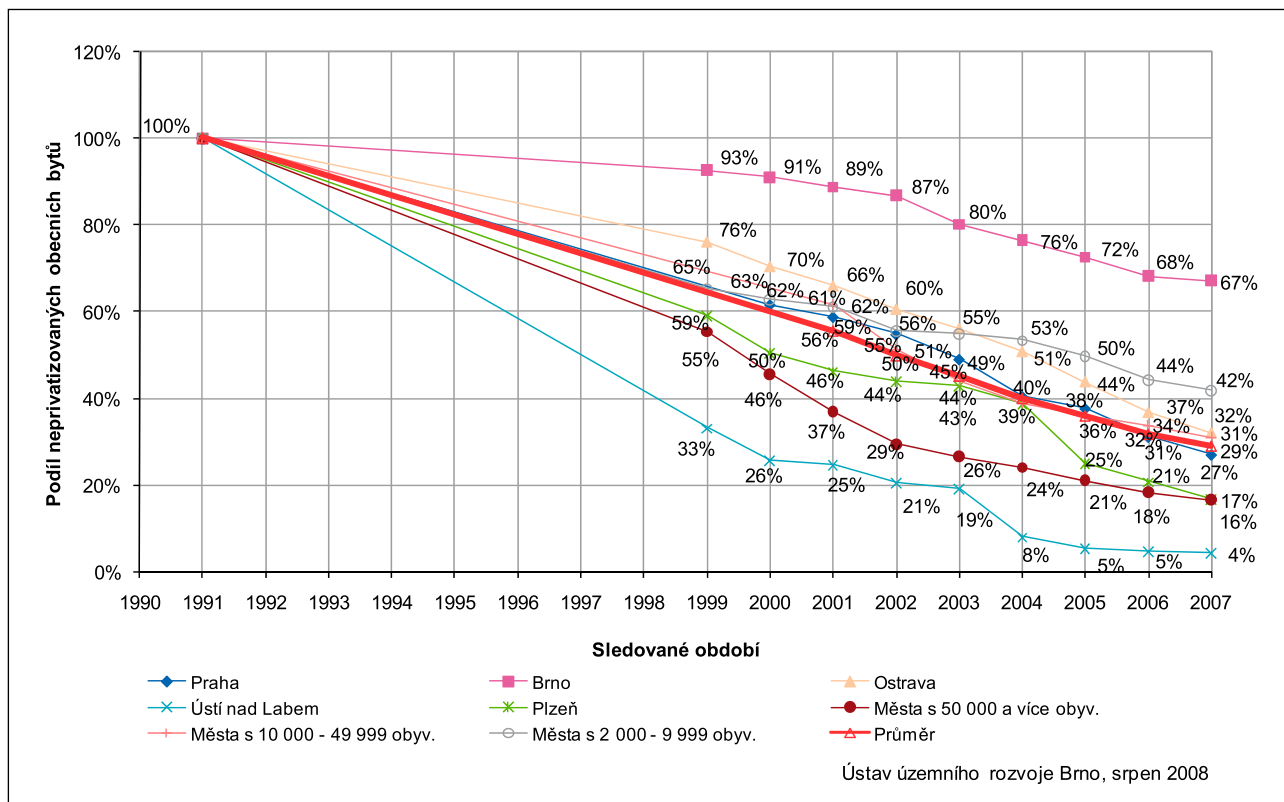
1) Zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a Sdělení MMR č. 333/2006 Sb., o rozřazení obcí do velikostních kategorií podle počtu obyvatel, o územním rozdělení obcí seskupením katastrálních území, 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.

rový Graf 2 „Počet obecních bytů ve sledovaných městech (vč. nově postavených bytů) v letech 1991–2007 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.

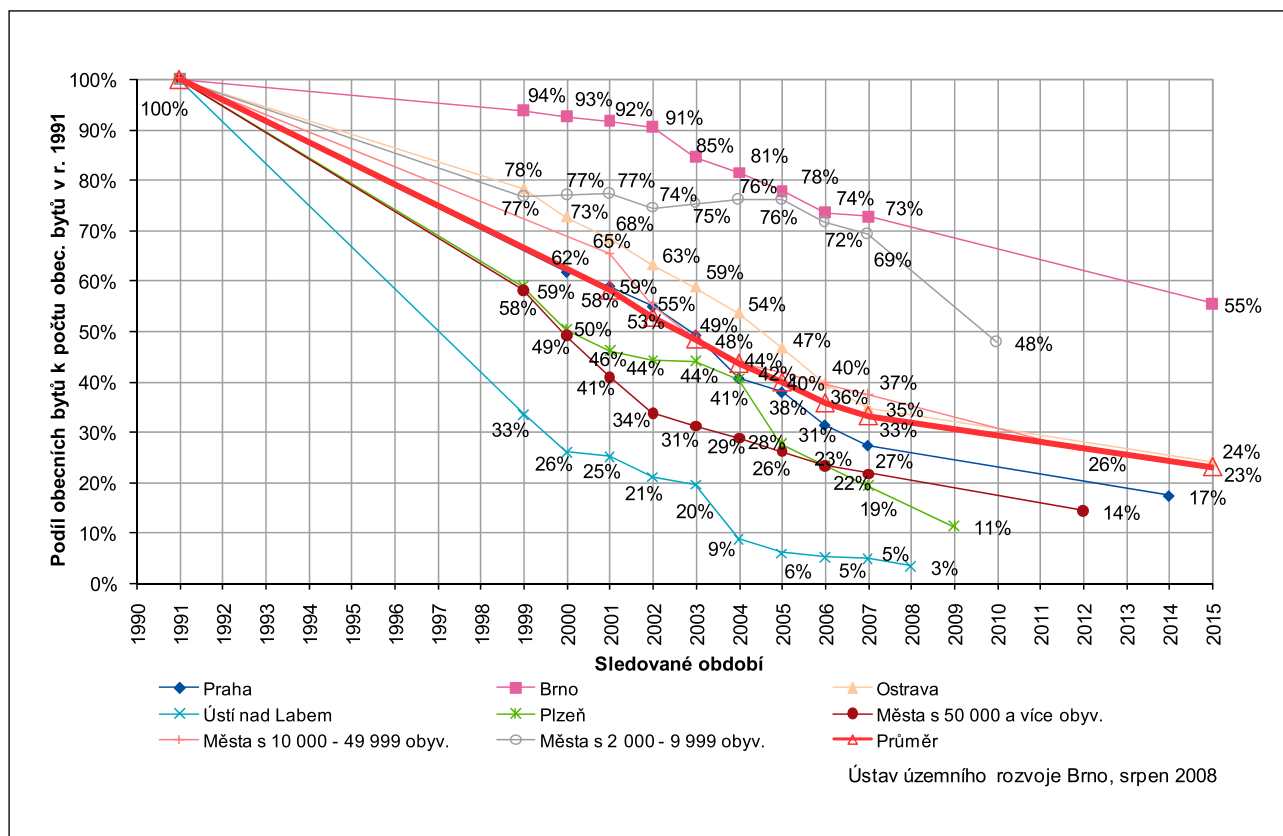


Mapa: Přehled oslovených měst



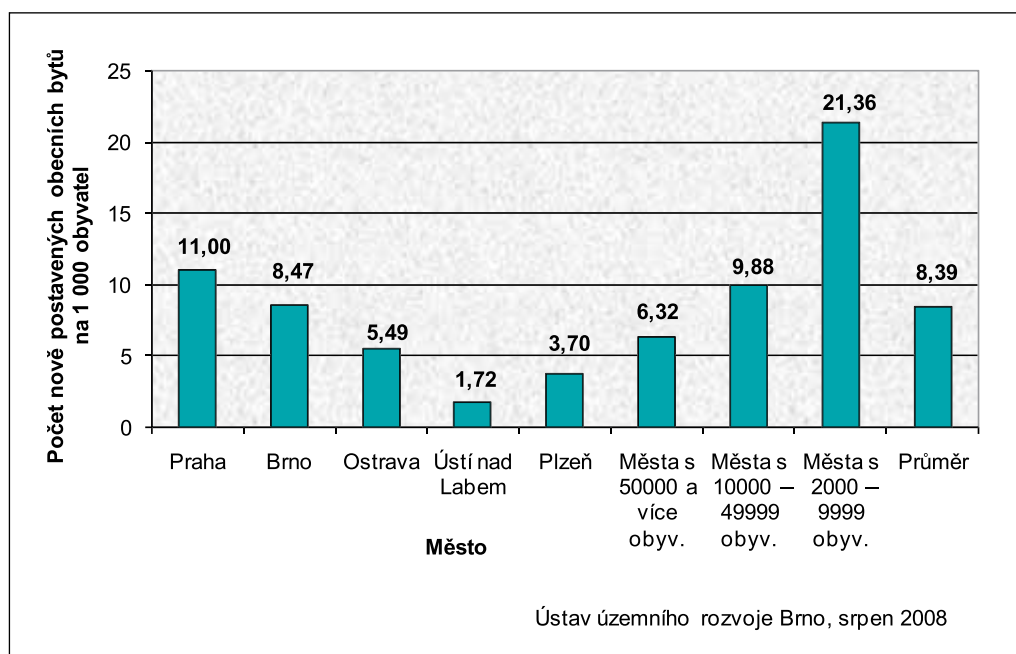
Graf 1: Postup privatizace obecního bytového fondu ve sledovaných městech v letech 1991–2007

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



Graf 2: Počet obecních bytů ve sledovaných městech (vč. nově postavených bytů) v letech 1991–2007 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, Ostravě a Ústí nad Labem se týkají pouze vybraných MČ/MO.



Graf 3: Počet nově postavených (zkolaudovaných) obecních bytů ve sledovaných městech od roku 1991 k 31. 12. 2007

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 %).

Výstavba nových bytů

Z celkového počtu obecních bytů postavených v období od roku 1991 do konce roku 2007 jich **70,2 %** bylo postaveno od roku 1991 do konce roku 2002, **8,6 %** v průběhu roku 2003, **7,3 %** v průběhu roku 2004, **8,4 %** v průběhu roku 2005, **1,8 %** v průběhu roku 2006 a **3,7 %** v průběhu roku 2007.

Graf 3 „Počet nově postavených (zkolaudovaných) obecních bytů ve sledovaných městech od roku 1991 k 31. 12. 2007“ ukazuje počet nově postavených bytů za období let 1991 až 2007 v přepočtu na 1 000 obyvatel v Praze, Brně, Ostravě, Ústí nad Labem, Plzni a třech velikostních kategoriích ostatních měst.

Struktura nově postavených obecních bytů v roce 2006 a 2007 je patrná z **Tab. 1 „Struktura nově postavených obecních bytů zkolaudovaných v roce 2006 a v roce 2007“**.

Město	% podíl počtu nově postavených obecních bytů zkolaudovaných v roce 2006		% podíl počtu nově postavených obecních bytů zkolaudovaných v roce 2007	
	kteřé vznikly v nových samostatných budovách	kteřé vznikly změnami dokončených staveb	kteřé vznikly v nových samostatných budovách	kteřé vznikly změnami dokončených staveb
Praha – MHMP za celé město	100,0	0,0	100,0	0,0
Praha – za jednotlivé MČ	0,0	100,0	71,3	28,7
Brno	33,0	67,0	87,0	13,0
Ostrava	0,0	100,0	0,0	0,0
Ústí nad Labem	0,0	0,0	0,0	0,0
Plzeň – MMP za celé město	0,0	0,0	0,0	0,0
Ostatní města – velikostní kategorie 50 000 a více obyvatel	83,9	16,1	0,0	100,0
Ostatní města – velikostní kategorie 10 000 až 49 999 obyvatel	59,0	41,0	58,7	41,3
Ostatní města – velikostní kategorie 2 000 až 9 999 obyvatel	50,0	50,0	100,0	0,0
Průměrná výše	81,4	18,6	66,0	34,0

Tab. 1: Struktura nově postavených obecních bytů zkolaudovaných v roce 2006 a v roce 2007

Vývoj celkového počtu obecních bytů v letech 1991–2007 (vč. nově postavených)

Od roku 1991 do konce roku 2001 došlo k **41,9 %** poklesu celkového počtu obecních bytů, od roku 1991 do konce roku 2002 došlo k **47,3 %** poklesu, od roku 1991 do konce roku 2003 k **51,6 %** poklesu, od roku 1991 do konce roku 2004 k **56,5 %** poklesu, od roku 1991 do konce roku 2005 k **60,2 %** poklesu, od roku 1991 do konce roku 2006 k **64,3 %** poklesu a od roku 1991 do konce roku 2007 k **66,9 %** poklesu celkového počtu obecních bytů. Během roku 2002 došlo k **9,3 %** poklesu celkového počtu obecních bytů vzhledem k jejich počtu v roce 2001, během roku 2003 k **8,2 %** poklesu celkového počtu obecních bytů vzhledem k jejich počtu v roce 2002, během roku 2004 k **10,1 %** poklesu celkového počtu obecních bytů

vzhledem k jejich počtu v roce 2003, během roku 2005 k **8,5 %** poklesu celkového počtu obecních bytů vzhledem k jejich počtu v roce 2004, během roku 2006 k **10,5 %** poklesu celkového počtu obecních bytů vzhledem k jejich počtu v roce 2005 a během roku 2007 k **7,2 %** poklesu celkového počtu obecních bytů vzhledem k jejich počtu v roce 2006.

Rok předpokládaného ukončení privatizace obecních bytů

Nejvíce respondentů uvádí předpokládané ukončení privatizace obecních bytů v letech 2008, 2009 a 2010, nejzazší uvedený termín ukončení privatizace je rok 2015.

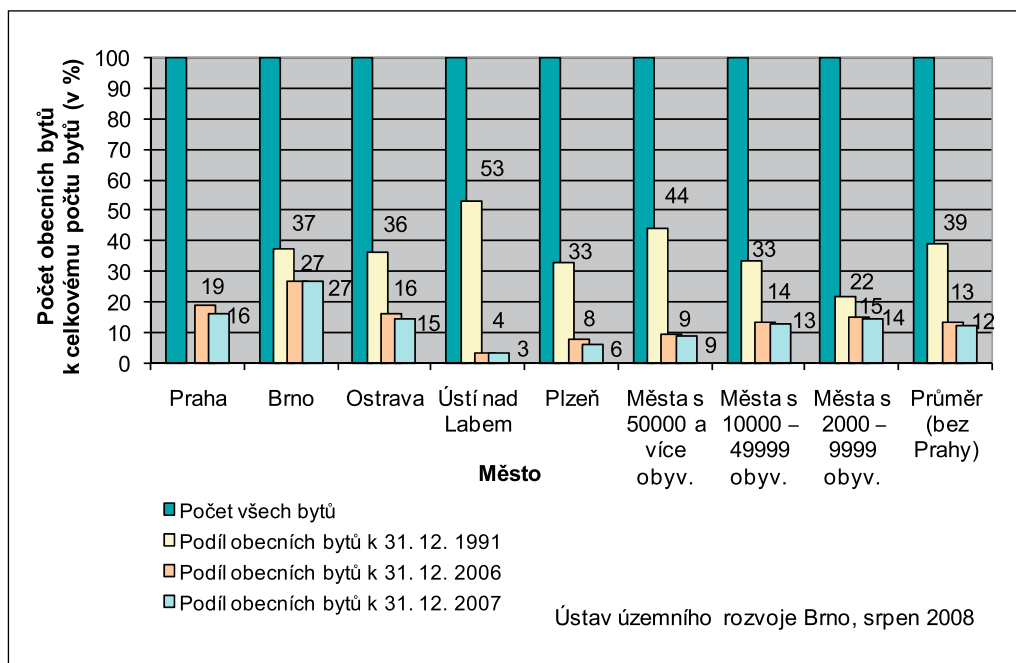
Privatizace je ve velmi pokročilém stavu v Ústí nad Labem, kde z původního počtu bytů, které byly v roce 1991 převedeny do vlastnictví města, bylo do konce roku 2007 zpri-

vatizováno **95,8 %** bytů. Nejpomaleji postupuje privatizace ve městě Brně, kde bylo prozatím zprivatizováno pouze **33,0 %** bytů.

Podíl počtu obecních bytů k počtu všech bytů

Porovnání počtu obecních bytů s celkovým počtem bytů ze SLDB 1991 a SLDB 2001 je znázorněno v **Grafu 4 „Podíl obecních bytů z celkového počtu bytů ve sledovaných městech v letech 1991, 2006 a 2007“**.

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 **15,5 %**, v roce 2005 o **14,1 %**, v roce 2006 o **12,9 %** a v roce 2007 o **12,2 %**).



Graf 4: Podíl obecních bytů z celkového počtu bytů ve sledovaných městech v letech 1991, 2006 a 2007

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 2006 a 2007 byl srovnáván s celkovým počtem obydlených bytů dle Sčítání lidu, domů a bytů v roce 2001. Údaje o počtu bytů v Praze se týkají pouze vybraných MČ.

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

Obce si do budoucna hodlají ponechat ve svém vlastnictví **23,0 %** bytů (vztaženo k počtu bytů, které byly převedeny do jejich vlastnictví v roce **1991**).

Vzhledem k počtu bytů, které obce vlastnily k **31. 12. 2007**, si hodlají ponechat **69,4 %** bytů (počet bytů, které obce vlastnily k 31. 12. 2007, 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 vysloveně velký zájem převažuje v Praze a rovněž ho uvádí Magistrát města Plzně za celé město Plzeň, ve městě Ústí nad Labem jsou kategorie „spíše zájem“ a „velký zájem“ vyrovnané; přímo nezájem o privatizaci se projevuje ve městech Třinec a Vodňany;
- z technické dokumentace domu předávané při privatizaci obecního bytového fondu má nejčastější zastoupení pasport domu, 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 privatizaci domů, které jsou v horším technickém stavu; pouze MČ Brno – Nový Lískovec, MO Ostrava – Hošťálkovic, MO Ostrava – Hrabová, MO Ústí nad Labem –

Neštěmice a město Dačice 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 Písku se souhlasem nájemce), případně tuto možnost zvažují.

Koncepce bytové politiky

- Magistrát hlavního města Prahy má zpracovanou *Koncepci bytové politiky hlavního města Prahy pro rok 2004 a navazující období*, schválenou Zastupitelstvem hlavního města Prahy usnesením č. 19/12 ze dne 24. 6. 2004, doba platnosti dokumentu není uvedena;
- Magistrát města Brna má zpracovanou *Strategii bydlení města Brna*, dokument byl přijat v roce 2001 s platností do roku 2011;
- Magistrát města Ostravy koncepci bydlení nemá a ani ji zatím nepřipravuje;
- v Ústí nad Labem ani jeden ze čtyř městských obvodů koncepci bydlení zpracovanou nemá a ani ji zatím nepřipravuje;

- Magistrát města Plzně má zpracován dokument *Doplnění a nové směry bytové politiky města Plzně*, dokument byl přijat v roce 1999 s platností bez omezení;
- 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, Hradec Králové, Havířov, Zlín, Karviná, Děčín, České Budějovice, Pardubice, Kladno, Chomutov, Přerov, Jablonec nad Nisou, Tábor, Hodonín, Uherské Hradiště, Svitavy, Český Krumlov, Cheb, Třebíč, Písek, Polička, Holice, Zruč nad Sázavou a Brtnice), 4 ostatní města, to je 8 %, teprve pracují na přípravě dokumentu (Liberec, Karlovy Vary, Příbram a Lanškroun), 17 ostatních měst, to je 35 %, dokument nemá a ani zatím na jeho přípravě nepracuje (Most, kde 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., Opava, Frýdek-Místek, Jihlava, Mladá Boleslav, Česká Lípa, Třinec, Znojmo, Kroměříž, Otrokovice, Broumov, Tišnov, Dačice, Vodňany, Kdyně, Velká Bíteš a Valtice); 4 respondenti, to je 8 %, na tuto otázku neodpověděli (Teplice, Prostějov, Kyjov, Velké Meziříčí).

Tab. 2 „Ceny v Kč/m², za jaké se prodávají byty v roce 2008, případně ceny uplatňované v roce 2007 za předpokladu, že privatizace byla v roce 2007 již ukončena“ zachycuje nejnižší a nejvyšší ceny uvedené jednotlivými respondenty:

Město	Rok 2008	
	nejnižší cena v Kč/m ² uvedená respondenty	nejvyšší cena v Kč/m ² uvedená respondenty
Praha	3 000 (MČ Praha 12)	20 000 (MČ Praha 4)
Brno	2 096 (MČ Kohoutovice)	6 400 (MČ Černovice)
Ostrava	490 (MO Slezská Ostrava)	20 174 (MO Poruba)
Ústí nad Labem	1 600 (MO Neštětice)	3 500 (MO Neštětice)
Plzeň	1 300 (údaj za celé město)	2 500 (údaj za celé město)
Ostatní města – velikostní kategorie 50 000 a více obyvatel	580 (Chomutov)	39 616 (Pardubice)
Ostatní města – velikostní kategorie 10 000 až 49 999 obyvatel	700 (Příbram)	19 950 (Tábor)
Ostatní města – velikostní kategorie 2 000 až 9 999 obyvatel	2 000 (Broumov)	13 500 (Velká Bíteš)

Tab. 2: Ceny v Kč/m², za jaké se prodávají byty v roce 2008, případně ceny uplatňované v roce 2007 za předpokladu, že privatizace byla v roce 2007 již ukončena

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:

- 39 % respondentů uvedlo, že tato skutečnost neovlivnila v jejich obci bezprostředně průběh privatizace bytového fondu (přesto někteří respondenti připravují změnu dosavadních podmínek);
- 27 % 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 zastavena, a pokud budou privatizovány obecní byty, vždy už jen za tržní hodnotu);
- 4 % respondentů uvádí z nabízených odpovědí v dotazníku současně dvě možnosti. Z těchto odpovědí lze například usoudit:
 - skutečnost vstupu České republiky do Evropské unie a s tím související nutnost řídit se komunitárním právem v oblasti veřejné podpory průběh privatizace neovlivnila, nebylo třeba uplatnit žádnou změnu, privatizace probíhá od doby vstupu České republiky do Evropské unie zřejmě jen ve formě prodeje bytů jako jednotek fyzickým osobám, které v těchto bytech bydlí;
 - skutečnost vstupu České republiky do Evropské unie a s tím související nutnost řídit se komunitárním

právem v oblasti veřejné podpory průběh privatizace zpočátku neovlivnila, ale po ověření podmínek (u Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže) byla privatizace pozastavena a je připravována změna podmínek;

- v souvislosti se skutečností vstupu České republiky do Evropské unie a s tím související nutností řídit se komunitárním právem v oblasti veřejné podpory byla privatizace pozastavena, ale podmínky už byly upraveny tak, aby byly v souladu s právem Evropského společenství v oblasti veřejné podpory a to tak, že pokud budou privatizovány obecní byty, vždy už jen za tržní hodnotu;
- v souvislosti se skutečností vstupu České republiky do Evropské unie a s tím související nutností řídit se komunitárním právem v oblasti veřejné podpory nebylo třeba uplatnit žádnou změnu, nový vnitřní předpis byl již připravován a schvalován tak, aby byl v souladu s právem Evropského společenství v oblasti veřejné podpory;
- zbývající respondenti (30 %) uvádějí, že privatizaci buď již ukončili, nebo nehodlají vůbec privatizovat (případně v příslušném roce neprivatizovali), eventuálně na tuto otázku neuvedli odpověď či jednotlivé městské části odkazují v této problematice na příslušný magistrát (Magistrát města Brna), případně magistrát (Magistrát města Ostravy) odkazuje na jednotlivé městské obvody.

Z využívaných způsobů předcházení 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, v případě, kdy nájemci bytů nesplnili podmínky pro privatizaci bytů); někteří respondenti užívají dva nebo více výše uvedených způsobů současně.

Pouze 13 % respondentů konzultovalo v uplynulém období problematiku souladu poskytnutí veřejné podpory s komunitárním právem s Úřadem pro ochranu hospodářské soutěže, 54 % tuto problematiku nekonzultovalo, zbývající respondenti (33 %) privatizaci buď již ukončili, nebo nehodlají vůbec privatizovat (případně v příslušném roce neprivatizovali), a proto danou problematiku nekonzultovali, eventuálně na tuto otázku neuvedli odpověď či jednotlivé městské části odkazují v této problematice na příslušný magistrát (Magistrát města Brna), případně magistrát (Magistrát města Ostravy) odkazuje na jednotlivé městské obvody.

Od 1. 1. 2007 byl zvýšen limit „de minimis“ ze 100 na 200 tisíc eur. 53 % respondentů uvedla, že zvýšení limitu „de minimis“ neovlivnilo průběh privatizace v jejich obci, 7 % respondentů uvedlo, že tato skutečnost ovlivnila částečně průběh privatizace v jejich obci a 3 % respondentů uvedla, že došlo k výraznému ovlivnění průběhu privatizace. Zbývající respondenti (38 %) privatizaci buď již ukončili, nebo nehodlají vůbec privatizovat (případně v příslušném roce neprivatizovali), eventuálně na tuto otázku neuvedli odpověď či jednotlivé městské části odkazují v této problematice na příslušný magistrát (Magistrát města Brna), případně magistrát (Magistrát města Ostravy) odkazuje na jednotlivé městské obvody.

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 k 31. 12. příslušného roku, počet v příslušném roce podaných výpovědí z nájmu bytu bez přivolení soudu dle § 711 odst. 2 písm. a) až e) občanského zákoníku, počet v příslušném roce podaných žalob o přivolení soudu k výpovědi z nájmu bytu dle § 711a odst. 1 písm. b) až d) občanského zákoníku, počet v příslušném roce vyklizených bytů] ukazují, že situace je ve vyhodnocovaných městech podobná – pohyby v rámci obecního bytového fondu jsou vcelku malé – v průměru asi do 2 % vzhledem k celkovému počtu obecních bytů. Lze tedy předpokládat obdobnou situaci v celé ČR.

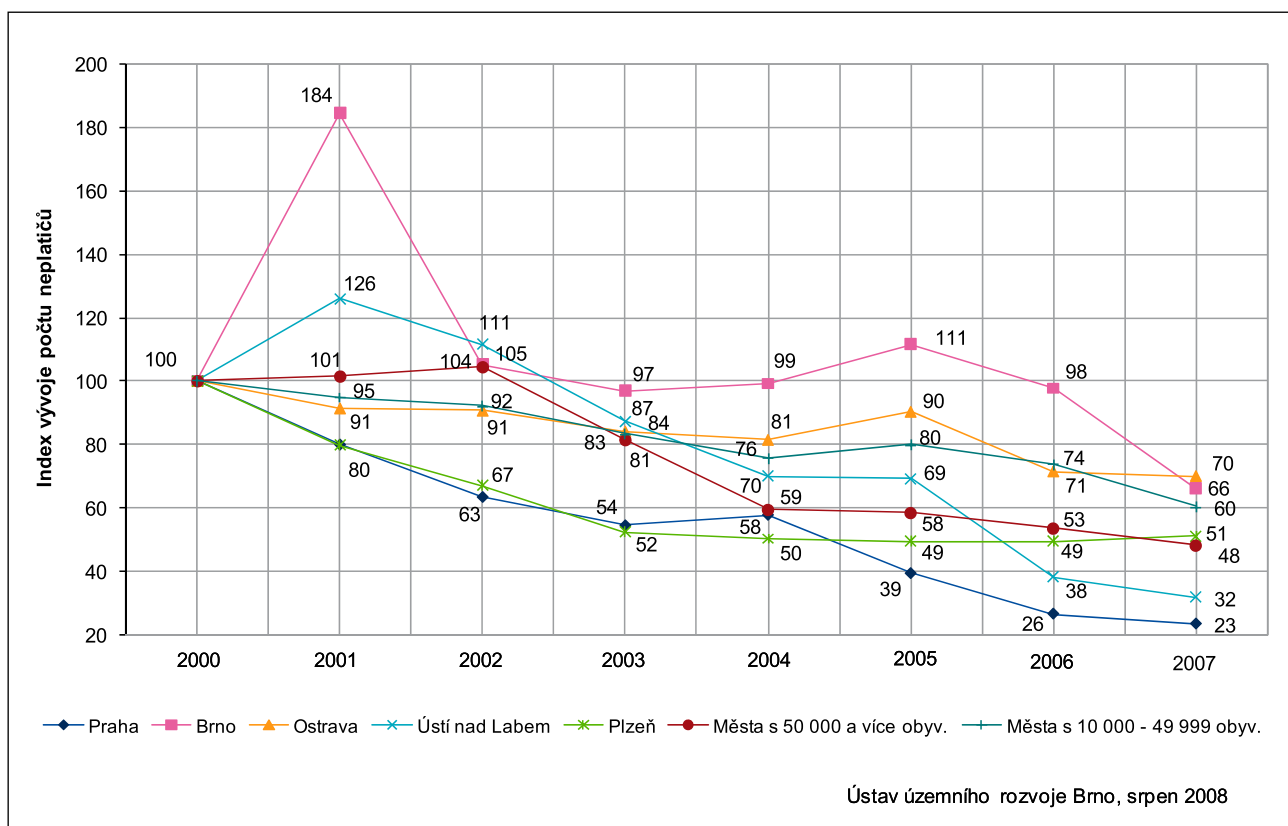
Vývoj počtu neplatičů nájmného a/nebo ceny služeb v letech 2001–2007 je znázorněn v Grafu 5 „Index vývoje počtu neplatičů v obecních bytech v letech 2001–2007 (rok 2000 = 100)“. Z vývoje v letech 2001–2007 je patrné, že počty neplatičů v uvedeném období klesaly, v roce 2005 došlo v některých městech 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, který pokračoval i v roce 2007 (s výjimkou města Plzně, kde došlo k 2 % nárůstu počtu neplatičů vzhledem k roku 2006). Nejvíce klesl počet neplatičů vzhledem ke stavu v roce 2000 v Praze (o 77 %) a v Ústí nad Labem (o 68 %).

Vývoj podílu počtu neplatičů (nájmného a/nebo ceny služeb) ve vztahu k celkovému počtu obecních bytů ve sledovaných městech v letech 2000–2007 je patrný z Tab. 3 „Počet neplatičů (nájmného a/nebo ceny služeb) v letech 2000–2007“.

		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 49 999 obyvatel	2 000 až 9 999 obyvatel
Podíl počtu neplatičů (nájemného a/nebo ceny služeb) ve vztahu k celkovému počtu obecních bytů ve sledovaných městech/MČ/ MO k 31. 12.	2000	33,1 %	18,6 %	30,7 %	58,5 %	31,5 %	32,6 %	18,6 %	x
	2001	27,7 %	29,1 %	29,6 %	74,3 %	27,3 %	36,6 %	19,5 %	x
	2002	23,5 %	17,3 %	31,6 %	75,0 %	24,0 %	41,9 %	21,1 %	x
	2003	21,3 %	16,7 %	31,3 %	61,9 %	18,9 %	34,6 %	21,0 %	9,8 %
	2004	23,6 %	18,1 %	33,1 %	93,1 %	19,6 %	26,2 %	20,8 %	10,2 %
	2005	16,9 %	21,4 %	41,5 %	111,0 %	28,1 %	28,1 %	22,9 %	10,2 %
	2006	12,8 %	19,5 %	37,8 %	85,2 %	33,4 %	28,2 %	22,2 %	11,8 %
	2007	14,0 %	13,4 %	41,4 %	76,4 %	41,6 %	25,8 %	19,7 %	13,4 %
Index změny počtu neplatičů	2001/2000	79,9	184,3	91,3	125,8	79,7	101,3	94,8	x
	2002/2001	79,3	57,0	99,2	88,5	84,1	103,1	97,1	x
	2003/2002	85,9	92,2	92,7	78,3	78,3	77,8	90,3	x
	2004/2003	106,1	102,2	96,9	80,1	95,6	72,8	90,9	104,6
	2005/2004	68,3	112,4	110,9	98,7	98,4	98,7	105,6	100,4
	2006/2005	67,4	87,6	79,1	55,3	100,1	91,6	92,2	109,4
	2007/2006	88,2	67,6	97,9	82,8	103,3	89,6	81,9	109,8

Tab. 3: Počet neplatičů (nájemného a/nebo ceny služeb) v letech 2000–2007

Poznámka: Podíl počtu neplatičů (nájemného a/nebo ceny 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 5: Index vývoje počtu neplatičů v obecních bytech v letech 2001–2007 (rok 2000 = 100)

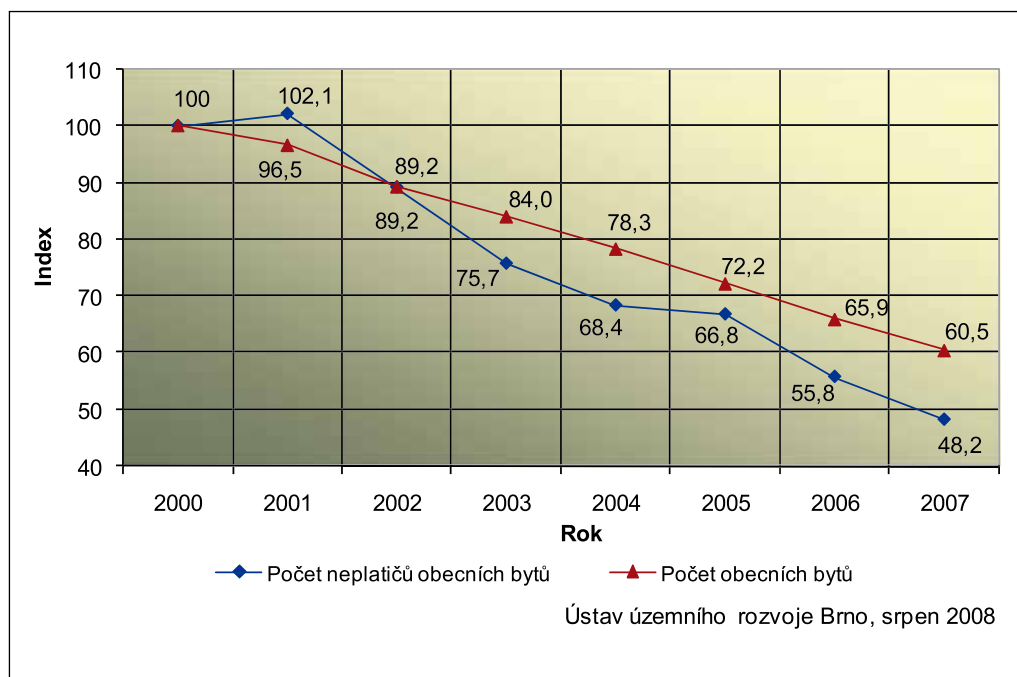
Poznámka: Údaje o počtu neplatičů v Praze, v Brně a v Ústí nad Labem se týkají pouze vybraných MČ/MO. Údaje o počtu neplatičů v Ostravě se týkají celého města kromě neplatičů evidovaných Magistrátem města Ostravy.

Z tabulky plyne, že podíl počtu neplatičů (nájemného a/nebo ceny služeb) ve vztahu k celkovému počtu obecních bytů se v roce 2007 ve sledovaných městech pohyboval v rozmezí od 13,4 % (město Brno a ostatní města s 2 000–9 999 obyvateli) do 76,4 % (město Ústí nad Labem). Vypovídací hodnotu ukazatele „podílu počtu neplatičů (nájemného a/nebo ceny služeb) ve vztahu k celkovému počtu obecních bytů“ však výrazně ovlivňuje stupeň pokročilosti privatizace obecních bytů. Proto je v tabulce tento ukazatel doplněn „indexem změny počtu neplatičů“ – v roce 2007 vykazuje největší pokles počtu neplatičů oproti předcházejícímu roku město Brno (index 67,6), naopak v městech s 2 000–9 999 obyvateli došlo k meziročnímu nárůstu neplatičů (index 109,8).

Vztah mezi vývojem počtu neplatičů a vývojem počtu obecních bytů ve sledovaných městech v letech 2001–2007 ukazuje **Graf 6 „Indexy vývoje počtu obecních bytů a neplatičů ve sledovaných městech v letech 2001–2007 (r. 2000 = 100) bez měst s 2 000–9 999 obyvateli“**.

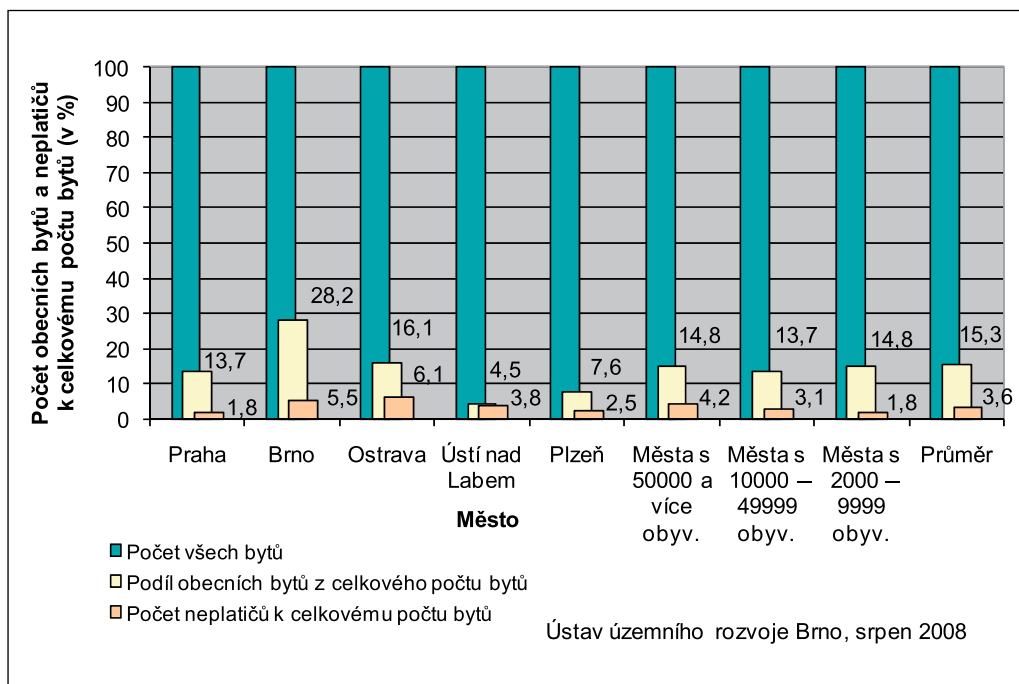
Z grafu je zřejmé, že v uvedeném období klesal počet obecních bytů a počet neplatičů zhruba stejným tempem, přičemž do roku 2002 byl pokles neplatičů jen pozvolný, v roce 2003 se však tempo poklesu počtu neplatičů výrazně zvýšilo a předstihlo tempo poklesu počtu obecních bytů. (Do hodnocení nebyla zařazena 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. 2006 je znázorněn v **Grafu 7 „Počet neplatičů v obecních bytech ve vztahu k celkovému počtu bytů k 31. 12. 2006“** a k 31. 12. 2007 v **Grafu 8 „Počet neplatičů v obecních bytech ve vztahu k celkovému počtu bytů k 31. 12. 2007“**. Z grafů lze vyčíst, že počet neplatičů v obecních bytech ve vztahu k celkovému počtu bytů v roce 2007 oproti roku 2006 klesl (výjimku tvoří město Plzeň a ostatní města velikostní kategorie 2 000–9 999 obyvatel).

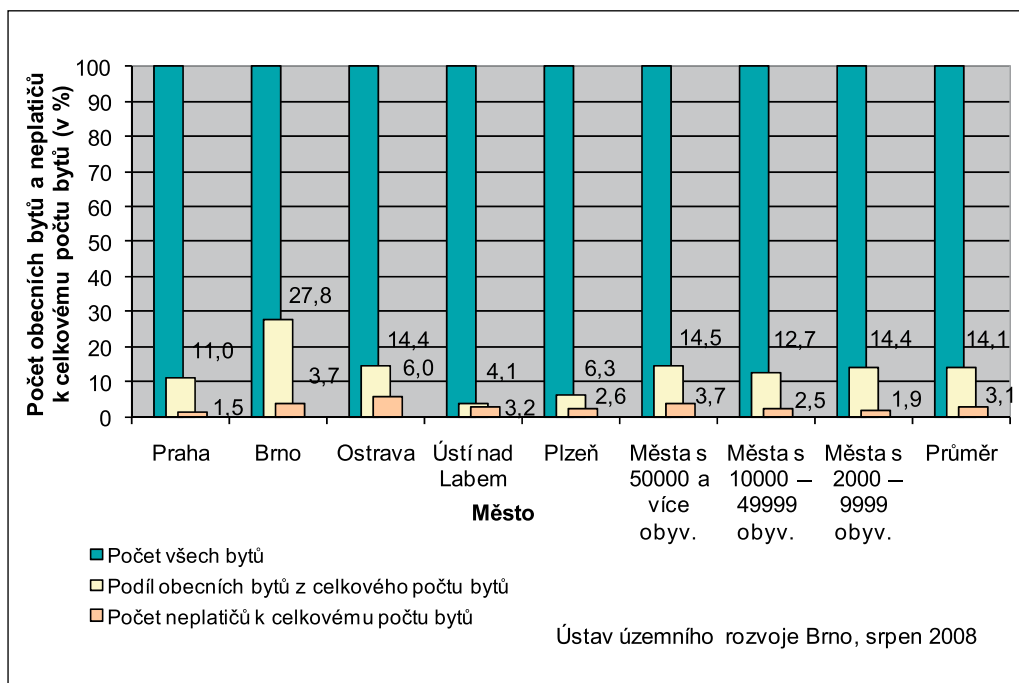


Graf 6: Indexy vývoje počtu obecních bytů a neplatičů ve sledovaných městech v letech 2001–2007 (r. 2000 = 100) bez měst s 2 000–9 999 obyvateli

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



Graf 8: Počet neplatičů v obecních bytech ve vztahu k celkovému počtu bytů k 31. 12. 2007

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. 4 „Průměrné výše plateb za užívání bytu a výše dlužné částky na platbách za užívání bytu“ podchyceny průměrné výše plateb za užívání bytu v Kč/byt/měsíc v roce 2006 a v roce 2007 a výše dlužné částky na platbách za užívání bytu v Kč připadající průměrně na 1 obecní byt k 31. 12. 2006 a k 31. 12. 2007.

Rok	Průměrná výše předepsaného čistého nájemného v Kč/byt/měsíc	Průměrná výše plateb předepsaných za služby v Kč/byt/měsíc	Průměrná výše plateb za užívání bytu v Kč/byt/měsíc	Výše dlužné částky na čistém nájemném v Kč připadající průměrně na 1 obecní byt	Výše dlužné částky na platbách za služby v Kč připadající průměrně na 1 obecní byt	Výše dlužné částky na platbách za užívání bytu v Kč připadající průměrně na 1 obecní byt
2006	1 688	1 723	3 411	3 177	3 164	6 341
2007	1 898	1 742	3 640	3 334	3 459	6 794

Tab. 4: Průměrné výše plateb za užívání bytu a výše dlužné částky na platbách za užívání bytu

Z tabulky lze vyčíst, že v roce 2007 oproti roku 2006 vzrostly jak průměrné výše plateb předepsaných za čisté nájemné, tak průměrné výše plateb předepsaných za služby, a tím i celková výše plateb za užívání bytu.

V roce 2007 oproti roku 2006 narostla výše dlužných částek připadajících průměrně na 1 obecní 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 věcně usměrňovaným nájemným dle vyhl. č. 176/1993 Sb. a dle Cenového výměru MF č. 01/2002), a bytů se smluvním nájemným postupně vzrůstá, 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) naopak postupně klesá.

Podíl počtu obecních bytů, u kterých je uplatňováno nájemné, na které se vztahuje zák. č. 107/2006 Sb., z celkového počtu obecních bytů, dosáhl ve sledovaných městech výše 89,5 % v roce 2006 a 87,4 % v roce 2007.

Podíl počtu obecních bytů, jejichž výstavba nebo dostavba byla povolena po 30. 6. 1993 a na jejichž financování byla obcím poskytnuta dotace ze státního rozpočtu

nebo ze státních fondů, z celkového počtu obecních bytů, dosáhl ve sledovaných městech výše 3,9 % v roce 2006 a 4,9 % v roce 2007. Výrazně vyšší podíl těchto bytů byl v kategorii měst s 2 000–9 999 obyvateli, a to 25,9 % v roce 2006 a 25,5 % v roce 2007.

Podíl počtu obecních bytů se smluvním nájemným dosáhl ve sledovaných městech výše 6,6 % v roce 2006 a 7,7 % v roce 2007. Podíl bytů se smluvním nájemným překročil v roce 2006 i 2007 hodnotu 10 % v Ostravě (15,2 % v roce

2006 a 17,6 % v roce 2007), Plzni (16,4 % v roce 2006 a 26,6 % v roce 2007) a v kategorii měst s 2 000–9 999 více obyvateli (16,3 % v roce 2006 a 18,8 % v roce 2007).

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, kdy je pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit nájemné jedenkrát ročně počínaje 1. lednem 2007 a následně vždy k 1. lednu, popřípadě později:

Tab. 5 „Podíl bytů ve vlastnictví obce (na které se vztahuje zákon č. 107/2006 Sb.), pro které byl v roce 2007 využit systém jednostranného zvýšení nájemného“ a Graf 9 „Respondenti podle odpovědí na otázku, zda v roce 2007 využili maximální přírůstek nájemného“ znázorňují přístup respondentů k jednostrannému zvýšení nájemného v roce 2007.

Tabulka ukazuje, že téměř polovina respondentů v roce 2007 jednostranně zvýšila nájemné ve všech obecních bytech, na které se vztahuje zákon č. 107/2006 Sb. Celkem 5 respondentů, kteří vlastní byty, na které se vztahuje zákon č. 107/2006 Sb., nevyužilo v roce 2007 možnost jednostranně zvýšit nájemné – MČ Praha 10, Karlovy Vary, Děčín, Teplice a Příbram.

Město	Podíl bytů ve vlastnictví obce, pro které byl v roce 2007 využit systém jednostranného zvýšení nájemného				
	0–24 %	25–49 %	50–74 %	75–99 %	100 %
	Počet respondentů	Počet respondentů	Počet respondentů	Počet respondentů	Počet respondentů
Praha	1	1	1	9	6
Brno	0	0	0	7	12
Ostrava	1	1	1	4	7
Ústí nad Labem	1	0	0	0	2
Plzeň	0	0	0	0	1
Ostatní města – velikostní kategorie 50 000 a více obyvatel	3	1	4	4	5
Ostatní města – velikostní kategorie 10 000 až 49 999 obyvatel	2	1	4	3	10
Ostatní města – velikostní kategorie 2 000 až 9 999 obyvatel	1	3	2	2	4
Celkem	9	7	12	29	47
Podíl	8,65 %	6,73 %	11,54 %	27,88 %	45,19 %

Tab. 5: Podíl bytů ve vlastnictví obce (na které se vztahuje zákon č. 107/2006 Sb.), pro které byl v roce 2007 využit systém jednostranného zvýšení nájemného

Poznámka:

Praha – 1 respondent neuvedl odpověď, 1 respondent uvedl, že v r. 2007 využil jednostranného zvýšení nájemného pro 0 % bytů.

Brno – 3 respondenti neuvedli odpověď.

Ostrava – 1 respondent neuvedl odpověď, 2 respondenti nemají žádné byty, na které se vztahuje zákon č. 107/2006 Sb.

Ústí nad Labem – 1 respondent neuvedl odpověď.

Město Plzeň – údaje za celé město od MMP.

Města s 50 000 a více obyvateli – 3 respondenti v roce 2007 jednostranně nezvýšili nájemné v obecních bytech.

Města s 10 000–49 999 obyvateli – 1 respondent v roce 2007 jednostranně nezvýšil nájemné v obecních bytech.

Z grafu vyplývá, že většina respondentů (78 %) využila v roce 2007 maximální přírůstek nájemného ve všech lokalitách. Celkem 6 % respondentů využilo maximální přírůstek nájemného, ale ne ve všech lokalitách. Další 11 % respondentů nevyužilo maximální přírůstek nájemného (včetně 5 % respondentů, kteří v roce 2007 nezvýšili nájemné v obecních bytech).

Nejvyšší podíl respondentů, kteří v roce 2007 nevyužili maximální možný přírůstek nájemného, je v Brně, a to 23 % respondentů. V Brně byl také zaznamenán nejvyšší podíl respondentů (14 %), kteří využili maximální přírůstek nájemného pouze ve vybraných lokalitách. To může souviset s privatizací, která zatím v Brně pokročila nejméně.

Zájem měst o jednostranné zvýšení nájemného v roce 2008 dokládá **Graf 10 „Jednostranné zvýšení nájemného v roce 2008“**. Z grafu vyplývá, že 91 % respondentů využilo v roce 2008 možnost jednostranně zvýšit nájemné v obecních bytech. Celkem 4 % respondentů neuvedla na tuto otázku odpověď a pouze 5 % respondentů (MČ Brno-sever, MČ Brno-jih, MO Ústí nad Labem – Severní Terasa, Karlovy Vary, Děčín a Teplice) v roce 2008 jednostranně nezvýšilo nájemné v obecních bytech.

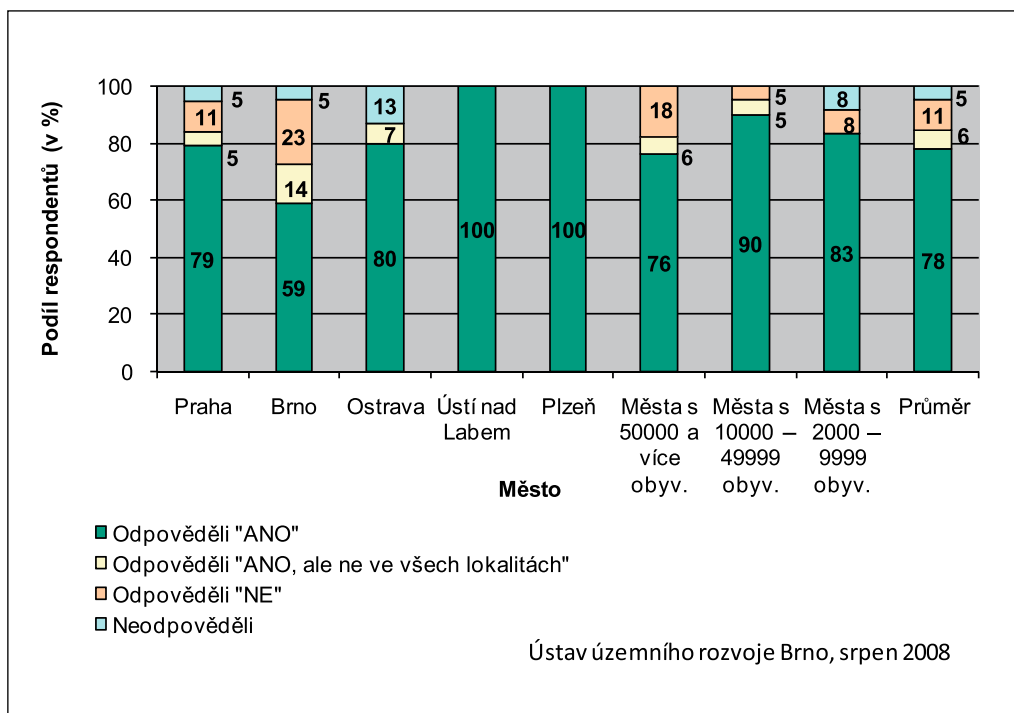
Většina měst/MČ/MO (74 %) zvýšila v roce 2008 nájemné již v 1. čtvrtletí, a to nejčastěji k 1. 1. 2008.

Sazby nájemného pro standardní byt se po jednostranném zvýšení v roce 2008 pohybovaly v rozpětí od 12,37 Kč/m² v Mostu po nájemné ve výši 70,00 Kč/m² uvedené MČ

Praha 4. Nájemné u bytů se sníženou kvalitou dosahovalo po jednostranném zvýšení v roce 2008 úrovně od 7,89 Kč/m² v Teplicích po nájemné ve výši 54,82 Kč/m² uvedené MČ Praha-Rěpy.

Z poznatků a připomínek respondentů k problematice jednostranného zvýšení nájemného lze souhrnně uvést:

- nájemníci kritizují výši nájemného v některých katastrálních územích a na frekventovaných ulicích;
- zvyšuje se počet nájemníků bytů ve vlastnictví jiných subjektů, kteří žádají o pronájem obecního bytu; rovněž se zvyšuje počet nájemníků bytů, kteří žádají o výměnu stávajícího bytu za menší byt;
- v důsledku růstu nájemného v obecních bytech se zvýšil zájem nájemníků o prodej bytů do osobního vlastnictví;
- problém je s doručením oznámení o zvýšení nájemného (větší počet nájemců nepřebírá poštu, proto musí být oznámení o zvýšení nájemného z bytu doručováno opakovaně), mělo by se tak stát bez podmínky doručení do vlastních rukou nájemci, mohlo by stačit např. zveřejnění na úředních deskách;
- není dořešeno uvolňování nájemného v bytech zvláštního určení;
- stanovené procento jednostranného zvýšení je pro některá města nízké;
- návrh, aby výpověď z nájmu mohla následovat už po 2 měsících neplacení nájemného a výpovědní lhůta by v tomto případě byla maximálně 2 měsíce. Stávající stav zakládá na více jak půlroční neplacení. Když následuje soud, nabíhají další měsíce na vyklizení bytu.

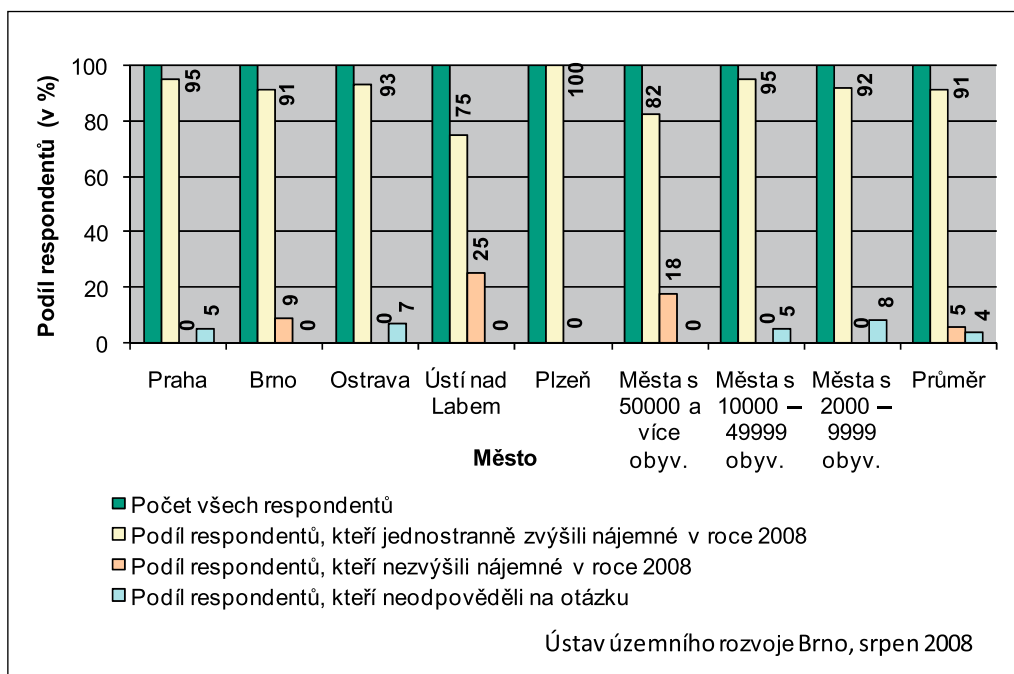


Graf 9: Respondenti podle odpovědi na otázku, zda v roce 2007 využili maximální přírůstek nájemného

Poznámka:

Město Plzeň – údaje za celé město od MMP.

Město Ostrava – 3 respondenti nevlastní žádné byty, na které se vztahuje zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvýšení nájemného, proto nebyli zařazeni do vyhodnocení tohoto okruhu otázek.



Graf 10: Jednostranné zvýšení nájemného v roce 2008

Poznámka:

Město Plzeň – údaje za celé město od MMP.

Město Ostrava – 3 respondenti nevlastní žádné byty, na které se vztahuje zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvýšení nájemného, proto nebyli zařazeni do vyhodnocení tohoto okruhu otázek.

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 2006 činil tento typ správy 48,3 % z celkového počtu obecních bytů a v roce 2007 se jednalo o 49,0 % z celkového počtu obecních bytů.

Pro možnost srovnání vývoje je v Tab. 6 „Průměrná výše nákladů měst na zajišťování správy obecních bytů“ podchycena průměrná výše nákladů měst na zajišťování správy obecních bytů prostřednictvím správce v Kč/byt/měsíc a průměrná výše nákladů měst na zajišťování správy obecních bytů, pokud si města spravovala obecní byty sama prostřednictvím příslušného odboru, v Kč/byt/měsíc v roce 2006 a v roce 2007.

Rok	Průměrná výše nákladů měst na zajišťování správy obecních bytů prostřednictvím správce v Kč/byt/měsíc	Průměrná výše nákladů měst na zajišťování správy obecních bytů, pokud si města spravovala obecní byty sama prostřednictvím příslušného odboru, v Kč/byt/měsíc
2006	187,98	117,72
2007	210,98	156,77

Tab. 6: Průměrná výše nákladů měst na zajišťování správy obecních bytů

Z tabulky plyne, že průměrná výše nákladů měst na zajišťování správy obecních bytů prostřednictvím správce v roce 2007 oproti roku 2006 vzrostla. Průměrná výše nákladů měst na zajišťování správy obecních bytů, pokud si města spravovala obecní byty sama prostřednictvím příslušného odboru, v roce 2007 oproti roku 2006 rovněž

vzrostla. Z uvedených údajů vyplývá, že zajišťování správy obecních bytů, pokud si město spravuje obecní byty samo prostřednictvím příslušného odboru, vychází levněji než zajišťování správy obecních bytů prostřednictvím správce.

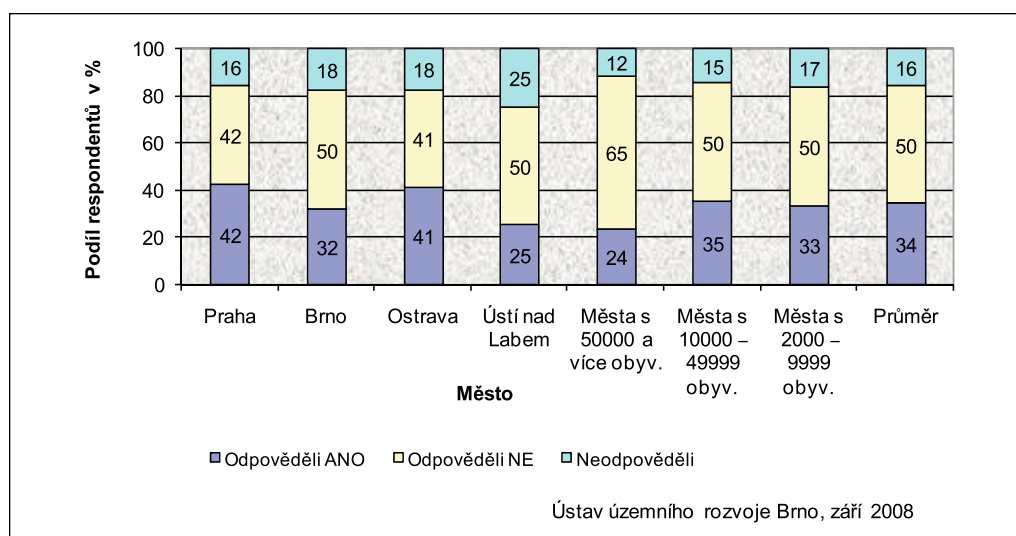
Pro možnost srovnání vývoje je v Tab. 7 „Průměrná výše nákladů měst na správu a údržbu obecních bytů a průměrná výše příjmů získaných z nájmu obecních bytů“ podchycena průměrná výše nákladů měst na správu a údržbu obecních bytů v Kč/byt/měsíc a průměrná výše příjmů získaných z nájmu obecních bytů v Kč/byt/měsíc v roce 2006 a v roce 2007.

Rok	Průměrná výše nákladů měst na správu a údržbu obecních bytů v Kč/byt/měsíc	Průměrná výše příjmů získaných z nájmu obecních bytů v Kč/byt/měsíc
2006	1 506	1 818
2007	1 689	2 146

Tab. 7: Průměrná výše nákladů měst na správu a údržbu obecních bytů a průměrná výše příjmů získaných z nájmu obecních bytů

Z tabulky plyne, že průměrná výše nákladů měst na správu a údržbu obecních bytů v roce 2007 ve srovnání s rokem 2006 vzrostla, stejně tak v roce 2007 ve srovnání s rokem 2006 vzrostla průměrná výše příjmů získaných z nájmu obecních bytů. Průměrná výše nákladů měst na správu a údržbu obecních bytů byla v roce 2006 i v roce 2007 nižší než průměrná výše příjmů získaných z nájmu obecních bytů, přičemž rozdíl mezi těmito dvěma částkami se v roce 2007 oproti roku 2006 zvětšil.

Graf 11 „Porovnání respondentů podle odpovědi na otázku, zda příjmy z nájmu pokrývají náklady na údržbu a opravy obecního bytového fondu tak, aby nedocházelo ke zhoršení jeho technického stavu“ je vyhodnocením odpovědí jednotlivých respondentů na tuto otázku dotazníku.



Graf 11: Porovnání respondentů podle odpovědi na otázku, zda příjmy z nájmu pokrývají náklady na údržbu a opravy obecního bytového fondu tak, aby nedocházelo ke zhoršení jeho technického stavu

Poznámka: Plzeň – MMP za celé město nevedl na tuto otázku odpověď.

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

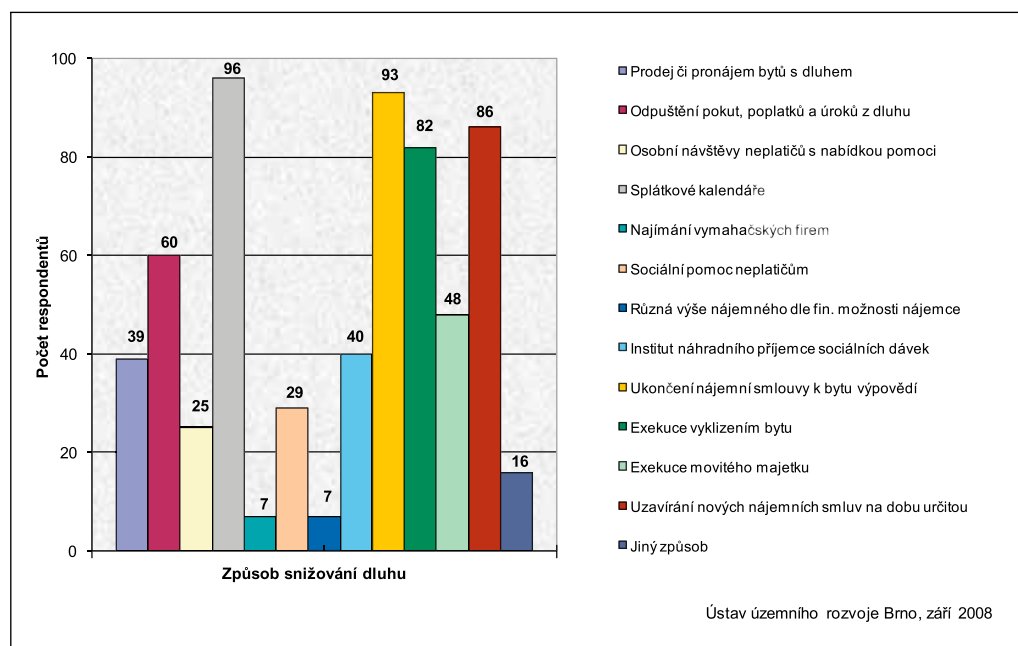
V doplňkové části dotazníku byl položen důraz na otázky nasměrované na problematiku pronájmu obecního bytu jak pro vybrané skupiny obyvatel, tak vztahující se ke všem obecním bytům a s tím spojenou evidenci žádostí o pronájem obecního bytu i na to, zda jsou stanovena kritéria pro pronájem obecních bytů. 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.

Pro informaci uvádíme:

Jednotliví respondenti, kteří vedou evidenci žádostí o pronájem obecního bytu pro vybrané skupiny obyvatel, uvádějí, že vedou evidenci žádostí pro následující skupiny obyvatel:

- žádosti o byty v DPS nebo v domech s chráněnými byty;
- žádosti občanů, kteří dosáhli věku rozhodného pro přiznání starobního důchodu nebo jsou příjemci plného invalidního důchodu, žijí osaměle a jejich zdravotní a sociální poměry odůvodňují potřebu pečovatelské služby;
- žádosti o byty zvláštního určení a bezbariérové byty;
- žádosti nevidomých;
- žádosti o umístění dětí odcházejících z dětských domovů a pěstounských péčí;
- žádosti o vstupní byty dle programu MMR;
- žádosti týraných osob;
- žádosti o pronájem sociálního bytu pro občany pobírající příspěvek v hmotné nouzi, pro sociálně potřebné občany (bez majetku);
- žádosti nájemců, kteří bydlí ve velkých bytech a žádají o výměnu za menší;

- žádosti o bytové náhrady po rozvodu a bytové náhrady ostatní;
- učitelé, policie.
- Z celkového počtu 112 oslovených respondentů jich 56, to je 50 %, vede samostatně evidenci žádostí o pronájem obecního bytu pro vybrané skupiny obyvatel, 55, to je 49 %, samostatnou evidenci žádostí o pronájem obecního bytu pro vybrané skupiny obyvatel nevede a 1 respondent, to je 1 %, neuvedl na tuto otázku odpověď.
- Z celkového počtu 112 oslovených respondentů jich 81, to je 72 %, vede evidenci žádostí o pronájem obecního bytu vztahující se ke všem obecním bytům, 30, to je 27 %, evidenci žádostí o pronájem obecního bytu vztahující se ke všem obecním bytům nevede a 1 respondent, to je 1 %, neuvedl na tuto otázku odpověď.
- 37 respondentů, to je 33 %, vede současně obě z výše uvedených evidencí žádostí o pronájem obecního bytu a 11 respondentů, to je 10 %, nevede ani jednu z výše uvedených evidencí žádostí o pronájem obecního bytu.
- Procentní podíl evidovaných žádostí o pronájem obecního bytu pro vybrané skupiny obyvatel souhrnně za všechny respondenty v roce 2006 činil 7,7 % z celkového počtu obecních bytů a v roce 2007 činil 8,9 % z celkového počtu obecních bytů.
- Procentní podíl evidovaných žádostí o pronájem obecního bytu souhrnně za všechny respondenty v roce 2006 činil 22,4 % z celkového počtu obecních bytů a v roce 2007 činil 22,5 % z celkového počtu obecních bytů.
- Tři 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 12 „Metody snižování počtu neplatičů a snižování dluhu na nájemném a službách využívané ve sledovaných městech“.**



Graf 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 pravděpodobný budoucí vývoj.

Dotazníkové šetření realizované v roce 2008 potvrdilo další postup privatizace obecního bytového fondu a rozšířilo informace získané v minulých šetřeních. Od roku 1991 do konce roku 2007 se ve sledovaných městech snížil celkový počet obecních bytů v průměru o 66,9 %. Prodej obecních bytů by měl u většiny respondentů pokračovat i v dalších letech, města si plánují ponechat ve svém vlastnictví v průměru 23,0 % bytů oproti stavu v roce 1991. Nejméně bytů si hodlají ponechat města, která do současné doby zprivatizovala největší podíl bytů. Naopak města, u nichž privatizace probíhá pomaleji, si hodlají ponechat přibližně 50 % bytů oproti jejich stavu v roce 1991.

Obce v průběhu roku 2007 již získaly určité zkušenosti s uplatňováním zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu. Téměř polovina respondentů v roce 2007 jednostranně zvýšila nájemné ve všech obecních bytech, na které se zákon č. 107/2006 Sb. vztahuje. Malý počet respondentů možnosti jednostranně zvýšit nájemné v roce 2007 nevyužil. Většina respondentů využila v roce 2007 maximálního možného přírůstku nájemného ve všech lokalitách. Možnost jednostranně zvýšit nájemné dosud nevyužili 3 respondenti. Tito respondenti mají několik společných znaků: jedná se o města velikostní kategorie 50 000 a více obyvatel, která již ukončila nebo téměř ukončila privatizaci bytového fondu a ve svém vlastnictví si ponechala méně než 10 % bytů z původního počtu převedeného na města v roce 1991. Lze předpokládat, že byty, které si tyto respondenti ponechali ve svém vlastnictví, mají plnit funkci sociálního bydlení, proto v nich bylo ponecháno nižší nájemné.

Z odpovědí respondentů již lze vysledovat některé dopady uvedení zákona o jednostranném zvýšení nájemného do praxe. Před schválením zákona byly vedeny diskuse o tom, zda nedojde k obavám části nájemníků z růstu cen nájemného a v důsledku toho k postupnému upřednostňování vlastnického bydlení před bydlením nájemným a ke zvýšení zájmu nájemníků obecních bytů o privatizaci obecního bytového fondu. Tato teorie se začíná potvrzovat, v některých městech se v důsledku růstu nájemného v obecních bytech zvyšuje zájem nájemníků o prodej bytů do osobního vlastnictví. Také se v některých městech zvýšil počet nájemníků bytů ve vlastnictví jiných subjektů, kteří žádají o pronájem obecního bytu. Pravděpodobně se jedná o občany, kteří na základě současné deregulace předpokládají postupné uvolňování obecních bytů a cítí tak možnost získat nájemní smlouvu v obecním bytě za cenu nižší než v současné době nabízí trh. Dalším důsledkem zvyšování nájemného je vyšší počet nájemníků obecních bytů zvláště v hlavním městě Praze, kteří žádají o výměnu stávajícího bytu za menší.

Tištěná závěrečná zpráva z dotazníkového šetření provedeného v roce 2008 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 (2006, 2007)**“ 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 (2006, 2007)“.

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

ENGLISH ABSTRACT

Results of the 2006–2007 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 carried out another questionnaire research in 2008 to update and gather important data about the municipal housing stock. The survey was focused on five items which are usually 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.