

VÝSLEDKY DOTAZNÍKOVÉ AKCE O ZMĚNÁCH V OBECNÍM BYTOVÉM FONDU VE VYBRANÝCH MĚSTECH (1999, 2000)

Dana Chlupová, Marie Polešáková

Privatizace obecních bytů je v současnosti významným procesem na komunální úrovni, dotýkající se především samotných občanů. Její postup by měl zohlednit sociální podmínky obyvatel, ale i výhledovou koncepci bydlení dané obce. Jedná se totiž o jednu z důležitých součástí bytové politiky ČR. Vzhledem k výše zmíněné důležitosti této problematiky byl již opakovaně zadán ze strany odboru bytové politiky Ministerstva pro místní rozvoj úkol, který sleduje postup privatizace a některé další otázky související s obecními byty. Zpracovaný soubor zachytil ta města, kde je obecních bytů nejvíce a výsledek šetření byl dostatečně reprezentativní. Pro čtenáře by bylo jistě zajímavé získat obdobné informace i z menších obcí. Příspěvky na toto téma velmi uvítáme a otiskneme v některém z dalších čísel časopisu.

Ústav územního rozvoje Brno (dále jen ÚÚR) zopakoval v roce 2001 dotazníkovou akci za účelem získání dalších aktuálních informací o změnách v obecním bytovém fondu pro Ministerstvo pro místní rozvoj (dále jen MMR). Jde o zásadní zdroj údajů pro úkol „Monitoring komunálního bydlení“, který se stal trvalou činností ÚÚR. V tomto roce byla oslovena Praha, 16 statutárních a 25 dalších větších měst nad 10 000 obyvatel a 1 město pod 10 000 obyvatel – viz Mapa č. 1. Města byla vybrána ve spolupráci s MMR tak, aby soubor zachytil pokud možno ta města, kde je obecních bytů co nejvíce a výsledek šetření byl dostatečně reprezentativní. Jednalo se o opakovaný průzkum 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 bytu, náklady na správu bytového fondu a další doplňující fakultativní údaje.**

Ve fakultativní části dotazníku byly zahrnuty některé otázky týkající se například softwaru používaného pro evidenci obecního bytového fondu, metod pro vyhodnocení technického stavu domu, systému evidence žádostí o přidělení obecního bytu, dále neoprávněně obsazených obecních bytů, problému bytových náhrad, restitucí a vzniku nových bytových jednotek přeměnou prázdných nebytových prostor.

V dotazníkovém šetření bylo posouzeno s aktivním přispěním oslovených měst celkem 347 984 bytů, což představuje 9 % z celkového počtu 3 828 912 všech trvale obydlených bytů v ČR. V současné době nejsou z předběžných výsledků Sčítání lidu, domů a bytů (dále jen SLDB) 2001 ještě vyčleněny počty obecních bytů.

Hlavní problematikou, na kterou byl uveden průzkum zaměřen, bylo zjištění výsledků postupující privatizace obecních bytů po převodu bytového fondu ze státu na obce v roce 1991 do konce roku 2000.

Privatizace obecního bytového fondu ve vybraných městech

Vývoj privatizace obecního bytového fondu ve vztahu k celkovému počtu bytů ve vybraných městech je zřejmý z grafu č. 1 a č. 2 „Změny v bytovém fondu vybraných měst vlivem privatizace obecních bytů v letech 1991 – 2000“.

V grafu č. 1 je zachycena situace v Brně, Ostravě, Ústí nad Labem a v dalších 25 větších městech, a to: Plzni, Olomouci, Českých Budějovicích, Hradci Králové, Pardubicích, Zlíně, Mostu, Frýdku-Místku, Teplicích, Chomutově, Přerově, Jablonci nad Nisou, Mladé Boleslavi, Třinci, Třebíči, Znojmě, Chebu, Hodoníně, Uherském Hradišti, Otrokovicích, Svitavách, Českém Krumlově, Kyjově, Velkém Meziříčí a Valticích.

V grafu č. 2 je pro porovnání zachycen stav v obecním bytovém fondu ve výše uvedených 25 větších městech bez zohlednění Brna, Ostravy a Ústí nad Labem.

Grafy nezachycují sledovanou problematiku v Praze, neboť počty bytů bylo třeba nasčítat z údajů od Magistrátu hlavního města Prahy a od jednotlivých městských částí. Ty však nebyly zcela kompletní. Rovněž administrativní členění hlavního města se od SLDB v roce 1991 změnilo.

V roce 1991 činil počet obecních bytů z celkového počtu bytů v tomto roce ve vybraných městech 39,0 %. Počet ostatních bytových jednotek tvořil 61,0 %.

Z celkového počtu bytů ve vybraných městech v roce 1991 bylo do konce roku 2000 zprivatizováno 15,8 % bytů, tzn., že počet obecních bytů poklesl na 23,2 %.

V roce 1991 činil počet obecních bytů z celkového počtu bytů v tomto roce ve vybraných městech 39,9 %. Počet ostatních bytových jednotek tvořil 60,1 %.

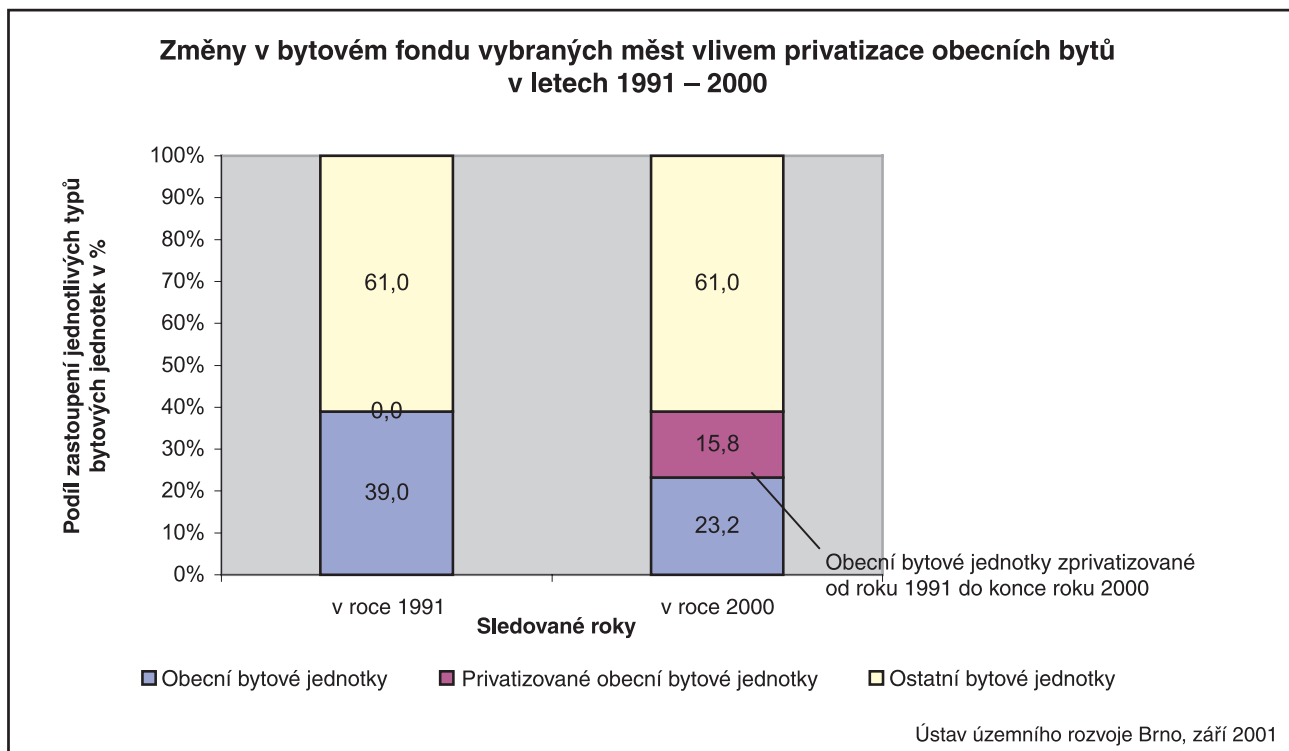
Z celkového počtu bytů ve vybraných městech v roce 1991 bylo do konce roku 2000 zprivatizováno 20,1 % bytů, tzn., že počet obecních bytů poklesl na 19,8 %.

Stanovení úbytku v počtu obecních bytů v průběhu privatizace vzhledem k původnímu počtu bytů, které dostala vybraná města do svého vlastnictví v roce 1991, ukazuje graf č. 3 „Změny v obecním bytovém fondu vybraných měst vlivem privatizace obecních bytů v letech 1991 – 2000 a předpokládaný stav po ukončení privatizace“, a to souhrnně pro Prahu, Brno, Ostravu, Ústí nad Labem a ostatních 25 měst.

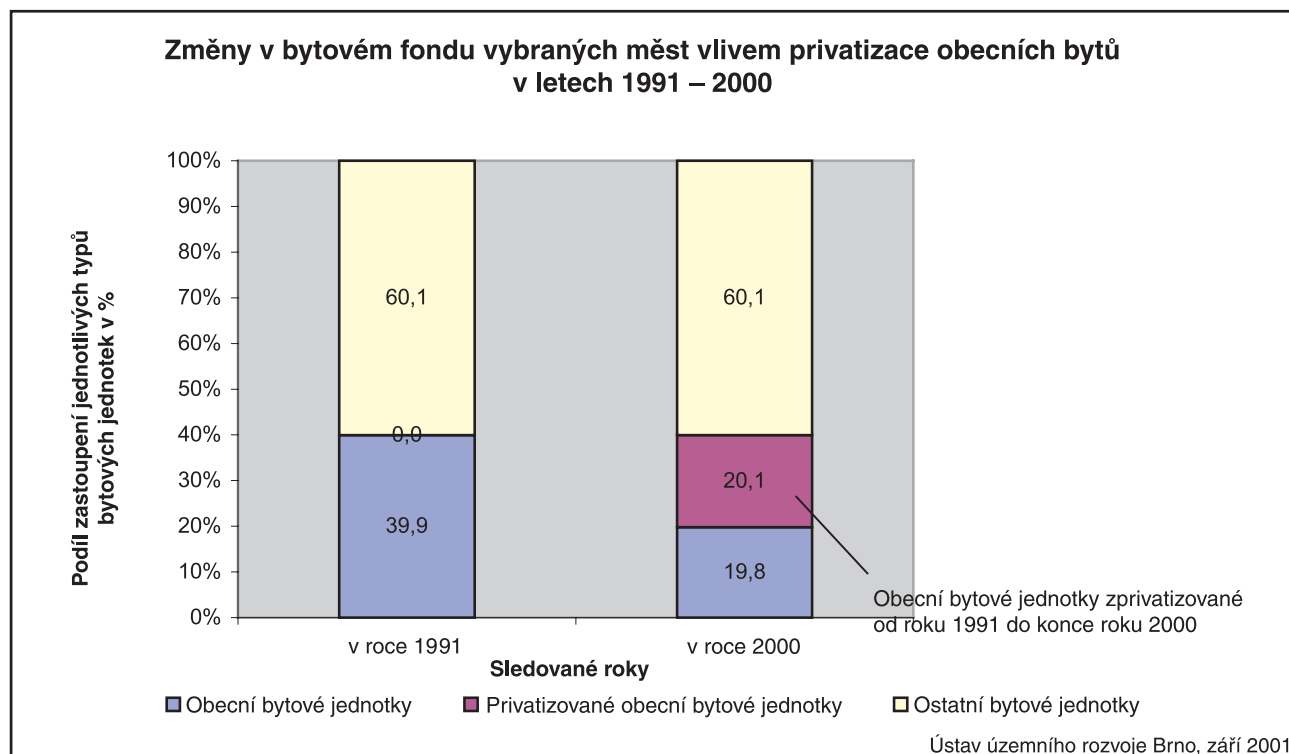
Dále tuto situaci doplňují grafy č. 4 – 8 „Změny v obecním bytovém fondu vlivem privatizace obecních bytů v letech 1991 – 2000“ hlavního města Prahy, Brna, Ostravy, Ústí nad Labem a vybraných měst.

Poslední sloupec v grafech č. 4 – 8 znázorňuje předpokládaný stav po ukončení privatizace (rok 2005).

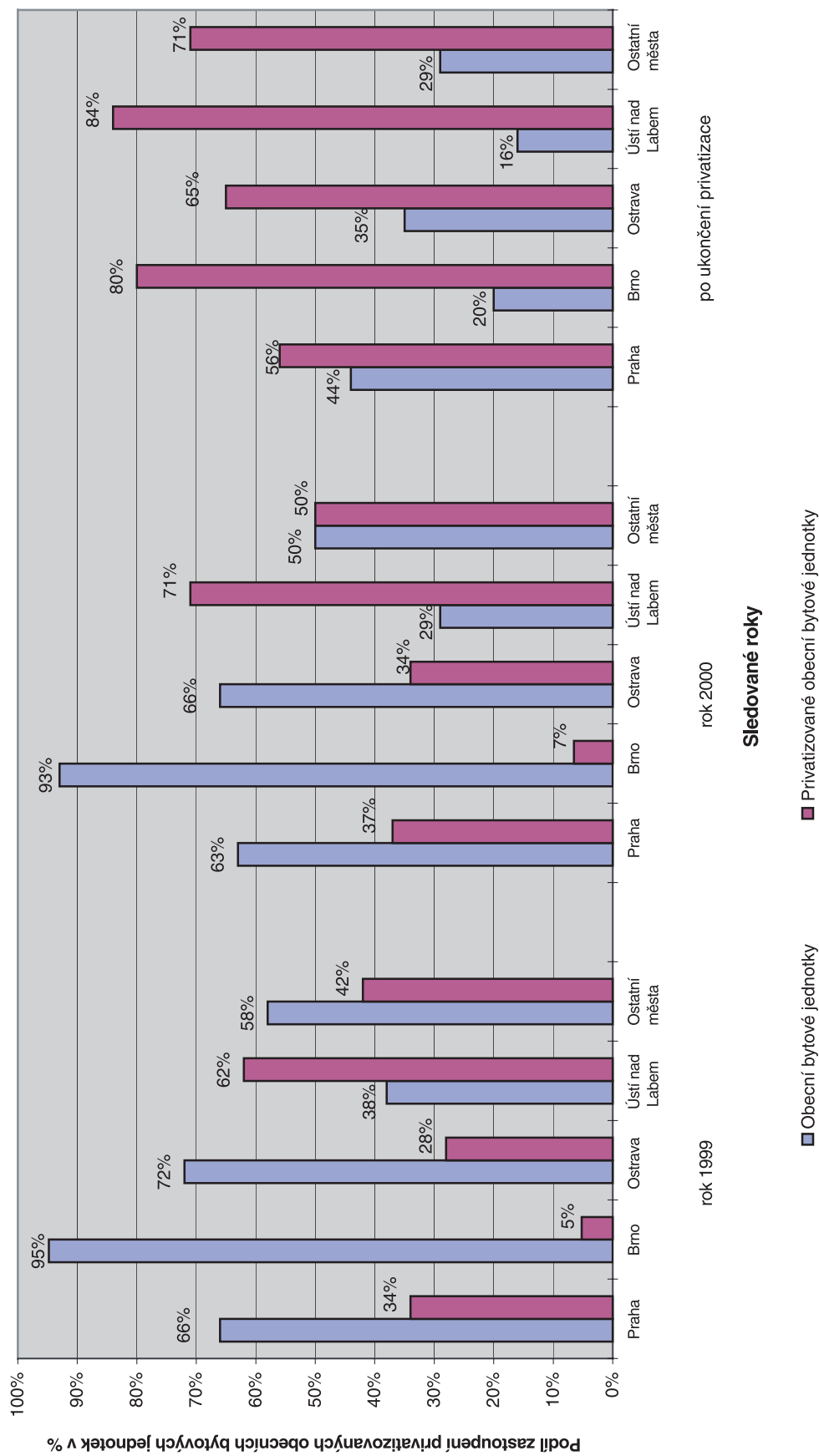
Graf č. 1



Graf č. 2

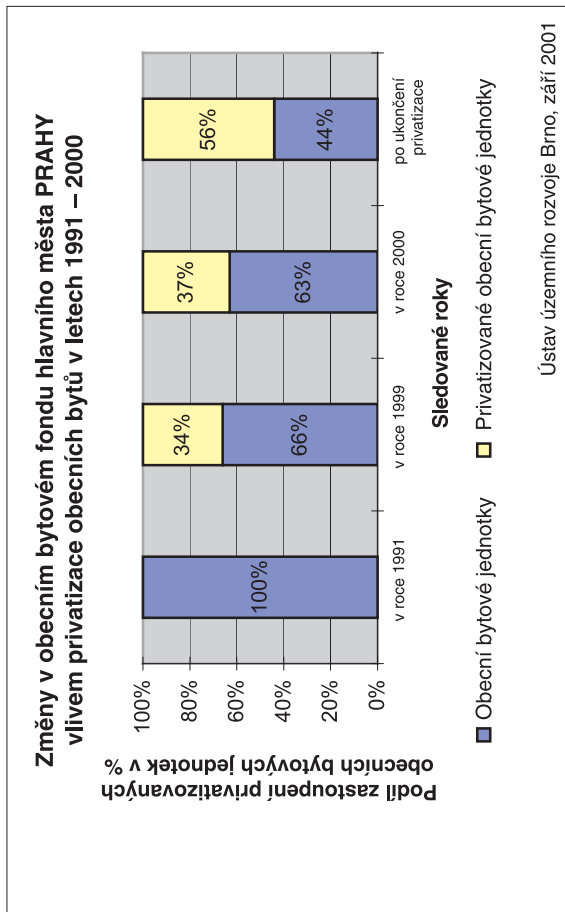


Změny v bytovém fondu vybraných měst vlivem privatizace obecních bytů v letech 1999 – 2000 a předpokládaný stav po ukončení privatizace (ve srovnání s rokem 1991)

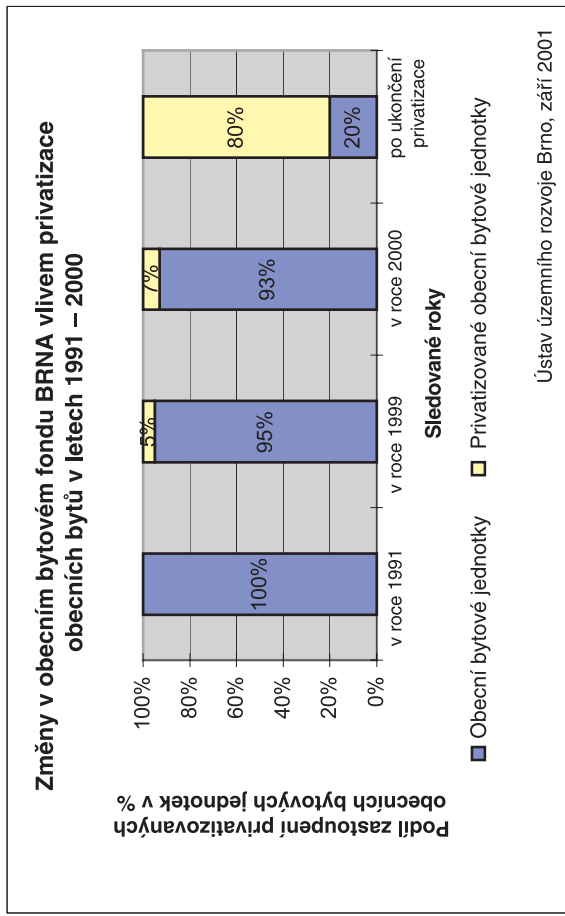


Ústav územního rozvoje Brno, září 2001

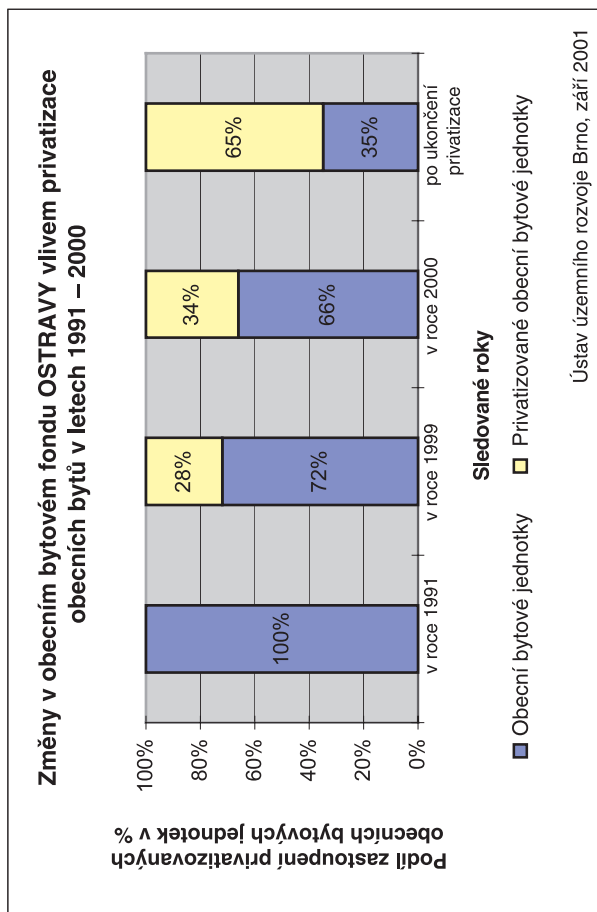
Graf č. 4



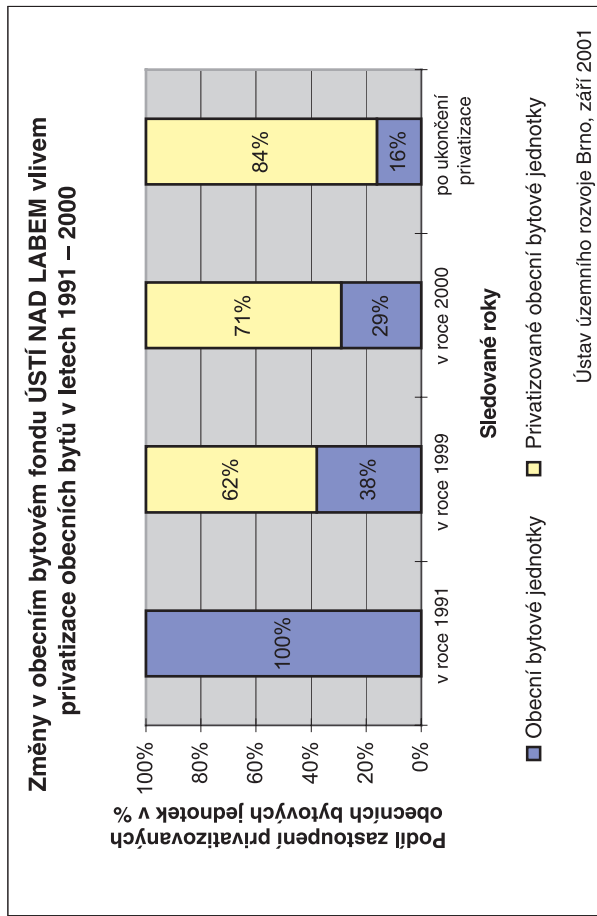
Graf č. 5



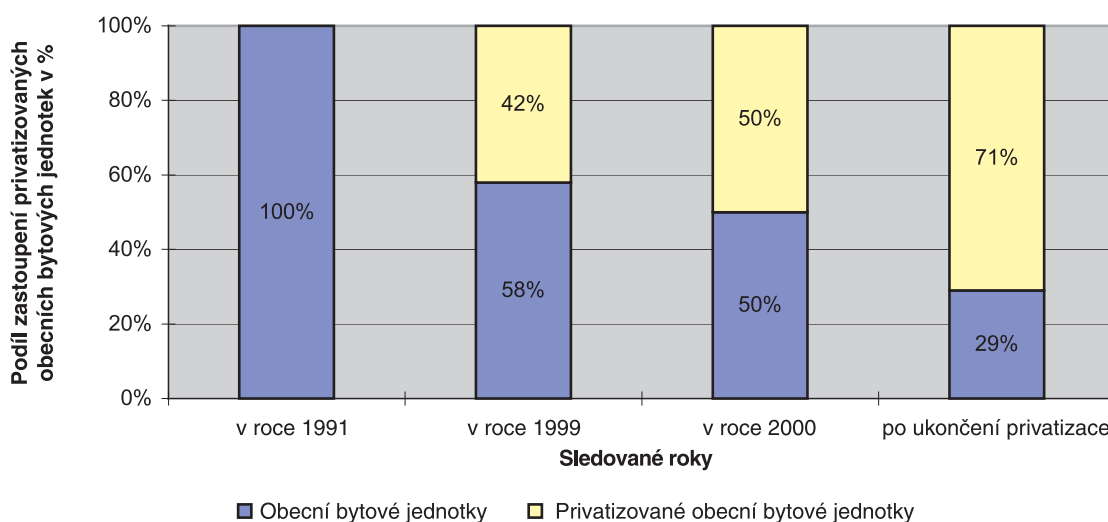
Graf č. 6



Graf č. 7



Změny v obecním bytovém fondu vybraných měst vlivem privatizace obecních bytů v letech 1991 – 2000



Ústav územního rozvoje Brno, září 2001

V Praze:

- V období od roku 1991 do konce roku 1999 došlo k 34 % úbytku komunálních bytů.
- V období od roku 1991 do konce roku 2000 došlo již k 37 % úbytku komunálních bytů.

Z celkového počtu obecních bytů zprivatizovaných od roku 1991 ke konci roku 2000 jich 93 % bylo zprivatizováno v období od roku 1991 do konce roku 1999 a 7 % jich bylo zprivatizováno v průběhu roku 2000.

V Brně:

- V období od roku 1991 do konce roku 1999 došlo k 5 % úbytku komunálních bytů.
- V období od roku 1991 do konce roku 2000 došlo již k 7 % úbytku komunálních bytů.

Z celkového počtu obecních bytů zprivatizovaných od roku 1991 ke konci roku 2000 jich 80,6 % bylo zprivatizováno v období od roku 1991 do konce roku 1999 a 19,4 % jich bylo zprivatizováno v průběhu roku 2000.

V Ostravě:

- V období od roku 1991 do konce roku 1999 došlo k 28 % úbytku komunálních bytů.
- V období od roku 1991 do konce roku 2000 došlo již k 34 % úbytku komunálních bytů.

Z celkového počtu obecních bytů zprivatizovaných od roku 1991 ke konci roku 2000 jich 82,4 % bylo zprivatizováno v období od roku 1991 do konce roku 1999 a 17,6 % jich bylo zprivatizováno v průběhu roku 2000.

V Ústí nad Labem:

- V období od roku 1991 do konce roku 1999 došlo k 62 % úbytku komunálních bytů.
- V období od roku 1991 do konce roku 2000 došlo již k 71 % úbytku komunálních bytů.

Z celkového počtu obecních bytů zprivatizovaných od roku 1991 ke konci roku 2000 jich 87,6 % bylo zprivatizováno v období od

roku 1991 do konce roku 1999 a 12,4 % jich bylo zprivatizováno v průběhu roku 2000.

V ostatních 25 městech:

- V období od roku 1991 do konce roku 1999 došlo k 42 % úbytku komunálních bytů.
- V období od roku 1991 do konce roku 2000 došlo již k 50 % úbytku komunálních bytů.

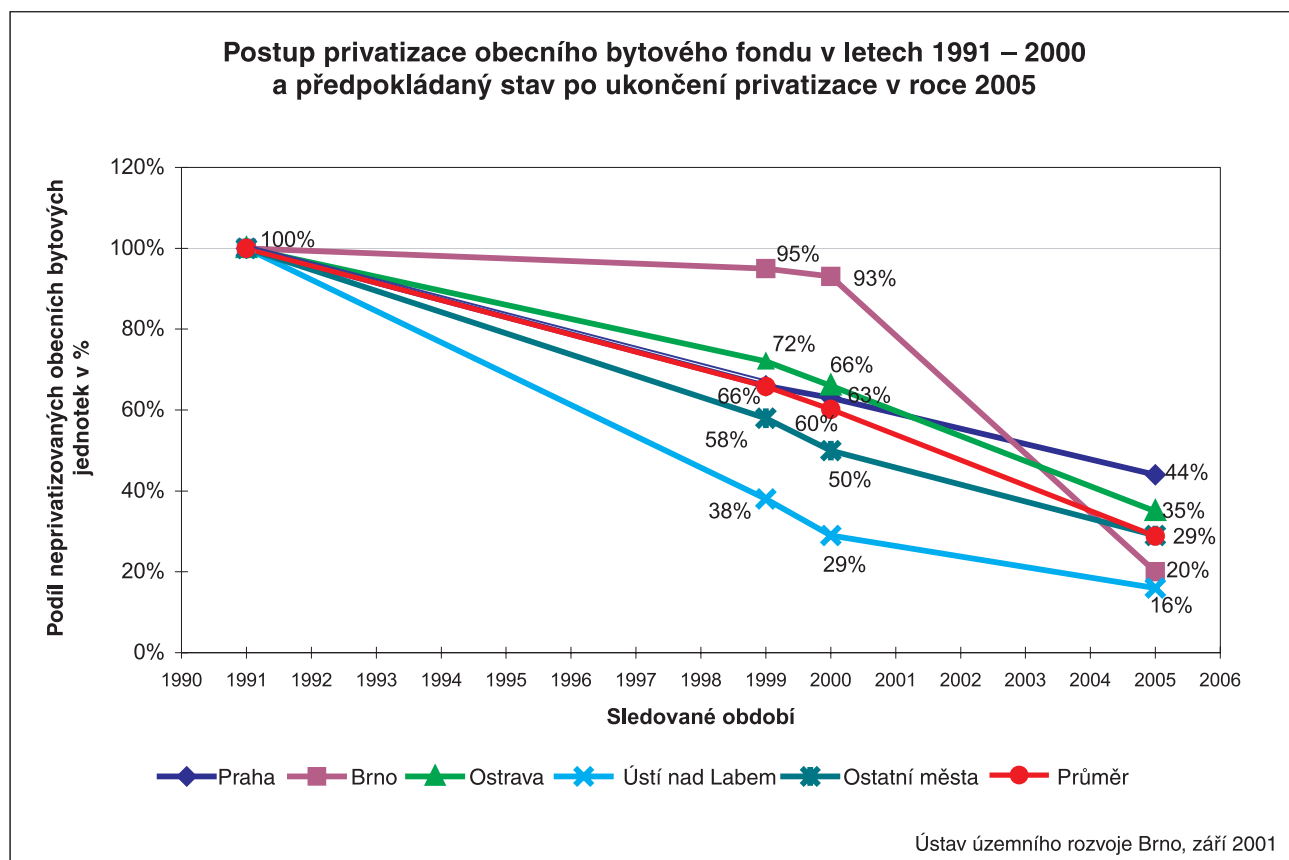
Z celkového počtu obecních bytů zprivatizovaných od roku 1991 ke konci roku 2000 jich 83,2 % bylo zprivatizováno v období od roku 1991 do konce roku 1999 a 16,8 % jich bylo zprivatizováno v průběhu roku 2000.

Postup privatizace obecního bytového fondu ve sledovaných letech včetně odhadu dalšího vývoje je znázorněn v grafu č. 9 – „Postup privatizace obecního bytového fondu v letech 1991 – 2000 a předpokládaný stav po ukončení privatizace v roce 2005“. Graf vypovídá o vývoji v Praze, Brně, Ostravě, Ústí nad Labem a v ostatních 25 vyhodnocovaných městech. Vzhledem k tomu, že ne všechna města (případně městské části či obvody) uvedla časovou představu o dokončení privatizace obecních bytových jednotek, lze předpokládat prodloužení procesu privatizace oproti předloženému grafickému znázornění (rok 2005).

Pokud jde o obecné poznatky z privatizace obecního bytového fondu, většina respondentů shodně s loňským průzkumem uvedla, že již začala privatizovat obecní bytový fond a hodlá v současné vlně privatizace pokračovat. Existují i taková města, která již obecní bytový fond zprivatizovala, a proto v současné vlně privatizace již pokračovat nebudou – Třebíč, Most. V podstatě dokončena je privatizace v Teplicích, Kroměříži a Otrokovicích. Doposud s privatizací obecního bytového fondu nezačaly a ani s ní nebudou začít 1 MČ v Praze a 5 MO v Ostravě.

Ve městech je o privatizaci obecního bytového fondu vesměs zájem.

Města většinou obecní bytový fond privatizují bez ohledu na úroveň jeho technického stavu, případně v horším technickém sta-



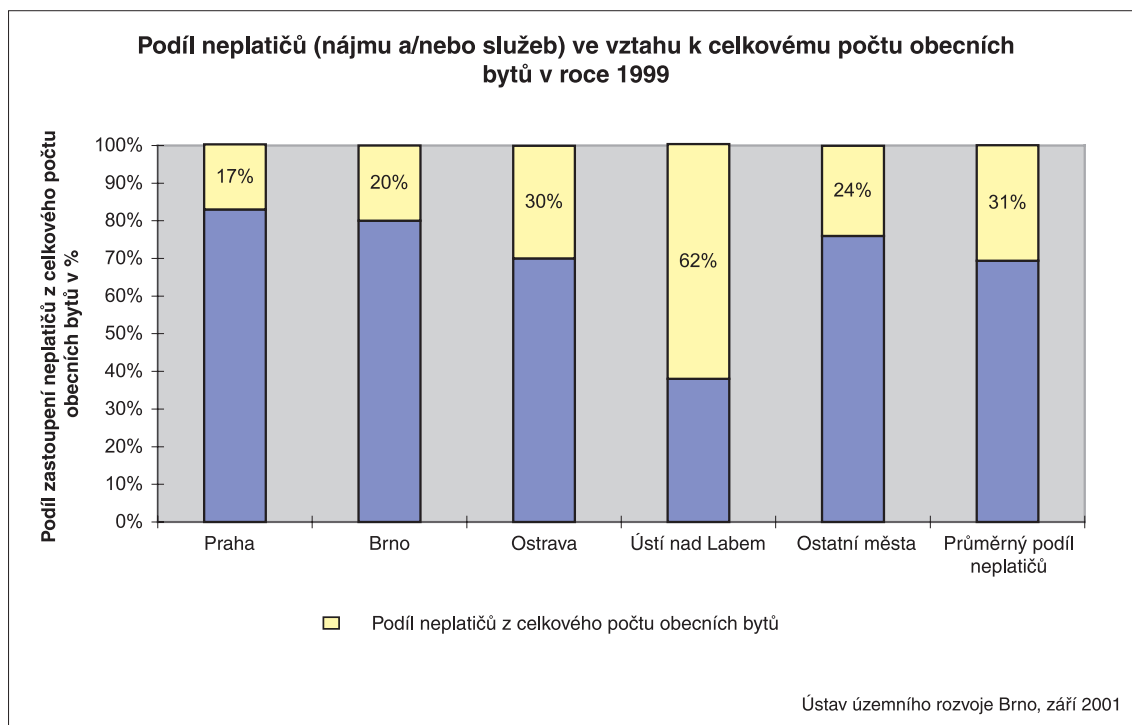
vu. Pouze MO Ostrava – Hrabová, MČ Brno – Jundrov a město Havířov uvádí, že privatizují domy v dobrém technickém stavu. MČ Praha 3 a Svitavy uvádí, že privatizují domy v dobrém technickém stavu po rekonstrukci.

Postup a současný stav privatizace ve vybraných městech ukazuje názorně následující tabulka s názvem

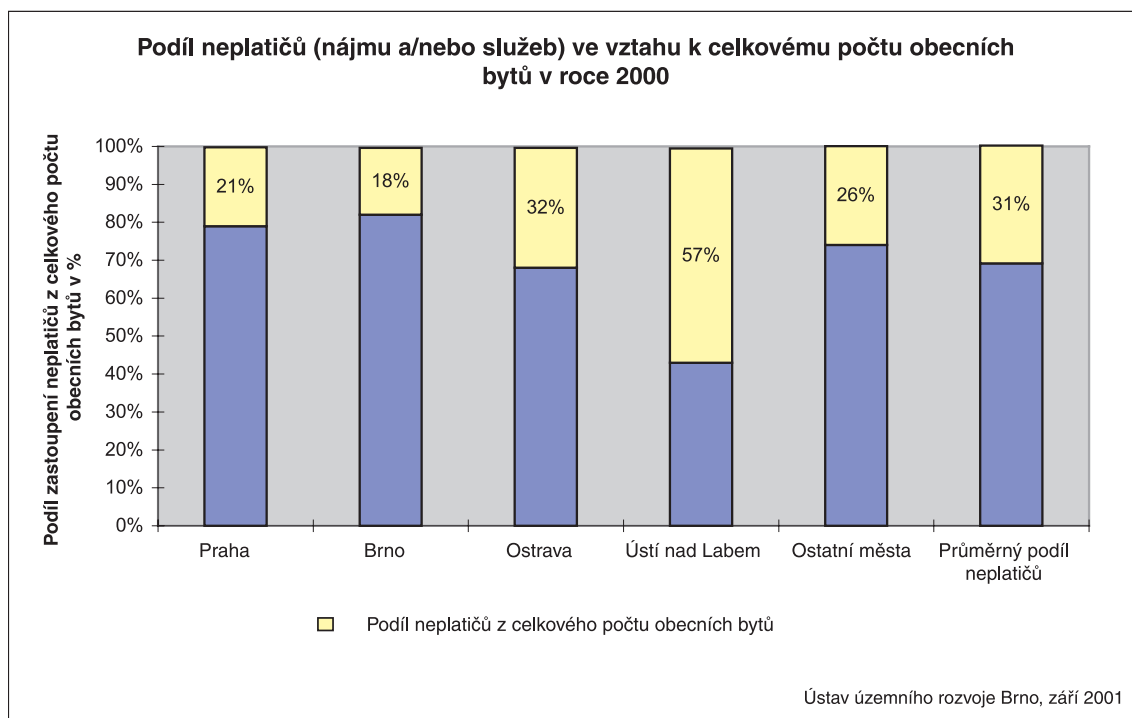
„Přehled počtu obecních bytů v roce 1991, ke konci roku 1999 a ke konci roku 2000 ve vybraných městech“.

Město	Počet obecních bytů			Město	Počet obecních bytů			Město	Počet obecních bytů		
	1991	1999	2000		1991	1999	2000		1991	1999	2000
Praha	98 823	65 422	62 769	Frydek-Míst.	6 727	3 166	2 802	Tábor	5 092	5 181	5 327
Brno	54 192	51 363	50 684	Opava	8 275	5 587	5 428	Znojmo	5 266	4 479	4 359
Ostrava	37 403	26 857	24 602	Karlovy Vary	15 000	8 722	5 832	Cheb	7 500	5 262	4 965
Plzeň	22 193	13 083	11 152	Děčín	neuveden	7 631	6 892	Písek	4 018	3 789	3 702
Olomouc	16 578	8 359	7 570	Teplice	14 500	1 100	562	Kroměříž	2 500	21	14
Liberec	16 139	8 918	7 630	Jihlava	7 032	2 767	2 695	Hodonín	2 906	2 803	2 453
Č. Budějovice	15 241	8 312	5 255	Chomutov	10 870	10 045	9 904	Uh. Hradiště	2 441	1 649	1 649
Hradec Král.	13 800	10 793	8 208	Přerov	7 019	4 895	4 006	Otrokovice	1 841	767	648
Ústí n. L.,	20 462	7 702	5 894	Prostějov	neuveden	neuveden	neuveden	Svitavy	1 650	909	846
Pardubice	13 026	9 997	8 402	Jablonec n. N.	7 224	5 083	4 689	Čes. Krumlov	1 994	995	935
Havířov	6 781	7 646	7 665	Ml. Boleslav	6 465	4 913	2 830	Kyjov	922	497	473
Zlín	10 475	5 850	4 572	Třinec	2 214	2 103	2 092	Velké Meziříčí	602	300	290
Kladno	10 500	7 059	neuveden	Česká Lípa	neuveden	neuveden	neuveden	Valtice	243	150	150
Most	21 737	7 560	7 554	Třebíč	3 000	946	950				
Karviná	neuveden	10 400	10 261	Příbram	6 631	7 304	6 795				

Graf č. 10



Graf č. 11



Výsledky z hlediska pohybů v rámci obecního bytového fondu, plateb a nákladů spojených s užíváním bytů

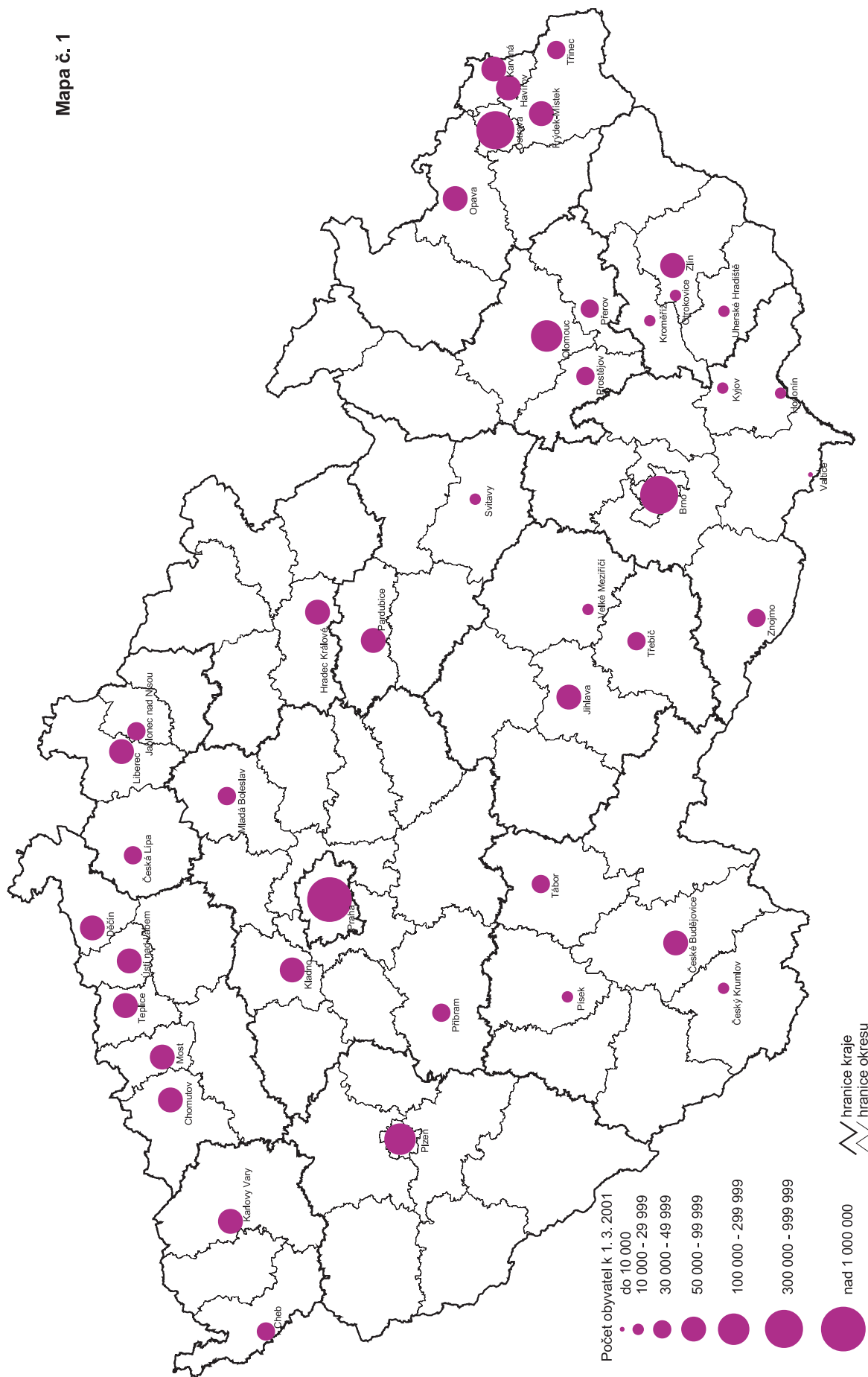
Výsledky z hlediska pohybů v rámci obecního bytového fondu ukazují, že situace je v mnoha ohledech obdobná jak v Praze, tak v Brně, Ostravě, Ústí nad Labem i ostatních vyhodnocovaných městech. Pro informaci lze uvést:

- **Počet bytových domácností, které uskutečnily výměnu bytů** v rámci obecního bytového fondu, činil za sledované období

bí 1999 a 2000 v průměru 2,2 % z celkového počtu obecních bytů.

- **Počet přechodů nájmu** v rámci obecního bytového fondu činil za sledované období 1999 a 2000 v průměru 2,1 % z celkového počtu obecních bytů.
- **Počet nově přidělených obecních bytů v nových, ve volných nebo uvolněných bytech** s nově vzniklým nájmem za sledované období 1999 a 2000 byl v průměru poměrně nízký, netvořil ani 2 % z celkového počtu obecních bytů.

Přehled oslovených měst



- **Počet právně volných bytů** za sledované období 1999 a 2000 se pohyboval v průměru na úrovni cca 1 % z celkového počtu obecních bytů.
- **Počet žalob o přivolení soudu k výpovědi z nájmu bytu** dle § 711, odst. 1 občanského zákoníku se za sledované období 1999 a 2000 pohyboval v průměru na úrovni cca 1 % z celkového počtu obecních bytů. Dále vyplynulo, že počet podaných žalob na výkon rozhodnutí vyklizením bytu dle § 340 – 2 občanského soudního řádu a počet uskutečněných soudních rozhodnutí o vystěhování z důvodu neplacení nájemného a/nebo služeb tvořil jen několik desetin procenta (0,3 %) z celkového počtu obecních bytů.
- **Počet neplatičů nájmu a/nebo služeb** v roce 1999 je znázorněn v grafu č. 10 „Podíl neplatičů (nájmu a/nebo služeb) ve vztahu k celkovému počtu obecních bytů v roce 1999“ a situaci v roce 2000 uvádí graf č. 11. Počet neplatičů za sledované období 1999 a 2000 činil v průměru 31 % z celkového počtu obecních bytů.
- **Průměrný počet přechodných dlužníků** za sledované období 1999 a 2000 činil 14,5 % z celkového počtu obecních bytů.
- **Průměrné předepsané čisté nájemné** za sledované období 1999 a 2000 činilo 1 381 Kč/b.j./měsíc a mělo ve sledovaných letech vzrůstající tendenci.

- Průměrné náklady měst **na správce obecních bytů** činily za sledované období 1999 a 2000 123 Kč/b.j./měsíc. V případě, že si města spravovala obecní byty sama, činily náklady na správu obecních bytů za stejné sledované období 161 Kč/b.j./měsíc. Náklady na správce či správu obecních bytů vykazují ve sledovaných letech vzrůstající tendenci.

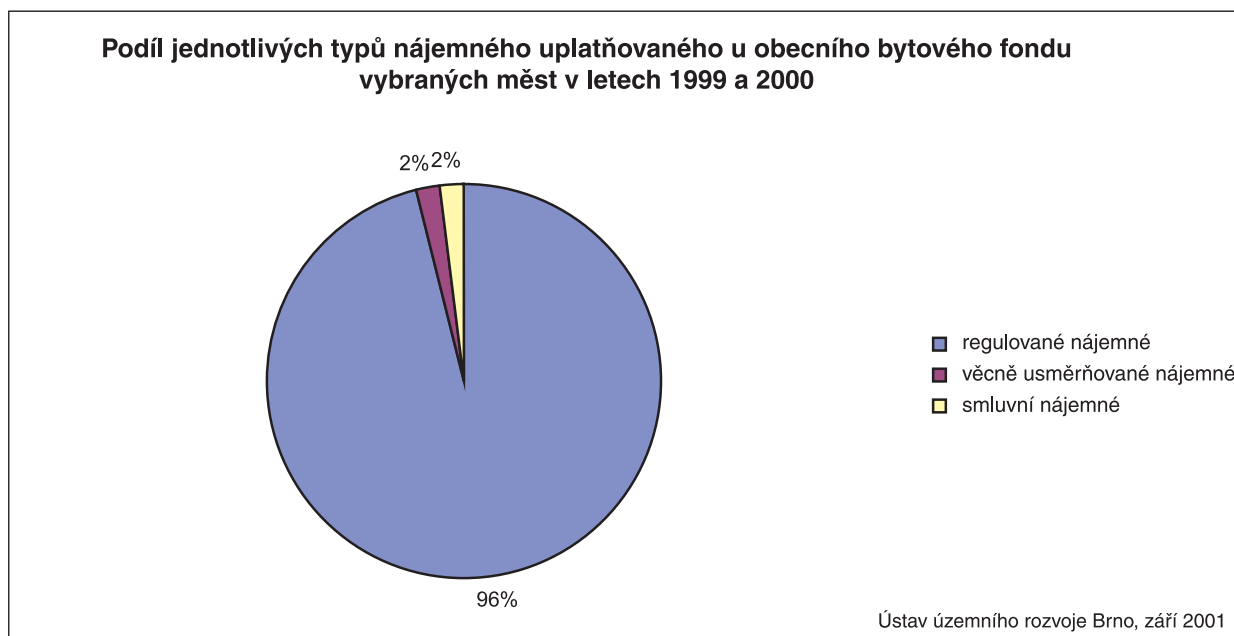
Provedené šetření o změnách v obecním bytovém fondu vlivem privatizace v roce 2000 a v roce 2001 dává možnost srovnání vývoje dynamiky tohoto procesu od jeho počátku (tedy od roku 1991) do současné doby, přičemž tento proces není ještě ukončen. Výsledky šetření jsou cenným podkladem pro práci Odboru bytové politiky MMR.

Tištěná závěrečná zpráva z dotazníkového šetření je k dispozici na MMR a ÚÚR. Výsledky dotazníkové akce o změnách v obecním bytovém fondu ve vybraných městech (1999, 2000) provedené v roce 2001 jsou k dispozici na www stránkách Ústavu územního rozvoje.

Koncem února 2002 bude dotazníková akce dle požadavků Ministerstva pro místní rozvoj opět zopakována. Předpokládá se stejný vzorek oslovených měst a dle dohody se zadavatelem téměř shodné otázky dotazníku.

Zadavatel MMR – Odbor bytové politiky i řešitelský kolektiv ÚÚR děkují všem respondentům, kteří svým vstřícným přístu-

Graf č. 12



- **Průměrné předepsané platby za služby** za sledované období 1999 a 2000 činily 1 539 Kč/b.j./měsíc.
- **Průměrný dluh na předepsaném nájemném** za sledované období 1999 a 2000 činil 157 Kč/b.j./měsíc a měl ve sledovaných letech vzrůstající tendenci.
- **Průměrný dluh na předepsaných platbách za služby** za sledované období 1999 a 2000 činil 140 Kč/b.j./měsíc a měl ve sledovaných letech vzrůstající tendenci.
- **Regulované nájemné** uplatňovala města ve sledovaném období 1999 a 2000 u cca 96 % obecních bytů, **věcně usměrňované nájemné** u cca 2 % bytů a **smluvní nájemné** u cca 2 % obecních bytů – viz Graf č. 12.

pem a poskytnutím potřebných podkladů přispěli ke zpracování závěrečné zprávy, která postihuje současnou situaci v obecním bytovém fondu.

Ze zprávy pro www.uur.cz „Výsledky dotazníkové akce o změnách v obecním bytovém fondu ve vybraných městech (1999, 2000).“

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