Státní, regionální a obecní bytová politika

SBORNÍK MATERIÁLŮ CELOSTÁTNÍ KONFERENCE
PRAHA, 19. ŘÍJNA 1999

ČSRB

ČESKÁ SPOLEČNOST PRO ROZVOJ BYDLENÍ

ČKAIT

ČESKÁ KOMORA
AUTORIZOVANÝCH INŽENÝRŮ A TECHNIKŮ
ČINNÝCH VE VÝSTAVBĚ

FRIEDRICH EBERT STIFTUNG

NADACE FRIEDRICHA EBERTA

Friedrich-Ebert-Stiftung Bonn Bibliothek

C 00 - 02491

Pořadatelé konference

Česká společnost pro rozvoj bydlení
Myslíkova 20, Praha 1

Česká komora autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě
Legerova 52, Praha 2

Nadace Friedricha Eberta
Lazarská 6, Praha 2

Poděkování

k uskutečnění konference Státní, regionální a obecní bytová politika, konané dne 19. října 1999 v Praze, významně přispěly:

ČKAIT

ČESKÁ KOMORA AUTORIZOVANÝCH INŽENÝRŮ A TECHNIKŮ ČINNÝCH VE VÝSTAVBĚ

MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

FRIEDRICH EBERT STIFTUNG

NADACE FRIEDRICHA EBERTA

ČESKOMORAVSKÁ ZÁRUČNÍ A ROZVOJOVÁ BANKA, A.S., PRAHA

BVV Veletrhy Brno

BRNĚNSKÉ VELETRHY A VÝSTAVY, A.S., BRNO

ČESKÁ SPOŘITELNA, A.S., PRAHA

Kooperativa

POJIŠŤOVNA, A.S.

KNAUF

KNAUF, S.R.O., PRAHA

viterra

VITERRA ČESKÁ S.R.O., PRAHA

Jménem České společnosti pro rozvoj bydlení děkuji za jejich podporu.
Doc. RNDR. Alois Anderle, CSc.,
předseda

OBSAH

Úvodem 7
Doc. RNDr. Alois Andrle, předseda České společnosti pro rozvoj bydlení

Hlavní referáty

Vývoj a formulování východisek a cílů bytové politiky v České republice 9
Prof. Ing. Jaromír Císař, CSc., ministr pro místní rozvoj

Náplň činnosti České společnosti pro rozvoj bydlení. Prognózy a programy bydlení 13
Doc. RNDr. Alois Andrle, předseda České společnosti pro rozvoj bydlení

Stratégia rozvoja bytovej výstavby na Slovensku 21
Doc. Ing. István Harna, PhD, minister výstavby a verejných prác Slovenskej republiky

Zkušenosti z koncepce politiky bydlení města Brna 25
Bc. Pavel Kuba, náměstek primátora města Brna

Zkušenosti z provádění bytové politiky v Mladé Boleslavi 31
Ing. Petr Kadaník, zástupce starosty města Mladá Boleslav

Stavebnictví a bytová politika 35
Ing. Robert Sýkora, náměstek ministra průmyslu a obchodu ČR

Úloha České komory autorizovaných inženýrů a techniků v procesu výstavby 37
Ing. Václav Mach, předseda České komory autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě

Diskuse

Privatizace bytového fondu v Teplicích 41
Jaroslav Kubera, starosta města Teplice

Facility Management – moderní způsob správy nemovitostí 42
Ing. Ondřej Štrup – IFMA CZ (česká pobočka International Facility Management Association),
Ing. Petr Mareček, firma NEMETSCHEK, Praha

Typové (opakované) projekty ve výstavbě bytů – cenové vazby 46
Ing. Jaroslav Kalenda, CANABA, a. s., Děčín

HABITAT – centrum OSN pro lidská sídla 47
Ing. Alena Navrátilová, Ústav územního rozvoje Brno

Obecní bytová politika v Hrádku nad Nisou 48
Ing. Milan Faltus, starosta Hrádku nad Nisou

Jak zreformovat trh s byty? 49
Ing. Robert Axamit, Občanské sdružení majitelů domů v ČR

Regenerace panelových sídlišť. Pilotní projekt Vejvanovského, Praha 11 - Jižní Město 55
Ing. Arch. Jan Sedlák, Ing. Arch. Ivan Plicka, Ing. Arch. Martin Sedlák, S.P.S. ARCHITEKTI, s. r. o.

Bytová politika města Šternberk 57
Helena Gottwaldová, vedoucí oddělení údržby bytového fondu odboru správy majetku města

Dotace na bytovou výstavbu a infrastrukturu v obcích 59
RNDr. Vladimír Nožka, město Žamberk

Dlouhodobý program podpory oprav bytového fondu 59
Ing. Vlastimil Moucha, přednosta Oblastní kanceláře České komory autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, Pardubice

Dřevostavby v bytové výstavbě ve Finsku a v ČR 60
F. Polický, SBS Dřevostavby, s. r. o., Chlumany

Energetická a ekonomická efektivnost dodatečných tepelných izolací obytných budov 61
Ing. Petr Kučera, CSc., Ing. Antonín Janouš, Doc. Ing. Jaroslav Řehánek, DrSc.,
Centrum stavebního inženýrství, a. s., Praha

Odstraňování havarijního stavu balkonů a lodžií panelových domů – budeme hospodařit, nebo plýtvat? 67
Ing. Vladimír Škoda, VENTURE Brno, s. r. o.

Absence státní, regionální a obecní bytové politiky 70
Ing. František Nerad, Ministerstvo vnitra ČR, odbor pro reformu veřejné správy

Kanadský systém AAB – záruka ekonomického bydlení 70
Ing. Jan Dufek, Archikon A, s. r. o.

Uplatňování právního řádu v oblasti bydlení 71
Ing. Milan Taraba, Sdružení nájemníků ČR

Zákony o veřejné zakázce, výkonové a honorářové řády a EU 73
Ing. Svatopluk Zídek, přednosta Oblastní kanceláře České komory autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě

Regionální poradenské středisko ČKAIT pro program podpory oprav bytového fondu v Hradci Králové 76
Ing. Vladimír Blažek, Česká komora autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, OK Hradec Králové

Inspekční orgán ve výstavbě a stavebnictví 77
Ing. Jana Kántorová, Technický a zkušební ústav stavební Praha, s. p.,
Inspekční orgán č. 4003, akreditovaný pro obor výstavby a stavebnictví

Některé širší souvislosti řešení bytového problému v ČR 78
Ing. Alois Slepička, DrSc., Vysoká škola ekonomická Praha

Hypoteční a dotační politika MMR a MPO 79
Ing. Jan Chytil, zástupce starosty, Městský úřad Jeseník

Problémy bydlení a rozvoje malého příhraničního města 79
Jiří Jukl, starosta města Hartmanice

Bytová politika v kontextu regenerace panelového sídliště 80
Ing. Renata Zdařilová, Fakulta stavební VŠB – TU Ostrava

Závěr konference

Závěry a doporučení přijatá na konferenci 83
Seznam účastníků konference 85

Přílohy

Koncepce bytové politiky 97
Usnesení vlády č. 1088 z 18. 10. 1999; zpracovatel Ministerstvo pro místní rozvoj

1. Základní východiska koncepce bytové politiky 97
1.1 Dosavadní vývoj v oblasti bydlení 97
1.2 Hlavní problémy v klíčových oblastech bydlení 98
2. Koncepce bytové politiky **100**
2.1 Celkové záměry – rámec navrhovaných opatření 100
2.2 Návrh jednotlivých opatření 102
2.2.1 Základní záměry a předpoklady jejich dosažení 102
2.2.2 Konkrétní navrhovaná opatření 103
2.2.3 Nároky na státní rozpočet 107
2.2.4 Časový harmonogram jednotlivých kroků 107

Přílohy
I. Bytová situace v České republice 108
II. Nejdůležitější současné nástroje podpory bydlení 112
III. Právo na bydlení v mezinárodním kontextu 116
IV. Bydlení a bytová politika evropských zemí 121
V. Návrh nového systému úpravy nájemného z bytů 125
VI. Principy nového sociálního příspěvku na nájemné 127
VII. Výběr z grafické části koncepce (tabulky a grafy) 128

Co vše lze rozumět pod pojmem „ekonomické nájemné bytů“ 135
Doc. Ing. Václav Beran, DrSc., Stavební fakulta ČVUT Praha
Příspěvek vznikl jako součást výzkumného záměru Management udržitelného rozvoje životního cyklu staveb, stavebních podniků a území (J04/98:210000006), financovaného Ministerstvem školství, mládeže a tělovýchovy.

K tržním cenám bytů v současnosti a budoucnosti 141
Mgr. Ing. Milan Cikánek, externí spolupracovník Informačního centra ČKAIT

Obnova bytových domov na Slovensku 149
Výsledky riešenia vedecko-technického projektu VTP 6-400: Obnova budov pozemných stavieb s dôrazom na bytový fond
Hosť. prof. doc. Ing. Zuzana Sternová, CSc., VVÚPS-NOVA Bratislava

Vybrané odborné publikace pro oblast bydlení, bytové výstavby, udržování a úprav bytových domů 155

Slovo úvodem

Česká společnost pro rozvoj bydlení (dále ČSRB), založená v roce 1995 a sdružující 120 odborníků různého profesního zaměření z oblasti bydlení, bytové výstavby, správy domovního fondu a dalších, uspořádala **19. října 1999** ve velkém sále budovy Magistrátu hlavního města Prahy celostátní konferenci na téma **»Státní, regionální a obecní bytová politika«**. Této konference se zúčastnilo 420 osob, představitelů a zástupců měst a obcí, podnikatelské sféry, výzkumných a pedagogických pracovišť.

Konference volně navázala na obdobnou akci z roku 1995, která tehdy přispěla k formulování základních východisek státní bytové politiky. V současnosti, na naší konferenci, bylo již možné diskutovat o náplni ve vládě projednané koncepce a ovšem také o problémech, které se i dnes v bytové situaci silně pociťují. Konference tak chtěla přispět k dalšímu rozvinutí, konkretizaci a prohloubení koncepce, a to nejen v měřítku celostátním, ale i na regionální a místní úrovni.

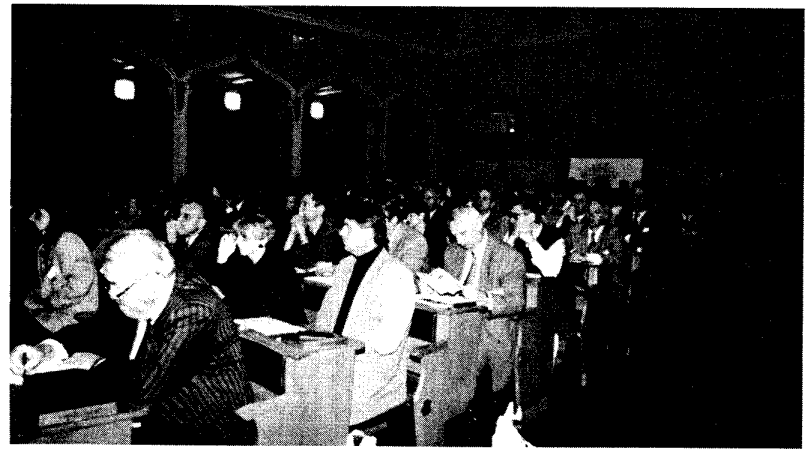
Konferenci uspořádala ČSRB, Česká komora autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě (ČKAIT) a Nadace Friedricha Eberta v Praze. Konala se pod záštitou prof. Ing. Jaromíra Císaře, CSc., ministra pro místní rozvoj České republiky. Na konferenci byla přítomna delegace Ministerstva výstavby a veřejných prací Slovenské republiky v čele s ministrem Doc. Ing. Istvánem Harnou, PhD., který seznámil účastníky s řešením bytové problematiky Slovenské republiky.

Vysoká účast a především průběh konference jednoznačně potvrdily, že téma bylo správně zvoleno a že o otázky tvorby a provádění bytových politik je mimořádný zájem. Dosvědčují to referáty i diskusní vystoupení a také četné neformální besedy spojené s výměnou názorů v kuloárech konference.

Jednání vyústilo v přijetí »Závěrů a doporučení«, které jsou rovněž publikovány ve Sborníku, jenž zahrnuje referáty a přednesené, resp. písemně na konferenci předané diskusní příspěvky v autorském zpracování a pojetí. Poznatky a názory ve Sborníku obsažené se nepochybně mohou stát i předmětem dalšího studia a podnětných diskusí.

Je mou milou povinností v tomto úvodním slovu poděkovat všem, kteří se zasloužili o zdar konference, ať již svým pochopením, rozsáhlou a pečlivou organizační prací, či následnou přípravou Sborníku; konkrétně pracovníkům přípravného výboru a pracovníkům České komory autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě. Poděkování míří rovněž ke všem institucím a firmám (a. s. Terplan Praha, Knauf, s. r. o., a dalším), jež přispěly svou autoritou, dobrovolnou prací svých některých pracovníků a v neposlední řadě i finanční a materiální podporou. Úspěch konference byl tím do značné míry podmíněn.

Doc. RNDr. Alois Andrle, CSc.
předseda České společnosti pro rozvoj bydlení



Vývoj a formulování východisek a cílů bytové politiky v České republice

Prof. Ing. Jaromír Císař, CSc., ministr pro místní rozvoj

Na půdě České společnosti pro rozvoj bydlení již proběhla celá řada velmi cenných odborných setkání a diskusí, zaměřených na jednotlivé okruhy problémů spojených s bydlením. Jsem proto velmi rád, že se dnes mohu zúčastnit konference, v pořadí již druhé, spolu s předními odborníky na problematiku bydlení a dalšími významnými hosty.

Dovolte mi, abych ještě jednou přivítal pana docenta Harnu, ministra výstavby a veřejných prací Slovenské republiky. Jeho účast na dnešní konferenci je nejen výrazem budovaných nadstandardních vztahů mezi oběma republikami, ale bude jistě také impulsem k prohloubení výměny informací a diskusí v odborných kruzích o modelování politiky bydlení v příštích letech.

Vývoj bytové politiky v minulých letech

Jak si jistě pamatujete, **naše minulá konference byla velmi kritická k bytové politice tehdejších vlád a k nesystémovým opatřením, která ve svém souhrnu znamenala krizi bytové výstavby.** Tehdejší neoliberální přístup k bytové politice vycházel z pojetí bytu jako ryze soukromého statku, bydlení bylo považováno za ryze soukromou záležitost každého občana. Uplatňování intervence státu či obce do uspokojování potřeby bydlení bylo zpochybňováno. Byla realizována opatření, která snižovala roli státu v oblasti bydlení a přesunovala zodpovědnost za ni na domácnosti a další subjekty, které na tuto roli nemohly být připraveny. Celkově zúžený pohled na oblast bydlení tak způsobil, že odstranění prvků administrativně přídělového bytového systému nebylo včas následováno vytvářením nových podpůrných opatření, zajišťujících dostupnost bydlení všem sociálním vrstvám. Jedním z důsledků tohoto přístupu, především v počátcích, byla privatizace bytového fondu, která v mnohém negativně ovlivnila další vývoj některých forem bydlení.

Prvním krokem byl **převod do té doby státního bytového fondu do vlastnictví obcí.** Do vlastnictví obcí tak byl převáděn hluboce ztrátový a mnohdy zdevastovaný bytový fond. Obcím nebyly současně vytvořeny příslušné předpoklady potřebné k jeho správě, údržbě a opravám. To ve svém důsledku vedlo obce ke snaze bytový fond zprivatizovat. Nástrojem privatizace se staly především obecní vyhlášky, umožňující prodávat celé domy do vlastnictví právnických osob, nejčastěji družstev, tvořených nájemníky.

Privatizační tendence posílil i zákon č. 42/1992 Sb., ukládající družstvům povinnost převádět jednotlivé byty do vlastnictví občanů. Toto opatření opět nemělo systémový charakter, neboť nebyl dořešen způsob správy privatizovaného bytového fondu a byla podceněna koupěschopná poptávka nájemníků. Tento zákon spolu s pragmatickým přístupem obcí přivodil problémy, mezi nimiž k nejzávažnějším patří nedostatek finančních prostředků nových vlastníků, vytvářející reálné nebezpečí prohlubování zanedbané údržby privatizovaného bytového fondu. Důkazem těchto tvrzení je i poslední příklad sesunutého privatizovaného obytného domu v Karlových Varech.

Privatizace bytového fondu se negativně promítla také do družstevního bydlení, chápaného na počátku 90. let jako pozůstatek minulého režimu. Veškerá přijatá opatření byla zaměřena nikoli na odstranění deformací vnesených do družstev předlistopadovým režimem, ale na likvidaci družstev vůbec. Snaha o privatizaci co největší části bytového fondu se odrazila také v téměř úplné likvidaci sektoru podnikových bytů, které tvořily již od dob meziválečného Československa důležitou část nabídky bytů.

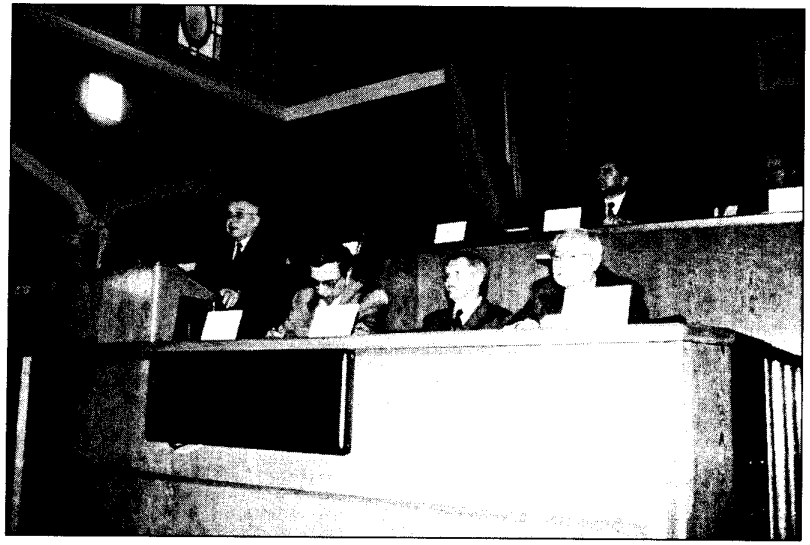
Celková nekoncepčnost v přístupu k oblasti bydlení se dále odrazila především ve výrazném **poklesu nově postavených bytů a v deformaci skladby plateb za bydlení;** výrazně k tomu přispěla nekoordinovaná objektivizace cen, v průběhu níž byly upřednostněny ceny služeb a energií před uvolňováním čistého nájemného. Tyto problémy, projevující se mj. v deformovaném přístupu mnoha občanů k bydlení, se dosud nepodařilo zcela odstranit.

Teprve v roce 1997 tehdejší vláda přijala první koncepčnější dokument, na jehož základě došlo k postupnému rozšíření nástrojů podporujících oblast bydlení. I zde ale přecenění působení samoregulačních mechanismů trhu a neprovázanost přijímaných legislativních kroků znamenalo snížení účinnosti jednotlivých realizovaných opatření.

Bydlení jako veřejný a soukromý zájem

Bytová politika patří k výrazným prioritám naší vlády. Byt a bydlení představují pro rozvoj občana nezastupitelnou hodnotou, kterou nelze přenechat jen živelnému působení trhu. Zabezpečení bydlení tak musí být zájmem veřejným i soukromým.

Jednou ze základních tezí Programového prohlášení vlády je ***„vytváření podmínek pro zabezpečení dostupného a přijatelného bydlení pro všechny občany“.*** Tato teze je v plném souladu se závěry celosvětové



konference o lidských sídlech HABITAT i Mezinárodního paktu o hospodářských, sociálních a kulturních právech, k němuž se ČR v roce 1994 připojila. Ten totiž v čl. 11 uvádí, že: *„... smluvní strany Paktu uznávají právo každého na přiměřenou životní úroveň pro sebe i svou rodinu, včetně dostatečné výživy, ošacení a bydlení, a na trvalé zlepšování životních podmínek."*

Výrazem komplexnosti záměrů v bytové politice pro příští období je ve vládě právě včera projednávaná **koncepce bytové politiky.** Cílovým stavem je postupné posilování podpory bydlení až k horizontu 1,5 % podílu veřejných výdajů na HDP v horizontu zhruba příštích pěti let. Pro rok 1999 se nám podařilo prosadit nárůst prostředků pro bydlení o zhruba 20 % proti roku 1998.

Nemusím zdůrazňovat, že rok v bydlení je krátká doba, aby lidé přímo pocítili zásadní zlepšení. Přesto si troufám tvrdit, že se řada věcí za dobu naší vlády v této oblasti podařila a vláda připravila důležité změny v oblastech, které byly dosud zanedbávány. Mám na mysli zejména vládní návrh zákona o veřejných dražbách, který je ve třetím čtení v Poslanecké sněmovně Parlamentu ČR, novelu nařízení vlády č. 244/1995 Sb., která rozšiřuje nárok na dotaci úroků z hypotečního úvěru i na obce a bytová družstva, v rámci novelizace občanského zákoníku pak novou právní úpravu nájmu a podnájmu nebytových prostorů, která rozšiřuje smluvní volnost a odstraňuje některé administrativní prvky, novela zákonu č. 72/1994 Sb., která je již v parlamentu. Pozitivní ohlas vzbudila také soutěž na projekt nájemního domu se startovními byty pro mladé rodiny, kterou jsem vyhlásil a kde soutěžilo přes 200 projektů. O některých připravovaných návrzích se zmíním v další části referátu.

Samozřejmě, že nás čeká ještě mnoho práce, abychom měli moderní vyváženou bytovou politiku, respektující na jedné straně standardní přístupy k této oblasti v zemích Evropské unie, na druhé straně ale i současnou sociální a ekonomickou situaci v naší zemi.

Pro příští rok, vzhledem ke stavu státní pokladny, navrhujeme v zásadě stagnaci výše těchto prostředků, ale při současném hledání všech cest k zefektivnění jejich vynakládání tak, aby celkový efekt byl výrazně prorůstovější, komplexnější. Hodně v této souvislosti spoléhám na **vytvoření Státního fondu rozvoje bydlení, který již vláda schválila.** Dovolte mi proto, abych se krátce zmínil právě o Státním fondu rozvoje bydlení. Jeho vznik umožní koncentrovat mimorozpočtové finanční prostředky a tak vytvořit zdroje pro financování opatření, podporujících rozvoj bydlení. Základními funkcemi fondu bude funkce garanční a funkce podpůrná.

Funkce garanční spočívá v poskytování bankovních záruk za splácení úvěrů poskytnutých hypotečními bankami a stavebními spořitelnami obcím a bytovým družstvům a po schválení zákona také bytovým společnostem hospodařícím na neziskovém principu – na financování státem podporované výstavby dostupných nájemních bytů a na financování oprav a modernizací panelových bytových domů.

Funkce podpůrná spočívá zejména v poskytování úvěrů a úrokových dotací v předem vymezeném rozsahu na splácení úvěrů poskytnutých hypotečními bankami a stavebními spořitelnami obcím, bytovým družstvům a fyzickým osobám na financování oprav a modernizací panelových bytových domů, na výstavbu nájemních bytů budovaných neziskovými bytovými společnostmi a na výstavbu technické infrastruktury obcemi.

Předpokládám, že bude možné poskytování i dalších dotací podle podmínek, aktuálně stanovených vládou.

Koncepce bytové politiky

Z hlediska času má koncepce střednědobý charakter. Navrhovaná opatření směřují především k odstraňování existujících překážek, k rozvoji a zvyšování účinnosti intervenčních nástrojů s cílem postupného zlepšování bytové situace obyvatelstva v dosažitelném časovém horizontu sedmi let. Veškerá navrhovaná opatření jsou podřízena základnímu cíli bytové politiky, tj. vytvoření takové situace, kdy si každá domácnost bude moci nalézt odpovídající bydlení z hlediska prostoru, kvality a ceny. Koncepce preferuje komplexní přístup ke sféře bydlení a vychází z pěti základních premis:

1. Trh s byty pojímá jako strukturálně a prostorově diferencovaný, nikoliv jako nediferencovaný, tzv. národní trh.
2. Bytovou politiku chápe jako výslednici a součást celkové hospodářské politiky státu a jejích jednotlivých segmentů, s mimořádným multiplikačním efektem pro další odvětví národního hospodářství i pro zaměstnanost.
3. Vychází z nutnosti prohloubení sociálního aspektu bytové politiky. Slušné a bezpečné bydlení je základní podmínkou uspokojivého života jedince i rodiny a důležitou složkou životní úrovně. Jsou zde rovněž důležité vazby na rozvoj dopravy, osídlení, na kvalitu životního prostředí apod., přičemž ve všech případech jde o vazby dlouhodobé.
4. Respektuje skutečnost, že současná ekonomická situace, včetně vývoje reálných příjmů obyvatel, je pro rozvoj bydlení limitujícím faktorem. Ačkoli důsledky existence těchto mantinelů může bytová politika do jisté míry ovlivnit, nelze od ní očekávat, že je odstraní.
5. Investice do bydlení tvoří významnou část celkových investic, výdaje na bydlení také tvoří významnou položku domácích rozpočtů; tu je však třeba modelovat tak, aby nedošlo k neúměrnému zvýšení rizika potlačení spotřeby v jiných oblastech. Vycházíme i z toho, že naše úroveň bydlení je nižší než ve vyspělých evropských zemích, ale odpovídá zhruba ekonomické výkonnosti ČR.

Již jsem zdůraznil, že **jedním z předpokladů naplnění koncepce je nárůst objemu finančních prostředků plynoucích do oblasti bydlení, tj. hlavně do péče o stávající bytový fond i do nové výstavby.** Dalším předpokladem je rozvinutí adekvátních ekonomických, právních a jiných nástrojů tak, aby prostředky daňových poplatníků byly využity co nejúčelněji a nejhospodárněji.

K dosažení těchto cílů musí být využito **vícezdrojové financování** – spolupráce soukromých financí s podporou veřejných prostředků – partnerství veřejného a soukromého sektoru, zapojení podpory zaměstnavatelů. Úlohou státu není nahradit soukromou iniciativu, ale stimulovat tok soukromých investic. Prostředky veřejných rozpočtů musí v tomto směru doplnit vytvoření Státního fondu rozvoje bydlení jako výrazného mimorozpočtového zdroje.

Hlavní stávající problémy spatřujeme především v zanedbanosti bytového fondu v důsledku dlouhodobě podhodnocované údržby. Výsledkem je rostoucí fyzický dluh v péči o bytový fond i snižování užitné hodnoty bytových objektů. To platí i pro panelové objekty.

S tím souvisí nedostatek zdrojů na řádnou péči o bytový fond, na odstraňování zanedbané údržby a na modernizace a rekonstrukce jak v nájemním, tak i ve vlastnickém sektoru. Plně to platí i pro družstevní sektor, kde se nepodařilo vytvořit dostatečné rezervní finanční prostředky pro obnovu a péči o bytový fond. Vnímám také nedostatky ve správě bytového fondu.

Co se týká **nové výstavby,** její objem neodpovídá našim potřebám. Ceny nové výstavby jsou i přes pokles v letošním roce neúměrně vysoké vzhledem k příjmové úrovni většiny obyvatelstva. Samozřejmě musím zmínit i nedostatečnou úpravu podmínek pro investory a developery, a to i v oblasti vymahatelnosti práva.

Je na místě připomenout i **sociální aspekty, projevující se v nízké finanční dostupnosti bydlení.** Domácnosti s nižšími příjmy, především pak mladí lidé, mají malou šanci získat na trhu s byty samostatné bydlení. Je třeba také posuzovat zátěž domácností výdaji na bydlení, kdy deregulace cen nebyla harmonizována. Vývoj cen služeb se odrazil v deformované struktuře výdajů domácností na bydlení, kde podíl nájemného zůstává na úrovni zhruba 1/3 a v podstatě stagnuje. Nedostatečně rozvinutá jsou i podpůrná opatření, umožňující řešit bytovou situaci osob, které jsou v oblasti bydlení znevýhodněny v důsledku zdravotního stavu, věku, rodinné situace, původu apod.

Efektivní bytovou politiku lze realizovat pouze tehdy, jsou-li dobře rozděleny kompetence mezi orgány veřejné správy. Z tohoto pohledu je hlavním úkolem pro další období **posílení role obcí v oblasti bytové politiky.** Připravujeme se také na analýzu možného využití připravovaných vyšších územně správních celků. S decentralizací bytové politiky ale úzce souvisí i **regionální přístup.** Od dosavadního převážně plošného přístupu k poskytování jednotlivých forem podpory chceme přejít k přístupu diferencovanému, který lépe odráží skutečnou situaci v jednotlivých regionech ve vazbě na bytovou politiku. Prvním krokem tímto směrem byl program poskytování dotací na výstavbu domů s pečovatelskou službou, který v letošním roce poprvé zohlednil míru vybavenosti jednotlivých okresů místy v zařízeních pro staré občany.

Vzhledem k celkové sociální a ekonomické situaci chceme v kratším časovém horizontu **posílit roli nájemního bydlení a rozvinout bydlení fungující na neziskovém principu.** V družstevním sektoru předpokládáme obnovení výstavby v rámci současných družstev a vytvoření předpokladů pro vznik a rozvoj nových neziskových bytových společností. Samozřejmě máme zájem i na rozvoji vlastnického sektoru.

Opatření připravovaná pro nejbližší období

Nyní mi dovolte, abych se stručně zmínil o některých konkrétních krocích, které by měly být realizovány v **krátkodobém horizontu.**

Vedle pokračující podpory nové bytové výstavby **se navrhuje pro další období větší důraz na podporu péče o existující bytový fond a jeho optimální využívání,** včetně odstraňování překážek, které tomuto cíli brání. Očekávaným výsledkem bude výrazné efektiv-

nější využití stávajících kapacit, zvýšení rozsahu disponibilního bytového fondu, zkvalitnění jeho stavu a zvýšení zájmu investorů o vstup do této oblasti.

Parlamentu České republiky byl předložen vládní návrh novelizace zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů. Tento návrh odstraňuje zásadní nedostatky zákona, které spočívají v nedůsledném vymezení odpovědnosti za správu, provoz a opravy společných částí domu, a upravuje postavení společenství vlastníků jako povinné právnické osoby. Jeho přijetím bychom se přiblížili k právní úpravě v zahraničí osvědčené formě kondominia. Současně řeší i vztahy k zastavěným pozemkům a problémy spojené s vydáním družstevních bytů do vlastnictví členů bytových družstev.

Chceme v dohledné době spolu se Svazem českých a moravských bytových družstev připravit návrh **nové právní úpravy postavení bytových družstev.** Dosavadní úprava družstev je zahrnuta do společné části obchodního zákoníku o obchodních společnostech a neumožňuje úpravu specifických institutů, typických pro bytová družstva, která se vymykají z obchodně právních vztahů. Samostatný zákon o bytových družstvech pak vytvoří potřebný právní rámec pro bytová družstva, v jehož pojetí budou promítnuty mezinárodně uznávané družstevní principy.

Na pomoc při **odstraňování nedostatků technického stavu bytového fondu** schválila vláda dne 7. dubna 1999 zásady samostatného podpůrného nástroje *„Zásady dlouhodobého programu podpory oprav bytového fondu"*. Cílem je podpořit provádění oprav bytových domů s využitím takových technických řešení, která zajistí výrazné prodloužení jejich životnosti a zvýšení kvality bydlení na úroveň odpovídající současným uživatelským požadavkům, a to za optimálních pořizovacích a provozních nákladů. Program usnadní majitelům bytových domů získání dlouhodobých zvýhodněných úvěrů na financování oprav a modernizací bytových domů. Budeme také navrhovat samostatný program *„Regenerace panelových sídlišť"* s cílem revitalizace a regenerace panelových sídlišť.

Zahájení programu podpory oprav bytových domů postavených panelovou technologií ve vlastnictví obcí – včetně vytvoření sítě regionálních poradenských středisek – se předpokládá ještě v roce 1999. Počítá se s urychleným rozšířením programu i na objekty v jiném než obecním vlastnictví a s postupnou aplikací programu i na objekty stavěné klasickou technologií.

Schválený návrh věcného záměru **zákona o bytových společnostech,** jehož paragrafové znění nyní MMR připravuje, je prvním krokem k vytvoření legislativních a ekonomických předpokladů pro vznik a rozvoj bytových společností, které budou poskytovat bydlení na neziskovém principu, a to při využití systému vícezdrojového financování s podílem budoucího uživatele bytu. Tento systém pojetí neziskového bydlení by měl kontinuálně navázat na dosavadní, v praxi několik let uplatňovaný systém výstavby nájemních bytů obcemi se státní dotací, do něhož obce často zapojují nejrůznější formou finanční spoluúčasti i budoucí bydlící.

Do budoucna předpokládáme také zapojení zdrojů zaměstnavatelů pro bydlení svých zaměstnanců. Tento krok přispěje k žádoucí diferenciaci nájemního sektoru, posílí objem nové bytové výstavby a rozsah nájemního bydlení a nabídne bydlení především středním příjmovým vrstvám obyvatelstva; dále umožní znovuobnovit stavební činnost bytových družstev, která se budou moci do neziskové formy transformovat, a eliminuje problematickou investiční činnost obcí v oblasti výstavby bytů. Při splnění podmínek stanovených vládními programy bude vznik a rozvoj těchto společností podpořen z veřejných prostředků.

Samozřejmě je třeba zajistit, aby dotace na výstavbu nájemních bytů byly bytovým společnostem poskytovány na základě jednoznačných kritérií, která zaručí, že bydlení stavěné se státní podporou bude mít standardní kvalitu a bude finančně dostupné, že využití dotací bude přísně kontrolováno tak, aby nemohlo dojít k jejich zneužití.

Vedle těchto návrhů chceme **zlepšit provázanost a účinnost podpůrných opatření** v podobě zákona o podpoře bydlení, chceme zlepšit rámec pro hypoteční úvěrování a rozšířit toto úvěrování i na pořizování starších nemovitostí. Záměrem je i rozšíření využití stavebního spoření ve smyslu podpory kolektivního investování. V rámci úprav daňového prostředí bychom rádi vytvořili stimulační podmínky pro investice do bytového fondu. Předpokládám, že pozitivní ohlas bude mít i zamýšlené **vytvoření informačního systému bydlení,** zvýšení dostupnosti informací o bydlení i podpora výzkumné činnosti v této oblasti. Bylo by možné o těchto jednotlivých záměrech podrobněji hovořit, ale dovolte mi ještě alespoň v krátkosti se zmínit o problematice deregulace nájemného.

Dosavadní způsob tzv. deregulace, tj. v zásadě plošné zdražování praktikované ministerstvem financí, nerespektuje podle mého soudu objektivní faktory tvorby nájemného. Není dostatečně zohledněna poloha ani kvalita pronajímané nemovitosti. Naším záměrem je dosažení rovnovážné hladiny nájemného na místních trzích s byty při současném zajištění adekvátní ochrany nájemníků i nájemců. Postupně by tak mělo dojít k ukončení dosavadního způsobu regulace maximálního nájemného a k přechodu na smluvní nájemné a věcně usměrňované nájemné, jehož výše by byla stanovena tak, aby odrážela nezbytné pořizovací a provozní náklady nájemních domů a respektovala polohu a kvalitu bytu. Jde nám tedy o výrazné prohloubení vnitrosídelní diferenciace nájemného a o respektování místně diferencované koupěschopné poptávky; navíc souběžně předpokládáme zavedení nové podoby sociálního příspěvku na nájemné tak, aby nedocházelo k nežádoucím excesům.

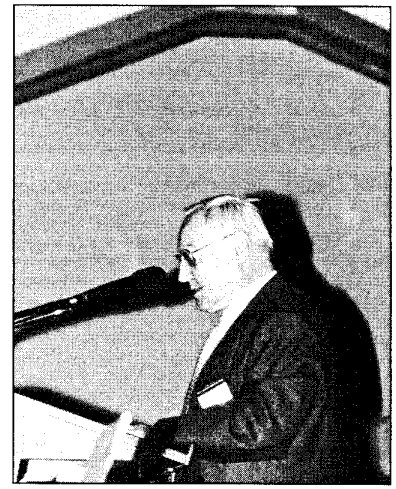
Pokusil jsem se seznámit Vás nejen s koncepčními východisky své práce na přípravě návrhu koncepce bytové politiky, ale i se stavem některých konkrétních kroků, které bych rád v oblasti bytové politiky prosadil. Věřím, že budeme mít ještě mnoho příležitostí o našich návrzích detailněji diskutovat a rozvíjet je tak, aby základní cíl naší bytové politiky byl naplněn.

Náplň činnosti České společnosti pro rozvoj bydlení. Prognózy a programy bydlení

Doc. RNDr. Alois Andrle, CSc., předseda České společnosti pro rozvoj bydlení

Obsah:

1. K činnosti ČSRB
2. Prognóza bytové výstavby do roku 2010
3. Průzkum bytové situace ve 267 městech
4. Programy bydlení ve městech



Chtěl bych pohovořit ke dvěma tématům, která jsou spojena s tím, že zde vystupuji ve dvou úlohách a funkcích: jako předseda ČSRB vás chci seznámit s činností této organizace. Jako ředitel Terplanu jsem z celé řady otázek a problémů, které v naší činnosti řešíme, vybral otázky zaměřené na prognózu bydlení – jakéhosi dlouhodobého rámce bytové politiky, jak nám ji přiblížil referát pana ministra prof. Císaře, a na tzv. programy bydlení, tj. na velmi aktuální úkol na úrovni měst. Dodám ještě, že obě „terplanovská" témata spojuje fakt, že se opírají o výzkumnou základnu, s propracovanou a již ověřenou metodikou. Připojím také několik vět, jež směřují k větší využitelnosti výzkumu (včetně jeho organizačního zabezpečení) v těchto i mnoha dalších otázkách. Budou-li v diskusi menší časové rezervy, mohl by můj referát být v obou směrech dále konkretizován a rozvinut.

Činnost České společnosti pro rozvoj bydlení (ČSRB)

Profesor Císař, který s několika dalšími „spřízněnými dušemi" ČSRB zakládal a také více než rok tuto společnost řídil, v odpovědi na otázku proč vznikla ČSRB, se zmínil o hlavních příčinách. V prosinci roku 1995, kdy ČSRB vznikala, nastal nebývalý pokles bytové výstavby, existovala značná neujasněnost nájemního a vlastnického bydlení. Spolu s plošnou deregulací nájemného se velmi oslabila úloha státu v rozvoji bydlení, klesala především dostupnost bydlení. Teprve ve druhém pololetí 1995 se objevila určitá „nesystémová" opatření, která měla zabránit úplnému propadu bytové výstavby v oblasti nájemního bydlení. Byla to známá podpora ve formě dotací komunální bytové výstavbě.

Prof. Císař tehdy také zdůrazňoval, že vznik Společnosti do značné míry podnítila i faktická neexistence výzkumu otázek bydlení.

Potěšující je skutečnost, že se od samého počátku založení Společnosti v červnu 1995 projevila vůle nemalé části odborné veřejnosti, praktiků i teoretických pracovníků dát k dispozici své znalosti a zkušenosti a přispět k formulaci bytové politiky, nebo alespoň některých jejích částí.

Od té doby již uplynuly více než 4 roky. Práce v ČSRB se vcelku dařila, dá se říci, že se i vytvářela platforma pro vážnou, seriózní diskusi o aktuálních problémech. ČSRB se stala pojmem. Od počátečních rozpaků a vyčkávání se to projevilo v tom, že výsledky diskusí, práce členů ČSRB, jejich publikační činnost, připomínky k připravovaným materiálům do vlády i parlamentu byly postupně stále více oceňovány. Do určité míry a ve zjevně nedokonalé formě jsme alespoň částečně nahrazovali chybějící nebo jen sporadicky se projevující výzkum bydlení.

Když jsem byl zvolen po profesoru Císařovi za předsedu ČSRB, snažil jsem se, aby prvotní duch Společnosti byl zachován a rozhojňován. Kromě **dobrovolnosti členství fyzických osob** (nikoliv zájmových organizací) byla v naší činnosti vždy zdůrazňována a co nejvíce dodržována **zásada nezávislosti a úsilí o odbornost v diskusích,** často i velmi kritických vystoupeních a sporech. Nesnažili jsme se nalézat mezi různými názory politicky odůvodněná kompromisní stanoviska. Myslím si, že právě tento střet zájmů a nutnost odborné argumentace jsou ceněny širší odbornou veřejností, ale i řídícími orgány. Zdůrazňuji, že nejen v centrálních, ale jak známe ze stanovisek našich členů – starostů a dalších

pracovníků samosprávy i státní správy na místní úrovni – i v těchto orgánech: radách a zastupitelstvech. Totéž platí i o našich členech – vysokoškolských učitelích, akademických funkcionářích.

Je samozřejmé, že této činnosti se nemůžeme věnovat s maximálním nasazením. Všichni členové předsednictva někde pracují, většinou velmi intenzivně. Přesto se domníváme, že i jim práce v ČSRB dává podněty a obohacení, alespoň v určitých konkrétních otázkách. Tím, že „žijeme" ze skromných příspěvků, musíme prakticky vše, co vykonáme, připsat na konto dobrovolné práce bez jakékoli finanční odměny. Nebudu dále charakterizovat naši činnost, popis naší práce je uveden v příloze. Výsledky jsou dosti často publikovány nebo jsou k dispozici v podrobné zprávě pro jednání každoroční valné hromady. Chtěl bych pouze apelovat na vás, abyste nás podpořili, nikoliv materiálně, ale svým pochopením. Nechceme být masovou organizací. Máme nyní 120 členů a zdá se, že ve velmi dobré struktuře.

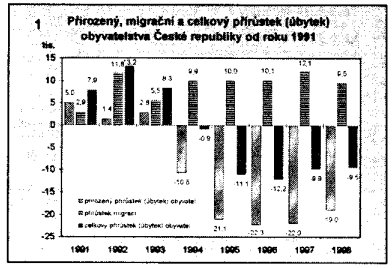
Všichni, kdo mají zájem o aktivní zapojení do práce ČSRB, jsou ovšem vítáni. Pod aktivitou chápeme neformálnost členství. Nejde o to, že by měl každý čas od času připravit delší referát a počítat s vystoupením a obhajobou svých názorů. Pod aktivitou chápeme i to, že se do diskuse vnášejí otázky, krátké glosy, vlastní zkušenosti, názory opřené o fakta, argumenty, vývody apod.

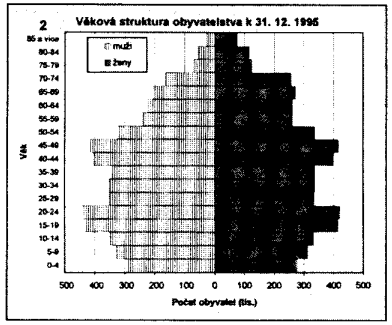
Chtěli bychom – dojde-li k založení výzkumného pracoviště – aby právě z řad členů ČSRB se kolem výzkumu sdružovali výzkumně, poradensky a oponentně (kriticky) naladění odborníci, kteří by tím výzkumu pomohli, zvláště v počátečním období. Myslíme, že by tak došlo ke vzájemnému prospěchu všech, kdo mají na mysli a usilují o rozvoj bydlení.

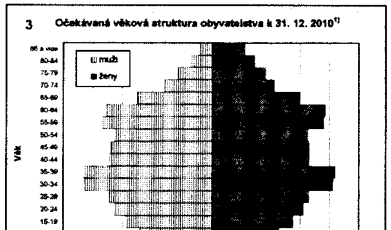
Chtěl bych uvést v několika bodech, kam Společnost bude nadále směřovat:

- ČSRB chce nadále sdružovat k tvůrčí práci pracovníky z oblasti teorie, z centrálních složek státní správy i pracovníky z regionů a orgánů místní správy;
- budeme se snažit o propojení všech úrovní bytové politiky, o dopředné i zpětné vazby při realizaci a tvorbě koncepcí;
- v této spojitosti budeme pokračovat v diskusích k aktuálním tématům, pomáhat hlubšímu osvojení nových poznatků a zkvalitnění zpracovávaných materiálů, zejména přípravy nových zákonů;
- budeme podporovat stálé zkvalitňování statistické evidence a rozšiřovat její možnosti návrhy na průzkumy bytové situace ve městech, obcích a regionech. Dále vytvářet předpoklady pro usnadnění organizované výzkumné činnosti tak, aby pracovníci na ministerstvech, v nových krajích a v obcích měli dostatek vyhodnocených údajů a poznatků;
- rádi bychom se přitom opírali o názory, které doufáme v hojné míře zazní i zde na konferenci. Jedním z důvodů pro její uspořádání je právě tato výměna názorů a zkušeností.

Nyní dovolte, abych přešel k otázkám **prognózy bytové výstavby a programům bydlení.** V těchto otázkách (byly také diskutovány v rámci ČSRB) se opírám o práce, které již byly uskutečněny. Na všech





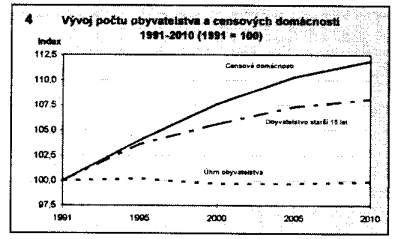


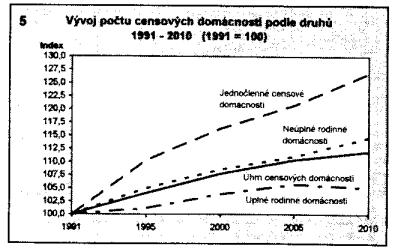
úrovních státní správy a samospráv je, podle mého názoru, potřebné mít vyjasněny základní otázky rozvoje bydlení v dlouhodobější perspektivě. Je to nezbytná informace a nezbytný předpoklad aktuální bytové politiky.

Uvedu zde nejdříve grafy o vývoji a struktuře obyvatel. Vývoj počtu obyvatel v devadesátých letech svědčí o zvyšujících se úbytcích. Ve věkové struktuře již k 31. 12. 1998 se ukazuje stárnutí obyvatel. Z toho se odvíjí nepříznivá projekce obyvatel po roce 2000. V roce 2010 se věková struktura obyvatel vyznačuje již značným zvýšením podílu starších věkových skupin obyvatelstva. Ilustrují to *grafy č. 1 až 3.*

První, dostatečně provokativní otázkou je, zda bude v České republice (v regionu, městě, obci) zapotřebí pro méně obyvatel více bytů. Prognózy ukazují, že ano. Odpověď na tuto otázku je však třeba formulovat v poněkud jiné závislosti. Od projekcí obyvatel je potřebné sestoupit k projekcím domácností. A je to právě struktura domácností podle typů, která je pro naši republiku velmi specifická, a navíc značně diferencovaná zejména regionálně a podle měst. Dlouhodobě se přitom prosazuje tendence, že se počet členů domácností zmenšuje, domácností přibývá více než obyvatel. Počet domácností může růst i při poklesu počtu obyvatel. To je příklad České republiky (ale nejenom České republiky). Pochopitelně, změní-li se v době projekce vývoj počtu obyvatel v pozitivním směru (zvýší se počet narozených a klesne počet zemřelých oproti současným předpokladům), je důsledek v počtu domácností zhruba po 20 letech rovněž růstový a opět ve větším měřítku, než by bylo možné soudit z počtu obyvatel. Roste-li počet domácností, roste i poptávka po bytech.

Projekci obyvatel, domácností a prognózu potřeby bytů ukazují *grafy* a výsledné *bilanční tabulky č. 1 až 3*, které jsou výsledkem nových projekcí z letošního roku.





Již v roce 1996 byl v Terplanu vypracován dlouhodobý výhled. V tehdejší prognóze jsme počítali s tím, že každoročně od roku 1996 až do roku 2010 bude potřebné průměrně ročně stavět 50 – 55 tisíc bytů. S tím, jak se v letech 1996 a dalších nedařilo tohoto cíle dosáhnout, by bylo potřebné ve zbývajících letech do roku 2010 stavět více.

Došlo však i k některým změnám v původních předpokladech prognózy. Vývoj po roce 1996 ukázal, že se patrně snížily úbytky bytů. Nyní v nové prognóze počítáme s úbytky v ročním rozsahu 22 tisíc bytů, nikoliv 30 tisíc. Snížení představuje 0,6 % z úhrnného počtu bytů 1991 ročně (původně 0,8 %). Kromě toho se ukazuje, že projekce obyvatelstva je ještě pesimističtější, než byla v roce 1996. Nižší počet obyvatel a další opožďování vstupu do manželství snížily i uvažovaný počet domácností.

To jsou hlavní rozdíly oproti tehdejším propočtům. V letech 1999 a 2000 patrně výstavba nepřekročí 55 tis. bytů; v letech 1991 – 1998 bylo získáno pouze 192 tisíc bytů. To znamená, že tzv. hrubé přírůstky bytů budou za 10 let činit asi 247 tis. bytů.

K uspokojení potřeby domácností je třeba počítat s bytovou výstavou ve výši 42 – 54 tisíc bytů ročně v letech 2001 – 2010.

Údaje obsažené v tabulkách byly propočteny na základě **velmi střízlivých odborných úvah.** Proto také variantu A je potřebné označit za **nepříznivou až varovnou** (41,8 tisíc bytů ročně). Úroveň bydlení, vyjádřená procentem samostatně bydlících domácností, zůstává stejná jako před 20 lety.

Ve variantě B je zvýšení úrovně bydlení domácností v roce 2010 ve srovnání s rokem 1991 uvažováno v rozsahu 3 procentních bodů u jednotlivých typů domácností. V průměru by se podíl domácností bydlících samostatně zvýšil z 83,6 % na 86,2 %. I to je velmi skromný zisk (zlepšení) za dvacetileté období. Proto i tuto variantu považujeme za **úspornou** a v podmínkách většího oživení ekonomiky za minimální a překročitelnou. Kapacitní dosažení většího ročního průměrného počtu bytů nad 55 tisíc by nemělo být již v současných možnostech stavební výroby žádným problémem. Problémem naopak je, že podíl stavebních prací na bydlení z celkové hodnoty je v našem stavebnictví stále velmi nízký. To rozhodně nepřispívá ani rozvoji stavebnictví a nepodporuje růst v jiných odvětvích a celkově v národním hospodářství.

Nejde tedy jen o to, aby se zvýšila úroveň vybavenosti obyvatelstva byty, i když to je cílem nejvlastnějším, ale také o to, aby se rozvoj bydlení stal progresivním faktorem rozvoje ekonomiky.

K prognóze bytové výstavby chci podotknout, že nejde o výstavbu pro výstavbu. V posledních letech, ale i v předcházejícím desetiletí, bytová výstavba v sousedním Rakousku rostla a dosahovala výše 45 – 55 tisíc bytů ročně, a to při velmi racionálním provozu bytů, dobré údržbě a rostoucích ukazatelích bytového fondu.

Není správné dávat propočty potřeby bytové výstavby do protikladu s nezbytností obnovy bytového fondu, jeho řádné údržby apod. (Počet obyvatel Rakouska činí 8 mil., tj. o více než 2 mil. méně než v České republice.) S tím se v těchto propočtech počítá. Jsme ovšem i zde střízliví. Uvolnění rezerv, které se v hospodaření s byty nahromadily není tak snadné a rozsáhlé, jak se dosti často zjednodušeně traduje.

V návaznosti na sčítání lidu, domů a bytů, které bude k 1. 3. 2001, bude nutné upřesnit prognózy do roku 2020, a to nejen za celek ČR, ale i za regiony. Tyto prognózy je ovšem nutno vždy konfrontovat s dalšími indikátory ekonomického a sociálního charakteru.

Na otázce tohoto typu prognózy jsem chtěl demonstrovat i jednu větev výzkumu, kterou je třeba i pro účely

Tab. 1 Předpokládaný počet bytů k roku 2000 a 2010 (v tis.)

Bilanční položka	Počet bytů (v tis.)	
	1991 – 2000	1991 – 2010
A. Počet trvale obydlených bytů k 3. 3. 1991	**3 706**	**3 706**
a) předpokládaný úbytek bytů[1)]	-220	-440
b) potřeba volných bytů pro redistribuci a rekonstrukce	-30	-40
c) byty obsazené cizinci	-15	-25
d) byty získané novou bytovou výstavbou 1991 – 1998 (skutečnost)	+192	+192
e) byty získané novou bytovou výstavbou 1999 – 2000 (odborný odhad Terplanu)	+55	+55
f) byty získané přeměnou z nebytových prostor, vč. bytů v rekreačních objektech, adaptacemi (odborný odhad Terplanu)	+12	+70
B. Saldo předpokládaných změn	-6	-188
C. Byty pro trvalé bydlení (bez bytů pro cizince) ke konci výhledového období a bez nové bytové výstavby 2001 – 2010	**3 700**	**3 518**

[1)] Přesné vyčíslení těchto dat bude možné až po sčítání lidu, domů a bytů v roce 2001, resp. 2010.

Tab. 2 Předpokládaná potřeba bytů v roce 2010 a nové bytové výstavby 2001 – 2010 (v tis.)

Bilanční položka	Varinta potřeby nové bytové výstavby	
	A	B
1. Potřebný počet trvale obydlených bytů ke konci roku 2010[1)]	3 936	4 058
2. Disponibilní počet bytů k trvalému bydlení ke konci roku 2010	3 518	3 518
3. Potřeba nové bytové výstavby v letech 2001 – 2010		
a) celkem	418	540
b) průměrně	41,8	54,0

[1)] Varianta A = procenta jednotlivých typů samostatně bydlících domácností zůstanou i v roce 2010 stejné jako v roce 1991 (tj. v úhrnu 83,6 % censových domácností). Tuto variantu je třeba označit za „varující". Kvantitativní úroveň bydlení by v roce 2010 byla stejná jako před 20 lety.

Varianta B = procento jednotlivých typů samostatně bydlících censových domácností vzroste o 3 procentní body. Bez soužití s jinou censovou domácností by tak bydlelo 86,2 % censových domácností. Tuto variantu považujeme za „úspornou".

Tab. 3 Základní synoptické ukazatele vztahu mezi počtem bytů, počtem obyvatel a censových domácností

Bilanční položka	Rok			
	1991	2000	2010	
			var. A	var. B
1. Počet trvale bydlících obyvatel (v tis.)[1)]	10302	10 270	10 170	10 170
2. Počet censových domácností (v tis.)[2)]	4 052	4 446	4 708	4 708
3. Potřebný počet trvale obydlených bytů podle propočtu potřeb (v tis.)[3)]	3 706		3 936	4 058
4. Počet bytů na 1 000 obyvatel	360	360	387	399
5. Úhrnné procento domácností bydlících samostatně	83,6	83,6	83,6	86,2

[1), 2)] Projekce a. s. Terplan z roku 1999.
[3)] Viz poznámky u předchozí tabulky.

středněbobých koncepcí podporovat. Celkově jsou tyto výsledky **rámcovým základem** koncepce. Upřesnění pro jednotlivé roky je pak již záležitostí dalších ekonomických výzkumů a konkrétní bytové politiky (naplňování strategie).

Poslední poznámka k úloze prognózy bytové výstavby: takovou prognózu potřebují nejen centrální orgány, ale i regionální na úrovni nových krajů. Je správné je vypracovat i na městské úrovni, v rámci městských programů rozvoje bydlení nebo sociálně ekonomických koncepcí.

To jsem již přešel k otázkám, spojeným s průzkumem bytové situace a zpracováním koncepcí (programů) rozvoje bydlení. Aby bylo možné překročit na základě sjednoceného a ověřeného metodického přístupu k vypracování programů bydlení ve městech, bylo zapotřebí získat nejdříve podklady o bytové situaci. Statistika bydlení až do roku 1997 neumožňovala nahlédnout do jednotlivých měst a obcí v celonárodním měřítku.

Od roku 1997 již lze za každou obec získat důležité ukazatele, týkající se bytové výstavby. Co se týká bytového fondu, je to horší. Určité úvahy jsou možné jen na úrovni celostátní.

Od roku 1997 jsou **za každou obec** k dispozici tyto hlavní údaje:

- počet dokončených bytů výstavbou rodinných a bytových domů a v rámci nástaveb a vestaveb k oběma typům; srovnatelnost mezi městy a obcemi se dosahuje přepočtem bytů na 1 000 obyvatel;
- velikost stavebních pozemků a obestavěný prostor (kubatura postavených domů);
- počet pokojů, obytná a užitková plocha bytů a pokojů;
- technická vybavenost dokončených bytů;
- doba výstavby;
- pořizovací hodnota domů a bytů.

To je nepochybně velký pokrok. Pro sestavení programu bydlení v konkrétním městě, resp. ve městě a přimykajících obcích (aglomeraci) je to však málo. Závěry se dají činit na úrovni celostátní (např. za města nad 50 tisíc obyvatel) a na úrovni budoucích VÚSC.

Velké množství strukturálních údajů o domovním, bytovém fondu a úrovni bydlení získáme z generální inventarizace, kterou poskytnou výsledky sčítání lidu, domů a bytů 2001. To bude nová výchozí základna a tedy i šance ke zpřesnění a dopracování programů a výhledů bydlení nejen v měřítku celostátním a regionálním, ale i za každé město či obec. Nemělo by přitom jít o jednorázovou akci, ale o kontinuální proces, protože to odpovídá významu bydlení. Sčítání má ovšem jednu nevýhodu, – koná se jen jednou za 10 let. Proto jsou tak důležité i mikrocensy (jednou za dva až tři roky) nebo účelně zaměřené evidence, šetření či průzkumy.

Program bydlení, který by měl obsahovat již uváděné demografické rámce a dlouhodobý výhled v bydlení, kromě toho dostatečně podrobný rozbor bydlení v souvislostech s ostatními sektory městského organismu, nepochybně samospráva uvítá a využije tyto údaje (ve zpracované podobě) již pro účely srovnání, tj. zjištění, jak je na tom město či obec ve srovnání se stejně velkými městy či obcemi v regionu nebo celé republice.

Program však k tomu, aby dobře sloužil, potřebuje mnohem více údajů a poznatků.

Již v letech 1996 – 1997 jsme rozšířili poznání bytové situace ve městech s 5 tisíci a více obyvateli, celkem ve 267 městech. Z hlediska podílu na bytové výstavbě tato města v roce 1997 představovala 59 %. U dokončených bytů nájemních to bylo ještě mnohem více (80 %). Znamená to, že z výsledků průzkumu bylo možné dobře usuzovat na celkovou bytovou situaci, zejména na situaci ve výstavbě nájemních bytů.

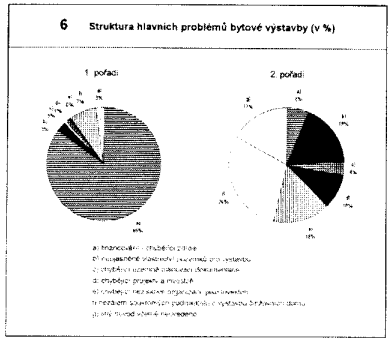
Průzkum byl ovšem pojat mnohem šířeji. V dotazníku bylo celkem 22 otázek, na něž se většinou odpovídalo variantně a stanovovalo pořadí. Nemohu zde všechny otázky uvádět ani zdůvodňovat; mohu jen říci, že jsme při sestavování dotazníku spolupracovali s 10 zástupci měst. Byl to **jejich** dotazník. Dozvěděli jsme se – a města (respondenti) se rovněž dozvěděla – mnoho důležitých údajů a informací. Namátkou uvedu:

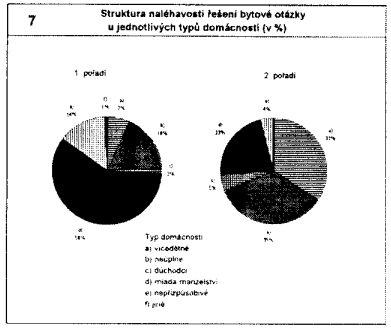
- stav a představy o rozsahu a způsobu prováděné privatizace komunálního bytového fondu;
- které potíže jsou spojeny s bytovou výstavbou ve městě (v odpovědích bylo určováno pořadí);
- jak vypadá příprava bytové výstavby (kolik a jakých bytů v nejbližších 2 – 3 letech);
- jaké jsou ceny za privatizované byty a jaké jsou tržní ceny v místě (průměrný 3 + 1 byt 1. kategorie v rodinném domě a bytovém domě;
- která skupina domácností je nejvíce ohrožena při získávání finančně úměrného bydlení a další odpovědi na otázky, jež směřovaly i k širším vazbám bydlení v daném městě.

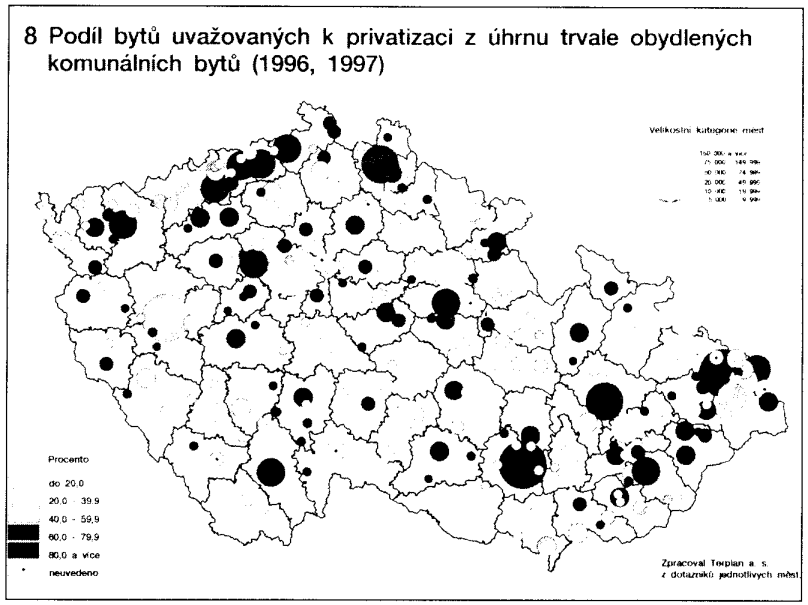
Zjistili jsme, že z 267 měst v letech 1996 – 1997 nemělo 196 měst zpracovanou koncepci rozvoje bydlení (program bydlení). Celkem 113 měst odpovědělo, že by přivítalo pomoc při jejím zpracování. Současný stav neznáme, ale patrně se nijak radikálně nezměnil, což považujeme za škodu.

Zkušenosti, které jsme získali jako zpracovatelé několika programů měst a které získala tato města, svědčí o tom, že program bydlení znamená kvalitativní posun v bytové politice měst a že tyto dokumenty jsou postupně stále více doceňovány. (V této souvislosti cituji slova starosty města Chebu: *„Čím více o bydlení víme, tím více poznáváme složitost a spletitost vazeb, tím více je třeba každou otázku posoudit v souvislostech."*) Pochopitelně ani vyplněný dotazník nestačí v daném městě k tomu, abychom podle něj zpracovali program bydlení. Je to však již srovnatelný výchozí základ, mnohem více, než když se zadávají práce, jež začínají z obrovské věcné a metodické neznalosti městského organismu.

Bylo by potřebné, aby v relativně krátké době všechna města (467 měst) i zainteresované větší obce měly zpracovány programy bydlení. Jejich využitelnost je nejdříve v politice bydlení, ale je i širší. Vychází se z územně plánovacích podkladů a dokumentace, z rozvojových studií (pokud jsou k dispozici); nepochybně pak programy rozvoje bydlení zpětně vedou k prohloubení a zkvalitnění těchto a dalších koncepčních podkladů rozvoje města.







U programů rozvoje bydlení, které jsme pro zainteresovaná města zpracovali, odkazuji alespoň na 2 statě v časopise Urbanismus a územní rozvoj č. 3 z roku 1998:

- Šetření bytové situace ve městech a programy bydlení
- Sociologická sonda do problematiky bydlení mladých manželství.

Dále na stať v časopise S'99 č. 39 „Vazby mezi státní a městskou bytovou politikou".

Stručnou charakteristiku vyjadřují *grafy č. 6 až 8.*

Jako příklad uvádím také **návrh obsahu Programu bydlení:**

A. Vyhodnocení současného postavení města se zaměřením na bydlení

1. Význam, postavení města a stavební vývoj města
2. Ekonomická základna, zaměstnanost, průměrné výdělky
3. Obyvatelstvo a jeho skladba
4. Domovní a bytový fond
5. Sociální klima, bydlení sociálně slabších domácností
6. Hlavní problémy forem bydlení a trhu s byty
7. Rozpočet města a bydlení

B. Sociologická sonda do problematiky bydlení (mezi žadateli o byt, u mladých manželství)

C. Budoucí vývoj bydlení

1. Potřeba bytů celkem, byty pro mladá manželství, sociálně slabší skupiny domácností, včetně domácností důchodců
2. Výstavba bytů. Rekonstrukce bytového fondu, modernizace
3. Financování bytové výstavby

D. Zásady bytové politiky města a shrnutí hlavních problémů s návrhy na postupná řešení

Ze sociologických sond uskutečněných v programech bydlení 5 měst (Pardubice, Přerov, Jablonec nad Nisou, Sušice, Hostinné) by bylo možné uvádět celou řadu důležitých poznatků. Odkazuji v tomto směru na prameny, které jsem již uvedl. Z údajů, získaných těmito průzkumy, je možné formulovat hlavní problémy v jednotlivých městech, ve skupinách měst, v regionech i v celostátním měřítku. Chtěl bych proto závěrem k této otázce ještě zdůraznit následující:

Tak jako v obcích při zpracování programů bydlení, musíme vždy otázky spojené s byty spojovat s demografií a sociální problematikou, dále pak s problematikou ekonomického a sídelního zařazení daného města (včetně např. otázek dopravní dostupnosti – rozsahu dojíždek, vlivů na životní prostředí apod.); mělo by tomu tak být i na vyšších úrovních samosprávy a státní správy. Přesvědčili jsme se v řadě prací, že tato provázanost je podmínkou kvalitního výsledku, podobně jako komplexní způsob řešení, včetně dopracování systému podpor o úsek sociální bytové výstavby. Důležitá je efektivní implantace systému do denní praxe.

V této spojitosti plně podporuji velmi praktickou myšlenku na využití bytových objektů (ve výstavbě i stávajících) v menších obcích, které jsou dopravně dostupné. Zčásti v těchto obcích je ekonomické oživení závislé na vlastní iniciativě, zčásti je potřebné ji podpořit. Propojení řešení bytové otázky měst a obcí v jejich zázemí je skutečně jednou z možností nového přístupu k získávání bytů bez velké výstavby na „zelené louce". Upozorňuji, že od roku 1997 existují údaje o bytové výstavbě ve všech 6 244 obcích, to je základ, ze kterého zvláště po sčítání v roce 2001 je možné vyjít a postupně zpracovávat programy bydlení pro větší města a propojené obce v zázemí města. V návrzích na zpracování programů bydlení v konkrétních městech již s takovým přístupem běžně počítáme. Z programů bude těžit nejen město, ale i zařazené obce. Otázka financování (kdo bude kolik platit za rozbor) by neměla být podle mého názoru nepřekonatelnou překážkou.

Konkrétně vzato, města a obce by měly ve vlastním zájmu zpracovat programy rozvoje území, ať už v rámci sociálně ekonomických programů, nebo projektů rozvoje bydlení. Je to logické, protože lidé vždy žijí v konkrétním městě, obci, lokalitě. Ale pro existenci a rozvoj sídel je třeba řady nadměstských systémů, kde je hlavní účast státu a regionálních orgánů.

Domnívám se, že tyto práce pomáhají na všech úrovních správy získat dobrý základ pro rozhodnutí, která jsou od zodpovědných pracovníků očekávána. Vzájemná informační propojenost, k čemuž má přispět i naše konference, je pak zárukou minima, nebo alespoň omezení chyb z rozhodnutí, která byla, ale i dnes často jsou uskutečňována bez zevrubného posouzení všech vazeb a dopadů.

V závěru bych rád ocenil, že řada našich odborných časopisů i denní tisk se otázkami bydlení zabývají v nepoměrně větší intenzitě, než tomu bylo např. před 5 lety. Přesto v osvětové oblasti existují mnohé nevyužité rezervy i dluhy.

Bytová politika se promítá do života nás všech, rodin i jednotlivců, a to zcela konkrétně. Proto je její význam na všech úrovních: od státní přes regionální až po obecní úroveň – na žádné by neměla absentovat. Dopady jsou velmi zřetelné. Při tvorbě koncepce a implementaci opatření do praxe přitom nelze použít jednoduché recepty a klišé. Vždyť každé město je specifický složitý organismus – je jiné, což je nutné v koncepcích respektovat. To je také určitý předpoklad pro přijímání správných závěrů a opatření ve prospěch rozvoje bydlení. Dovolte mi vyjádřit přání, aby výměna poznatků a zkušeností, které budou prezentovány na této konferenci, k tomu přispěla.

Literatura

[1] Koncepce státní bytové politiky – návrh. Materiály MMR z října 1999
[2] Bydlení v České republice. Národní zpráva pro Konferenci OSN – HABITAT II. Ministerstvo hospodářství ČR. Praha, 1996
[3] Komunální bytová politika (Syntéza z průzkumů 1996 a 1997). Terplan, Praha, 1998
[4] CÍSAŘ, J.: V bydlení se vládě podařilo nastartovat důležité změny. Právo, 9. října 1999
[5] ČALFOVÁ, J.: Sociologická sonda do problematiky bydlení mladých manželství. In.: Urbanismus a územní rozvoj, č. 3, 1998. ÚÚR Brno
[6] MAREK, T.: Ekonomie bydlení a člověk. Část 1 až 3. Výstavba a architektura, 1992, 1993, VÚVA, Praha
[7] MATYÁŠ a kol.: Programy rozvoje bydlení měst Sušice, Pardubice, Přerov, Hostinné, Jablonec nad Nisou. Terplan 1996 – 1998
[8] TOMAS VAN ZAVREL a kolektiv: Tvorba koncepce bytové politiky města. In.: Moderní obec č. 4, 1999
[9] ANDRLE, A. – DUPAL, J.: Bytová politika ve světle současnosti a budoucích potřeb. Stavitel, 10 – 11, 1994
[10] ANDRLE, A. – DUPAL, J. – SRB, V. – KUČERA, M.: Koncepce a výhledy bydlení, bytová politika a sociální diferenciace. Nadace Start. Praha, 1995
[11] ANDRLE, A. a kol.: Bydlení v procesu transformace. In.: Zpráva o lidském rozvoji. Česká republika 1996. Přírodovědecká fakulta University Karlovy, Praha, 1996
[12] ANDRLE, A. – DUPAL, J.: Šetření bytové situace ve městech a programy bydlení. In.: Urbanismus a územní rozvoj, č. 3, 1998. ÚÚR Brno
[13] ANDRLE, A.: Vazby mezi státní a městskou bytovou politikou. In.: S'99, č. 39.

Stratégia rozvoja bytovej výstavby na Slovensku

Doc. Ing. István Harna, PhD, minister výstavby a verejných prác Slovenskej republiky

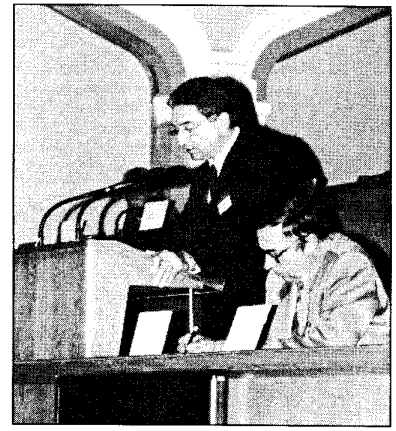
Dovoľte mi predovšetkým poďakovať sa za pozvanie na túto významnú konferenciu a za možnosť vystúpenia na nej. Som veľmi rád, že medzi Ministerstvom pro místní rozvoj ČR a Ministerstvom výstavby a verejných prác SR pretrváva a ďalej sa prehlbuje plodná spolupráca a výmena skúseností. Táto spolupráca bola doposiaľ vecne zameraná predovšetkým na problematiku bytovej politiky. Nakoľko však v tomto mesiaci sa rozšíria kompetencie nášho ministerstva o problematiku regionálneho rozvoja, umožní to rozšíriť našu spoluprácu aj v tejto oblasti.

Chcel by som vo svojom vystúpení stručne informovať o stratégii rozvoja bytovej výstavby na Slovensku. Problematika bývania je jednou z najcitlivejších oblastí života občanov, pretože sa dotýka jednej zo základných životných potrieb každého človeka. Preto dôležitým cieľom štátu v rozvoji bývania, a tým aj bytovej výstavby, je vytvorenie fungujúceho trhu s bytmi, na ktorom budú v rovnováhe dopyt a ponuka bytov, a ktorý umožní maximálne efektívne uspokojovať potreby bývania v daných ekonomických, spoločenských a sociálnych podmienkach.

V záujme riešenia nepriaznivého vývoja bytovej výstavby po roku 1989 bola vládou SR prijatá **„Koncepcia štátnej bytovej politiky do roku 2000“**, v ktorej boli vytýčené ciele bytovej politiky. Základným cieľom sa stanovilo vytváranie takých legislatívnych, technických a ekonomických podmienok, aby bývanie bolo pre obyvateľstvo dostupné a aby si každá domácnosť mohla zabezpečiť bývanie primerané výške vlastných príjmov. Na financovanie výstavby nových bytov ako aj obnovy bytového fondu v súlade s koncepciou bytovej politiky boli vytvorené a v súčasnosti sa uplatňujú tri systémy, ktorými sú stavebné sporenie, štátna podpora rozvoja bývania realizovaná prostredníctvom Štátneho fondu rozvoja bývania a programov rozvoja bývania a hypotekárne bankovníctvo. Ich pôsobenie na rozvoj bytovej výstavby je značne rozdielne.

1. Stavebné sporenie

Aj u vás dobre známe stavebné sporenie je najdlhšie používaným (zákon SNR č. 310/1992 Zb. o stavebnom sporení) a zároveň najstabilnejším prvkom vo financovaní bytovej výstavby. K 30. 6. 1999 boli do oblasti bývania prostredníctvom stavebných sporiteľní vynaložené prostriedky v celkovom objeme cca 39 mld. Sk; z toho boli poskytnuté úvery vo výške cca 3,2 mld. Sk na novú bytovú výstavbu. Okrem toho pre tento účel dostali aj právnické osoby úvery v hodnote 2 mld. Sk, čo je spolu takmer 5,2 mld. Sk určených na bytovú výstavbu. Vynaložený objem finančných prostriedkov je však ešte potrebné zvýšiť o čiastku 1 mld. Sk, ktorú použili stavebné sporiteľne na odkúpenie štátnych dlhopisov pre Štátny fond rozvoja bývania na podporu bytovej výstavby. Možno teda konštatovať, že z celkových prostriedkov vynaložených stavebnými sporiteľňami takmer 80 % bolo použitých na financovanie obnovy a modernizácie bytov.



2. Štátna podpora rozvoja bývania

a) Štátny fond rozvoja bývania

Štátny fond rozvoja bývania (ŠFRB) bol zriadený zákonom NR SR č. 124/1996 Z. z., ktorý upravuje jeho postavenie a podmienky poskytovania štátnej podpory z prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania pre rozširovanie a zveľaďovanie bytového fondu. Zákon určuje šesť účelov, na ktoré možno podporu poskytnúť vo forme výhodného úveru a po splnení určitých podmienok aj nenávratného príspevku; podporu z tohto systému možno poskytnúť na výstavbu bytu, výstavbu ubytovne, dodatočné zateplenie bytu, stavebnú úpravu bytu, odstránenie statických chýb bytového domu a dokončovanie vybraných rozostavaných objektov bývalej komplexnej bytovej výstavby.

Od začiatku fungovania Štátneho fondu rozvoja bývania v roku 1996 až do 31. 06. 1999 bolo uzavretých 13 040 zmlúv s fyzickými a právnickými osobami, ku ktorým bola poskytnutá podpora v celkovej výške 6,5 mld. Sk. Poskytovanie podpory bolo prevažne oriento-

vané na výstavbu bytov a možno konštatovať, že prostredníctvom Štátneho fondu rozvoja bývania sa podporila výstavba 13 236 bytov.

b) Programy rozvoja bývania

Nevyhnutnou podmienkou na realizáciu bytovej výstavby je príprava územia. Za túto oblasť by mali byť zodpovedné predovšetkým obce. Vzhľadom na nedostatok finančných zdrojov obcí potrebných na územnú prípravu – pozemky a technické vybavenie územia – štát poskytuje obciam pomoc prostredníctvom Programov rozvoja bývania. Zdrojom financovania týchto programov sú každoročne vyčleňované prostriedky a dotácie zo štátneho rozpočtu. Od roku 1996 boli na uvedené programy vyčlenené finančné zdroje v objeme 4,5 mld. Sk. Z týchto prostriedkov sa okrem výstavby technickej infraštruktúry zabezpečuje aj výstavba nájomných bytov, bytov pre občanov, ktorí potrebujú pomoc, a obnova bytových domov, zapísaných v zozname svetového kultúrneho dedičstva UNESCO.

3. Hypotekárne úvery

Hypotekárne úvery predstavujú ďalší spôsob finančného zabezpečenia bytovej výstavby. Podľa zákona č. 21/1992 Zb. o bankách v znení neskorších predpisov je hypotekárny úver definovaný ako dlhodobý úver s lehotou splatnosti najmenej 5 rokov, zabezpečený záložným právom k tuzemskej nehnuteľnosti, ktorý banka poskytuje právnickým a fyzickým osobám na nákup, výstavbu, rekonštrukciu a údržbu tuzemských nehnuteľností. Hypotekárny úver je financovaný prostredníctvom vydávania a predaja hypotekárnych záložných listov. Pre oživenie hypotekárneho financovania boli prijaté dve opatrenia, ktoré majú sprístupniť hypotekárne úvery širšiemu okruhu záujemcov. Ide o oslobodenie výnosov z hypotekárnych záložných listov od dane z príjmov a o bonifikáciu úrokovej miery hypotekárnych úverov, ktorá v súčasnosti predstavuje 6 percentuálnych bodov. Napriek takto upravenej legislatíve a aj štyrom vydaným licenciám na poskytovanie hypotekárnych úverov, tento finančný systém ešte neplní úlohu, ktorá sa od neho očakáva. Dôvodom je ekonomická situácia občanov, ktorá neumožňuje splniť podmienky pre poskytnutie hypotekárnych úverov. Úrokové miery týchto úverov sa pohybujú až do úrovne 17,5 %, čo aj pri bonifikácii úrokovej miery spôsobuje ich nedostupnosť pre rozhodujúcu väčšinu obyvateľstva. Rozvoju hypotekárneho bankovníctva a jeho využitiu v prospech bytovej výstavby bráni aj neexistencia ďalších stimulačných nástrojov v oblasti daňových úľav pre prijímateľov úverov, neprispôsobenosť legislatívy, nerozvinutosť kapitálového trhu a štandardných foriem akumulácie dlhodobých zdrojov.

4. Rozvoj bývania, intenzita bytovej výstavby

Porovnaním objemu vynaložených finančných zdrojov môžeme zistiť nasledovný podiel jednotlivých nástrojov financovania bytovej výstavby v rokoch 1992 – 1998: najväčší podiel 52 % na financovaní výstavby bytov doteraz malo stavebné sporenie, 45% podiel mal Štátny fond rozvoja bývania a najmenší iba 3% podiel malo hypotekárne financovanie. Vplyv vyššie uvedených ekonomických nástrojov na rozvoj bývania môžeme zhodnotiť na vývoji v počte začínaných a dokončovaných bytov, vývoj bytovej výstavby podľa údajov Štatistického úradu Slovenskej republiky.

V roku 1989 sa postavilo 33 437 bytov. Zmenou spoločenských podmienok v bytovej výstavbe došlo prakticky k totálnemu útlmu v oblasti bytovej výstavby. Najmenší počet dokončených bytov bol v roku 1995, kedy sa dokončilo iba 6 157 bytov. Zavedením ekonomických a legislatívnych nástrojov sa prispelo k postupnému oživeniu bytovej výstavby, dôkazom čoho je zvýšenie počtu dokončených bytov, v roku 1997 – 7 172 bytov a v roku 1998 – 8 234. Tento priaznivý vývoj preukazujú údaje o počte začínaných bytov. Najväčší nárast počtu začínaných bytov bol zaznamenaný v roku 1997, kedy sa začalo stavať o 6 401 bytov viac ako v predchádzajúcom roku. Vývoj v začínaní bytov v 1. polroku 1999 oproti roku 1998 negatívne ovplyvnil výpadok zdrojov v Štátnom fonde rozvoja bývania. Pritom podmienky pre 2. polrok nie sú priaznivejšie, takže je možné očakávať, že sa nezačne stavať ani toľko bytov, ako v roku 1997, čo môže negatívne ovplyvniť proces dokončovania bytov v budúcich rokoch.

Vláda sa však vo svojom programovom vyhlásení v oblasti rozvoja bývania zaviazala vytvoriť ekonomické podmienky na realizáciu v priemere 14 tisíc bytov ročne a pripraviť legislatívne a inštitucionálne podmienky, ktoré budú motivačne pôsobiť na stavebníkov a úverovú infraštruktúru tak, aby bola vhodná pre rôzne príjmové skupiny obyvateľstva.

Intenzita bytovej výstavby sa však nedá zvýšiť skokom, ale je ju možné realizovať postupným nárastom, pre ktorý je nevyhnutné vytvárať ekonomické a legislatívne podmienky. Preto v rokoch 1999 – 2002 sa predpokladá nasledovný nárast dokončovania bytov:

- rok 1999 – 10 000 bytov,
- rok 2000 – 12 500 bytov,
- rok 2001 – 15 500 bytov,
- rok 2002 – 18 000 bytov,

čo spolu predstavuje 56 000 bytov za štvorročné obdobie, tj. priemerne 14 tisíc bytov ročne.

Vymedzenie ekonomických podmienok pre realizáciu uvedeného počtu bytov na jednej strane znamená kvantifikovať množstvo finančných prostriedkov potrebných na realizáciu tejto výstavby spolu s určením ich zdrojového krytia, ale súčasne na strane druhej znamená aj prehodnotenie účinnosti a fungovania existujúcich finančných systémov. Pre efektívne využitie finančných zdrojov je preto potrebné tieto systémy zdokonaliť tak, aby sa neuplatňovali paušálne, ale určiť ich pôsobenie na jednotlivé vrstvy obyvateľstva v závislosti na výške ich príjmov.

Podpora rozvoja bývania ekonomickými nástrojmi štátu bude zameraná na cieľové riešenie, ktorým je financovanie rozvoja bývania najmä zo súkromných zdrojov, pričom **verejné prostriedky štátu a obcí budú zamerané na podporu bývania sociálne najslabších skupín obyvateľstva a na nepriamu podporu formou daňových úľav.** Vzhľadom na vývoj ekonomiky a finančné možnosti občanov a v záujme splnenia cieľa stanoveného v programovom vyhlásení vlády SR je nevyhnutné v prechodnom období do roku 2005 výraznejšie podporovať rozvoj bytovej výstavby tým, že budú každoročne vyčleňované zdroje zo štátneho rozpočtu na

- výstavbu nájomných bytov s limitovaným plošným a cenovým štandardom, určených na bývanie len sociálne slabších skupín obyvateľstva,
- výstavbu technickej vybavenosti podmieňujúcej užívanie bytu,
- odstraňovanie systémových porúch bytových domov nezapríčinených užívateľmi,
- štátnu prémiu k stavebnému sporeniu,
- dotácie Štátnemu fondu rozvoja bývania, z prostriedkov ktorého bude podpora poskytovaná predovšetkým občanom s nižšími príjmami a na výstavbu nájomných bytov,
- štátnu podporu k rozvoju hypotekárneho financovania formou úhrady časti úroku k hypotekárnym úverom a odkupovanie hypotekárnych záložných listov štátom po dobu, kým nezačnú fungovať inštitúcie s tzv. dlhými peniazmi,
- program podpory rozvoja bytovej výstavby, realizovanej formou poskytovania bankových záruk za úvery.

Postupnou stabilizáciou ekonomiky by mal podiel finančných prostriedkov investovaných do bytovej výstavby štátom postupne klesať a čoraz väčší význam na financovaní bytovej výstavby by malo nadobúdať hypotekárne financovanie. Podiel hypotekárneho financovania by sa mal do roku 2005 zvýšiť na 39 % a v roku 2010 až na 71 %. Doplňujúci zdroj financovania bytovej výstavby by mali tvoriť prostriedky stavebných sporiteľní s možnosťou účasti právnických osôb na stavebnom sporení a Štátneho fondu rozvoja bývania, ktorý by sa mal na výstavbe bytov pre občanov s nižšími príjmami a výstavbe nájomných bytov podieľať v menšom rozsahu (v roku 2005 sa predpokladá 22 % a v roku 2010 iba 9 % podiel na financovaní rozvoja bývania).

Pre rozvinutie hypotekárneho bankovníctva je však nevyhnutné vytvoriť podmienky pre činnosť inštitucionálnych investorov s tzv. dlhými peniazmi (poistné a dôchodkové fondy), ktoré budú motivované pre investovanie časti svojich zdrojov do odkupovania hypotekárnych záložných listov. Nadväzne na uvedené bude možné zrušiť podporu štátu formou bonifikácie úrokovej sadzby k hypotekárnym úverom, ktorá predstavuje vysoké nároky na štátny rozpočet. Do doby efektívneho fungovania inštitucionálnych investorov bude však nevyhnutné, aby v najbližších rokoch štát odkupoval hypotekárne záložné listy s nízkou výnosovosťou tak, aby hypotekárne úvery mohli byť dostupné širokým vrstvám obyvateľstva. Toto riešenie je efektívnejšie než bonifikácia úrokovej miery, nakoľko finančné prostriedky investované do odkupovania hypotekárnych záložných listov sú návratné, kým prostriedky určené na bonifikáciu úrokovej miery hypotekárnych úverov majú charakter nenávratného štátneho príspevku.

Pre efektívne využívanie jednotlivých systémov ekonomických nástrojov v procese prípravy a realizácie bytovej výstavby je nevyhnutné vytvoriť **podmienky pre vznik a fungovanie neziskových organizácií a inžinierskych organizácií, tzv. developerov,** ktorí by zabezpečovali túto činnosť. Budúci vlastník bytu by do tohto procesu vstúpil až pri kúpe bytu. Týmto by sa vytvorili aj priaznivejšie podmienky pre využitie hypotekárnych úverov, nakoľko záložným právom k takto obstaranému bytu by bolo možné zabezpečiť hypotekárny úver.

V oblasti rozvoja výstavby technickej infraštruktúry je nevyhnutné pristúpiť k deregulácii cien energií a stanoveniu povinnosti vlastníkom sietí investovať do rozvoja sietí v súlade s územno-plánovacou dokumentáciou s podmienkou dodržania ekonomickej efektívnosti.

Súčasne s týmito ekonomickými nástrojmi je potrebné pristúpiť ku **komplexnej reforme daňového systému.** V rámci realizácie reformy verejnej správy sa musí rozšíriť účasť obcí na správe niektorých druhov daní (napr. výkon správy dane z prevodu a prechodu nehnuteľností) a zabezpečiť zvýšenie príjmov obcí z podielových daní tak, aby prostredníctvom takto získaných finančných prostriedkov mohla obec plniť úlohy v oblasti rozvoja bývania. Okrem toho je potrebné vytvoriť v daňovej oblasti vhodné stimulačné nástroje, ktoré by investorov motivovali investovať do bývania (napr. umožniť odpočítanie úroku z úveru použitého na bytovú výstavbu alebo obnovu bytového fondu od základu dane počas doby platnosti úverovej zmluvy, znížiť daňový základ o objem investícií do bytovej výstavby a obnovy bytového fondu). Tieto stimulačné nástroje Ministerstvo výstavby a verejných prác navrhuje zaviesť v rámci pripravovaného zákona o daniach z príjmov, ktorý by mal nadobudnúť účinnosť 1. 1. 2000.

Pre **motivovanie investorov** podieľať sa na financovaní výstavby nájomného bytového sektoru je tiež nevyhnutné zrušiť reguláciu nájomného pri výstavbe nových bytov bez účasti verejných zdrojov a deregulovať ceny nájomného v existujúcom bytovom fonde.

Záverom mi dovoľte, aby som poukázal na **význam bytovej výstavby z makroekonomického pohľadu.** Bytová výstavba je síce finančne náročná, ale z národohospodárskeho hľadiska má pozitívny dopad na vývoj národného hospodárstva. Zo spracovaných analýz prínosov investovania do bytovej výstavby a súvisiacich investícií vyplýva, že tieto investície predstavujú prínos a úspory pre štát vo výške 57 % z každej koruny investovanej do bytovej výstavby.

Napríklad, investície do bytovej výstavby vo výške 1 mld. Sk, bez ohľadu na zdroj týchto investícií (prostriedky štátu, obcí, vlastné zdroje fyzických a právnických osôb apod.) predstavujú pre štátny rozpočet

- zvýšenie daňových príjmov vo výške 430 mil. Sk (daň z príjmov právnických osôb v odvetví stavebníctva a súvisiacich odvetví, daň z príjmu zo závislej činnosti pracovníkov, daň z pridanej hodnoty)
- zníženie výdavkov o 143 mil. Sk – ide o úspory štátu na sociálnych dávkach a úspory na poistnom za nezamestnaných.

Tento objem investícií súčasne vytvára podmienky pre zachovanie alebo vytvorenie 3 700 pracovných príležitostí v celom národnom hospodárstve, z toho 1 950 pracovných miest v odvetví stavebníctva. Taktiež nemožno zabudnúť, že bytová výstavba zohráva nemalú úlohu aj v sociálnej oblasti, tým, že prostredníctvom nej je uspokojovaná jedna zo základných ľudských potrieb.

Zkušenosti z koncepce politiky bydlení města Brna

Bc. Pavel Kuba, náměstek primátora města Brna

1. Představení města Brna

Město Brno se 385 tisíci obyvateli je druhým největším městem České republiky. Má strategickou geografickou polohu na přepravní ose mezi severní, jižní a střední Evropou, dobré dopravní napojení silniční, železniční i letecké, rozsáhlou výrobní základnu, kvalitní životní a pracovní prostředí. Je také důležitým veletržním městem s velkou výstavní plochou. S těmito aspekty splňuje všechny základní předpoklady pro úspěšný hospodářský a sociální rozvoj a s tím související rozvoj bydlení. V současné době je ve městě Brně celkem 36 344 domů s celkovým počtem cca 166 tisíc bytů. Průměrné stáří domů v Brně je 54 let.

Charakteristika podle počtu domů a bytů

Počet		Domy	%	Byty	%
celkem		36 344	100	161 401	100
z toho:	neobydlené [x]	2 068	5,70	5 151	3,20
	trvale obydlené	34 276	94,30	156 250	96,80

Trvale obydlené		34 276	100	156 250	100
z toho:	(v) RD	24 506	72	29 604	18,95
	(v) BD	9 348	27	126 116	80,71
	ostatní	422	1	530	0,34

(údaje: SLBD 1991, orientační údaje ČSÚ roku 1998)

[x] **Neobydlený byt** je takový byt, který neměl v rozhodný okamžik sčítání žádného uživatele, např. z důvodu přestavby, nezpůsobilosti k užívání, demolice, pro změnu uživatele, pozůstalostní řízení, o byt nebyl zájem, nebo byl dosud neobydlen po kolaudaci. Za neobydlený byt byl z hlediska sčítání považován také byt v nevyčleněné rekreační chalupě.

Charakteristika bytového fondu podle stáří

Postavené byty v letech	Do roku 1919 a nezjištěno	1920 – 1945	1946 – 1970	1971 – 1980	1981 – 1991
Absolutně	23 850	36 748	31 476	36 022	23 575
%	15,7	24,2	20,7	23,8	15,5

(Pramen: SLBD 1991)

Charakteristika podle druhu zástavby

Druh zástavby	Trvale obydlené			
	Domy	%	Byty	%
Panelová	3 261	9,50	68 145	44
Ostatní (cihlová, dřevěná, kamenná)	31 015	90,50	88 105	56
Celkem	34 276	100	156 250	100

(Pramen: SLBD 1991, orientační údaje ČSÚ roku 1998)

Poválečná výstavba se soustředila do prstence sídlišť kolem jádra města. Sídliště byla stavěna převážně panelovou technologií, proto je v Brně poměrně velké množství bytů v panelové zástavbě.

Z hlediska forem vlastnictví je domovní a bytový fond členěn na byty ve vlastnictví města Brna (32,9 %), ve vlastnictví bytových družstev (32,5 %) a v držení jiných vlastníků (34,6 %).

Charakteristika podle vlastnictví bytového fondu v Brně

Vlastník	Trvale obydlené byty	%
Obec	51 363	32,9
Družstvo	50 759	32,5
Jiný vlastník	54 128	34,6
Celkem	156 250	100

(Pramen: údaje k 06/1999)

Jiný vlastník: a) domy získané v restituci
b) rodinné domy
c) státní domy
d) podnikové domy

Obecní bytový fond je tvořen 3 707 domy, ve kterých se nachází 51 363 bytových jednotek. Struktura podle druhu zástavby a podle kategorie bytů je následující:

Charakteristika podle druhu zástavby

Druh zástavby	Trvale obydlené			
	Domy	%	Byty	%
Panelová	1 040	28,1	22 444	43,7
Cihlová	2 667	71,9	27 919	56,3
Celkem	3 707	100	51 363	100

(Pramen: Odbor správy budov MMB – 6/99, údaje MČ – 6/99)

Charakteristika podle kategorie bytů

Kategorie bytu	Počet b. j.	%
I.	37 789	73,6
II.	9 592	18,7
III.	1 867	3,6
IV.	2 115	4,1
Celkem	51 363	100

(Pramen: Odbor správy budov MMB – 6/99, údaje MČ – 6/99)

2. Základní směry a cíle bytové politiky města Brna

Město Brno si stanovilo několik základních směrů a cílů, kterých chce v oblasti bydlení dosáhnout. Patří k nim především:

- zpracovat a vyhlásit potřebné obecně závazné vyhlášky v oblasti bydlení
- zahájit proces privatizace obecního bytového fondu
- z výnosů privatizace obecního bytového fondu podporovat všechny formy výstavby bytů a související technické infrastruktury
- podporovat dostupnými prostředky soukromé investory
- využívat všech forem státních dotací na opravy bytového fondu.

Prvním krokem pro uspokojivé fungování všech vztahů, týkajících se bydlení ve městě Brně, bylo vytvoření jednotných předpisů pro celé město.

a) Statutem města Brna byly stanoveny a vymezeny kompetence města a městských částí.
b) Vyhláška města Brna „O pronájmu obecních bytů" určila jednotná pravidla pro všechny městské části.
c) Vyhláška města Brna „O budování bytů v půdních prostorách" umožnila městským částem vytvořit podmínky pro vybudování několika stovek nových bytových jednotek.
d) Pravidla „O budování nástaveb" vymezila kompetence mezi městem a městskými částmi; výsledkem je výstavba několika dalších stovek bytů v majetku města.
e) Vyhláška města Brna „Fond rozvoje bydlení města Brna", navazující na státní program půjček všem vlastníkům bytového fondu, podporuje opravy a modernizaci bytového fondu města Brna.
f) Vyhláška města Brna „O prodeji obecního bytového fondu" zahájila proces privatizace a umožnila městu Brnu získat finanční prostředky, dále plynoucí zpět do bytové oblasti.
g) Nakládání s finančními prostředky získanými z prodeje obecního bytového fondu upravuje „Statut fondu bytové výstavby".

Tyto předpisy umožnily v letech 1995 – 1998 nastartování procesu, kterým byly postupně naplňovány základní směry bytové politiky města Brna. Bylo možné navázat na dosavadní práci a dále konkretizovat celý proces, směřující k tomu, aby město poskytlo občanům adekvátní nabídku a výběr dostupného a zdravého bydlení. Další konkrétní kroky v oblasti bydlení, které město Brno učiní, lze rozdělit do tří základních skupin:

2.1 Hospodárné využívání a obnova stávajícího bytového fondu
2.2 Nabídka různých forem bydlení – výstavba nových bytových jednotek
2.3 Snaha o vytvoření fungujícího trhu s byty.

2.1 Hospodárné využívání a obnova stávajícího bytového fondu

V této oblasti si město stanovilo následující základní úkoly:

a) Systematický proces regenerace panelových domů a revitalizace panelových sídlišť

Tento proces byl zahájen na několika městských částech individuálními akcemi, avšak město je si vědomo, že tento problém je natolik závažný, že bez systematického přístupu jak ze strany státu, tak ze strany obce a přispění soukromého sektoru je fakticky nerealizovatelný. Dosavadní zkušenosti hovoří jednoznačně ve prospěch celkové regenerace panelových domů (případně s možností vybudování nových bytových jednotek v nástavbách), kterou se zkvalitní a zlevní stávající bydlení a dále prodlouží o desítky let životnost panelových domů; tím se podstatně oddálí nutnost vybudovat tisíce nových bytů, která by zákonitě v několika málo následujících letech nastala. Současné zkušenosti projektantů a dodavatelů a moderní dostupné technologie zajišťují kvalitní provedení všech prací. Jediným problémem zůstává financování těchto investic.

Žádnou z těchto investic, pro její finanční náročnost, nelze financovat z jednoho či dvou zdrojů. Je nutné nalézt takový model, který umožní získat finanční prostředky z více stran, a který navíc musí být natolik variabilní, aby byl schopen se vyrovnat s případným výpadkem některého finančního zdroje.

Zdroje připadající v úvahu pro financování těchto investic:

- státní dotace na výstavbu nájemních bytů (pro případ, že současně s regenerací domu se budují nové byty v nástavbách)
- státní dotace na opravy vad panelové výstavby
- dotace ČEA na zateplení
- půjčka z Fondu rozvoje bydlení města Brna
- příspěvek z Fondu bytové výstavby města Brna
- rozpočet městské části (vedlejší hospodářská činnost)
- rozpočet města Brna
- úvěr od peněžního ústavu
- půjčka od budoucích nájemců nově vybudovaných bytů.

Do budoucna by bylo možné počítat i s dalšími zdroji, jako je připravovaný program vlády ČR, jehož zásady již byly schváleny; dále pak má Brno snahu vyčlenit další finanční prostředky ze svého rozpočtu, které by byly přísně účelově vázány na opravy některých nemovitostí, mezi něž patří i domy postavené panelovou technologií.

b) Regenerace obytných bloků a domů v centrální zóně města

Cílem tohoto úkolu je především zastavit úbytek bytů v centru města, opravit a modernizovat stávající bytový fond a současně s tím řešit problém segregace určitých skupin obyvatelstva. Pro tento proces platí prakticky beze zbytku výše uvedené problémy panelových domů, tzn. vysoká finanční náročnost, hledání a kombinování finančních zdrojů.

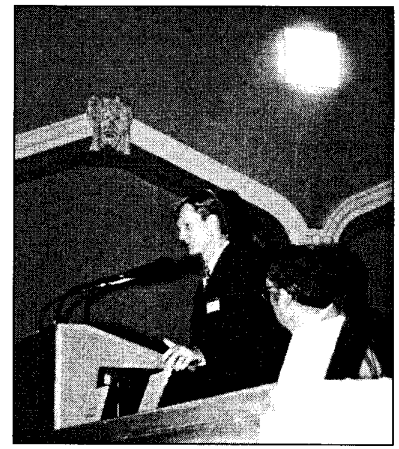
c) Rozšíření možných zdrojů financování

Město Brno hledá další cesty, jak zapojit do financování v bytové oblasti více zdrojů. Jednou z možností je již výše zmíněný záměr vyčlenit z rozpočtu města Brna účelově vázané finanční prostředky, které budou určeny na:

- regeneraci panelových domů,
- rekonstrukci a modernizaci stávajícího bytového fondu,
- rekonstrukci a modernizaci bytových domů v centrální zóně města (Městská památková rezervace).

Tento návrh v současné době projednávají orgány města při přípravě rozpočtu pro příští rok. Podmínkou by samozřejmě bylo uvolnění finančních prostředků po schválení každé konkrétní investice zastupitelstvem města Brna.

Další možností je výrazné posílení Fondu rozvoje bydlení města Brna po přechodnou dobu dvou až tří let tak, aby se podstatně navýšil finanční objem půjček



Počet zahájených, rozestavěných a dokončených bytů v nástavbách a vestavbách v letech 1995 – 1999

Rok	1995	1996	1997	1998	1999	Celkem
Zahájeno a rozestavěno	337	487	867	1 109	1 090	3 890
Dokončeno	48	90	179	240	320	877

z tohoto fondu a nastartoval se tak souvislý proces oprav bytového fondu, v němž bude možno krýt další finanční potřeby ze splátek poskytnutých půjček.

V neposlední řadě město čeká na vyhlášení dlouhodobého programu oprav bytových domů, jehož zásady již byly vládou ČR schváleny.

2.2 Nabídka různých forem bydlení

Město musí podporovat výstavbu nových bytových jednotek „na zelené louce". Protože není v možnostech města samofinancovat tuto výstavbu, je nutné využívat všech forem státní podpory a vytvořit tak podnikatelské sféře dostupné a příznivé podmínky pro novou výstavbu.

Kromě obecně známých způsobů výstavby je vhodné se zmínit o sdružování finančních prostředků města a investorů, kde výsledkem je vybudování nových bytových jednotek do podílového spoluvlastnictví města a investora (následně pak družstva nájemníků).

Město Brno má v současné době schváleno zastupitelstvem šest projektů, jejichž výsledkem bude výstavba 348 nových bytových jednotek; řada dalších projektů je v přípravné fázi.

Takřka ideální se jeví model, kdy kromě finančních prostředků investora a státní dotace poskytne město další peníze, které pak umožní výstavbu a pronájem nových bytů bez nutnosti hypotečního úvěru pro členy družstva. Ti pak pouze splácejí městu jím poskytnuté finanční prostředky.

Město Brno si uvědomuje svou povinnost podílet se na řešení bydlení pro handicapované osoby, pro starší a nemocné občany. Proto i v této oblasti, vedle čerpání státních dotací pro výstavbu domů s pečovatelskou službou, poskytuje finanční prostředky z Fondu bytové výstavby, v němž se shromažďují peníze získané z prodeje bytových domů.

2.3 Snaha o vytvoření fungujícího trhu s byty

Proces fungujícího trhu s byty je proces dlouhodobý, a navíc řešitelný pouze s pomocí státu, podnikatelského, družstevního a potenciálně neziskového sektoru. Přesto již v současné době můžeme celou řadou kroků podpořit jeho příznivý vývoj. Jedním ze základních východisek je pokračovat v rámci státem stanovených podmínek v deregulaci nájemného. Dalším krokem pak je nalézt pravidla pro objektivní diferenciaci výše nájemného v závislosti na kvalitě bydlení. Pro příznivý vývoj v procesu vytváření fungujícího trhu s byty je nezbytné pokračování v privatizaci obecního bytového fondu. Tento proces v Brně probíhá od roku 1996; město v něm hodlá pokračovat a navíc hledá cesty, jak jej urychlit. K tomu stanovilo tyto základní podmínky:

- vymezit bytové domy určené k prodeji podle vyhlášky města Brna a nabídnout je k prodeji,
- vymezit tu část bytového fondu, kterou bude nezbytně nutné ponechat v majetku města,
- výrazným způsobem zvýšit informovanost občanů města Brna o postupu a výhodách privatizace bytového fondu.

Proces privatizace obecního bytového fondu s sebou nese celou řadu aspektů, které musí mít město neustále na paměti. Vedle již výše uvedeného příznivého důsledku pro fungující trh s byty musí město zajistit přijatelné podmínky pro skupinu obyvatel, která je a zůstane v oblasti nájemního bydlení; musí mít na zřeteli nemalou skupinu svých obyvatel, která nemá v současné době možnost samostatného bydlení a nemůže je řešit pouze vlastnickým bydlením; musí mít na zřeteli i spoluúčast na řešení bydlení specifických skupin obyvatel. Našemu městu se v posledních letech velmi osvědčilo stanovení striktních pravidel při nakládání s finančními prostředky, získanými v rámci celé oblasti bydlení. Statut města Brna nově upraví jednoznačnou podmínku o využití finančních prostředků, získaných z vybraného nájemného pro potřeby obecního bytového fondu. Dojde tak k zamezení možnosti spekulovat o využití těchto prostředků v rámci rozpočtů jednotlivých městských částí. Velmi dobře lze hodnotit jasná pravidla o možnosti využití finančních prostředků, které město získá z prodeje obecního bytového fondu. Statut Fondu bytové výstavby a podmínky pro čerpání finančních prostředků z tohoto fondu stanoví městu a městským částem jasná a dopředu známá pravidla a možnosti, s jakými finančními prostředky mohou počítat. V Brně neexistuje možnost, známá z celé řady měst naší republiky, že by tyto peníze byly použity mimo oblast bydlení. Město tak samo sobě stanovuje podmínky a kritéria, kterými je možné podporovat jakoukoliv investiční aktivitu v bytové oblasti, ať už to je

- výstavba nových obecních bytů,
- účast na výstavbě spoluvlastnických bytů,
- podpora výstavby technické infrastruktury pro bytovou výstavbu za účasti města či bez účasti města,
- podpora rekonstrukcí a modernizací stávajícího bytového fondu.

Urychlením a zefektivněním procesu privatizace lze dosáhnout celé řady efektů, které v konečném důsledku vyústí v jeden základní cíl – napomoci vytvoření fungujícího trhu s byty, tak, jak je znám z řady vyspělých evropských zemí.

3. Záměry města Brna do budoucna

Přestože již byly uvedeny kroky, které město Brno již učinilo a které si vytyčilo pro nejbližší období, je si vedení města vědomo, že bez dlouhodobého koncepčního řešení bytové problematiky, bez návaznosti na jiné oblasti a funkce, které město musí zajišťovat, není možné dosáhnout uspokojivých výsledků. Proto již v uplynulých letech byl zpracován a v letošním roce aktualizován Generel bydlení města Brna jako soubor dostupných informací a analýz, jehož společným jmenovatelem je bydlení. Jsou zde soustředěny informace o:

- ekonomické základně města
- demografii města a jejím vývoji
- bydlení a možnostech řešení bydlení specifických skupin obyvatel města
- stavu bytového fondu města Brna
- legislativě v bytové oblasti na obecní úrovni
- dosavadním průběhu rozvoje města Brna v oblasti bydlení
- možnostech financování rozvoje bydlení ve městě Brně
- možnostech stávajícího územního plánu města Brna
- situaci v pozemkové politice města Brna
- situaci v oblasti technických sítí ve městě Brně

Tento sáhodlouhý komplex informací je a bude jedním ze základních podkladových materiálů pro další návrhy, jak řešit bytovou problematiku ve městě Brně.

Dalším krokem, který město učinilo pro dlouhodobou koncepci v oblasti bydlení, je spolupráce s partnerským městem Utrecht v Holandsku. V současné době byl zahájen společný projekt „Integrovaný přístup k bydlení". Všeobecným cílem projektu je podporovat město Brno a jeho obyvatele tak, aby se mohli vyrovnat s novými formami odpovědnosti v oblasti bydlení a zlepšit průhlednost vztahů mezi orgány městské správy, městskými částmi, občany a dalšími partnery v oblasti bydlení. Město Brno si slibuje od tohoto projektu možnost aplikace jeho výsledku do dlouhodobé celoměstské koncepce. V průběhu prací na projektu budou definovány krátkodobé cíle, jako například:

- zapojení obyvatelstva do vytváření plánů rozvoje městské části
- zapojení soukromých developerů do téhož procesu
- analýza situace v konkrétní městské části
- předání znalostí technik analýzy SWOT (slabé a silné stránky) a CHER (zpráva o kulturněhistorickém dopadu)
- provedení výše uvedených analýz
- zpracování plánů rozvoje městské části

Vedle těchto krátkodobých cílů bude třeba definovat dlouhodobé cíle projektu, které musí směřovat ke globální a dlouhodobé koncepci bydlení města Brna. Je vypracována organizační struktura projektu, jednotlivé konkrétní fáze projektu, jeho rozpočet a časový harmonogram.

Součástí projektu bude i organizování odborných seminářů k dané problematice.

4. Závěr

Město Brno si uvědomuje své mimořádné postavení v rámci celého regionu a tím i zodpovědnost, která je s tímto postavením spjata. Protože bydlení je jednou ze stěžejních oblastí dobře fungujícího města, je mu v současné době věnována odpovídající pozornost. Bude-li tento nastolený trend zachován do budoucna, je reálná šance zajistit občanům města Brna jednu ze základních lidských potřeb, kterou klidné a spokojené bydlení bezesporu je.

Příloha
Integrovaný přístup k bydlení

1. Základní informace

Název projektu:	Integrovaný přístup k bydlení
Lokalita:	Brno, Česká republika
Sektor:	Obecní management, městský rozvoj, majetek města
Cílová skupina:	Město Brno, úřady dvou brněnských částí, obyvatelé Brna
Realizovat bude:	Městský úřad Utrecht, město Brno, dvě brněnské městské části, regionální Ústav památkové péče v Brně, Masarykova univerzita Brno, občané Brna
Začátek:	1. 5. 1999
Délka trvání:	24 měsíců
Částka:	849 025 NLG

V tomto projektu lze rozlišit následující fáze a kroky:

Fáze I:	**Počáteční fáze**
Cíl:	Ustavení organizace projektu, proniknutí do ní, zavázání se k navržené struktuře rozhodovacího procesu, uzavření smluv se stranami, založení expertních skupin.
Výstup:	Úvodní zpráva
Aktivity:	Výběr členů pro pracovní skupiny, výběr městských částí, najmutí místních manažerů projektu, dohody a jednání o struktuře rozhodovacího procesu.
Aktéři:	Magistrát města Brna, 29 starostů městských částí, Městský úřad Utrecht.
Fáze II:	**Přenos znalostí**
Cíl:	Předání důležitých znalostí městu Brnu a městským částem.
Výstup:	Sborník z pracovních konferencí Základna pro vypracování plánů rozvoje městských částí Uvedení způsobů, jak zapojit občany do procesu rozvoje Zahájení činnosti kanceláří dvou městských částí
Aktivity:	Organizace a uskutečnění workshopu. Během workshopu nizozemský i místní expert krátce představí otázky týkající se projektu. Po každém představení budou účastníci prostřednictvím diskusí, příkladů a pracovních postupů pracovat s novými znalostmi.
Aktéři:	Pracovní skupiny, místní manažeři, další místní experti, nizozemští experti, další česká města, zástupci soukromého sektoru

Fáze III: **Plány rozvoje městských částí**

V průběhu fáze přípravy plánů rozvoje městských částí bude dán těmto plánům tvar. Při vytváření těchto plánů lze rozlišit tři hlavní kroky:

0. Vlastní založení kanceláří pro rozvoj městských částí
1. Přehled a nástroje
2. Plán rozvoje
3. Šíření poznatků a styk s veřejností

Fáze III – 1. krok: **Přehled a nástroje**

Přehled a nástroje se zaměřují na vytvoření správných podmínek pro vypracování plánů rozvoje městských částí a jejich integraci s bytovou koncepcí města Brna. To vyžaduje provedení následujících aktivit:

1. Vytvoření kanceláří místních manažerů projektu na radnicích městských částí
2. Primární analýza
3. Analýza slabých a silných stránek, analýza CHER
4. Zapojení veřejnosti a sestavení plánů komunikace
5. Vytvoření lobby pro získání investorů
6. Přehled možných dotací

Fáze III – 2. krok: **Plán rozvoje**

Fáze III – 3. krok: **Šíření poznatků a styk s veřejností**

Cíl: Vytvořit podmínky pro přípravu plánů rozvoje městských částí, zpracovat plány a rozšiřovat zkušenosti a výsledky.

Výstup: Dvě dobře fungující kanceláře městských částí
Plán zapojení veřejnosti
Plán komunikace
Plán zapojení soukromých investorů
Přehled možných dotací
Plány rozvoje městských částí, včetně investičních programů
Veřejný seminář

Aktivity: Viz příslušné kroky

Aktéři: Pracovní skupiny, expertní skupiny, investoři, nezisková bytová sdružení, občané městských částí.

Fáze IV: **Realizace**

Jakmile budou připraveny plány rozvoje městských částí a investiční programy ve spolupráci s občany a možnými investory, je třeba zajistit jejich realizaci.

Cíl: Vést a pomáhat při realizaci plánů rozvoje městských částí.

Výstup: Ustavení plánů rozvoje městských částí/politické dohody
Zpráva o postupu

Aktivity: Politické rozhodování, vedení a pomoc

Aktéři: Úřady městských částí, místní manažeři projektu s pomocí nizozemských partnerů

Fáze V: **Integrace**

Během integrační fáze bude připravena bytová koncepce města Brna jako celku. Bytová koncepce bude brát v potaz důležité skutečnosti, získané během přípravy plánů rozvoje městských částí.

Při přípravě bytové koncepce je třeba brát v úvahu následující důležité otázky:

- Správa bytového fondu
- Privatizace bytů
- Využití finančních nástrojů
- Plánování a program výstavby nových bytů
- Program úspor energie

Cíl: Vytvořit bytovou koncepci pro město Brno, brát v úvahu zkušenosti s plány rozvoje městských částí a jejich obsah

Výstup: Dokument o bytové koncepci
Vstup pro Strategický plán Brna

Aktivity: Aktivity týkající se vytváření koncepce

Aktéři: Pracovní skupina se zaměřením na bytovou koncepci, expertní skupiny.

Fáze VI: **Hodnocení a rozšiřování poznatků**

V průběhu poslední fáze projektu je třeba provést hodnocení celého průběhu projektu, jeho výsledků a přínosu. Budou formulována doporučení, jak využít zkušenosti a poznatky získané prostřednictvím tohoto projektu.

Cíl: Zhodnotit výsledky a přínos projektu, prezentovat výsledky na konferenci.

Výstup: Hodnotící zpráva
Rozhovory
Mezinárodní publikace

Aktivity: Hodnocení, sestavení zprávy, prezentace na konferenci.

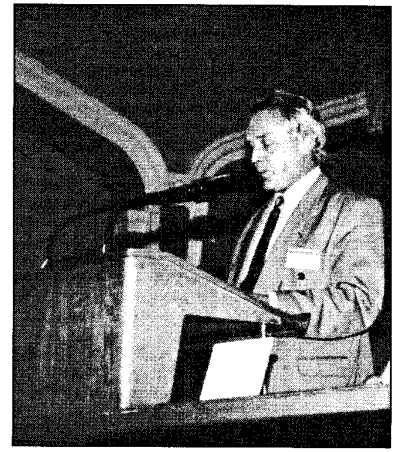
Aktéři: Řídící výbor a pracovní skupiny, Městský úřad Utrecht.

Zkušenosti z provádění bytové politiky v Mladé Boleslavi

Ing. Petr Kadaník, zástupce starosty města Mladá Boleslav

Otázka bydlení a záležitostí s tím souvisejících je jedním z největších problémů, s nímž se potýká nejen město Mladá Boleslav, ale i většina ostatních měst u nás. V Mladé Boleslavi dnes žije 44 283 trvale a 680 přechodně přihlášených obyvatel. Na katastru města je prosperující automobilka, která zaměstnává 17 401 osob. I když ne všichni zaměstnanci Škodovky bydlí v Mladé Boleslavi (dojíždějí do zaměstnání ze širokého okolí), přesto je ve městě velký nedostatek bytů. Na bytovém odboru městského úřadu je zaregistrováno cca 1 500 žádostí o byt. Uspokojit tyto žadatele je nemožné, neboť ročně se uvolní pouze několik málo desítek bytů z důvodu úmrtí či odstěhování. Navíc téměř ve všech případech úmrtím nájemníka přechází právo užívání bytu na osoby, které s ním sdílely společnou domácnost.

Rozpočet města nedovoluje, aby ze svých zdrojů financovalo výstavbu nájemních bytů. Proto město výstavbu nových bytů či rekonstrukce stávajících obytných domů alespoň různými formami podporuje.



Formy výstavby

Výstavba se realizuje především na základě smlouvy o výstavbě podle zákona č. 72/94 Sb., z finančních prostředků fyzických osob - budoucích vlastníků bytových jednotek – za finančního přispění města. Fyzické osoby využívají v maximální míře stavební spoření, státní bezúročné půjčky a hypoteční úvěry. Tímto způsobem byla provedena výstavba či rekonstrukce bytů několika formami:

- **Půdní vestavby** ve zděných domech s tzv. dvouletkovými byty. Od roku 1994 bylo postaveno 42 nových bytových jednotek v domech, které vyžadovaly generální opravu sedlových střech. Náklady na opravu střech by město muselo stejně vynaložit, a tím přispělo na výstavbu půdních bytů. V r. 1994 činila cena nově vybudovaných bytů pro fyzické osoby 5 700 Kč/m^2 obytné plochy. Se vzrůstajícími cenami stavebních prací vzrostla cena obytné plochy v r. 1999 na 14 000 Kč/m^2.
- Další formou výstavby bytů byly **střešní nástavby** na panelových domech. V první etapě bylo v roce 1997 zkolaudováno 21 bytových jednotek za částku pro fyzické osoby 12 000 Kč/m^2, ve druhé etapě v r. 1999 19 bytových jednotek za částku 16 000 Kč/m^2. V obou etapách přispělo město na výstavbu částkou ve výši 6 000 Kč/m^2.
  Oba uvedené způsoby výstavby nových bytů výrazným způsobem zlepšily urbanistický vzhled bytových objektů a zároveň vyřešily zateplení střech. Další pokračování ve výstavbě se stalo vzhledem k prudkému nárůstu cen stavebních prací pro zájemce nezajímavé.
- Určitým specifikem Mladé Boleslavi byla dvě torza zcela „vybydlených" 12podlažních panelových domů typu „Kyjevák", které byly pozůstatkem po sovětské armádě. Po dlouhých průtazích, kdy dílo zkázy bylo zcela dokonáno, přešly tyto bývalé bytové objekty do majetku města. Řešila se otázka: zdemolovat, či generálně rekonstruovat. Po kladném vyhodnocení statiky obou torzálních objektů bylo přikročeno k rekonstrukci, opět formou smlouvy o výstavbě za peníze budoucích vlastníků. V domech vzniklo 132 bytových jednotek, 108 bytových jednotek přešlo do vlastnictví fyzických osob a rekonstrukci 24 bytů financovalo město pro účely nájemního bydlení. Z toho 6 bytových jednotek bylo zrekonstruováno s bezbariérovým řešením pro potřeby invalidů. První dům byl zkolaudován v r. 1996 a byty byly předány fyzickým osobám za cenu 10 000 Kč/m^2; druhý dům byl zkolaudován v r. 1998 a byty předány za 12 000 Kč/m^2. V obou případech město přispělo na rekonstrukci částkou 3 000 Kč/m^2.

- **Developerskou činností** soukromých firem vzniklo v Mladé Boleslavi 194 nových bytových jednotek, opět formou smlouvy o výstavbě financovaných budoucími vlastníky za finančního přispění města, popř. státu na technickou infrastrukturu.

K tomuto výčtu nových bytových jednotek je třeba přiřadit i výstavbu cca 156 rodinných domků zkolaudovaných po r. 1990, které vznikly soukromou iniciativou fyzických osob za přispění města na inženýrské sítě. Rovněž tak automobilka, která byty nevlastní ani nestaví, podporuje své „nebydlící" zaměstnance bezúročnou půjčkou na pořízení bytu ve výši 150 000 Kč s dobou splatnosti do 10 let.

Stavební bytové družstvo v polistopadovém období pouze dokončilo výstavbu obytného domu (120 bytů) s čerpáním státního příspěvku a dále již ve výstavbě nepokračovalo. V současné době má zpracovány projekty na střešní bytové nástavby u panelových domů, které vyžadují generální opravu střechy.

Je zcela evidentní, že výstavba 500 bytových jednotek za posledních 8 let vůbec nestačí pokrýt požadavky občanů Mladé Boleslavi na bydlení. Dále je třeba si uvědomit, že výstavba byla provedena za finanční účasti budoucích vlastníků. Zbývá ale ještě cca 1 500 žadatelů o byt, kteří nejsou solventní a kteří si nemohou pořídit byt za vlastní finanční prostředky, ani s využitím stavebního spoření, úvěrů či půjčky.

Studie rozvoje města do r. 2010 předpokládá nárůst počtu obyvatel o 3 800 – 4 000 osob. V současné době je připraveno 88 stavebních pozemků, vybavených sítěmi pro výstavbu 319 bytových jednotek ve třech obytných domech a 85 rodinných domků.

Ve schváleném územním plánu jsou plošné rezervy pro výstavbu 1 300 nových bytů, z toho 510 bytů v bytových domech a 790 v rodinných domcích.

Startovací byty pro mladá manželství

Ve svízelné bytové situaci jsou především mladá začínající manželství, pro něž je hlavní překážkou nutnost složit určitou finanční částku v hotovosti při způsobu výstavby bytů do vlastnictví formou smlouvy o výstavbě.

Proto město připravuje výstavbu malometrážních bytů do nájemního poměru s využitím státní dotace. Tyto byty by sloužily jako startovací byty pro mladá manželství. Nájemní smlouva by byla uzavírána na dobu určitou (2 roky), aby mladí manželé měli možnost založit stavební spoření a později si zajistit vlastní byt formou smlouvy o výstavbě či jinak. Nájemné by bylo regulované. Byty by zároveň mohly řešit i bydlení pro sociálně nejslabší vrstvy obyvatelstva.

Prodej bytů

V Mladé Boleslavi je v současné době celkem 16 500 bytových jednotek. Před zahájením prodeje bytů vlastnilo město 6 500 bytových jednotek, bytová družstva 6 800 bytů; zbytek, tj. 3 200 bytů vlastnily fyzické osoby. Prodej bytů podle zákona č. 72/94 Sb. byl zahájen v r. 1995 a k dnešnímu dni bylo prodáno 1 359 bytů. Prodej dalších 1 063 bytů je rozpracován.

Před zahájením prodeje schválilo městské zastupitelstvo **„Zásady prodeje bytů ve vlastnictví města Mladá Boleslav"**, z nichž vyjímám:

Cena je dána znaleckým posudkem, sníženým následujícími koeficienty:

- podle stavební konstrukce: klasická 0,8
  panelová 0,5
- snížení kupní ceny při koupi všech bytů v domě:
  s počtem bytů 6 a méně 0,85
  s počtem bytů 7 a více 0,70
- snížení kupní ceny o 5 % při jednorázové platbě do 30 dnů od podpisu kupní smlouvy
- platbu je nutno provést jednorázově do 120 dnů od podpisu kupní smlouvy.

Upřednostnění prodeje všech bytů v domě (nabízení směn bytů)

Prodej třetím osobám (především bytů neplatičů)

Nebytové prostory zatím neprodávat

Seznam domů (1 700 bytových jednotek, tj. 26 %), které si **město ponechá ve svém vlastnictví.**

Správa městských bytů

Městské byty spravují dva samostatné právní subjekty - společnosti s ručením omezeným Bytos a Domos, na základě uzavřených mandátních smluv. V současné době spravuje každá z těchto organizací 2 600 bytů. Úhrada za provedení úkonů spojených se správou bytů činí 82,30 Kč/byt za měsíc. Správci hospodaří svým jménem na účet města, ke kterému mají dispoziční právo. Jedná se zejména o vybírání nájemného, vymáhání dlužného nájmu, zajišťování běžných oprav a údržby v domech. Opravy do výše 100 tis. Kč provádějí podle potřeby a vlastního uvážení. Na opravy přesahující částku 100 tis. Kč jsou povinni vypsat výběrové řízení. Správu domů zajišťují prostřednictvím techniků, kteří docházejí do přidělených domů, objednávají požadované opravy u dodavatelských firem a přebírají provedené opravy. Firmám a technikům pomáhají ve správě domovníci, ale jen v některých domech, protože se jedná o velmi nevděčnou a málo placenou činnost – cca 300 Kč měsíčně.

Správcovské organizace zajišťují na základě další mandátní smlouvy pro město a na jeho účet prodej bytových jednotek podle zák. č. 72/94 Sb. Celková částka za realizaci prodeje bytu 3 000 Kč je rozdělena do dvou položek:

- 1 500 Kč za kompletní prohlášení vlastníka podle § 5 zák. č. 72/94 Sb.,
- 1 500 Kč za veškerou ostatní činnost od vypracování kupní smlouvy po podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí.

Správcovské organizace plní zároveň funkci osoby pověřené správou domu ve smyslu § 5 odst. h/ výše uvedeného zákona do doby, než společenství vlastníků jednotek případně rozhodne jinak.

Nájemné a neplatiči

Při stanovení výše nájemného podle vyhl. č. 176/93 Sb., město nevyužívá možnosti snížení či zvýšení doporučeného koeficientu Kv. V současné době platí v Mladé Boleslavi od 1. 7. 1999 cena 14,43 Kč/m^2 v I. kategorii, 10,93 Kč/m^2 v II. kategorii, 8,53 Kč/m^2 ve III. kategorii a 6,12 Kč/m^2 ve IV. kategorii. Lze říci, že částky vybrané na nájemném stačí k pokrytí nákladů na běžnou údržbu, nestačí však již na pokrytí nákladů na v minulosti zanedbanou údržbu a odstranění vad panelové zástavby (zateplení apod.).

Dlužné nájemné je v oblasti bydlení dalším závažným problémem. K dnešnímu dni má město nevyřízené pohledávky za užívání bytů vůči 1 760 nájemníkům (34 %) v celkové částce vyšší než 6 mil. Kč. Z toho 310 nájemníků nezaplatilo nájemné ve třech a více po sobě jdoucích měsících. Dlužné částky převyšují v devíti případech 60 000 Kč, ve třech případech dokonce 90 000 Kč.

Velkou skupinu neplatičů tvoří nájemníci, kteří se nedovedou přizpůsobit běžným podmínkám bydlení a byty devastují. Např. v 5 bytových objektech o celkovém počtu 73 bytů s 235 hlášenými nájemníky tvoří dlužná částka celkem 542 075 Kč. Částka je o to více zarážející, že se jedná o byty IV. a III. kategorie, kde je nízké nájemné.

Další skupinu neplatičů tvoří sociálně slabší nájemníci (důchodci, matky samoživitelky, dlouhodobě nemocní apod.). Zásah proti nim je obtížný z legislativních důvodů (rodiny s dětmi) a problematický z důvodů morálních. Početná je i skupina nájemníků, kteří dávají přednost jiným výdajům před povinností platit nájemné. Zveřejnění jmen těchto neplatičů by mohlo být řešením, ale naráží na legislativní problémy v podobě Lis- tiny lidských práv a svobod a zákona na ochranu osobnosti.

Situaci zhoršuje skutečnost, že v rámci restitucí došlo k navrácení především domů s byty nižší a nejnižší kategorie původním majitelům a město v současnosti vlastní zanedbatelný počet bytů těchto kategorií. Ve většině případů přivolení soudu k výpovědi se jedná o rodiny s nezletilými dětmi; soud uloží vlastníkovi bytů povinnost poskytnout ne-li náhradní byt, tak alespoň náhradní ubytování. U bytů napojených na centrální rozvod tepla nelze vyřadit dodávku tepla a teplé užitkové vody. Z tohoto důvodu není poskytnutí takového náhradního bydlení řešením, neboť větší část celkového nájemného (až 2/3) tvoří právě náklady na dodávku tepla a teplé užitkové vody. Nájemníka, který neplatí nájemné, nelze v užívání bytu nijak omezit a tím snížit náklady za užívání bytu. Proto město zvažuje výstavbu náhradních bytů či náhradního bydlení, popř. přístřeší pro neplatiče, kde by bylo možno odpojit dodávku především tepla a TUV. Ohlas veřejnosti je však zcela negativní – veřejnost kritizuje fakt, že by neplatičům byl přidělen nový náhradní byt či bydlení, zatímco řádně platící nájemníci by nadále užívali staré leckdy nevyhovující byty.

Neplatiči nemají nejmenší snahu řešit problém jinak - např. dohodou o odkladu platby nájemného z objektivních důvodů (ztráta zaměstnání, nemoc apod.), ale ani nevyužívají možnosti čerpání státního příspěvku na bydlení. Těží z faktu, že město dnes nemá možnost poskytnout náhradní byt či náhradní bydlení a oni budou moci byt nadále užívat, aniž by platili nájem. Domníváme se, že řešení by usnadnila přesnější definice náhradního bydlení či přístřeší.

Za povšimnutí stojí, že bytová družstva nemají prakticky problém s neplatiči, přestože celkové náklady na bydlení nejsou u většiny družstevních bytů nižší.

Úspory tepelné energie

Dominantním zdrojem tepla v Mladé Boleslavi je teplárna, provozovaná společností s ručením omezeným ŠKO-ENERGO. Vyrábí teplo pro automobilku a 12 855 bytů z celkového množství 16 500 bytů ve městě. Rozvod tepla do domácností zajišťuje a. s. Centrotherm, založená městem, které je jediným akcionářem. Značnou část celkového nájemného (až 2/3) tvoří náklady na teplo a teplou užitkovou vodu. Tyto náklady se z důvodu deregulace cen energií stále zvyšují. Nutno podotknout, že téměř všechny byty v majetku města jsou zásobovány tepelnou energií z centrálního zdroje.

Pro dosažení úspor tepelné energie byla v městských bytech provedena následující opatření:

- Osazení všech těles ústředního topení termoregulačními ventily a zároveň poměrovými měřidly tepla. Termoregulační ventily zajistí udržení stálé teploty v bytě a nedochází k přetápění vlivem oslunění apod. Poměrová měřidla nutí nájemníky k šetření a odstraňují vžitý zvyk snižovat teplotu v bytě otevřením oken.
- Vybavení všech bytů průtokovými měřidly odběru teplé vody. Toto opatření výrazně snížilo spotřebu TUV, protože odběr byl dříve anonymní.
- Zateplení obvodového pláště a střech obytných domů bylo prováděno od r. 1993 zprvu s využitím státní dotace. V zateplování pokračujeme i v současné době pomocí výhodných půjček z Fondu rozvoje bydlení (50 000 Kč/100 m^2 plochy, lhůta splatnosti 3 roky, úroková sazba 6 %). Využíváme i nabídek reklamních agentur, které uhradí značnou část nákladů na zateplení štítů panelových domů pod podmínkou, že je budou moci použít k účelům celoplošné reklamy. Zateplení obvodového pláště nejen snižuje tepelné ztráty, ale zároveň odstraňuje některé vady panelové výstavby a svým barevným provedením zlepšuje celkový vzhled města. Výše uvedenými opatřeními lze dosáhnout 28 - 30 % úspor tepelné energie.

Město Mladá Boleslav je v rámci řešení problému bydlení a záležitostí s tím souvisejících zapojeno do projektu Evropské unie Vita I a nyní Vita II, kde jsou našimi partnery německé regiony Darmstadt - Dieburg, Zwickau a portugalský region Santo Tirso. Cílem projektu je realizovat vybrané a politicky schválené aktivity místní bytové politiky. Očekáváme, že i tato spolupráce a především získané zkušenosti nám pomohou při řešení naší bytové problematiky.

Uvedené a v praxi realizované způsoby výstavby neřeší problém v celé šíři. Domnívám se, že stát by měl více podpořit výstavbu bytů. Jsou různé možnosti, například:

- dotaci na výstavbu bytů poskytovat nejen obcím, ale i podnikatelským subjektům a stavebním družstvům,
- vypracovat systém daňových úlev pro investory v oblasti bytové výstavby,
- změkčit podmínky pro poskytování úvěrů tím, že stát by převzal rizika bank.

Je pravda, že o bydlení by se měl postarat především každý občan sám, ale je i pravdou, že ne každý občan si k tomu dovede a může vytvořit podmínky. A bydlení je jednou z nejzákladnějších potřeb každého člověka.

Stavebnictví a bytová politika

Ing. Robert Sýkora, náměstek ministra průmyslu a obchodu ČR

Problematika bydlení zahrnuje nejen sociální, ekonomické či technické otázky, ale ve svém důsledku má značný vliv na úspěch hospodářské politiky státu a spokojenost obyvatel. Pro Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR (v jehož působnosti je formování i realizace průmyslové politiky) je rozvoj bytové výstavby významným faktorem dynamiky řady průmyslových odvětví a oborů. Multiplikační efekt výstavby bytů představuje nejen značný rozsah produkce pro řadu průmyslových oborů, ale i úroveň jejich zaměstnanosti, často v regionech dnes postižených rostoucí nezaměstnaností. Proto má vedení MPO mimořádný zájem na vyjasnění základních koncepčních otázek rozvoje bydlení na několikaleté období, proto podporuje veškeré úsilí vedoucí k napravení stavu, do něhož se ČR v bytové výstavbě v uplynulých letech dostala.

Programové prohlášení vlády ze srpna 1998 (které zdůraznilo prioritu stavebnictví jako významného prorůstového odvětví, jež přináší významné multiplikační účinky v řadě navazujících odvětví průmyslu) vyhlásilo záměr podpory investic do bytové výstavby, dopravní a technické infrastruktury a dalších veřejných investic. Současný vývoj ve stavebnictví se vyznačuje pokračujícím poklesem produkce; za osm měsíců letošního roku se pokles sice zmírnil, predikce vývoje do konce roku však výraznější oživení nesignalizuje. Znamená to, že ještě nejsou vytvořeny podmínky pro oživení stavebnictví, nebo že jejich působení se projeví až v delším časovém horizontu.

A co je z našeho hlediska nejvýznamnějším důsledkem: spolu se ztrátou stavební produkce dochází také k nenahraditelné ztrátě multiplikačních účinků. Proto považujeme urychlené vytvoření podmínek pro oživení stavební produkce za úkol všech, kdo se na investičním procesu podílejí. Rozhodujícím faktorem oživení stavební produkce (se všemi průvodními prorůstovými jevy) je v současných podmínkách rozvoj nové bytové výstavby i oprav bytového fondu, se specifickými potřebami oprav bytových panelových domů. Bytová výstavba (včetně renovací) tvoří ve vyspělých západních zemích přibližně jednu polovinu stavebních investic a je tedy jedním z nejvýznamnějších faktorů, který přispívá k hospodářskému růstu a zaměstnanosti.

Z řady mezinárodních srovnání (např. materiály nedávné konference EUROCONSTRUCT v Praze, v červnu t. r.) vyplývá dlouhodobé zaostávání ČR v této oblasti. Jestliže podíl bytové výstavby, včetně rekonstrukcí a modernizací, na celkové stavební produkci představoval v roce 1998 v zemích EU v průměru 46 % a u nás to bylo jen 16,2 % (dokonce méně než v Maďarsku – 29,6 % a v Polsku – 21,4 %), svědčí to o problému, na který by měla naše bytová politika velmi konkrétně reagovat.

Multiplikační účinek růstu stavební produkce se v bytové výstavbě projevuje velmi výrazně. Výstavba 10 tis. bytů představuje stavební produkci ve výši nejméně 15 mld. Kč, zaměstnanost 25 tis. pracovníků (k tomu je třeba přidat přírůstek zaměstnanosti v návazném průmyslu a službách), přínos do státního rozpočtu činí až 5 mld. ročně. Protože vývoj stavební produkce je velmi citlivý na celkový hospodářský vývoj, bývá ve vyspělých zemích podpora bytové výstavby využita i k eliminaci výkyvů v ekonomickém cyklu.

S vývojem v bytové výstavbě v letošním roce (kterým vlastně můžeme hodnotit účinnost stávajících forem podpory této výstavby) a s tempem navrhování i přijímání opatření nemůžeme být spokojeni, i když bylo hodně uděláno. Potřebovali bychom zrychlit proces legislativních opatření a prognózu potřeb a požadavků na bydlení v jednotlivých vlastnických formách,

jako důležitou informaci pro stavebnictví i další odvětví průmyslu.

Naproti tomu příkladem dobré spolupráce nejen ministerstev, ale i účasti nevládních organizací jsou již projednané a schválené ***„Zásady dlouhodobého programu podpory oprav panelových bytových domů“*** a vysoký stupeň příprav jejich realizace, která umožní ještě letos zahájit opravy panelových domů ve vlastnictví obcí. Je zde zřejmý jak postup, tak i dlouhodobé přínosy – např. až 40 % úspor energie, která v podstatě zajišťuje návratnost vložených prostředků. Přijetí těchto zásad trvalo bohužel neúměrně dlouho. Vědomí trvale se zhoršujícího stavu panelových domů vedlo MPO k prosazování koncepčního řešení již před pěti lety. Od roku 1995 spoluprací MMR a MPO (po zpracování příslušných studií) bylo vyvinuto nemalé úsilí, které skončilo schválením zásad dlouhodobého programu podpory oprav bytového fondu ve vládě dne 7. dubna 1999.

Problematiku oprav panelové výstavby zařadilo MPO před třemi lety do státního programu výzkumu a vývoje a získalo pro ně potřebné finanční krytí. Obsah programu je orientován na průzkum a zhodnocení skutečného stavu panelových domů; jeho konkrétní výstupy jsou zaměřeny tak, aby zabezpečily potřebnou orientaci při praktickém provádění oprav. Souběžně probíhá řešení dalších výzkumných prací v oblasti stavební fyziky, energetiky, požární bezpečnosti a minimalizace energetické náročnosti při užívání staveb. Výstupy všech programů budou publikovány a budou k dispozici regionálním poradenským střediskům, odborné veřejnosti i vlastníkům bytových domů. Chtěl bych při této příležitosti poděkovat všem, kdo se na řešení tak náročného programu, jakým je rehabilitace 50 tisíc bytů ročně, podíleli i všem, kteří ho budou realizovat.

Vítáme Ministerstvem pro místní rozvoj navrhovaný program revitalizace sídlišť (a obecně i rozvoj měst, obcí i regionů), který vytvoří další zdroj poptávky po stavebních pracích.

Jak je na tento proces připraveno odvětví, stavební podniky a výrobní obory průmyslu stavebních hmot? Po provedené restrukturalizaci a privatizaci obou odvětví se vytvořily tržní podmínky obvyklé ve vyspělých zemích, konkurence vytváří žádoucí tlak na ceny, řada podnikatelských subjektů jak ve stavebnictví, tak zejména ve výrobě stavebních hmot (v důsledku přispění zahraničního kapitálu) je na úrovni srovnatelné s vyspělými evropskými výrobci. O kvalitě a sortimentu výrobků pro stavby vypovídají každoročně stavební veletrhy v Brně a Praze a soutěž o stavbu roku, kde je sice vyhlášen omezený počet staveb, ale kvalita všech přihlášených je vysoká, že by jich bylo možno – bez slevy na kvalitě – vyhlásit 3 – 4x tolik. Hlavní předpoklady pro rozvoj bytové výstavby i modernizace stávajícího bytového fondu (kterými jsou tržní prostředí, adaptace stavebnictví na potřeby investorů a nabídka stavebních hmot) jsou tedy na slušné úrovni. Z hlediska kvality lze říci, že nově stavěné byty, a to jak rodinné domky, tak nájemní byty, a dokonce i průmyslově vyráběné, jsou s byty šedesátých až osmdesátých let (kvalitativně) nesrovnatelné. To je další změna, kterou stavebnictví v uplynulých letech prošlo.

Pokud jde o **strukturu nové výstavby**: pozornost bude muset být sice zaměřena na všechny formy bytové výstavby, jsou to však nájemní bytové domy, které citelně chybí a kde si nová výstavba vyžádá nové účinnější formy podpory, jakož i stimulaci investorů a developerů. Z řady důvodů nebude možné trvale zvyšovat podíl výstavby rodinných domků (podíl tohoto typu bydlení je v ČR vyšší nežli ve SRN). Jsme toho názoru, že podpora výstavby bytových domů by měla být nejvýraznější a pravděpodobně bude muset být podmíněna vhodnou formou typizace tak, aby vynaložené prostředky byly hospodárně a účelně využity.

Plně souhlasíme s tím, **že problematika bydlení se musí postupně stát především záležitostí regionální**, vyžadující řešení na místní úrovni. Role vlády by měla být zachována v oblasti koncepční činnosti, realizační fáze pak svěřena regionům a obcím. Konkrétní příklady svědčí o tom, že města i městské části svou schopnost plnit tuto nezastupitelnou roli již prokázaly jak při přípravě, tak v realizaci. Přitom místní orgány postupují tvůrčím způsobem v podmínkách souběžného využívání veřejných i soukromých zdrojů; úspěšně realizované akce v řadě míst se mohou stát poučením pro systémová řešení. Z hlediska stavebnictví i zpracovatelského průmyslu jde o díla, která dobře reprezentují po stránce architektonické i stavebně technické. V tom směru bych chtěl zvlášť zdůraznit dobré zkušenosti zastupitelských orgánů a starostů v městských částech Brna, ale i v řadě dalších měst.

Nové bydlení, které musí vyhovovat i budoucím generacím, bude klást požadavky na vyšší životnost bytových objektů (80 – 100 let). Rovněž nároky na vlastnosti bytových budov a technickou úroveň jejich vybavení je třeba vidět v dlouhodobější perspektivě. Stále významnější bude hledisko energetické úspornosti (v budovách se totiž spotřebuje až 50 % vyrobené energie) a minimalizace následné údržby.

Bytová politika bude muset také řešit závažný problém, týkající se vztahu mezi počtem a kvalitou bytů. Jedná se o výstavbu nových, cenově dostupných bytů; nabídka nadstandardních bytů již dnes převyšuje poptávku a vytváří odbytové problémy pro podnikatele a developery. Zakázky v oblasti bytové výstavby, které nepředstavují miliardové investice, jsou přístupné širokému spektru stavebních podniků. Umožňují angažovanost malých firem, jejichž nižší režijní náklady, znalost místních poměrů a dostatek místních pracovních sil jim umožňují pracovat s nižšími náklady a tím vytvářet tlak na cenovou úroveň a hospodárnost procesu stavění. I u drobných firem však musíme usilovat o růst kvality prací, prodloužení záručních lhůt a přizpůsobení se podmínkám obvyklým v zahraničí.

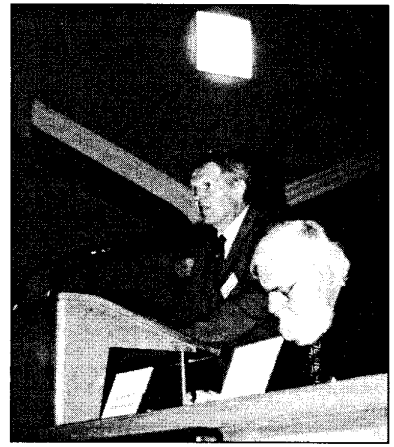
Ve vztahu stavebnictví a bytové výstavby existuje řada problémů, o nichž lze dlouze hovořit. Co potřebujeme ihned, je společně vytvořit předpoklady pro to, aby výstavba bytů mohla dosáhnout 50 tis. bytů ročně (a to podstatně dříve než v roce 2005), a současně velmi rychle nastartovat realizaci oprav panelových domů (50 tis. ročně po dobu 20 let). To umožní obnovit i růst stavební produkce.

Přáním stavebnictví je, aby v této oblasti byla jasně formulována dlouhodobější společná vize, jež umožní naší podnikatelské veřejnosti včas se orientovat a připravit na stavební boom, který s obnovou dynamiky národního hospodářství všichni očekáváme. Věřím, že k tomu přispěje i diskuse na této konferenci.

Úloha ČKAIT v procesu výstavby

Ing. Václav Mach, předseda České komory autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě

Problematika bydlení se stavařské veřejnosti týká daleko více než jiných profesí. Kromě základního zájmu, tj. vlastního bydlení, to pro nás znamená nezanedbatelný zdroj práce. Proto tato problematika nezůstala stranou ani v činnostech České komory autorizovaných inženýrů a techniků (ČKAIT). Obecně se tato činnost dá rozdělit do dvou základních směrů: prvním je zlepšování kvality staveb, druhým pak vytváření prostředí pro práci.



Zvyšování kvalifikace členů ČKAIT

Zlepšování kvality staveb vede především přes zvyšování kvalifikace našich členů, kteří jsou podle zákona o autorizaci ve výstavbě (zák. č. 360/1992 Sb.) za kvalitu projektu nebo realizace stavby odpovědní. Základním prvkem je průběžné vzdělávání autorizovaných osob. Komora nejenže pro své členy vydává celostátní přehled odborných vzdělávacích programů, seminářů a školení, ale především působí na zaměření a odbornou kvalitu těchto vzdělávacích programů. V tomto programu jsou samozřejmě i konkrétní témata, zaměřená na problematiku bydlení. V poslední době jde především o regeneraci stávající bytové výstavby.

Nutnou podmínkou pro kvalitní odbornou práci je dostatek odborné literatury. ČKAIT v několika edičních řadách vydává pro své členy, ale i pro ostatní zájemce odborné publikace s aktuálními tématy. Podporou vydávání publikací pro širší veřejnost (např. ročenka Stavební kniha) se snažíme formulovat správné zásady přípravy staveb, ať se jedná o novostavby, nebo o rekonstrukce.

Dohled nad prací

Žádná činnost se neobejde bez kontroly. Málo lidí si uvědomuje, že členové naší Komory jsou disciplinárně postižitelní za nekvalitní práci nebo nekorektní jednání. Složení slibu před udělením autorizace, který jim zákon ukládá, je velmi významné. Komora potom může na základě stížností – např. stavebních úřadů, ale i ostatní veřejnosti – prohřešky svých členů potrestat. Škála možných disciplinárních opatření od důtky přes pokutu k pozastavení činnosti je dostatečně široká. Veřejnost tuto možnost zatím využívá málo. Několik desítek pozastavení činnosti (jako nejvyššího trestu) se může zdát vzhledem k počtu členů ČKAIT jako málo. Skutečný dopad na okolní prostředí je však velmi výrazný. Je nutné si uvědomit i to, že disciplinární postih člena naší Komory jej vyřazuje podle zákona č. 199/1994 Sb. z možnosti účastnit se soutěže o veřejnou zakázku.

V této souvislosti musím upozornit na fakt, který není veřejností příliš znám. V současné době kromě autorizovaných osob, na které se vztahují všechny požadavky na kvalifikaci a jednání, podnikají ve stavebnictví i osoby, které získaly oprávnění podle předpisů z roku 1976. Pro ně neplatí žádné omezení ani žádná kontrola. Přesto „dynosaurus“ těchto „průkazů zvláštní způsobilosti“ opravňující ke všem činnostem ve stavebnictví od králíkárny po atomovou elektrárnu stále nejen přetrvává, ale vzhledem k tomu, že neexistuje přehled o vydávání těchto průkazů, objevují se i nově padělané.

Certifikace

Určitou formou kontrolní činnosti je i certifikace systému kontroly jakosti u projektových a stavebních firem. Přestože v současné době nemůže zajistit skutečnou odbornost, garantuje řád v dané firmě. To je vždy velmi důležité pro konečný výsledek stavebního díla. Vzhledem k tomu, že proces certifikace je finančně velmi náročný, připravila ČKAIT především pro menší projektové firmy modelové materiály a postupy, které tento proces zjednoduší. V současné době jsme zahájili přípravu podobných podkladů pro dodavatelské stavební firmy.

Právní prostředí

Druhým základním směrem činnosti ČKAIT je spoluvytváření prostředí pro práci. Komora samozřejmě

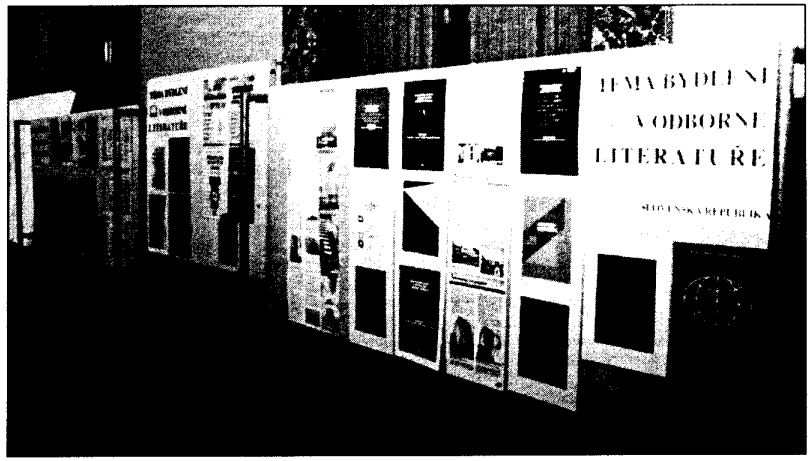
není schopna ani oprávněna vytvářet zákony, jsme však schopni řadu zákonů příznivě ovlivnit. Naší základní snahou při této činnosti je **definice „veřejného zájmu"**. Ta je zcela rozhodující pro všechny předpisy. Pokud je formulován skutečný „veřejný zájem", je možné odstranit řadu neodůvodněných požadavků a podmínek v současných zákonech. Všichni dobře víme, jak jsou jednotlivé zákony neprovázané, obsahují zastaralé požadavky nebo požadavky vyplývající ze starých forem státního vlastnictví a neodůvodněného zasahování státu do soukromého, družstevního nebo obecního vlastnictví. Proces zjednodušování legislativy je dlouhodobý, je však nutné mu věnovat maximální úsilí. Komora využívá i zkušeností svých členů, pracujících např. na stavebních úřadech nebo v roli investorů. Dalším zdrojem našich informací jsou inženýrské komory a obdobné profesní organizace řady evropských států. Především zkušenosti z Německa a z Rakouska umožňují vynechat kroky, které byly u nich neúspěšné, a neopakovat jejich chyby.

Zde je možné ukázat i na dva různé přístupy státní správy. Ministerstvo pro místní rozvoj plně využívalo zkušeností odborné sféry při úpravách stavebního zákona. Tento zákon je tak spojen s minulými podmínkami, že jej nebylo možné ještě výrazněji upravit; přesto zahrnuje základní požadavky EU týkající se bezpečnosti staveb a je maximálně přizpůsoben současnému dění. Při správném používání může sloužit do doby vypracování zcela nového stavebního kodexu. Při přípravě tohoto kodexu, která v současné době probíhá, podporujeme základní zásadu **odpovědnost za dodržení „veřejného zájmu" musí mít pouze jedna instituce.** My se domníváme, že to má být stavební úřad. Ten by měl zohlednit všechny požadavky, ať se týkají hygieny, památkové ochrany nebo životního prostředí. Zjednodušení tohoto procesu a konkrétní úplná odpovědnost je podle nás základem, bez něhož není žádná reforma možná.

Na opačném pólu přístupu státní správy je utajování přípravy novely zákona č. 199/1994 Sb. o zadávání veřejných zakázek před odbornou veřejností. Vydání tohoto zákona ministerstvem hospodářství v roce 1994 bylo krokem vpřed. Jako zcela nový předpis měl tento zákon i řadu chyb. Několikaletá praxe s jeho používáním a další zkušenosti ze zahraničí na řadu těchto chyb poukázala. Jedná se především o zprůhlednění celého procesu, o vyvážení vztahu mezi objednatelem a zhotovitelem a vypuštění řady formálních požadavků. Pro stavební zakázky, které tvoří více než tři čtvrtiny všech veřejných zakázek, je důležité i přesné definování obsahu a rozsahu zakázky. Stálá propagace ceny jako základního kritéria je zcela scestná – cena musí být dána vždy do souvislosti s požadavky. Představa, že by např. Karel IV. zadal stavbu Svatovítské katedrály v Praze ve výběrovém řízení nejlacinější firmě, je směšná. Nutné je i následné vyhodnocení celé realizace s ohledem na vstupní závazky. Výrazné překročení smluvní ceny může být nejen dumpingem stavební firmy, ale i důsledkem nekvalitních podkladů zadavatele.

Vzhledem ke svým zahraničním kontaktům máme řadu zkušeností s obdobnými zákony v zemích EU. Domnívám se, že je nutné z nich vycházet a nehledat opět „třetí cestu". Přesto Úřad pro hospodářskou soutěž, který je zpracovatelem novely tohoto zákona, k žádné z našich připomínek nepřihlédl a přípravu novely před odbornou veřejností utajoval. Při závěrečném projednávání přes podporu MPO a některých poslanců nebylo již možné podstatněji text novely ovlivnit. Proto v tomto případě považujeme oddělení legislativní činnosti od činnosti kontrolní za významný pokrok a věříme, že MMR jako nový zpracovat velké novely tohoto zákona bude vycházet ze skutečnosti. První přípravné kroky tomu nasvědčují.

Pro vytváření pracovního prostředí jsou kromě odborné legislativy rozhodují i další věci – neúměrná ochrana dlužníků, nefungující soudnictví nebo popírání



právního prostředí jsou však témata na samostatný seminář.

Harmonizace odborného právního prostředí s EU

Z našeho pohledu je odborná legislativa s legislativou EU prakticky harmonizovaná. Podmínky stavebního zákona bude třeba doplnit o požadavky na bezpečnost při výstavbě. Ze zákona o autorizaci bude zase nutné vypustit požadavky na občanství a bydliště svázané s ČR. Požadavky na výrobky jsou po novele zákona kompatibilní s EU. Zde se jednoznačně ukázal vliv zahraničních vlastníků, kteří ve vlastním zájmu harmonizaci příslušných norem podpořili. Problematický je pouze výše zmíněný zákon o zadávání veřejných zakázek, jehož rozsáhlá novelizace je nezbytná.

V této souvislosti se musím zmínit o skupině tzv. návrhových norem. Ty ve své podstatě nikoho, kromě projektantů, nezajímají. Vyvstává tu jeden velký problém: koncem roku 1999 končí závaznost norem. Použití normy je pak dáno smluvně a je možné využívat i normy jiných států. To je model běžný i ve státech EU, státní správa si však určité požadavky vynucuje jinými předpisy. Tak je tomu i u nás v oblasti ministerstva dopravy. Některé požadavky návrhových norem jsou zakotveny do předpisů souvisejících se stavebním zákonem, celá řada jich však takto ošetřena není. České normy vycházejí např. z vlastností místních materiálů nebo klimatických podmínek a zahraniční normy tyto podmínky nemusí respektovat. Domníváme se, že tak mohou vzniknou vážné škody. Soukromá firma bude moci v rámci úspor postavit např. lacinější rodinné domy s užitným zatížením nižším, než bylo doposud požadováno ČSN 730035 Zatížení stavebních konstrukcí. Domněnka, že trh toto jednání odstraní, je nedostatečná a cena bude pro nezasvěceného zákazníka zcela jistě rozhodující. Co potom s následujícími haváriemi?

Regenerace panelových sídlišť

Jednou z konkrétních činností ČKAIT je podpora programu regenerace panelových domů. Obrovské množství bytů, které bylo postaveno v panelové výstavbě, není možné jinak nahradit. Je tedy nutné, stejně jako v jiných zemích, kde byla rozsáhlá panelová výstavba, tyto byty regenerovat. Výsledky této regenerace jsou již vidět např. ve Francii, Dánsku nebo v Německu. Organizace práce zde umožňuje zkrátit stavební činnost v bytě na jeden týden; to však znamená perfektní přípravu. MMR a MPO chtějí v příštím roce otevřít řadu regionálních poradenských středisek, která budou investorům poskytovat informační a poradenskou činnost. Komora se do této sítě zapojí v místech všech oblastních kanceláří. Po dohodě s oběma ministerstvy jsme považovali za vhodné vytvořit v předstihu jedno takové středisko, které připraví řadu potřebných materiálů a získá první zkušenosti. Podrobnější informace o tomto regionálním poradenském středisku, které bylo otevřeno 1. října 1999 v Hradci Králové, bude uvedena v diskusi.

V rámci těchto poradenských středisek chceme investorům nabídnout i řád pro zadávání veřejných zakázek. Domníváme se, že výstižné zadání investorovi výsledně ušetří nejen peníze, ale především další starosti.

V této souvislosti se zmíním ještě o některých souvisejících problémech. Jedním z nich je problematika záruk. Jistota, že firma bude existovat i za tři nebo pět let, je v řadě případů malá. Je proto nutné hledat jiný způsob zajištění možných dodatečných oprav, bez nichž se při tak rozsáhlém programu zřejmě neobejdeme. V některých zemích, např. v USA nebo ve Francii, toto řeší pojištěním – nikoliv však dodavatelských firem, ale stavby. Bude nutné obdobný způsob prosadit i u nás.

Další velmi podstatnou otázkou jsou ceny projektových a stavebních prací. Při porovnání našich a zahraničních cen (ne podle kurzu, ale podle skutečné hodnoty) je v současnosti většina našich nabídkových cen nižší, než by odpovídalo. Při stejné struktuře to znamená, že výsledné dílo bude nějakým způsobem buď ošizeno, nebo bude cena zvýšena řadou dodatků. V zahraničí jsou zcela běžné ceny a technické údaje o dokončených stavbách. Je potom jednodušší odhadnout skutečné náklady na uvažovanou stavbu.

Např. v Německu je pro ceny projektových prací závazný honorářový řád (HOAI). Určuje minimální a maximální cenu a rozsah jednotlivých projektových fází. Stížnost na to, že se jedná o nezákonnou kartelovou dohodu, byla podána i k Mezinárodnímu soudnímu dvoru v Haagu, ten však svým rozhodnutím potvrdil oprávněnost použití tohoto předpisu. V ČR je obdobným předpisem např. Výkonový a honorářový řád (vydaný společně Českou komorou autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě a Českou komorou architektů). Přestože vzhledem k našim zákonům nemůže být závazný, je vhodné z něj alespoň vycházet.

Posledním z velkých problémů, kterých se chci dotknout, je otázka spolufinancování staveb. Společenské prostředí nepřeje investicím. Investování do staveb se z různých důvodů „nenosí". Přitom stavby jsou kromě pozemků jediná investice, která dlouhodobě nemůže být prodělečná. Je proto nutné vytvářet prostředí, které tuto investiční činnost podpoří – ať je to deregulace nájemného, nebo tlak na spořitelny, aby povinně přispívaly do výstavby z peněz uložených na stavební spoření.

Závěr

Řada uvedených problémů se netýká pouze bydlení a bytové výstavby. Z profesního pohledu České komory autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě se však jedná o problémy, bez jejichž vyřešení nelze vyřešit ani problematiku rekonstrukce bytového fondu nebo nové výstavby.

Privatizace bytového fondu v Teplicích

Jaroslav Kubera, starosta města Teplice

Neděláme si nárok na to, že tak, jak jsme postupovali v Teplicích, je nejsprávnější cesta; teprve historie prověří, zda jsme postupovali dobře nebo špatně. Ale už dílčí výsledek, který se projevil (začali jsme v roce 1992, vyhráli jsme rozdílem třídy volby v roce 1994 a rozdílem dvou tříd poslední volby v roce 1998), dokládá, že občané zřejmě považovali naši politiku za správnou.

V roce 1992 jsme se nacházeli ve situaci, kdy všechny domy ve městě vlastnil stát a spravoval je prostřednictvím tzv. městského bytového podniku (státní podnik). Po nabytí účinnosti zákona č. 192/91 Sb., přešly obytné domy do vlastnictví města, a bylo nutné se rozhodnout, jak s tímto majetkem naložíme. Na rozdíl od jiných měst a obcí jsme nestrávili následující dva roky diskusí o tom, kolik bytů si máme ponechat, protože na otázku, co to je sociální byt, jsme od roku 1990 nedostali od nikoho odpověď. Pokud ji někdo z vás zná, velice rád bych si ji poslechl, abychom se poučili. Poslední vysvětlení jsem se dočetl ve Směrnici EU, která říká, že je to byt o 90 m^2 atd.; na konci je napsáno *„v případě, že legislativa příslušného státu nestanoví jinak"*. Rozhodli jsme se tedy prodat veškerý bytový fond s tím, že to, co nám zbude, se ukáže až na konci.

Rozhodli jsme prodat obytné domy nájemníkům. Byl kolem toho sveden velký boj. Původní představa byla, že všechny domy budou vydraženy. Pak jsme se rozhodli prodat domy, které byly obydlené, nájemníkům. Domy neobydlené jsme prodali ve veřejných dražbách. Pravidla schválilo zastupitelstvo 5. 11. 1992, domy byly rozděleny do sérií a dnešní stav je takový, že byly všechny obytné obydlené domy prodány. Zůstaly nám pouze domy s pečovatelskou službou. Velkým problémem byl panelový bytový fond, kde jsme věděli, že prodej bude velmi obtížný s ohledem na to, že zákon č. 172 se nám od počátku nelíbil a jak dopadl, všichni víte. Bude předmětem novelizací, které nic nevyřeší, protože už je to, tuším, čtvrtý zákon od války o prodeji bytů a žádný z nich neuspěl z toho prostého důvodu, že má dvojí vlastnictví: jednak vlastnictví bytu, jednak tzv. společné vlastnictví ke společným částem, což je spojeno s mnohými komplikacemi. Rozhodli jsme se pro zvláštní řešení: převod panelového bytového fondu na bytová družstva. Nikoliv ale na bytová družstva, která vzniknou náhodně z nájemníků, kteří pak po roce zjistí, že vůbec nejsou schopni takový bytový fond spravovat, ale vypsali jsme výběrové řízení mezi stávajícími, případně nově vzniklými družstvy. V této akci jsme převedli na družstva celkem 479 domů se 7 548 byty. Bylo to celkem pět družstev, která obdržela obecní panelové domy. Provedli jsme to tak, že jsme do těchto družstev vstoupili, majetek jsme do nich vložili, včetně pozemků, a to bezúplatně, ale s vědomím toho, že každému z potenciálních nájemníků – budoucích družstevníků – předáváme vnitřní dluh řádově asi 280 tis. Kč, což je zhruba průměrná zanedbanost každého bytu. Nájemníci jsou si této skutečnosti vědomi. Poslední sérii jsme předávali loni v červnu. Mohu říci, že jsme velmi potěšeni tím, co družstva s těmi domy udělala, aniž existuje nějaká koncepce, nebo nějaké státní příspěvky. Domy mají zateplení, mají tzv. mnichovskou omítku, samozřejmě každý z oněch nájemníků platí 800 Kč navíc k nájmu měsíčně a rád to trpí, protože jeho bydlení se zvýšilo velmi výrazně o několik řádů. Pro nájemníky bytů to bylo zajímavé, protože zaplatili za vstup do družstva řádově asi 6 000 Kč a získali majetek řádově mezi 200 a 300 tis. Kč, podle lokality, ve které bydlí.

Dalším důsledkem bylo, že v současné době cena tříkokojového družstevního bytu v Teplicích je absolutně nejnižší v České republice a činí asi 240 tis. Kč. Kdo sleduje časopis Obec a finance, kde byla publikována přehledná tabulka za celou republiku, může se přesvědčit.

Takto jsme provedli privatizaci bytového fondu. U domů, které jsme prodávali nájemcům bytů, jsme vyjednali s bankami 8% úvěry na čtyři roky. Neobydlené domy jsme prodávali ve veřejných dražbách, podle vyhlášky, kterou jsme sami připravili a přijali. Nyní se dostáváme do komplikací, způsobených zákonem o veřejných dražbách. V naší vyhlášce jsou užívány stejné pojmy, jaké budou užívány v zákoně; budeme se s tím muset nějak vypořádat.

Od počátku jsme chtěli opustit systém přidělování bytů. Pořadník, který tehdy čítal 2 800 žadatelů, jsme podrobili kontrole, spočívající v tom, že nejprve jsme vyřadili žadatele, kteří nejsou z našeho města. Neviděli jsme důvod, proč bychom měli zajišťovat byty lidem z jiných obcí. Pak jsme vyřadili rozvedené: zvolili jsme velmi tvrdé stanovisko, že je v souladu s Listinou lidských práv a svobod se několikrát za život vdávat a opět rozvádět, ale stejně tak je povinností člověka, který to několikrát udělá, aby se postaral o své bydlení a nechodil na starostu, aby mu čtyřikrát za jeho život zajišťoval znovu a znovu bydlení. Občané akceptovali tuto tvrdou politiku, takže se nám podařilo pořadník zlikvidovat. Pak jsme zrušili bytový odbor, zrušili jsme bytovou komisi, neboť jich už nebylo zapotřebí; tím jsme zrušili i korupci a úplatky, protože nebylo koho uplácet. Přijali jsme nová pravidla pro pronájem bytů. Ta byla v té

době velice pokroková: spočívala v tom, že o byty se mohli ucházet ti, kteří zaplatili vyšší částku na dva roky dopředu. Je to přesně v souladu s vyhláškou, nájemné se může platit dopředu, takže bylo stanoveno základní nájemné na 24 měsíců; ten, kdo zaplatil více, dostal byt. Tím se také projevilo, jak si mladí manželé, které jsme upřednostňovali, bydlení cení. Takto jsme pronajali více než 400 bytů, aniž bychom jakýkoliv byt postavili. Dosáhli jsme toho, že v současné době je ve městě dostatek volných bytů a nemáme potřebu žádné byty stavět. Podporujeme velmi výrazně výstavbu rodinných domů, která samozřejmě uvolňuje byty v panelových domech, protože lidé už nemají potřebu si držet byt pro vnoučka, kterému jsou dva roky, aby někdy za 18 let měl bydlení – tak jak je to běžné jinde, že byt je prázdný a platí se nájem jenom proto, aby naše děti nebo vnuci měli možnost bydlet. Podporujeme výstavbu tak, že např. kdo si koupí od města dům v dražbě, dostává příspěvek na fasádu ve výši 10 % kupní ceny, kdo si koupí pozemek na výstavbu domu, dostává polovinu ceny pozemku zpátky za předpokladu, že domek postaví za 36 měsíců. Mohu vás ujistit, že se nenašel ani jeden stavebník, kdo by nedodržel těchto 36 měsíců. Pokud pozemek stojí 500 korun, dostává zpátky za každý jeden metr 250 korun, což je natolik lákavá představa, že to každý udělá.

U nájemného jsme postupovali podle vyhlášky – nájemné je regulované. Rád bych se v této souvislosti zmínil o jednom mýtu, který se stále opakuje, tj. o tom, že investoři nestaví proto, že nájemné je regulované. Není to pravda. Když někdo postaví nový dům s byty, tak samozřejmě nájemné je smluvní, takže to asi nebude ten pravý důvod, proč investoři nestaví. Nestaví proto, že jejich stavění je tak drahé, že na trhu není dostatek potenciálních zájemců, kteří by byli ochotni, případně schopni zaplatit ceny, které vycházejí na jeden byt. Proto jsme zcela fascinováni přípravou vlády na rozsáhlou výstavbu tzv. malých potřebných bytů. My jsme udělali zkušenost, že malé byty nikdo nechce z toho prostého důvodu, že byty v panelových domech jsou cenově náročné. Zejména náklady na služby spojené s obýváním bytu jsou vysoké; rozdíl mezi bytem 2 + 1 a 3 + 1 z hlediska nákladů na bydlení je tak malý, že jenom blázen, který očekává v nejbližších letech rodinu, by si bral tzv. startovací byt 1 + 1. To je také důvod, proč se z nich obtížně stávají sociální byty.

Investoři velice dobře registrují situaci a neženou se do výstavby, protože vědí, že řádově na jednu poptávku po bytě v Teplicích je asi 10 nabídek v inzerci na koupi bytu. Je tady problém pro mladá manželství, že cena není úměrná jejich možnostem, ale ceny klesají každým měsícem. Klesají z jednoduchého důvodu: pokud je na trhu nabídka bytů velká, tak majitelé zvažují, jak dlouho mají byt držet prázdný a jdou s cenou jdou dolů. Obdobnou zkušenost jsme udělali s nebytovými prostory. V době, kdy byla ještě regulace 98 a 168 korun za 1 m^2, u nás už stály nebytové prostory i 2 000 Kč za m^2. Uvolnili jsme toto nájemné: nejdříve stoupalo až na 6 až 7 tisíc, dnes se stabilizovalo ve středu města řádově kolem 4 000 Kč, na okrajích kolem 500 až 800 korun za metr čtvereční.

Závěrem bych shrnul: naším názorem je, že radnice nemá podnikat, ani nemá překážet, ostatní si vyřeší trh. Není pravda, že bydlení nemůže být tržní a trh s byty neexistuje. Kdo tomu nevěří, ať se podívá na černý trh s byty, který existuje ve většině měst této republiky.

Facility Management – moderní způsob správy nemovitostí

Ing. Ondřej Štrup, IFMA CZ (česká pobočka International Facility Management Association),
Ing. Petr Mareček, firma NEMETSCHEK, Praha

1. Návratnost investic vložených do rekonstrukcí bytového fondu

V nejbližší době musí zákonitě dojít k výraznému posílení rekonstrukcí bytového fondu. Současná panelová sídliště jsou často již za hranicí technické i morální životnosti. Vzhledem k nedostatku bytů (nepolemizujme zde, zda skutečným nebo uměle udržovaným) jsou tyto byty stále v užívání a jejich údržba se již blíží k permanentní rekonstrukci. Pokud se najdou prostředky k jejich přestavbě – ať ze státních, nebo soukromých zdrojů – a objekty budou zrenovovány, vzniknou obytné prostory, odpovídající dnešním standardům.

Nebudeme se zabývat otázkou hledání prostředků ani technickými způsoby rekonstrukce. Pokusíme se přiblížit etapu využívání těchto bytů po jejich předání novým (nebo původním) uživatelům.

Úvodem si zrekapitulujme, jak variabilní může být tok investic do vlastní rekonstrukce. Podle rozsahu můžeme hovořit o:

- **Prosté rekonstrukci** – technickém zhodnocení bytu tak, aby jeho kvalitativní parametry odpovídaly současným všeobecně uznávaným standardům. Předpokládáme, že toto bude platit pro převážnou skupinu bytů z vládou podporovaného programu oprav bytového fondu.
- **Modernizaci** – zde se jedná o rekonstrukci, kde kvalitativní parametry jsou v současnosti v nadstandardní úrovni a lze předpokládat, že v nejbližších letech stále bude jejich kvalita zařazována do standardu. Modernizací se rozumí nejen technické zhodnocení, ale i rozšíření služeb pro nájemníky. V porovnání s rozvinutými zeměmi jsme v minulosti v této oblasti hodně zaostali.
- **Rekonstrukci** nebo modernizaci, kde část prostředků vloží sám nájemník (uživatel bytu) s cílem zhodnotit byt pro vlastní užívání (míní se tím investice během rekonstrukce, nikoli následné vylepšení bytu vlastními prostředky).

Vlastní prostředky mohou být získány:

- z fondů nájemníků, např. formou družstevního financování
- z prostředků privátního investora, ať fyzické nebo právnické osoby
- dotací (ze státního nebo mezinárodního zdroje)

Ve všech těchto případech musí poskytovatele investic zajímat, jak je s jeho prostředky nakládáno. V prvních dvou případech se to zdá samozřejmé; v případě dotací nebo podpory se však obávám, že se většinou jedná o liti peněz do bezedné díry a o sledování návratnosti prostředků se většinou ani neuvažuje.

Investor obvykle pečlivě sleduje vlastní rekonstrukci, náklady na její provedení, technické parametry vlastní rekonstrukce, po opětném vrácení bytu jeho původnímu účelu se však jeho pozornost zhusta soustředí na sledování běžných provozních nákladů a zisku z nájmu. Vlastní bytový objekt je však **nemovitost**, která může nést větší nebo menší zisky. Podíváme-li se na ni z tohoto hlediska, zjistíme, že návratnost vložených prostředků může být podstatně kratší, nebo i podstatně delší, než jsme v původním záměru předpokládali.

V bytovém objektu nalezneme mnoho navzájem se ovlivňujících a prolínajících procesů, obdobně jako v kterékoliv výrobní nebo servisní organizaci. Hlavním posláním bytového komplexu je bydlení. S tím však souvisí množství přidružených procesů, které jsou více či méně nezbytné pro vlastní bydlení.

- **Ekonomická agenda** – sledování provozních nákladů, jejich rozpuštění na jednotlivé byty, výběr nájemného, tvorbu rezervních fondů atd. – má dnes každý bytový podnik nebo soukromník zvládnutou ať počítačově, nebo alespoň kartotékově. Otázkou pouze zůstává, jak přesné jsou podklady a tudíž i rozpuštění položek na 1 m^2 plochy bytu. Pro skutečně spravedlivé rozdělení nákladů je třeba průběžně evidovat všechny jednotlivé položky, a to nad dokonale zpracovaným prostorovým modelem. Základním prvkem těchto systémů je rovinný nebo lépe prostorový model objektů, rozpracovaný až do jednotlivých místností (resp. částí místností).
- **Údržba bytů a objektu** – je podstatnou složkou nákladů v bytovém domě. V nájemném je na údržbu vybírána určitá částka, s níž by měl provozovatel vysoce hospodárně nakládat. Technické vybavení, které je do objektu zabudováno, vyžaduje pravidelnou údržbu a revize. Pokud bude údržba spravovat pouze malý počet objektů, lze předpokládat, že termíny těchto oprav uhlídá. Současný trend však směřuje ke komplexnějšímu pojetí údržby, kde spravovaný počet bytů přesahuje dosud obvyklý rozsah a bez dokonalého informačního systému nelze požadované operace uhlídat (do systému je třeba integrovat veškerou dokumentaci a časový harmonogram revizí). U takto rozsáhlých komplexů je navíc potřeba zefektivnit i zabezpečení havarijních případů. Pokud se majiteli bytové nemovitosti podaří dokonale zorganizovat vlastní údržbu, nejen že může snížit počet pracovníků vázaných v této oblasti, může však také zvýšit svůj zisk tím, že tuto perfektně fungující údržbu nabídne i okolním objektům. Zde se pak dostáváme k sekundárním ziskům, které mohou vést ke snížení nájemného a tudíž zvýšení konkurenceschopnosti, nebo zvýšení zisků majitele, pokud nájemné odpovídá běžné poptávce.
- **Energetická náročnost objektu** je vzhledem k nákladnosti energetických zdrojů jednou z rozhodujících položek dnešního bydlení. V rámci rekonstrukce dojde k zateplení plášťů budov. Dokonalý měřicí a regulační systém lze také integrovat do nákladů na rekonstrukci. Pokud však nebude dokonale zužitkován při sledování provozu bytů a nebude doložitelně (a to v kterémkoliv okamžiku, kdy si to nájemník vyžádá) započítán do poplatků za bydlení, ztrácí tento systém smysl. I pro tuto operaci existují v současnosti technické prostředky, ale jejich nasazení musí být předem pečlivě analyzováno.
- **Přidružené služby nájemníkům** – například domovník, dopravní služby, nabídka drobných oprav, donáška potravin, fitcentrum atd. – rozšiřují standard bydlení. Možnost zavedení těchto služeb je samozřejmě závislá na ekonomickém propočtu, velikosti bytového komplexu a mnoha dalších parametrech. V současnosti jsou tyto služby zajišťovány přirozenou nabídkou externích firem, ale pokud by služby zařídil majitel bytové nemovitosti, výrazně zvýší kvalitu nabídky a mohl by předpokládat i vyšší zhodnocení své investice.

Účelem tohoto diskusního příspěvku není hluboký rozbor uvedené problematiky. Otázkou optimalizace prostředí zefektivněním kooperace jednotlivých sekundárních procesů se zabývá **Facility Management** (v rámci něho počítačové systémy CAFM A CIFM), který je již dvě desetiletí nepostradatelným oborem v rozvinutých zemích. Vznikl v sedmdesátých letech v USA a bez něho si dnes nelze představit efektivní provoz žádné větší nemovitosti. Bližší informace o Facility Managementu získáte na internetové stránce www.ifma.cz, respektive na www.ifma.org. Bližší informace rád podá i autor tohoto příspěvku.

2. Facility Management ve správě města

„Správa našich zakázek programem firmy NEMETSCHEK splnila veškerá naše očekávání."

Michael Mehwald, vedoucí oddělení úřadu pro pozemní stavby, Bietighaim – Bissingen

Bietigheim-Bissingen: Po zavedením Facility Managementu došlo k úspěšným změnám v hospodaření města

V srpnu 1996 se rozhodl Úřad pro obnovu a pozemní stavby města pro zavedení Facility Managementu. Hodnocení zúčastněných pracovníků po skončení zkušební fáze je velmi pozitivní.

Více než tři čtvrtiny měst v SRN považuje evidenci pozemků vedenou společně s údaji o budovách za velmi

důležitou. Zvláště významné je přitom centrální sledování všech nákladů na budovy, což je podle Německého institutu pro urbanismus důležité pro přibližně 80 % měst. Přesto se ale pouze 6 % městských správ rozhodlo pro zavedení moderního managementu nemovitostí. Švábská obec Bietigheim-Bissingen s počtem 40 000 obyvatel je průkopníkem nového vývojového trendu a je příkladem úspěšného zavedení Facility Managementu do městské správy.

CAFM systém ALLFA přináší úspory

Náklady na údržbu nemovitostí představují hned za personálními náklady největší položky obecních rozpočtů. Ve snaze minimalizovat náklady na správu a údržbu nemovitého majetku rozhodl se v roce 1996 Úřad pro obnovu a pozemní stavby města pro instalaci CAFM systému ALLFA společnosti Nemetschek. Tomuto rozhodnutí předcházela řada obsáhlých zkoušek a hodnocení i jiných programů, které byly tehdy na trhu. Vedoucí úřadu architekt Erhard Schmidt nakonec řekl: *„Naše rozhodnutí bylo jednoznačné, protože produkt společnosti Nemetschek, CAFM systém ALLFA, plně odpovídal našim potřebám.“* Úřad pro obnovu a pozemní stavby spravuje 130 objektů – městskou halu, školy, sportovní haly, správní budovu, radnici, mateřské školky atd.

Decentralizované informace o těchto objektech, umístěné v různých počítačových systémech, archivech, odděleních úřadů a dokonce i u různých osob, ztěžovaly v minulosti veškeré činnosti, které se správou a údržbou majetku souvisejí. Protože úřad má ve své kompetenci mimo vlastního provozu a udržování budov také nové projekty, musel zvolený software vedle dokonalé funkčnosti v oblasti Facility Managementu zajistit stejnou kvalitu i v oboru projektování CAD. Dalším výběrovým kritériem byl požadavek, aby program byl použitelný i pro sledování rozpočtů podle pravidel platných pro veřejnou správu.

Účinnost, přesnost a flexibilita programu

Už po půldruhém roce bylo možné hodnotit nasazení programu jako úspěšné. Vedoucí úřadu E. Schmidt uvádí: *„Nyní máme precizní podklady pro udělování zakázek; podařilo se nám zefektivnit naši vlastní činnost, zaměřit ji na průběžné zpracovávání jednotlivých záležitostí a orientovat ji více na zamýšlený rozvoj. Zdlouhavá jednání s jinými úřady jsou minulostí. Vyšší účinnost, přesnost a flexibilita, to jsou výsledky našeho pilotního projektu. Jestliže jsme dříve na místě odhadovali plochy, abychom pak mohli sestavit podklady pro vypsání zakázky, stačí dnes sáhnout po příslušném datovém souboru. Odpadají časově náročné a na případné chyby choulostivé výpočty.“*

Snížení nákladů sdružením vypisovaných zakázek

Program umožňuje sdružení podobných prací jednoho oboru do společných položek, které jsou pak předmětem jedné zakázky. Při takovém sdružování prací může úřad očekávat ucelenější a cenově výhodnější nabídky, jejichž plnění je pak při zúčtování lépe kontrolovatelné.

Odborný časopis Bauverwaltung kvalifikuje snahu o dosahování úspor v oblasti inventáře jako velmi zdlouhavou práci. Prostřednictvím CAFM systému ALLFA je však možné zjistit přebytky nebo nedostatky v inventáři včas a prostřednictvím eventuálních interních přesunů se vyhnout novým a nákladným investicím.

Dalším efektem je, že zatímco dříve se údržba, renovace a plánování prováděly spíše intuitivně, nebo při zjištění zcela aktuální potřeby, jsou nyní všechny potřebné údaje k provedení správného rozhodnutí okamžitě k dispozici v počítačovém systému. Všechny budovy však nejsou doposud zachyceny v databázi a aktuální plány jsou k dispozici jen u několika objektů. Proto bylo rozhodnuto zpracovat do databáze nejprve středně velké budovy podobného účelu. Popisná data byla přenesena do databázové části CAFM systému ALLFA. Do grafické části systému byly uloženy CAD výkresy prostor a jejich vybavení. Mezi oběma částmi je vytvořeno automatické propojení, čímž je zajištěna úplnost a jednoznačnost dat. Prováděné změny jsou všem uživatelům okamžitě k dispozici.

Přechod na počítačové zpracování

Pracovníci úřadu byli pro práci s programy ALLPLAN, ALLFA, ALLright a pro AVA-systém společnosti Nemetschek rychle získáni. Podle vedoucího oddělení se přitom nejednalo o žádné mladíky, nýbrž spíše o usedlé pracovníky, kteří začali bez výhrad s počítači pracovat. Systém byl přijat kladně, i když se pochopitelně vyskytly ojedinělé stesky po starých časech. Tyto nostalgické vzpomínky bylo třeba rychle překonat a pracovníky rozumným způsobem nadchnout pro nový styl práce. Dokonce i ženy, které nikdy neměly zkušenosti s počítači, se naučily bezproblémovému ovládání programů během poměrně krátké doby.

Úvodní potíže, které se vyskytly, byly ve spolupráci s dodavatelem – firmou Nemetschek – odstraněny do 3 dnů, menší problémy byly odstraňovány během jednoho dne. Pohotovost při úvodním servisu byla v Bietigheimu vysoce oceňována, zvláště s ohledem na špatné zkušenosti s některými jinými, méně seriózními firmami z dřívější doby.

Bietigheim – vzor pro uživatele CAFM systémů

Bezproblémový způsob nástupu nové techniky do úřadu souvisí se skutečností, že se při jejím zavádění postupovalo velmi opatrně, krok za krokem. S ohledem na dobré zkušenosti chce Úřad pro obnovu a pozemní stavby již zavedený systém v blízké budoucnosti rozšířit. Mají být přesně plánovány nejen prostředky rozpočtu, ale také sledován průběh jeho plnění – od stanovení výchozích podkladů přes pravidelnou kontrolu průběhu prací až po dodržení záručních lhůt. V budoucnosti bude sledování projektu a rozpočtu soustředěno do jedněch rukou, tím odpadne řada nejasností a zrychlí se průběh plnění zakázky. K instalaci nových softwarových modulů dojde v krátké době. Potom se může malé město na řece Enz stát vzorem pro uživatele CAFM systémů v komunální oblasti.

3. Příklad užití FM v praxi

Stěhování do Berlína: zatěžkávací zkouška pro FM (Facility Management) ve spolkové správě Německa

„V rámci jednoho ze společných projektů státu a spolkových zemí jsme se po rozsáhlém zkoumání na trhu dostupných systémů v roce 1992 rozhodli pověřit firmu Nemetschek vyvinutím systému pro Facility Management.“

Hans-Gerhard Hase, Vrchní finanční ředitelství Berlín

Stěhování spolkové vlády z Bonnu do Berlína postavilo stavební správu před úkoly zcela nových rozměrů. Bez výkonného systému pro zpracování dat by bylo včasné a správné provedení mimořádně obtížné. Pro podporu nutných prací ustanovilo Spolkové ministerstvo výstavby Vrchní finanční ředitelství (OFD) v Berlíně jako vedoucí a zaváděcí středisko Facility Managementu pro spolkové úřady.

„Přestěhování vlády nám nabízí historickou šanci průběžně zpřístupňovat data od stavebního záměru až po užívání budov tak, aby je bylo možno později využít při hospodárném řízení provozu budovy.“ Těmito slovy naznačuje Hans-Gerd Hase široké možnosti použití systémů Facility Managementu ve spolkové správě. Od okamžiku, kdy Spolkový sněm rozhodl o přeložení hlavního města z Bonnu do Berlína, mají vedoucí oddělení zpracování dat stavebního odboru správy spolkového majetku v OFD a jeho tým o mnoho pracovních úkolů více. V co nejkratší době musí být shromážděna data o potenciálních možnostech získání bytů v Berlíně. Ve městě nad Sprévou musí být v souvislosti s přestěhováním vlády současně řízeno 14 velkých probíhajících stavebních projektů.

Efektivní záznamy současného stavu pouze v jednotné struktuře dat

Jako u většiny rekonstrukcí staré zástavby stojí také před Berlíňany problém, že údaje o stavbách a jejich plány jsou k dispozici pouze ve zlomcích. Aktuální půdorysy chybí téměř úplně, takže bylo nutné spolehlivé údaje o současném stavu opatřovat přímo na místě. Pro přípravu nutných stavebních úprav zaměřovalo současný stav deset architektonických kanceláří. Bez sjednocené metodiky datové struktury by bylo efektivní zaměřování současného stavu jen stěží možné.

Zjišťování dat na místě pomocí laptopu

Při tomto specifickém úkolu bylo použito programu „BESTAND AUFMASS“ (zaměření starého stavu) firmy Nemetschek, který byl vyvinut v přímé spolupráci s OFD Berlin. Pomocí laptopu byly zachyceny všechny místnosti ve výhledově vybrané budově. Použitý záznamový program rozměrů umožňuje přímé předávání naměřených hodnot do laptopu, který udané míry převádí ihned do grafické formy a tím poskytuje na obrazovce půdorys zaměřeného prostoru. Tak je umožněna okamžitá kontrola správnosti měření přímo na místě. Dále program poskytuje – nezávisle na pozdějším CAD zpracování – výpočty výměr, které mohou být použity pro okamžité zadání rekonstrukčních prací. Pro všechny zúčastněné znamenal tento nový postup časové úspory, které byly naléhavě žádoucí s ohledem na sílící tlak na přestěhování z Bonnu.

Vznik „Knihy budov a prostorů“, nazvané ALLFA

Na zakázku Spolkového ministerstva výstavby se zabývalo OFD Berlin přípravou „Facility Management“ systému pro celostátní jednotné uplatnění ve všech spolkových i zemských stavebních správách. *„Po rozsáhlých průzkumech trhu a zkušebním nasazení několika systémů se ukázalo, že vhodné systémy nejsou na trhu k dispozici,“* to bylo souhrnné zpětné hodnocení, vyslovené panem Hasem. V navázání na již zavedený CAD-program ALLPLAN firmy Nemetschek byli proto v roce 1992 pověřeni mnichovští softwaroví specialisté, aby při zohlednění již dříve zřízeného tzv. „povinného sešitu“ a celostátního odsouhlasení vyvinuli **Facility Management System**. To byl okamžik vzniku **Knihy budov a prostorů ALLFA**; o pouhých několik let později bylo vysoce stanovených cílů dosaženo. *„Spojením jednoho z CAD-systémů s alfanumerickým záznamem popisových údajů v jedné databance vznikl očekávaný Facility Management System, splňující vysoké požadavky, které byly stanoveny Spolkovým ministerstvem,“* bilancuje spokojený Hase.

Informace o budovách jako podklad pro přestěhování

Pro tento specifický úkol byl použit speciální program pro zaměření stávajícího stavu, který byl vyvinut firmou Nemetschek v přímé spolupráci s OFD Berlin.

Byla pořizována následující alfanumerická data: prostorová struktura (nemovitost, budova, místnost), účel a popis prostorových jednotek s atributy a vybavením (povrchy stěn a stropů, druhy podlahových krytin atd.), technické vybavení místností (např. topná tělesa), organizační struktura a znázornění užívání budovy. Tato data budou později použita pro plánování obsazení místností, plánování stěhování, vyhodnocení ploch podle způsobu využití anebo pro porovnávání skutečných a požadovaných stavů.

Pouhým stisknutím tlačítka je možno všechna pořízená data zpřístupnit. Detaily sahají od telefonních seznamů až po štítky na dveřích a seznam klíčů, od stanovení využití místností až po úklidovou plochu, od plánu obsazení místnosti až po plán stěhování. Nastaly nebo brzo nastanou také očekávané úspory: racionalizace vnitřních procesů stavební správy, úspora produktových nákladů, zvýšení jistoty plnění termínu a snížení nákladů prostřednictvím využití společných zdrojů. To je významné především při navrhování staveb a plánování nákladů, dále při sledování nákladů na novostavby, přestavby a přístavby, při kontrole provádění stavby, při řízení a kontrole projektu a při dokumentaci a správě stavebního fondu.

Speciálně připravené „portréty budov“ doplňují tuto informační nabídku. Ministerstva se mohou dozvědět všechno o hlavních užitných plochách, dopravních spojeních (pouliční dráha, metro), o historii budovy a řadu dalších detailů, kupř. že v budoucí budově ministerstva justice vyhlásil Günter Schabowski 9. listopadu 1989 svobodu cestování pro občany NDR. Ironie osudu: právě onen proslavený konferenční sál v bývalém tiskovém středisku NDR, v němž bylo ohlášeno otevření zdi a tím vytvořeny předpoklady pro znovusjednocení a následné přestěhování hlavního města, se stává obětí tohoto stěhování – bude stržen.

Informační databanka pro Bonn

U mnoha budov byl, anebo bude změněn jejich účel: třeba Bendlerblok, který bude v budoucnu sídlem ministerstva obrany. Naposledy tu byl umístěn Spolkový úvěrový dozorčí úřad. Nebo bývalý Dům ministerstev, naposledy v držení Treuhand, v budoucnu ale sídlo mi-

nisterstva financí. Bývalý Geologický institut na třídě Invalidů bude napříště sídlem ministerstva dopravy.

V průběhu plánování vzniká nutně spousta datových materiálů, které mohou být efektivně zvládnuty jedině výkonným informačním systémem budovy, který dokáže obsáhnout i plánovací data a data ze zaměření a zaznamenání starého stavu ve spojení se základními informacemi o nemovitosti. Informační systém budovy disponuje strukturovaným a detailním popisem všech důležitých komponent budovy. Proto mohou být v informační databance pro stěhování uloženy všechny informace o stavu budoucí vládní budovy a všechny zpětné plánovací údaje ověřitelně dokumentovány. Jednotlivým místnostem mohou být přiřazeny druhy povrchů, na jejichž základě je potom umožněn odhad nákladů. Vybavení budovy může být strukturovaně zachyceno a detailně popsáno. Nabídkové údaje (množství) je možno odečíst přímo z knihy (seznamu) místností a ty mohou být opět kombinovány s kontrolou projetu a provedení. Konsekventní nasazení počítačové architektury „klient/server" dále umožňuje data takto jednou zachycená připravit ke specifickému použití na každém, pro takové použití zamýšleném pracovišti v síti.

Podrobné informace o bytech v Berlíně, využitelné i k pozdější správě bytového fondu

Mimo zařizování ministerstev obhospodařuje OFD také předávání bytů státním zaměstnancům, kteří se budou stěhovat z Bonnu do Berlína. Údaje o 16 000 bytech, které z poloviny pocházejí z bývalého bytového fondu spojenců, byly zaneseny do databáze. Firma Nemetschek vyvinula speciální modul systému ALLFA pro prezentaci bytové nabídky na Internetu a bonnští úředníci si tak mohou předem prohlížet vládní nabídku berlínských bytů. Byty jsou podrobně popsány, včetně půdorysů a doplňujících fotografií. Kromě toho jsou k dispozici informace o infrastruktuře, dopravním spojení a sociální vybavenosti v okolí. První rozhodnutí o eventuálním nájmu mohou být proto pohodlně provedena již v Bonnu, takže v Berlíně už stačí prohlédnout si jenom užší výběr vybraných bytů. Tím se ušetří cestovní náklady a zaměstnavatelé nemusí své zaměstnance uvolňovat z práce. Toto je příkladem velkých úspor, které se dají dosáhnout důsledným uplatněním informačních technologií.

Základna pro diskusi o dalším vývoji

„*V našem vlastním oboru jsme poznali v programech firmy Nemetschek velmi rychle důležitý pomocný prostředek,*" říká pan H. G. Hase. „*Ovšem, prosazení programů u všech zúčastněných spolkových úřadů a pověřených projektových kanceláří bylo s ohledem na komplexnost řešených úkolů obtížné. Z toho důvodu nabízíme stále k projektu (programu) doprovodný servis a propagujeme způsob posuzování použitelných programových nástrojů jako celku,*" vysvětluje Hase.

Kromě popsaných úkolů řídí pracoviště OFD Berlin pro vedení programů Facility Management celospolkovou skupinu uživatelů programu ALFA/ALLPLAN, a to ve spolupráci s různými spolkovými a zemskými úřady. Tato skupina tvoří základnu pro výměnu zkušeností a vzájemnou odbornou diskusi uživatelů. Pro popisné katalogy systému Facility Management jsou uvnitř skupiny odsouhlaseny a definovány jednotné formy popisu, takže vzniká jednotný svět pojmů pro popis kvantity a kvality v oblasti sledování budov.

Správa budovy jako představitel nové technologie

Nejúčelnější by bylo existující získané údaje o stavbě používat dál pro provoz budovy a zajistit, aby centrální správní jednotka pokračovala v dalším vedení údajů. Jen tak může být zajištěna trvalá souvislost dat a jejich srovnatelnost.

Jednou pořízené údaje mají sloužit pozdějšímu uživateli a správě budovy současně. Takové využití by mělo působit příkladně nejen v oblasti veřejné správy. Moderní správa budov v pojetí nastíněné nové technologie – to není v žádném případě jen hudba budoucnosti, jak ukazuje příklad Berlína.

Typové (opakované) projekty ve výstavbě bytů – cenové vazby

Ing. Jaroslav Kalenda, CANABA, a. s., Děčín

Naše společnost se od roku 1991 zabývá výstavbou montovaných rodinných domů a zároveň na bázi stejné technologie výstavbou bytových domů, vhodně architektonicky doplňujících výstavbu rodinných domů, případně sloužících jako přechod mezi původní panelovou výstavbou a rodinnými domy. Příkladem je výstavba u Mladé Boleslavi, kde nové rodinné domy byly postaveny v sousedství stávající čtyřpodlažní zástavby; na přechodu těchto dvou architektonicky neslučitelných ploch byly navrženy a vybudovány čtyři třípodlažní bytové domy o deseti bytových jednotkách.

Několikaleté úsilí, které jsme věnovali zejména přesnému stanovení výstupní realizační ceny, nás dovedlo k poznání, že každý stavbař, zabývající se před rokem 1989 výstavbou bytů, považuje za samozřejmé, že jedinou šancí pro bytovou výstavbu je typizace ob-

jektů a jakási sériová výroba. Co dělat v době, kdy tento způsob výstavby je považován většinou investorů a architektů za zavrženíhodný, neboť nenabízí individuální řešení? Je nejlépe se podívat k našim západním sousedům a prostudovat jejich pojetí. Zjistíme, že bytové domy s lákavou architekturou, které můžeme vidět v každém městě, jsou v převážné většině domy prefabrikované, ať zcela nebo zčásti. Pro příklad: není bez zajímavosti, že jedna z největších německých společností SIBA (v oblasti stavební prefabrikace) používá s úspěchem při výstavbě montovaných bytových domů montovaná kompletizovaná bytová jádra a montované prefabrikované sedlové střechy. Naše společnost využila zkušeností s dodávkou montovaných rodinných domů na bázi masivní technologie a aplikovala je na nízkopodlažní bytovou zástavbu. Byl vypracován typový projekt, který za poslední čtyři roky prošel řadou změn. V dnešní době je na stole architektonicky zdařilý, velmi variabilní jak ve velikosti požadovaných bytů, tak ve vnější architektuře objektu, bytový dům typu QATRO 2000. To, co bylo řečeno, není samo o sobě nic výjimečného, takových společností je víc. Každý z nás nějakou zná. To, co je na této věci zajímavé, jsou technicko-ekonomické parametry projektu. Ze zkušeností s praktickou výstavbou těchto domů vyplynula následující konkrétní zjištění: výstavba na bázi této technologie je velmi rychlá, v současnosti trvá asi šest měsíců, snižují se tak režijní a vedlejší náklady. Projektová dokumentace je typová, v ceně asi 10 % běžné ceny, šetří se náklady na projektovou přípravu. Produktivita práce je na opakované výstavbě vyšší, při některých pracích až o 50 %, čímž se šetří mzdové náklady. Projekt je jednoznačný a prověřený, konečná cena je pevná, šetří se dodatky a vícepráce a není třeba žádná rezerva. To nás opravňuje tvrdit, že tento způsob výstavby je vhodný zejména pro komunální sféru, neboť pořizovací náklady jsou prokazatelně nejnižší.

Kolik tato cena činí? Při třípodlažní zástavbě s obytným podkrovím nepřesáhne cena u tohoto typového objektu 15 tis. Kč/1 m^2, a to ve standardech, odpovídajících bydlení v kvalitním rodinném domě. Na základě velkého zájmu o tento způsob výstavby připravujeme pro příští rok další dva typové projekty tří- až čtyřpodlažních bytových domů.

HABITAT – centrum OSN pro lidská sídla

Ing. Alena Navrátilová, Ústav územního rozvoje Brno

Agentura OSN „United Nations Centre for Human Settlements" (HABITAT) vznikla v roce 1976. Jejím sídlem je Nairobi, hlavní město Keni.

Hlavním cílem Agendy HABITAT je přiměřené bydlení pro všechny a zásady trvale udržitelného rozvoje lidských sídel v urbanizujícím se světě. Tyto cíle jsou pravděpodobně nejlépe dosažitelné

- **schválením podpůrných programů, vytvářením partnerství a aktivací participačních mechanismů:** klíčovými faktory jsou dostatečné kompetence občanské společnosti a uznání partnerských vztahů mezi všemi úrovněmi vlády a organizacemi občanské společnosti;
- **vytvářením partnerských kapacit:** účinné zapojení občanské společnosti do zavádění Agendy HABITAT vyžaduje jak posilování kapacit na všech úrovních vlády, tak i zavádění procesů participace při realizaci urbanistického rozvoje;
- **monitorováním a vyhodnocováním výsledků, přebíráním úspěšných praktik prostřednictvím vytváření sítí kontaktů a používáním moderních informačních technologií:** všichni partneři by měli pravidelně sledovat a vyhodnocovat svoji činnost prostřednictvím srovnatelných ukazatelů úrovně urbanistického rozvoje a bydlení, dokumentovat nejlepší zkušenosti, a tím průběžně zvyšovat účinnost a výkonnost svých akcí;
- **mezinárodní spoluprací:** je třeba vyhledávat a rozvíjet inovační přístupy v rámci mezinárodní spolupráce při ovlivňování rozvoje lidských sídel za účelem usnadnění aktivní participace správních orgánů všech úrovní a dalších relevantních partnerů při rozhodování, formulaci politiky a alokaci zdrojů.

Partnery HABITAT jsou národní vlády, místní orgány veřejné správy, organizace občanských společností a mezinárodní společenství. HABITAT má čtyřstupňový systém center pro rozvoj lidských sídel – celosvětové, regionální, národní a místní. Výkonem funkce národního střediska, kterým je Národní centrum bydlení a rozvoje sídel v ČR (NUO), byl z rozhodnutí Ministerstva pro místní rozvoj pověřen koncem roku 1998 Ústav územního rozvoje, Jakubské nám. 3, Brno. Současně byl ustanoven pod záštitou MMR poradní sbor odborníků, který bude koordinovat činnost Národního centra, podílet se na stanovení jeho programu a usilovat o postupné naplňování cílů Agendy HABITAT v ČR.

Místní centra pro rozvoj lidských sídel (LUO)

Místními centry budou vybraná města, která se k činnosti LUO sama přihlásí. LUO budou využívat stávající instituce a sítě na místní úrovni tak, aby mohla:

- poskytovat informace o problémech měst,
- zapojovat veřejnost do diskusí politiků a organizací,

- podporovat politickou odpovědnost při řešení místních potřeb a priorit.

Jako základna politické informovanosti bude LUO

- spolupracovat se všemi partnerskými skupinami při vývoji a využívání vhodných ukazatelů, indexů a hodnotících mechanismů pro území města,
- řídit informační systémy a zajišťovat vyhodnocení a analýzy podle požadavků místních úřadů a dalších zájemců,
- rozvíjet a podporovat spolupráci venkovských obcí se sousedícími velkými a malými městy při využívání vhodných nástrojů pro analýzy, sběr a šíření informací o osídlení,
- identifikovat podmínky, trendy a priority, které byly zjištěny průzkumy a konzultacemi s místními úřady a organizacemi,
- podporovat využívání empirických informací při rozhodování,
- navrhovat přístupy k souladu sektorových politik a strategií na úrovni místních plánů rozvoje,
- spolupracovat s ostatními LUO, společně využívat zdroje informací, vyměňovat si důležité poznatky a informace mezi národními a regionálními centry a světovým centrem,
- pomáhat jiným LUO v rozvoji schopností soustřeďovat a využívat ukazatele rozvoje měst,
- s ostatními LUO provádět analýzy a dělit se o poznatky a zkušenosti získané každodenní praxí,
- budovat a udržovat místní internetovou stránku se zprávami pro občany, informacemi o jejich městě a reportážemi o aktivitách centra a jeho spolupracovníků,
- vydávat výroční zprávu o stavu a rozvoji města, zahrnující srovnávací analýzu ukazatelů a prezentaci nejlepších příkladů.

Stejně jako u NUO nemusí založení místního centra pro rozvoj města znamenat založení nové instituce. Ve většině případů může převzít tuto funkci již existující instituce: útvar plánování města, univerzita, nevládní občanská organizace (NGO), nebo nějaká jiná schopná veřejná či soukromá organizace. Centrem může být jedna instituce, nebo více spolupracujících partnerských institucí, které mají silné vazby na vytváření městských politik.

Předpokládá se, že místními centry pro rozvoj lidských sídel se stanou vybraná města v České republice, která projeví iniciativu pro zapojení do Agendy HABITAT, a která mohou prezentovat dobré příklady realizace.

Pokud budou mít zástupci měst zájem o zapojení do Agendy HABITAT prostřednictvím ustanovení místního centra (LUO), mohou se obrátit na Ústav územního rozvoje v Brně jako Národní centrum se žádostí o další informace a pomoc. Pracovníci Národního centra přivítají každou aktivitu, která pomůže k podpoře činnosti Agendy HABITAT v naší republice.

Další informace naleznou zájemci v časopise Urbanismus a územní rozvoj a na internetové adrese www.uur.cz.

Obecní bytová politika v Hrádku nad Nisou

Ing. Milan Faltus, starosta Hrádku nad Nisou

Chtěl bych vás seznámit s řešením bytové problematiky v našem městě Hrádku nad Nisou, jehož jsem starostou. Hrádek leží v okrese Liberec, přímo na hranici se Spolkovou republikou Německo a Polskem. Má zhruba 7,5 tis. obyvatel, rozvinutý průmysl a nezaměstnanost na úrovni 8 – 9 %. Zaměřím se na dva problémy: na privatizaci bytového fondu a dále na výstavbu nových bytů a rekonstrukce stávajícího bytového fondu.

Při privatizaci bytového fondu jsme vycházeli z podobných úvah, které ve svém příspěvku naznačil pan Jaroslav Kubera, starosta Teplic. Bytový fond jsme privatizovali v letech 1994 až 1996, a to dvojím způsobem. V první vlně jsme nabídli zhruba 100 bytů lidem, kteří v nich bydleli. Byly to byty v domech, jejichž spoluvlastníkem bylo město. Na rozdíl od Teplic jsme získali trochu jiné zkušenosti. Spočívaly v tom, že lidé za prvé neměli zhruba těch 100 až 200 tisíc na zakoupení nového bytu, už vůbec neměli další finanční prostředky, které by do těchto bytů, u nichž byla zanedbána údržba, sítě apod., vložili. Těchto zhruba 100 bytů jsme prodali – trvalo nám to necelý rok – a v dalším kroku jsme se rozhodli pro jiný způsob privatizace. Nabídli jsme souhrnně k privatizaci celkem 45 domů, v nichž bylo řádově 380 bytů, ať už družstvu, či právnickým osobám; nakonec se ve výběrovém řízení přihlásila k privatizaci stavební firma *Stavební hrádecká společnost, a. s.* V roce 1995, jsme tento soubor ve dvou etapách zmíněné firmě prodali. Pro město to znamenalo přínos ve výši zhruba 16 mil. Kč. Navíc jsme zrušili Středisko bytového hospodářství a ušetřili jsme v rozpočtu města 5 mil. Kč, které jsme každý rok museli do bytového hospodářství vkládat. Městu zůstalo zhruba 160 bytů. Neříkám, že to jsou byty sociální; jsou to byty v domech, kde má město nebytové prostory; z výtěžku nájmu nebytových prostor, které si město podrželo, v podstatě provádíme údržbu bytů v těchto domech. Postavili jsme některé byty ještě se státní podporou, které si musíme držet ještě zhruba 20 let podle platné meto-

diky. Domníváme se, že privatizace byla dobrá, byla nutná a za tři roky, po které byty fungují pod správou stavební firmy, nemáme signály, že by docházelo k nějakým konfliktům nebo k neřešeným situacím. Naopak, pro stavební firmu znamená vlastnictví bytových domů určitou možnost přípravy prací tak, aby měla pokrytou zimní stavební sezónu, která je vždy problematická.

Na rozdíl od zkušeností Teplic **jsme přesvědčeni, že město se má za současné situace stále ještě starat nebo vstupovat do procesu výstavby nových bytů.** Za poslední čtyři roky se nám podařilo postavit zhruba 100 nových bytů. Vím, že to není mnoho, ale na město, které má 7,5 tisíc obyvatel, je to relativně slušný výsledek. Co nás k tomuto přístupu vede? Jsme město na hranicích a chceme naše město rozvíjet.

Jsme toho názoru, že každé město by mělo vytvářet vhodné podmínky pro podnikání. A pochopitelně podnikatelé především potřebují kvalitní pracovní síly, odborníky, absolventy středních škol, vysokých škol apod.; tito lidé musí někde bydlet. Zatím nemáme signály, že by se podnikatelská sféra, která není zaměřena na stavebnictví, ale je orientována na průmysl, starala nějakým způsobem o bydlení svých zaměstnanců. Snažíme se, abychom v této sféře pomohli.

Pokoušíme se v rámci regionu provádět určitou osvětu o bytové výstavbě a každé dva roky pořádáme konferenci o bytové výstavbě. Na třetí regionální konferenci, kterou jsme pořádali v červnu letošního roku, jsme seznámili veřejnost s naším současným projektem. Víceméně neustále hledáme cesty, jak byty stavět. Účastníky konference jsme seznámili s projektem bytové výstavby formou družstevních bytů nebo formou družstevní výstavby, který jsme rozložili do dvou samostatných kroků. V prvním kroku jsme založili tzv. mateřské bytové družstvo, jehož zakladateli jsou dvě právnické osoby. Jednou z nich je město Hrádek nad Nisou a druhou opět stavební firma, která vzešla z výběrového řízení na dofinancování stavby. V soutěži uspěla opět *Stavební hrádecká společnost, a. s.* Velikost družstevních podílů v tomto družstvu je stejná: máme každý 50 %, tzn., že musíme jednat ve shodě. Samozřejmě, že toto družstvo je neziskové. Každý z účastníků má předem stanovený úkol. Město se snaží zajistit státní dotace na výstavbu bytů, dává k dispozici pozemky na tuto výstavbu v souladu s územním plánem, zajišťuje stavební přípravu apod. Stavební hrádecká společnost kromě realizace výstavby, zajišťuje projektovou dokumentaci, vede celou agendu žádostí o byty apod. Druhým důležitým krokem je vznik tzv. dceřiného bytového družstva, které bylo založeno s cílem realizace výstavby už v příslušné lokalitě. Toto dceřiné družstvo má následující strukturu družstevníků: je složeno z mateřského družstva a jednotlivých žadatelů o byty. Financování výstavby v dané lokalitě probíhá ze tří zdrojů. Je to peněžní vklad družstevníků do družstva, je to státní dotace, kterou zajišťuje město, a hypoteční úvěr, který je poskytnut dceřinému družstvu. Žadatelem o hypoteční úvěr je dceřiné družstvo; mateřské bytové družstvo je garantem za příslušné úvěry. Splátky hypotečního úvěru jsou rozpočítány mezi jednotlivé družstevníky, kteří splácejí formou věcně usměrňovaného nájmu a formou měsíčních příspěvků do družstva platí alikvotní část úvěru. Po dvaceti letech, které jsou podmínkou proto, že město musí mít dispoziční právo k těmto bytům, budou takto postavené byty převedeny do vlastnictví družstevníků za symbolické zůstatkové hodnoty. Zatím máme touto formou rozestavěny 24 byty a uvedená cesta se nám osvědčuje.

Závěrem chci říci, že se snažíme hledat přijatelná řešení. Nová výstavba pro města není to pravé, co bychom si představovali, že bychom do budoucna měli dělat. V tomto ohledu s panem starostou Kuberou stoprocentně souhlasím, ale momentálně považujeme za nezbytné, aby města do procesu bytové výstavby vstupovala. Při všech těchto našich krocích nacházíme velké pochopení u Ministerstva pro místní rozvoj, které přebíralo vždy nad pořádáním konferencí patronát, vede nás jak metodicky, tak nám pomáhá i finančně. Při přípravě tohoto posledního modelu, s nímž jsem vás stručně seznámil, jsme našli veliké pochopení i u firmy Knauf, s. r. o., Praha, které bych chtěl upřímně poděkovat.

Jak zreformovat trh s byty?

Ing. Robert Axamit, Občanské sdružení majitelů domů v ČR

I. Příčiny problémů na trhu s byty

Bytů je vzhledem k naší ekonomické úrovni prakticky na celém území státu dostatek. Prodejní ceny starších malých bytů jsou v porovnání se světem relativně i absolutně nízké a pohybují se v závislosti na lokalitě od jednoho do asi šestinásobku průměrné roční mzdy. Ceny bytů i pronájmů klesají. Nabídka bytů na trhu převyšuje poptávku. Tisíce nově postavených bytů jsou neprodejné za cenu pořízení. Existují rozsáhlé rezervy ve využívání bytů. Skutečným problémem je pouze využití stávajících bytů a ochrana podstatné části bytů před devastací. Neexistuje tedy žádný věcný důvod, proč by u nás nemohl fungovat normální trh s byty.

Prvotní směrování vládní politiky na začátku devadesátých let bylo rozumné. Skutečným úspěchem bylo obnovení činnosti hypotečních bank i zavedení stavebního spoření. Také ostatní záměry vlád na obnovení normál-

ního trhu s byty byly nadějné – zůstalo však pouze u slov. Reforma se zastavila na třetině cesty. Postupně se opustila původní vize trhu s byty, tak jak je znám z vyspělých zemí. Od roku 1998 lze pak vládní politiku chakterizovat jako nečinnost kombinovanou s iracionálním myšlením. **Současná vláda se nás snaží svou reálnou činností přesvědčit, že řešení bytové problematiky spočívá ve zvyšování daní** (zvyšování státních dotací); **v tunelování obecního a soukromého majetku** (regulace nájemného); **v podpoře černého trhu a sociální nespravedlnosti** (regulace nájemného, zvýhodňující 1/4 obyvatelstva a udržování protivlastnické legislativy); **v neprůhledném využívání veřejných zdrojů** (neziskové organizace, státní fond pro rozvoj bydlení); **v nízkých soukromých investicích** (potlačení motivace, nedostatečná právní ochrana investic a daňový systém) **a v plýtvání** (stavění bytů bez tržní poptávky, nedostatečná údržba a nízké využití bytů). Částečně tím rozvíjí i chybnou bytovou politiku předchozích vlád s tím, že byly zesíleny negativní a oslabeny pozitivní tendence. Lze pozorovat několik myšlenkových schémat, kterými se chybné rozhodování vlády rozvíjí:

Neschopnost vnímat věci podle jejich důležitosti a odtrženost od reality

O tom, jak lidé bydlí, rozhoduje reálný trh s byty. Hlavní pozornost vlády je však nyní upřena na vznik neziskových organizací, fondu na rozvoj bydlení apod. Tato činnost je naštěstí zatím ryze teoretická a ani po mnoha letech se nebude týkat více než zlomku procenta bytů. Problémy s 99,9 % bytů však máme již nyní. Jen namátkou zmíním problémy, s nimiž se v posledním roce neudělalo vůbec nic, nebo zoufale málo: deregulace nájemného a sociální příspěvek na přiměřené bydlení chudých, motivování investorů k investicím do bydlení, údržby, oprav a modernizací domů, demontáž protivlastnické legislativy, černý trh s byty, soudní lhůty atd. Tímto výčtem jsem pokryl 80 až 90 % veškerých skutečných problémů, které lidé nyní v bydlení mají. Nezávazné mudrování (viz návrh koncepce bytové politiky 10/99) nad tím, jak v budoucnu utrácet fiktivní státní peníze, je jistě pohodlnější než řešení každodenních problémů, ale bytovou situaci u nás jen zhoršuje.

Nesprávné časování kroků

Každá reforma musí mít své logické časové řazení. Nejdříve je třeba vyřešit nejdůležitější věci, a teprve poté se zabývat záležitostmi méně podstatnými. U nás se však řešení podstatných věcí odsouvá na neurčito. Aby se vytvořilo zdání činnosti, přednostně se řeší druhořadé problémy.

Opatření, která v cizině fungují, nemusí fungovat u nás

Problematické je i přenášení zahraničních vzorů a zkušeností do našich podmínek. Zpravidla se totiž přenášejí pouze věci politicky efektní a méně pracné. Proto se u nás relativně snadno zavedl systém hypoték i stavebního spoření. Naopak, věci politicky sporné nebo nejednoznačné jako by v cizině nikdo neviděl. Proto se vytvoření normálního trhu s byty neustále odsouvá. Tím se k nám dostává zahraniční zkušenost jen ve velmi okleštěné, politicky populární podobě. Nepsaným pravidlem zůstává, že se přehlíží ekonomická stránka bydlení v zahraničí.

Neustálé sebeobelhávání

Uvedu jen několik příkladů:

- Bytová výstavba má významně nižší prorůstový efekt, než výstavba dálnic a infrastruktury, investic do justice, průmyslových zón, podpora zahraničních investic, některé investice do vzdělání, výzkumu, památek apod. Přesto se z nedostatku jiných argumentů mluví o tzv. multiplikačních efektech bytové výstavby, podporovaných ze státních peněz. Pročpak asi chtějí pro oživení ekonomiky na Ostravsku postavit dálnici, a nikoliv 10 000 bytů?
- Nelze na jedné straně ničit nájemní sektor regulací nájemného a protivlastnickou legislativou (od roku 1989 poklesl počet nájemních bytů z dřívějších 1,45 mil na zhruba 0,9 mil bytů) a na druhé straně mluvit o jeho podpoře.
- Program podpory výstavby tzv. nájemních bytů skončil tím, že se většinou staví drahé vlastnické byty se státní podporou v průměru ve výši 338 000 Kč na byt. Přesto se na tento program ročně vynaloží 3,5 mld. Kč a celkově se již proplýtvalo více než 10 mld. Kč.
- Nelze věrohodně mluvit o podpoře soukromých investic do bydlení a na druhé straně v praxi zacházet se soukromými vlastníky jako v dobách zostřeného třídního boje.
- Ze všech materiálů o tzv. neziskových organizacích vyplývá, že se bude jednat o hluboce ztrátové organizace, z velké části závislé na veřejných rozpočtech. Líbivé slůvko má pouze zastřít tuto nevábnou skutečnost.
- Černý trh s nájemními byty je odhadem asi ze 70 % způsoben regulací nájemného, z 25 % protivlastnickými zákony a soudní praxí a z 5 % jinými příčinami. V rozporu s tím se vláda snaží vidět příčiny v údajném nedostatku bytů, nebo dokonce v nízkých příjmech obyvatelstva. Vláda si tak pouze vytváří alibi, aby s tímto problémem nemusela nic dělat.

Jako názorný příklad pojímání věcí v ČR mohu citovat z prohlášení „ministra pro bydlení", že hlavním úspěchem vládní bytové politiky v roce 1999 je nevýznamné zvýšení dotací ze státního rozpočtu oproti roku 1998, a ve výhledu o nutnosti zvýšit tyto dotace z dnešních 0,78 % na 1,5 % HDP. Přitom v návrhu rozpočtu na rok 2000 už dochází k poklesu těchto prostředků na 0,75 % HDP. Dalšího komentáře netřeba.

Odpovědnost vlád za většinu problémů na trhu s byty je neoddiskutovatelná. Přesto by bylo zjednodušující vidět příčiny pouze v nich. Problém je v tom, že vládní politika v podstatě odráží postoje značné části veřejnosti, inspiruje se jimi a má je i jako alibi. Občas se v historii jistě přihodilo, že politici byli osvícenější než jejich voliči, někdy tomu bylo i naopak, ale většinou nejsou rozdíly příliš velké. Smutné je, že vláda by mohla a měla mít po ruce informace, které by ji od scestného způsobu myšlení odvracely. Uvedu několik příkladů.

1. Zastírání nepříjemných skutečností

Typické pro celý polistopadový vývoj jsou veřejností široce sdílené představy, že v ČR jaksi neplatí to, co jinde ve světě. V bydlení se část obyvatelstva dodnes domnívá, že je věcí státu, obce nebo i soukromých osob, aby se postaraly o jejich levné a kvalitní bydlení.

Před rokem 1989 platila většina obyvatelstva jen část svých výdajů na bydlení (bez služeb) přímo ve formě nájemného, vkladu do družstva, kupní ceny rodinného domku, výdajů na stavební práce atd. V průměru zhruba 2/3 výdajů na bydlení v souhrnné výši 80 mld. Kč *(všechny peněžní údaje jsou přepočítány na kupní sílu koruny v roce 1999)* byly placeny nepřímo prostřednictvím státního rozpočtu, z daní vybraných od obyvatelstva a z různých jiných přerozdělovacích procesů. Jednalo se zejména o dotace nové výstavby, dotace na údržbu nájemních bytů, zápornou daň z obratu apod. Nájemníci ve státních bytech tak v souhrnu přímo platili cca 10 – 15 % svých celkových výdajů na bydlení. Vlastníci rodinných domků a družstevních bytů si přímo platili asi 1/3 – 1/2 stavebních nákladů a většinu výdajů na údržbu.

Systém nepřímého placení výdajů na bydlení byl neefektivní a jeho výsledkem bylo, že byty nyní vykazují stavební zanedbanost, odhadovanou na 400 mld. Kč. Zároveň jich několik stovek tisíc zbytečně zaniklo. Neefektivními investicemi a plýtváním byl v oblasti bydlení podvazován hospodářský růst. Celkové roční škody tak odhaduji na dalších cca 40 mld. Kč.

Sečteme-li všechny nepřímé a přímé platby a škody, zaplatila např. průměrná čtyřčlenná rodina bydlící v státním bytě před rokem 1989 na své bydlení (bez ceny služeb) částku asi 4 500 Kč měsíčně, přestože vlastní přímo placené nájemné bylo pouze cca 550 Kč měsíčně (v cenách roku 1999). **Představy o „levném bydlení" před rokem 1989 jsou tedy pouze jedním z obtížně vykořenitelných mýtů, které v naší ekonomice máme.**

V současnosti dosahují dotace na bytovou politiku z veřejných rozpočtů částky asi 20 mld. Kč ročně. Souhrn škod na veřejném a soukromém majetku a makroekonomických škod způsobených vládní bytovou politikou, zejména regulací nájemného, dosahuje částky asi 30 mld. Kč. Tatáž čtyřčlenná rodina bydlící za regulované nájemné tak nyní v průměru zaplatí měsíčně na bydlení částku 2 800 Kč, z toho přímo na nájemném asi 1 200 Kč měsíčně.

U domácností bydlících v regulovaném nájmu se výdaje na bydlení snížily od roku 1989 cca o 40 %, přestože absolutní výdaje na nájemné stouply při zohlednění inflace více než dvakrát. Proto se – v porovnání s situací před rokem 1989 – staví podstatně méně bytů a stávající nájemní byty chátrají.

Korektní vládní bytová politika by tedy musela začít konstatováním, že dotace byly z větší části odstraněny a přímo placené reálné výdaje obyvatelstva na bydlení se musí zvýšit mnohonásobně, a to různě podle druhu vlastnictví bytu. K tomuto konstatování však chybí politikům odvaha.

2. Nepochopení úlohy peněz

Dodnes si mnoho lidí nezvyklo, že máme peněžní ekonomiku, založenou na nabídce a poptávce a tržních cenách. Charakteristický je výrok bývalého ředitele krachující Škody Plzeň: *„Vše se nám ve firmě dařilo, pouze (!!) se nám nepodařilo zvládnout finanční toky."*

Podobně v bydlení sedí dodnes v exekutivě lidé, kteří zřejmě už nikdy nepochopí, že ekonomika bydlení se musí opírat o skutečnou nabídku a poptávku, a že na prvním místě musí být úkol udělat pořádek v cenách, financování a vymahatelnosti práva.

V rozporu s realitou se však ústřední myšlenkou polistopadové bytové politiky stalo, že v ČR máme údajný nedostatek bytů. Dodnes se vymýšlejí fantastické plány, jak za státní peníze znovu oživit novou výstavbu bytů. To, že po nich není na úrovni cen výstavby reálná poptávka, a že na trhu je dostatek podstatně levnějších starších bytů, naše budovatele za peníze daňových poplatníků netrápí. (Např. průměrná cena 1 m^2 bytu v okresních městech mimo Prahu, v nichž žije 3,6 mil. obyvatel, je 8 500 Kč/m^2. Těchto bytů je na trhu s byty prakticky všude dostatek. Průměrná cena 1 m^2 bytu v novostavbě je zhruba dvojnásobná.)

3. Podcenění chování mikrosféry

Byty nyní představují asi 1/3 národního jmění. Zhruba 80 % všech bytů reálně vlastní soukromé osoby a zbytek veřejný sektor. Díky privatizaci se podíl bytů vlastněných soukromníky neustále zvyšuje. **Největším problémem, který v oblasti bydlení máme, je záchrana stávajících bytů.** V pásmu hrozící plošné devastace je většina nájemních bytů s regulovaným nájemným, část družstevních bytů a bytů v soukromém vlastnictví. Celkově je ohroženo 30 – 40 % všech bytů. Bez rozumně pojaté stimulace investic soukromých vlastníků nelze s tímto problémem vůbec pohnout. **Vládní politika je však zaměřena proti soukromým investicím;** stačí zmínit tvrdou regulaci nájemného, protivlastnickou legislativu, odpisovou politiku, konstrukci daňových zákonů, byrokracii na úřadech, ustupování monopolům a nedostatečnou právní ochranu investorů. Černé svědomí si pak vláda kompenzuje občasným přidělením nepatrných dotací na údržbu chátrajících domů. Tyto dotace působí spíše škodlivě, neboť mnoho lidí svádějí k myšlence, že jejich vlastní problémy za ně nakonec vyřeší stát.

Dalším vážným problémem je nedostatečné využití bytů. Každý z nás může kolem sebe vidět byty, ve kterých nikdo nebydlí, nebo se užívají pouze příležitostně. Doslova statisíce bytů tak leží ladem. V normální zemi může soukromník, který byt nepotřebuje pro vlastní bydlení, tento byt pronajmout. **U nás však tomu brání tvrdé protivlastnické zákony a soudní praxe, které z každého pronájmu českému občanovi činí hazardní hru.** V případě sporu totiž staví vlastníka do pozice bezmocného prosebníka, který v lepším případě čeká dlouhá léta na soudní rozhodnutí a exekuci a velmi často je za své rozhodnutí pronajmout svůj byt tvrdě potrestán. Soudy totiž vyklizení bytu nájemníka, který neplní podmínky nájemní smlouvy, podmiňují povinností sehnat nájemníkovi náhradní byt nebo ubytování, což není v praxi nic jiného než mnohasettisícová pokuta.

4. Politika a bydlení

Kromě protitržních předsudků a nevědomosti má stávající politika v bydlení ještě jeden reálný kořen. Zhruba 1/4 obyvatel má krátkodobý hmatatelný prospěch z regulace nájemného. Z tohoto důvodu v ní naše populistické politické strany vidí vhodný nástroj pro získávání voličů. Vůbec jim při tom nevadí, že tento

volební kalkul může být i chybný, ani to, že většina obyvatelstva na tuto politiku doplácí, že je dlouhodobě neudržitelná, že podvazuje hospodářský růst a způsobuje rozsáhlé škody na veřejném i soukromém majetku.

V exekutivě zatím převažují lidé, kteří považují tržní mechanismy v bydlení za cosi cizorodého, co ohrožuje jejich pozice a letité stereotypy, a proto podvědomě hledají spásu ve vymýšlení dotací a protitržních opatření. To v tržní ekonomice způsobuje, že takové myšlenky jsou podporovány i těmi, kteří si od nich slibují zvýšení vlastních příjmů a vlivu. Proto se sebenesmyslnější nápad na utrácení peněz ze státního rozpočtu do bydlení vždy dočká alespoň částečného kladného ohlasu tzv. „odborníků" a různých zájmových skupin.

Pasivní roli sehrává stát při regulaci monopolů. Základní linie, kterou razí monopoly při deregulaci cen, požaduje, aby jejich ceny byly po přepočtu měnovým kursem obdobné jako v EU. Jejich vstupy jsou však, s výjimkou dovozů, podstatně levnější. To v souhrnu nejlépe, byť nedokonale, vyjadřuje tzv. parita kupní síly, která se nyní pohybuje kolem 2,5. Znamená to tedy, že po provedení deregulace cen monopolů budou naše monopoly podstatně ziskovější než v EU a budou pracovat podstatně méně efektivně. Proto u nás tvoří výdaje na energie a služby 2/3 výdajů na bydlení, zatímco v cizině se pohybují pod 1/3. Tyto monopoly však mají na prosazování svých požadavků miliardové zdroje a mohou zaměstnat mnoho bývalých, stávajících a budoucích politiků, jejich příbuzných, známých a státních úředníků.

Pokud se vládní politika v bydlení výrazně nezmění, jsou vyhlídky do budoucna chmurné. Díky pokřivenému vnímání reality se pohybujeme v začarovaném kruhu. Byty chátrají. Vládní zasahování odrazuje soukromé investice do bydlení a vzbuzuje nereálné očekávání. Slibované dotace z veřejných rozpočtů budou vždy nedostatečné a díky chronickým deficitům rozpočtů ani reálně příliš neporostou. Místo normálního trhu s byty budeme mít silně deformovaný trh, jehož významnou součástí bude černý trh s byty. Občas se bude diskutovat o změnách, jejichž jediným cílem bude, aby se téměř nic nezměnilo. Značná část bytů zchátrá a dnešní umělý nedostatek bytů se díky nedostatečným investicím časem přemění na skutečnou bytovou krizi. To bude jen zesilovat volání po ještě silnějším vládním zasahování.

II. Jak zreformovat trh s byty?

Prvotním směřováním vlád by měla být snaha po zvýšení toku peněz do bydlení. Plán nynější vlády na postupné zvyšování nepřímých plateb zvyšováním státního zasahování již ztroskotal na rozpočtových deficitech. Posledním záchvěvem těchto snah je naděje, že prostřednictvím mimorozpočtového fondu bydlení by se přečerpala část výnosů z privatizace do bydlení. Je navržena jednorázová dotace 6 mld. Kč pro rozjezd fondu. I kdyby k tomu došlo, neřeší to problém, z jakých zdrojů se budou krýt ztráty fondu bydlení v dalších letech. Návrh koncepce počítá s dotacemi z fondu bydlení v roce 2003 ve výši 13 mld. Kč a v roce 2007 ve výši 27 mld. Kč! To je mimo realitu, neboť většina výnosů z privatizace je již předem rezervována pro řešení některých dluhů minulosti, např. ekologické zátěže, fond dopravy, sanace bank atd. **Státní zasahování do bydlení nemá a nebude mít v nejbližší době dostatečné finanční krytí a tudíž nemá ani budoucnost.**

Jedinou alternativou je zvýšit výdaje obyvatelstva na bydlení (bez ceny služeb) z dnešních cca 6 % asi na 15 % veškerých výdajů. Tato částka zhruba stačí na prostou reprodukci bytů v ČR. S růstem přímých plateb je zároveň možno omezovat nepřímé platby na bydlení přes veřejné rozpočty. Zvýšení přímých výdajů na bydlení vyžaduje obdobnou filozofii státních zásahů, jakou se snaží stát přilákat zahraniční kapitál do země. Tedy omezit zasahování státu, rozumné zákony a jejich vymahatelnost, daňové úlevy atd.

1. Deregulace nájemného

a) Současný stav

Od roku 1989 se s tímto problémem udělalo málo. Nominální regulované nájemné sice vzrostlo asi osmkrát, reálné regulované nájemné však (po odečtení vlivu inflace spotřebitelských cen) vzrostlo asi dvakrát a od roku 1998 se opět snižuje. Uvážíme-li, že ceny v bydlení se vztahují spíše k inflaci cen opravárenských a stavebních prací, zjistíme, že průměrné reálné regulované nájemné od roku 1989 v podstatě stagnuje (v roce 1989, podle údajů MMR ČR, stála výstavba průměrného nového bytu cca 150 000 Kč; v roce 1999 cca 1,1 až 1,2 mil. Kč). Tržní nájemné a nájemné na černém trhu je nyní podle lokality asi dvakrát až desetkrát vyšší než regulované. Regulace nájemného se nyní týká asi 25 % obyvatelstva. Podíl výdajů domácnosti na nájemné od roku 1998 klesá a je nyní o něco nižší než 6 %. V případě deregulace cen nájemného se dá s vysokou dávkou pravděpodobnosti očekávat pokles současných tržních cen nájemného asi o 1/3 až 1/2.

b) Jak deregulovat nájemné?

Celý proces by se samozřejmě netýkal stávajících smluv, ve kterých nebyla uplatněna regulace nájemného, a nově uzavíraných smluv. Na prvním místě by zákon měl vždy umožňovat dohodu mezi oběma smluvními stranami. Teprve v případě nedohody by u starých nájemních smluv následoval tento mechanismus: **Tržní nájemné dosahuje ve světě hodnoty asi 7 % z tržní ceny pronajímaného bytu ročně.** Z této hodnoty lze vyjít i u nás. Ceny bytů se nyní u nás pohybují podle lokality od 3 000 Kč/m^2 bytu do cca 10 000 Kč/m^2 (za standardní byt). Jedinou výjimkou je Praha, kde se ceny bytů pohybují kolem 15 000 Kč/m^2. Z těchto cen by vycházela i deregulace cen nájemného. V prvním kroku by se předpokládané tržní nájemné pohybovalo v rozmezí 210 až 700 Kč/m^2 ročně, v Praze 600 – 1 200 Kč/m^2 ročně, podle lokality, velikosti bytu a jeho kvality. Na tyto ceny by byl pronajímatel oprávněn zvýšit ceny v průběhu tří let s tím, že každý rok by měl nárok na zvýšení ceny o 1/3 rozdílu mezi regulovaným nájemným a úředně stanoveným „tržním" nájemným.

Odhad místních průměrných tržních cen za 1 m^2 bytu by provedly obce ve spolupráci s realitními kancelářemi. Zde by se zohlednily pouze kategorie bytu a velikost bytu. Kromě takto místně stanovené ceny by se podle metodiky vypracované MMR ČR na jednotném formuláři zohlednily příplatky za vyšší a odpočty za nižší kvalitu bytu. To by provedl pronajímatel spolu

s nájemníkem. Zde by se mohly zohlednit významné kvalitativní prvky bytu, mající vliv na jeho skutečnou tržní hodnotu, zatím ve vyhlášce č. 176/93 Sb. přehlížené. Šlo by například o vlastnosti jako je vzhled domu a chodeb, rozdíl panel – cihla, kvalita bytu v rámci kategorie, zahrada, patro, oslunění, hlučnost, ekologie atd. Tyto odchylky od úřední ceny by mohly činit max. 25 % od místně stanovené průměrné ceny. V případě, že by pronajímatel nebo nájemce nedospěli k dohodě, zaplatili by si společně nebo každý zvlášť vlastní znalecký posudek ceny bytu. Seznam soudních znalců znalých místní lokality by uveřejnila obec.

V případě nečinnosti obce by soukromí vlastníci měli právo zažalovat obec o náhradu škody na základě svého znaleckého posudku. Po nabytí právní moci rozsudku by měli všichni poškození na území obce nárok na náhradu škody. Obdobné právo by měli vlastníci i nájemníci, pokud by obcí určené hodnoty byly v zjevném rozporu s tržní realitou v obci. Nový zákon by se realizoval v letech 2002 – 2005. Od roku 2002 by jednotlivé obce mohly, na základě empirických hodnot získaných z tržních a deregulovaných cen nájmů, vyhlásit tržní nájemné v obci. Od roku 2005 by bylo nájemné tržní.

V mezidobí let 2000 – 2002 je potřebné dále pokročit v deregulaci nájemného tak, aby výchozí podmínky byly příznivější a bližší tržní realitě. Možností je mnoho – například: Nájemné by mohlo růst třemi koeficienty.

- U všech bytů o koeficient Ki, tedy o inflaci
- Obce by se rozdělily do tří skupin podle výše stávajícího rozdílu mezi regulovaným nájemným a tržním nájemným
  – menší než 150 % Kr – 1,1
  – mezi 150 – 300 % Kr – 1,2
  – nad 300 % Kr – 1,3
- Rozšířil by se interval pro určení polohové renty od 0 do + 80 %
- V lokalitách, kde jsou ceny bytů např. pod hranicí 5 000 Kč/m^2, by byly obce oprávněny zrušit regulaci nájemného okamžitě s tím, že by si vyhlásily vlastní hladiny nájemného v místě obvyklé. Tyto hladiny však musí být v souladu se skutečnými tržními cenami v obci.
- Ve vyhlášce č. 176/93 Sb., mohou být zrušeny největší nelogičnosti, jako je započítávání ploch koupelen a záchodů jednou polovinou, přestože se jedná nákladově o nejdražší části bytu; umožnit rozpočítávání investic do domu do nájemného, konečně stanovit nájemné za podnikání v bytě atd.

c) Zamýšlené kroky vlády

Současný stav na poli deregulace nájemného je nejasný. Z návrhu koncepce politiky bydlení a předběžných úvah MF ČR se rýsuje neradostný obraz. **Nejdříve bude do roku 2002 – 2003 reálné nájemné stagnovat nebo klesat. Podíl výdajů domácnosti na nájemné se zřejmě dostane pod 5 %. Poté – pokud vůbec – vstoupí v platnost nový zákon o regulaci nájemného. Čtyři úrovně úředníků na státní, regionální, obecní a soudní úrovni mají vytvořit takové kompetenční a právní zmatení, v němž se skutečná deregulace zcela utopí a reálné nájemné bude dále stagnovat nebo klesat. Tvrdá regulace nájemného má tak být zachována ještě po mnoho let.**

Základní myšlenka spočívá v tom, že stávající regulované nájemné se prohlásí za nájemné v místě obvyklé (MMR ČR), nebo bude sloužit jako východisko pro tvorbu tzv. zrcadel nájemného (MF ČR). V případě, že pronajímatel bude chtít zvýšit nájemné, narazí na takovou bariéru administrativních obtíží a limitů, že ztěží zohlední do nájemného i pouhou inflaci. Jako výsměch pronajímatelům používají pro označování tohoto nájemného ministerstva termíny jako smluvní nájemné, v místě obvyklé nájemné, srovnatelné nájemné atd. Tato tvrdá regulace nájemného se má podle záměrů MMR ČR týkat i nových nájemních smluv. Skutečné tržní nájemné má v reálu postupně zaniknout. Jediné tržní nájemné, které má na trhu s byty zůstat, tak bude nájemné na černém trhu. Nelze se ubránit dojmu, že obě ministerstva pracují na objednávku spekulantů na černém trhu s nájemními byty s cílem maximalizovat jejich zisky.

2. Legislativa, soudy a exekuce

a) Současný stav

V bydlení dodnes platí jen mírně pozměněné zákony z doby před rokem 1989, které měly za cíl zlikvidovat soukromé vlastnictví a jsou nevhodné pro rozvoj tržních mechanismů. V širším společenském povědomí i v povědomí vlády dodnes chybí představa, že pro zdárný rozvoj společnosti je základní podmínkou ochrana soukromého vlastnictví. Například formální vlastnická práva k bývalým státním nájemním bytům stát převedl na nové vlastnické subjekty. Právo na většinu výnosu z bytu a dispoziční práva k bytu, tedy nejdůležitější skutečná vlastnická práva, však ponechal původním nájemníkům. **Vlastnická práva tak byla degradována na novodobé nevolnictví**, kdy vlastník je nucen ze zákona na vlastní náklady a proti své svobodné vůli zajišťovat levné bydlení cizích lidí.

Družstevníci mají reálně nejdůležitější vlastnická práva, jako je právo dispozice se svým bytem a dědické právo, přesto jsou jejich byty z hlediska platného práva považovány za nájemní byty. Tyto rozpory jsou prapříčinou problémů při správě a údržbě družstevních domů. Část družstevníků se tak cítí vlastníky jen pokud se jedná o prodej, pronájem a dědictví družstevního bytu. Pokud se týče nákladů na provoz domu a jeho opravy, okamžitě začnou mluvit o nutnosti dotací ze státního rozpočtu na odstraňování zanedbané údržby a vad panelové výstavby, zateplení domů apod.

Soudní ochrana vlastnických práv je v podstatě symbolická. I v případě naprosto zjevných porušení ze strany nájemníka se soudy vlečou po mnoho let a špatná funkce exekuce činí z mnoha rozsudků pouhý cár papíru. Mnoho rozsudků ještě obsahuje tvrdé potrestání vlastníka ve formě náhradního bytu či ubytování. To není nic jiného než mnohasettisícový peněžitý trest, uložený tomu, který nic nezavinil, pouze se provinil tím, že umožnil cizí osobě užívat svůj majetek. V případě sporných případů se soudy prakticky vždy přikloní na stranu nájemníka.

b) Jak zlepšit ochranu vlastnictví?

Vcelku bez větších potíží lze přepsat občanský zákoník (dále jen OZ) tak, aby se podstatně zvýšila ochrana oprávněných zájmů vlastníků i nájemníků a zabránilo se části spekulací vedoucích k černému trhu s byty. Všech-

ny nově uzavírané nájemní smlouvy by měly být svobodné a na jejich ukončení z viny nájemníka by se v žádném případě nevztahovaly sankční ustanovení stávajícího OZ. U starých nájemních smluv je nutno omezit přechody nájmu a bytové náhrady, vymezit podnikání v bytě, podnájem, zpřísnit sankce za neplnění nájemní smlouvy, umožnit vystěhování domu při nutných rekonstrukčních pracích atd.

U družstevních bytů by nový družstevní zákon měl akcentovat skutečnost, že družstevník fakticky vlastní byt, a na druhé straně posílit pravomoci družstva při správě domu.

Chystané kroky vlády na zrychlení a zjednodušení práce soudů a exekuce lze předběžně označit za rozumné.

c) Zamýšlené kroky vlády

- Rychlost soudního řízení by měla pozitivně ovlivnit chystaná reforma soudů a občanského soudního řádu.
- Exekuce by měla být funkčnější po přijetí zákona o „soukromých exekutorech".
- Pravděpodobné zhoršení postavení vlastníků chystá vláda s novým občanským zákoníkem; uvažuje např. o rozšíření možností pro nájemníky, jak dále podnajímat cizí majetek, pochopitelně za tržní nájemné, zavádění zvláštních režimů atd.
- Chystají se další protivlastnická opatření, jako je zákon na ochranu bytového fondu nebo mnohonásobné zvýšení daně z nemovitostí.

Na potřebné novele zákona č. 72/1994 Sb., se pracuje s tím, že výsledkem těchto prací snad bude potřebný zákon o kondominiu.

3. Sociální příspěvek na přiměřené bydlení

a) Současný stav

Veškeré zasahování státu do bydlení je vedeno, alespoň teoreticky, z tzv. sociálních důvodů. Dodnes se však vláda nepokusila definovat hranici, kdy má stát do bydlení z důvodů sociálních zasahovat. V cizině to obvykle bývá vyšší podíl výdajů domácnosti (včetně služeb) na přiměřené bydlení, než 25 – 30 %. Taková domácnost má pak nárok na státní sociální pomoc. Ne tak u nás. Proto má na státní sociální pomoc nárok i osamělá osoba, obývající sama byt 4 + 1, z regulace nájemného těží nejvíce dobře bydlící, bohatí nájemníci a spekulanti na černém trhu s byty, většinu státních dotací do bydlení spotřebují nejbohatší skupiny obyvatelstva atd. Nejtvrději dopadá státní bytová politika na znevýhodněné skupiny obyvatelstva. Ti však žádný nárok na sociální pomoc státu nemají, přestože jsou nuceni platit uměle vysoké ceny na volném a černém trhu s byty. **Slovo sociální, které nemá dodnes žádný reálný obsah, je tak možno použít pro libovolnou argumentaci.**

b) Jak by měl vypadat nový sociální příspěvek na přiměřené bydlení?

Tento příspěvek nemůže chránit občany v případě výdajů na bydlení do cca 20 % jejich příjmu. Měl by se vztahovat na všechny nové a staré nájmy. Stát by doplácel výdaje na nájemné tam, kde nájemné přesáhne 20 % příjmu domácnosti bez ceny služeb. K této pohyblivé složce by se měl vyplácet příspěvek na energie a služby tak, aby celkové výdaje domácnosti na přiměřené bydlení nepřesáhly cca 30 % jejich příjmu. K tomu je třeba definovat několik termínů a limitů, aby se předešlo zneužívání těchto dávek.

Přiměřeným bydlením by se pro účely této dávky rozuměla pro jednu osobu např. garsoniéra o výměře max. 35 m^2, pro 2 osoby byt 1+1 nebo 2+kk o maximální rozloze 50 m^2 a na každou další osobu 10 m^2 užitné plochy bytu. Na plochy bytu, které by překročily tento limit, by se příspěvek nevztahoval. Obce by měly za povinnost organizovat výměny bytů tak, aby umožnily lidem stěhování v rámci obce i mezi obcemi. Přiměřeně by měly v této oblasti spolupracovat i se soukromým sektorem.

Žadatel o dávky na přiměřené bydlení by musel úřadům formou čestného prohlášení sdělit své majetkové poměry, které by se zohledňovaly ve výši dávky. V případě zatajení části majetku a uvedení nepravdivých a neúplných informací by na dávku ztratil nárok. Kromě toho by byla dávka zúčtovatelná v rámci dědického řízení.

Finanční zdroje ve veřejných rozpočtech na tuto dávku by pocházely z vyšších příjmů obcí z deregulovaného nájemného. Odhadem lze říci, že zatímco po navrhované deregulaci nájemného na úroveň 7 % z tržní ceny bytu by příjmy obcí vzrostly asi o 20 mld. Kč, náklady na dávky ze státního rozpočtu by se pohybovaly na úrovni 8 mld. Kč a týkaly by se asi 30 – 40 % nájemníků. **Deregulace nájemného je tedy pro obce a stát spojená se zvýšením příjmů.**

Odhaduje se, že nefungující trh s byty zpomaluje růst HDP v řádu 1 % ročně. Dalším zdrojem pro veřejné finance by byl rychlejší růst HDP v důsledku lepšího fungování trhu s byty. To by znamenalo při průměrné výši zdanění 40 % dodatečné příjmy veřejných rozpočtů ve výši cca 7 mld. ročně. Zároveň by to přispělo k řešení problému nezaměstnanosti, černého trhu s byty, bydlení mladých, nehospodárného nakládání s byty a nyní neřešitelných problémů s údržbou nájemních bytů. Dostupnost bydlení pro nyní znevýhodněné skupiny obyvatelstva by se po deregulaci nájemného podstatně zvýšila jak poklesem cen na volném trhu, tak omezením černého trhu.

c) Zamýšlené kroky vlády

Nelze zatím posuzovat; záměry vlády byly formulovány zatím velmi obecně, neboť probíhají pouze připravné práce. Dosud zveřejněný odhad nutných prostředků ze státního rozpočtu ve výši max. 1,6 mld. Kč ročně pouze dokazuje, že to vláda s deregulací nájemného nemyslí vážně.

Veškerá další opatření státu na podporu oprav a modernizací stávajících bytů a podporu nové výstavby mají smysl až po navrhovaném zprůhlednění trhu s byty. Nyní nemá nikdo, a tedy ani stát, byť jen základní představu, jaké budou reálné ceny na trhu s byty v jednotlivých lokalitách. Bez této základní tržní informace nelze vůbec zodpovědně investovat do bydlení bez rizika velkých finančních ztrát. Investic za peníze daňových poplatníků na základě doporučení různých „odborníků", bez zohlednění skutečných požadavků trhu, jsme si už všichni užili a tvrdě zaplatili dost.

Regenerace panelových sídlišť
Pilotní projekt Vejvanovského, Praha 11 – Jižní Město

Ing. arch. Jan Sedlák, Ing. arch. Ivan Plicka, Ing. arch. Martin Sedlák, S.P.S ARCHITEKTI, s. r. o.

Základní údaje o projektu

Stavebník:	Městská část Praha 11 – Jižní Město
Investor:	IPS, a. s.
Generální projektant:	S.P.S architekti, s. r. o.
Autoři:	Ing. arch. Jan Sedlák, Ing. arch. Ivan Plicka, Ing. arch. Martin Sedlák

Pražské Jižní Město je naším největším obytným celkem, postaveným panelovou technologií. V bytových domech, které tvoří naprosto dominantní část bytového fondu Jižního Města, bydlí téměř devadesát tisíc obyvatel. Již od počátku devadesátých let probíhají práce na studiích a projektech, které se zabývají koncepcí dostavby Jižního Města s cílem zajistit dobrý standard městského bydlení v nejširším slova smyslu a udržet tak doposud uspokojivou strukturu obyvatel. Ke konkrétním záměrům se řadí také regenerace bytového objektu Vejvanovského 1613 – 1619. Vzhledem k tomu, že dále popisované problémy jsou řešeny doposud v kontextu našich sídlišť zcela ojedinělým způsobem a prakticky nikde jinde se nejedná o takto pojaté komplexní řešení, je tento projekt projektem pilotním.

Výběru uvedeného objektu k regeneraci předcházela širší rozvaha, kterou byla vymezena potenciální vzorová regenerační zóna, ohraničená ulicemi Hvezdoslavovou, Mikulovou a Michnovou a na jihu centrálním parkem. Tato rozvaha formulovala nabídku investičních příležitostí – od přestavby stávajících nebytových objektů pro intenzivnější komerční využití, přes novostavby podzemních parkingů, či doplnění sportovních a rekreačních ploch a zařízení, až po stanovení základní koncepce regenerace a případné doplnění stávajícího bytového fondu. Vytvořily se tak předpoklady k synergickému vstupu státního, městského (obecního) a soukromého kapitálu do tohoto území.

K regeneraci vybraný dům Vejvanovského 1613 až 1619 leží v příhodné poloze – ve velmi dobré docházkové vzdálenosti od stanice metra Háje a s jižní fasádou obrácenou do centrálního parku, jenž by měl projít v následujících letech zásadní revitalizací.

Regenerací tohoto domu budou řešeny především následující problémy:

- zateplení objektu (předpokládá se cca 40% úspora energie);
- oprava pláště objektu a střechy objektu;
- eliminace potenciálních statických závad objektu;
- zvýšení celkového obytného standardu objektu;
- výstavba nových bytů a parkovacích stání.

Projekt předpokládá:

- dvoupodlažní nástavbu stávajícího objektu;
- přístavby koncových bytových objektů k oběma jeho současným štítovým stěnám;
- jednopodlažní podzemní novostavbu garáží před jižní fasádou.

Těmito úpravami bude získáno 46 nových bytů a 81 nových parkovacích míst v parkingu v suterénu. V přízemí bočních přístaveb je možné ještě situovat dvě komerční nebytové jednotky. Rekonstrukcí budou jen minimálně dotčeny inženýrské sítě a vzrostlá zeleň v okolí objektu.

Úprava stávajícího objektu

Stávající objekt Vejvanovského 1613 – 1619 sestává ze sedmi sekcí, které jsou řešeny shodně; částečně odlišně jsou řešeny koncové sekce, které mají při bočním průčelí umístěné kuchyňské kouty. V rámci regenerace budou provedeny následující úpravy:

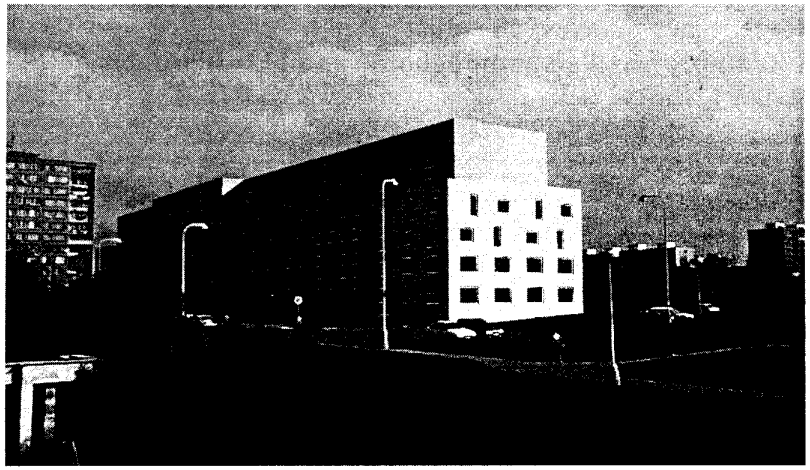
1. V přízemí, při severním vstupním průčelí, budou před stávající vstupní (schodišťový) prostor předsazeny nové vstupy – zádveří. V tomto novém vstupním prostoru budou umístěny domovní schránky a domovní zvonky.

2. Společné prostory stávajícího objektu – schodišťový prostor a nástupní podesty – projdou regenerací. Budou vyměněny povrchy podlah (PVC), vyspraveny stěny a stropy a bude provedena nová malba, repasovány zámečnické výrobky, především schodišťové zábradlí.

3. Celý obvodový plášť, tj. ta jeho část, která po provedení nástavby a přístavby zůstane dále v kontaktu s exteriérem, bude zateplen. V souvislosti s tím budou repasována okna a nově upraveny lodžie: bude položena nová dlažba a repasována zábradlí s tím, že budou doplněna ve shodném provedení, jako zábradlí v nástavbě a obou přístavbách.

Bilance nových bytů

Bytová jednotka	Počet bytů	Plošný standard (včetně lodžie; v závislosti na konkrétním typu bytu)
1 + 1	4 byty	49,0 m^2
2 + 1	34 byty	64,4 m^2; 64,1 m^2; 57,7 m^2
3 + 1	8 bytů	91,6 m^2; 90,7 m^2

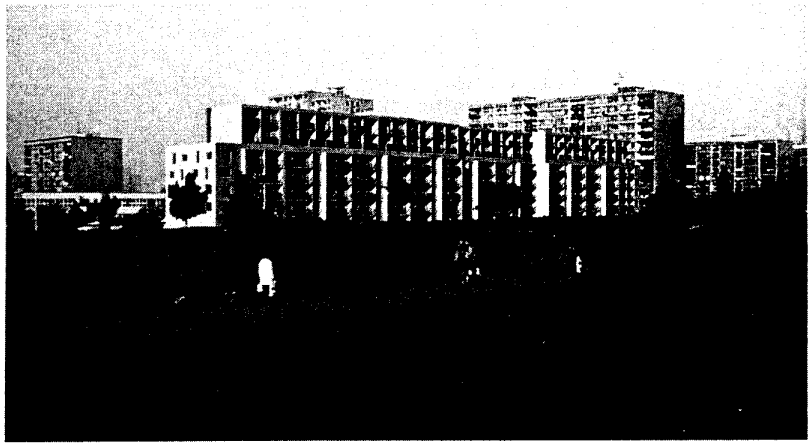


4. V suterénu sekce č.1615 budou garážová stání nahrazena průjezdem do nové stavby podzemních hromadných garáží před jižním průčelím stávajícího objektu. Vjezd do těchto hromadných garáží bude uzavřen mřížovými vraty, která budou zapuštěna do nově vytvořeného průjezdu tak, aby vjezdem do garáží nedocházelo k rušení obyvatel stávajícího objektu.

Nástavba

Na stávajícím objektu Vejvanovského čp. 1613 až 1619 bude uskutečněna nástavba dvou podlaží. Nástavbou se získá celkem 28 nových bytových jednotek, po 14 v každém podlaží. Tyto bytové jednotky budou totožné, alternativně jsou navrženy pouze krajní byty v obou podlažích. (Byty jsou řešeny tak, že navazují vždy přímo na bytové instalační jádro ve stávajícím objektu. Bytové instalační jádro krajních bytů stávajícího objektu je řešeno atypicky, z toho vyplývá potřeba atypického řešení i krajních bytů v nástavbě.) Jedná se vždy o byty 2+1, resp. 2+0.

Do bytu se vstupuje předsíní (zádveřím) do obytné haly, která může být využita i jako jídelna. Na halu přímo navazuje kuchyňský kout. Z haly je přístupný obývací pokoj a šatna, ze které jsou přístupné WC, koupelna a rovněž ložnice. Přímé propojení má obývací pokoj s ložnicí. Obývací pokoj a ložnice mají lodžii, která se otevírá směrem na jih, do centrálního parku.



Přístavby koncových sekcí

Stávající objekt bude na východě a na západě doplněn novými koncovými sekcemi; tyto koncové sekce budou řešeny zcela totožně (zrcadlově). Přízemí je z poloviny řešeno na úrovni rostlého terénu – na této úrovni je vstupní hala do objektu přístavby (a dále nástavby), schodišťový prostor s výtahem a rovněž vstup do nebytového prostoru, který může být využit pro komerční účely (obchod, služby).

Suterén přístavby může sloužit pro případné rozšíření komerční plochy přízemí a pro potřebné zázemí této komerční plochy (sklady, zázemí zaměstnanců, zázemí návštěvníků). Nebytový prostor umožňuje jistou flexibilitu z hlediska jeho konečného určení – flexibilitu jak v konečném dispozičním uspořádání, tak ve vybavení (možnost dalšího WC, větší šatny pro zaměstnance apod.).

V úrovni zvýšeného přízemí je navržen byt 3+1, který se opakuje i ve vyšších, typických podlažích. Typické podlaží (2. – 4. nadzemní podlaží) obsahuje vždy jeden byt 3+1 a jeden byt 2+1. Páté a šesté podlaží ustupuje a obsahuje kromě schodišťového prostoru a výtahu vždy typicky jeden byt 1+1.

Do bytu 3+1 se vstupuje halou, z níž jsou přístupné zbývající místnosti bytu. Je to jednak obývací pokoj s přímou vazbou na kuchyň (kuchyňský kout) a jídelnu, dále ložnice rodičů a pokoj dětí, který umožňuje užívání dvěma dětmi. Z haly jsou rovněž přístupné WC a koupelna.

Vstupním prostorem bytu 2+1 je rovněž hala, z níž jsou obdobně jako u bytu 3+1 přístupné zbývající místnosti bytu. Je to obývací pokoj s jídelnou a přímou vazbou na kuchyň (kuchyňský kout), ložnice, WC a koupelna.

Do bytu 1+1 se vstupuje předsíní, z níž je přístupný větší obývací prostor, sestávající z obytné kuchyně a pokoje. Z předsíně je přístupná rovněž koupelna, spojená s WC.

Podzemní hromadné garáže

Před jižním průčelím stávajícího objektu budou vybudovány nové hromadné podzemní garáže, které budou sloužit obyvatelům nových bytových jednotek z regenerovaného objektu Vejvanovského čp. 1613 až 1619 a obyvatelům okolních bytových domů. Při výstavbě garáží bude využito stávající konfigurace terénu – nová stavba bude zpola zapuštěna do stávajícího terénu a následně zasypána zeminou tak, že výsledná poloha střechy garáží bude v úrovni doposud zvýšeného přízemí stávajícího objektu. Zemina na střeše garáží bude zatravněna a osázena keři; tím před přízemními byty vzniknou předzahrádky, oddělené od sebe a od veřejného prostoru dřevěnými ploty a keřovou zelení. Terén bude modelován tak, že okna sutérenu ve stávajícím objektu budou ponechána volná; z lodžií stávajícího objektu se bude do nově vzniklých předzahrádek vstupovat po můstcích.

Nově vzniklé podzemní hromadné garáže budou mít kapacitu 81 stání. Vjezd do nich bude průjezdem stávajícího objektu z ulice Vejvanovského. Garáže budou odvětrány nucenými výdechy na povrch do prostoru centrálního parku.

Bytová politika města Šternberk

Helena Gottwaldová, vedoucí oddělení údržby bytového fondu odboru správy majetku města

Koncepce bytové politiky města Šternberk v nájemním bydlení, zpracovaná na základě poznání a sedmileté zkušenosti intenzivní práce s bytovým fondem, je příkladem ekonomické efektivnosti ve sféře bydlení

Úvod

Městu Šternberk stejně jako ostatním městům byl na základě zákona v roce 1991 předán bytový a nebytový fond z majetku státu v hodnotě 150 095 tis. Kč. Jednalo se o 1 596 bytů ve 231 domech, tj. 30,77 % z celkového počtu bytů ve městě. Město provedlo řadu kroků, které byly základem koncepce schválené bytové politiky města, jejíž realizace přinesla městu řadu pozitivních výsledků ve vztahu k občanům a celostátní veřejnosti.

Město se pravidelně od roku 1996 účastní celostátní veřejné neanonymní soutěže s tematikou „Bydlení". Na této soutěži prezentuje výsledky své práce v oblasti nájemního bydlení. V roce 1996 obdrželo cenu za kultivovaný přístup k záchraně bytového fondu, v roce 1997 cenu za koncepční přístup k bytové politice města. V roce 1998 byla prezentována návratnost finančních prostředků investovaných do rekonstrukcí bytů, v roce 1999 představilo město různé typy nájemního bydlení.

Charakteristika města

Město Šternberk:	14 344 obyvatel 5 202 bytů
z toho	1 339 bytů v majetku města po privatizaci, správa těchto bytů je prováděna od roku 1992 prostřednictvím zaměstnanců Městského úřadu ve Šternberku

Hlavní body koncepce bytové politiky města vyplynuly z poznání, pasportizace bytového fondu a z rozhodnutí o míře privatizace a stanovení cílů postupné obnovy.

1. Tvorba koncepce bytové politiky

Tato tvorba se opírala o formalizování systému správy bytového fondu; výstupem byly směrnice, které jako obecně formulovaná pravidla vznikly v období 1992 až 1997:

- postup a evidence žadatelů o byt (žádost o přidělení bytu, obecné podmínky přijetí žádosti, výjimky z obecných podmínek, vyřazení žádosti o byt)
- pořadníky na byty (způsob sestavení pořadníku, doplňování a aktualizace)
- nájemní smlouva
- kauce na byty (přidělení, výměna, podnájem)
- nájemné (stanovení výše nájemného u nových smluvních vztahů, u rekonstruovaných a modernizovaných bytů)
- podmínky přijetí žádosti pro přechodné ubytování osob v tíživé bytové situaci (výše a délka pronájmu při přidělení takového bytu)
- podmínky přechodného ubytování po dobu rekonstrukce objektů města
- způsob přidělování bytů (z pořadníku, mimo pořadník, byty s finanční spoluúčastí města a státu, byty do volného výběru, byty rekonstruované nájemcem)
- odstupné za byty při vrácení nebo výměně bytu.

2. Privatizace bytového fondu, schválené městským zastupitelstvem na základě stanovení majetku, který bude privatizován: 1993

- Návrh na způsob a rozsah privatizace byl přijat v roce 1993, objem privatizovaného majetku byl stanoven na 1/3 cca 500 b. j. převážně v domech s malým počtem bytů.
- Nebyly privatizovány domy s nebytovými prostorami a domy vhodné na dostavbu bytů.
- Na ostatní bytový fond byl zpracován harmonogram údržby, postupné rekonstrukce, výstavby půdních bytů.

3. Zahájení pasportizace bytů: 1993

V souladu s vyhláškou č. 176/1993 Sb., byly všechny byty fyzicky přeměřeny a nájemné bylo zvýšeno cca o 0,5 mil. Kč/ rok.

4. Koncepční řešení obnovy bytového fondu a stanovení počtu bytů, nutného pro reprodukci bytového fondu: 1992 - 1995

Statistiky uvádějí nutnou reprodukci **3 - 5 bytů na 1 000 obyvatel.** Tento počet bytů má zaručit trvale přízniný nárůst bytů a dosažitelnost bydlení pro obyvatele. Pro město Šternberk to v přepočtu na objem bytového fondu ve vlastnictví města znamená ročně 14 bytových jednotek. Městu se podařilo tento počet bytů za spoluúčasti státu, ale hlavně budoucích nájemců, vybudovat (viz statistika).

- Postupné zpracování projektové dokumentace na dostavbu a rekonstrukci obytných domů a celků
- Zahájení výstavby bytů v domech po nedokončené modernizaci bytového fondu bez státní podpory, ale se sdruženými finančními prostředky budoucích nájemců

Zpracování principů a zavedení smluvního nájemného u nově přidělovaných bytů

- Zpracování principů a realizace nového způsobu přidělování nebytových prostor
- Spolupráce při přípravě územního plánu a příprava regenerace městské památkové zóny

5. Statistika výstavby bytů

Výstavba a rekonstrukce bytů bez využití státní dotace	
Počet bytů za období 1993 - 1995	28 b. j.
Výstavba a rekonstrukce bytů se státní dotací	
Počet bytů za období 1995 - 1998	53 b. j.
Počet bytů dokončených v roce 1999	52 b. j.
Počet bytů připravených pro realizaci 1999 - 2000	26 b. j.
Počet připravených bytů pro realizaci do roku 2003	46 b. j.
Celkem	**205 b. j.**

Forma financování při vzniku nebo rekonstrukci - 100 b. j. 1992 - 1999

Město	31 364 tis. Kč	příjem z nájmů bytů a NP, částečně rozpočet města
Jiný subjekt	21 005 tis. Kč	smlouvy o sdružení
Stát	19 770 tis. Kč	státní dotace na nájemní bydlení, regenerace městské památkové zóny
celkem	**72 139 tis. Kč**	

Náklady na 1 bytovou jednotku 722 tis. Kč

Výše nájemného u nově vzniklých bytů je v průměru 21 Kč/m^2.

Byty a demografický vývoj obyvatel ve městě

Doba od podání žádosti po přidělení bytu s finanční spoluúčastí		3 roky
Průměrný věk žadatelů u startovacích bytů (1+0 až 2+1)	79 bytů	25 let
Průměrný věk žadatelů u bytů nadstandardních	21 bytů	37 let
Počet narozených dětí po přidělení bytů		12 dětí

6. Cíle, které koncepce splnila

- Obec vstoupila na trh s byty jako rovnocenný partner ostatním subjektům, přesto zůstává institucí všeobecně prospěšnou.
- Spokojenost občanů, nový typ nájemníka.

Dotace na bytovou výstavbu a infrastrukturu v obcích

RNDr. Vladimír Nožka, město Žamberk

Chtěl bych se vyjádřit ke stávajícímu systému dotací na bytovou výstavbu a infrastrukturu v obcích - konkrétně se jedná o Program podpory výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury.

Bez finanční pomoci státu by výstavba nájemních bytů v našich obcích pokračovala velmi pomalu nebo vůbec. Myslím si, že poskytovaná částka 320 tisíc + 50 tisíc Kč na jednu bytovou jednotku je dosti významná při celkové kalkulaci nákladů na stavbu. Mnoho obcí si s pomocí této dotace již dovede představit realizaci konkrétních staveb.

Co však čeká investora - obec, která se rozhodla stavět se státní dotací - v praxi? Po mnohdy těžkém vyjednávání v obecních zastupitelstvech dostane akce zelenou. Obec samozřejmě investuje minimálně statisíce do projektové přípravy a vyřízení dalších náležitostí. Následuje přihlášení akce do příslušného programu podpory atd. do konce kalendářního roku, s výhledem na získání peněz v roce následujícím.

Nyní je na řadě stát. Již vlastní hodnocení všech došlých žádostí teprve v měsíci červenci či později není z časového hlediska ideální. Pokud přihláška splňuje všechny náležitosti a akce je vybrána komisí k dotaci, začínáme jásat. Žadatel však ještě zdaleka nemá vyhráno; následný transfer peněz je značně zdlouhavý a administrativně krkolomný. Řečeno skutečností letošního roku - na peníze si fyzicky sáhneme až v říjnu! Co to znamená v praxi: menší obce, které nemají dostatek vlastních finančních zdrojů, nezačnou většinou ani stavět. Ty o něco větší zahájí stavbu s rizikem, že na požadovanou akci dotaci nedostanou a dokončit stavbu potom nemají z čeho. Musí vše zakonzervovat a čekat, zda se „zadaří" v příštím roce. (Zcela zde pomíjím dopady takového politického rozhodnutí v obci.)

Když máme nějaké finance z obecního rozpočtu, samozřejmě zahájíme stavbu pokud možno již v létě, abychom něco stihli udělat. V místech, která neleží zrovna v nížinách, začíná totiž v říjnu mrznout a v listopadu již padá sníh. A jsme u dalšího problému: požadavek vyúčtování obdržené dotace je zřejmě správný z hlediska účetního apod., pozbývá však logiku v okamžiku, kdy jsme peníze obdrželi v říjnu, za pár týdnů bude mrznout a se stavěním je pro letošek konec! Dotaci však musíme vyčerpat za neuhrazené faktury do konce roku. Mohl bych pokračovat dalšími drobnostmi, jako např. povinnosti zřídit pět účtů u peněžního ústavu pro pět akcí s dotací, ačkoli v letech minulých šly peníze na jeden běžný účet obce. Zajisté zde neobstojí požadavek kontroly, neboť všechny platby jsou pod drobnohledem po celou dobu realizace stavby atd.

Jsem si plně vědom, že většinu těchto problémů znáte. Protože se stále nic nemění, dovoluji si svým příspěvkem tuto problematiku oživit. Přimlouvám se minimálně za možnost dřívějšího čerpání dotace během roku a podstatné zjednodušení bankovních transferů a tím jejich zlevnění.

Věřím však, že nás žádné překážky neodradí od naší práce, neboť jsme se jí ujali dobrovolně a malé překážky se pokusíme společně odstranit.

Dlouhodobý program podpory oprav bytového fondu

Ing. Vlastimil Moucha, přednosta Oblastní kanceláře České komory autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, Pardubice

Rád bych obrátil pozornost konference na střípek mozaiky problémů v rámci koncepce bytové politiky - na problematiku stávajícího bytového fondu, na jeho technický stav a na programy regenerace, zejména regenerace bytového fondu panelového typu. V České republice existuje zhruba 1 165 000 bytových jednotek v panelových domech, což reprezentuje cca 1/3 bytového fondu; technický stav těchto budov je u některých konstrukčních soustav velmi špatný, dokonce ohrožující zdraví nebo životy obyvatel. Existují studie, které odhadují ekonomickou náročnost regenerací na částku 300 až 500 miliard korun, podle míry a standardu regeneračních zásahů.

V minulých letech prováděli majitelé panelových budov různé nesystémové jednorázové regenerační zásahy, které byly orientovány zejména na odstranění vad panelové technologie, tj. zásahy do statiky objektů a zateplování ve vazbě na programy České energetické agentury. Nicméně i tady existují různé nekvalifikované zásahy, s odstupem několika roků se objevují nové vady, poruchy a nedostatky na již regenerovaných objektech. V posledních několika letech stát signalizo-

val nastartování systémového řešení této problematiky, tj. zejména v podobě dalších dotačních programů. To je signálem pro zájem ze strany různých subjektů, např. projektantů, realizačních firem, výrobců stavebních hmot, majitelů bytového fondu, obchodníků apod. Není se co divit; v současné době ve stavebnictví klesá meziročně objem realizovaných staveb a převis kapacity v projektové i realizační sféře je v České republice cca 20 %. Program regenerace panelových domů by se mohl stát dominantním směrem orientace odvětví stavebnictví v dalším období, tj. vedle nové bytové výstavby a infrastrukturních liniových staveb, jako jsou např. dálnice, rychlostní komunikace, koridory apod.

To vše byly důvody, které vedly Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, sekci stavebnictví, v roce 1997 k vypsání státního grantu na regeneraci panelových domů. Na tomto grantu se podíleji zpracovatelé: Stavební fakulta ČVUT Praha, Stavební fakulta VUT Brno, CSI Praha (bývalý výzkumný ústav) a STU-E Praha, ve spolupráci s dalšími kooperanty. Cílem státního grantu je analýza stavu panelových domů v České republice a technicky a metodicky správné a pragmatické řešení regenerací u nejběžnějších konstrukčních soustav.

Letošním rokem většina těchto prací končí. Veřejnost bude s výstupy prací seznámena prostřednictvím mnoha různých akcí. Dominantní bude celostátní konference regenerace panelových domů, která se uskuteční 8. února roku 2000 v Domě techniky v Pardubicích, pod záštitou Ministerstva pro místní rozvoj ČR, Ministerstva průmyslu a obchodu ČR a České komory autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě. Pozvánky na konferenci a bližší informace mohou zájemci získat v Oblastních kancelářích, případně v Informačním centru České komory autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě.

Dřevostavby v bytové výstavbě ve Finsku a v ČR

F. Polický, SBS Dřevostavby, s. r. o., Chlumany

V krátkém diskusním příspěvku bych chtěl představit naši stavební a obchodní firmu SBS Dřevostavby, s. r. o., se sídlem v Praze a v Chlumanech na Šumavě, zabývající se ve své obchodní a výrobní činnosti dřevostavbami, se zaměřením na stavebnice rodinných domů, a vývojem bytových domů na bázi dřevěných konstrukcí. Naše činnost v oblasti rodinných domů je zaměřena převážně na vývoz do Německa a Rakouska, kde již několik našich domů stojí a akviziční činnost pokračuje. Jsme dozorováni institutem LGA Norimberk, což je zárukou dobré kvality i pro zahraničí. Stavební činnost je doplňována partnerskými českými firmami, takže jsme schopni dodávat podle požadavku trhu i stavby na klíč. Jedná se mimo jiné o Ekonomservis z Uherského Hradiště (komplexní zateplování budov), dále o firmy Alkastav a Stavimpex z Prahy.

S problematikou bytové výstavby na bázi dřevěných konstrukcí jsme přišli poprvé do kontaktu na mezinárodním semináři ve finských městech Heinola a Mikkeli, konaném v říjnu 1997 a uspořádaném pro firmy a instituce z bývalých zemí východního bloku. Na přípravě tohoto setkání se významně podílelo i naše obchodní zastoupení v Helsinkách a náš současný obchodní rada, Ing. Jan Maruška. Velkým přínosem zmíněného semináře bylo seznámení s bytovou výstavbou. Vícepodlažní dřevostavby znamenají nutnost vyřešení řady úkolů předepsaných našimi i zahraničními normami, z nichž snad nejzávažnější je požární odolnost konstrukcí, kterou finská strana už vyřešila.

Za necelé tři měsíce po uvedeném semináři jsme se jako firma Stavbauservis přihlásili na výstavu v pražském veletržním paláci, nazvanou „Za lepší bydlení 2000"; už tehdy jsme díky aktivitě finských partnerů vystavovali roh dřevostavby bytového domu v měřítku 1 : 1. Každý návštěvník měl tedy možnost přímo na místě vidět a osahat si stěnové i stropní konstrukce bytového domu. Tato konstrukce je stále ke spatření ve vzorkovně naší firmy. Zmíněný vzorek je součástí bytového domu, jehož několik variant bylo postaveno ve Finsku. Naše firma má technickou dokumentaci tohoto domu a potřebné kontakty pro případné konzultace. Bytová výstavba na bázi dřevěných rámových konstrukcí se i nadále rozvíjí, řada nových objektů byla v letošním roce postavena i v Helsinkách.

Ve Finsku se domácí význam dřeva odrážel v potřebě zvýšené propagace tohoto průmyslového odvětví. Za přispění průmyslu a vlády byl rok 1996 vyhlášen Rokem dřeva. Rok dřeva pokračuje tématy „Čas dřeva" během let 1997 - 2000. Finská Rada pro dřevo podporuje cíle kampaně předem ohlášenými akcemi. Každý rok „Času dřeva" měl a má speciální témata:

- 1999 Rok evropského dřeva
- 2000 Rok dřevěné architektury a umění

Kromě funkčního výzkumu materiálů a struktur se výzkum zaměřil na vývoj dřevěných obydlí, logistiku a networking. Bylo nezbytné vyvinout otevřený systém stavitelství od rodinných domků po velké obytné domy. Takový systém umožní zvyšování kvality dřevěných staveb, racionalizaci výroby, snižování výrobních nákladů a zvyšování vývozu dřevěných komponentů a budov. V loňském roce byl prezentován testovací dům ve městě Raisio, vystavěný takzvaným platformovým systémem. V posledním období se celý průmysl Finska snažil zvýšit funkčnost a trvanlivost dřevěných staveb a konstrukcí. Například Sdružení finských stavebních inženýrů stanovilo požadovanou životnost dřevěných staveb na nejméně 200 let.

Zásadním problémem rozšíření dřevostaveb v České republice je nedostatečná propagace tohoto druhu výstavby a zdůvodnění jejích výhod. U mnoha stavebníků přetrvává názor „Můj dům - můj hrad", který však podle světových zkušeností je současnými formami výstavby překonaný. Již dávno je přežitá výstavba rodinných domů pro několik generací. Dřevo přináší téměř neomezené možnosti do rukou schopných architektů, současné dřevěné moderní stavby jsou krásné a bylo by žádoucí udělat vše pro jejich rychlé rozšíření. Určitě by stálo za to napojit se na finský program Čas dřeva a dát roku 2000 zelenou jako Roku dřevěné architektury a umění i v naší zemi.

Energetická a ekonomická efektivnost dodatečných tepelných izolací obytných budov

Ing. Petr Kučera, CSc., Ing. Antonín Janouš, doc. Ing. Jaroslav Řehánek, DrSc.,
Centrum stavebního inženýrství, a. s., Praha

1. Úvod

Pro hodnocení ekonomické efektivnosti vynaložených prostředků na dodatečnou tepelnou izolaci jsou potřebné tyto vstupní údaje:

- pořizovací náklady stěny při postupném zlepšování tepelně technických vlastností I (Kč/m^2)
- roční úspory energie na vytápění vztažené na 1 m^2 stěny při postupném zlepšování tepelně technických vlastností U_r (Kč/m^{2}r)
- současná hodnota úspor energie po dobu životnosti tepelné izolace $U_r \cdot z$ (Kč/m^2).

2. Pořizovací náklady stěny při postupném zlepšování tepelně technických vlastností

Pro hodnocení byla, jako výchozí hodnota, volena stěna, se součinitelem prostupu tepla k = 1,4 W/m^{2}K. Předpokládá se, že tato stěna bude izolována tak, aby se dosahovalo hodnot součinitele prostupu tepla podle *tab. 1.*

Tab. 1 Vícenáklady na pořízení dodatečné tepelné izolace I (Kč/m^2), jestliže je původní hodnota součinitele prostupu tepla stěny k = 1,4 W/m^{2}K (dk – rozdíl hodnoty součinitele prostupu tepla původní a dodatečně izolované stěny)

k (W/m^{2}K)	1,40	0,90	0,50	0,30	0,15	0,10
dk (W/m^{2}K)	–	0,50	0,90	1,10	1,25	1,30
I (Kč/m^2)	–	950	1 050	1 200	1 600	2 100

3. Roční úspory energie při postupném zlepšování tepelně technických vlastností

Roční úspory energie U_r (Kč/m^{2}r) se stanoví ze vztahu:

$$U_r = dk \cdot 24 \cdot D \cdot 10^{-3} \cdot C_e$$

kde $dk = k_p - k_{di}$

k_p původní hodnota součinitele prostupu tepla stěny (W/m^{2}K),

k_{di} součinitel prostupu tepla dodatečně izolované stěny (W/m^{2}K),

D počet denostupňů (D = 3 600),

C_e cena energie (Kč/kWh – uvažuje se v rozmezí 0,6 až 2,1.

Pro jednotlivé ceny energie vychází:

U_r = 51,84.dk .....při C_e = 0,60 Kč/kWh

U_r = 77,76.dk .....při C_e = 0,90 Kč/kWh

U_r = 103,68.dk .....při C_e = 1,20 Kč/kWh

U_r = 129,60.dk .....při C_e = 1,50 Kč/kWh

U_r = 150,82.dk .....při C_e = 1,80 Kč/kWh

U_r = 181,44 dk .....při C_e = 2,10 Kč/kWh

Roční úspory energie získané dodatečně izolovanou stěnou, jejíž původní hodnota součinitele prostupu tepla je k_p = 1,4 W/m^{2}K, jsou uvedeny v *tab. 2.*

4. Současná hodnota ročních úspor energie v Kč/m^2

Současná hodnota ročních úspor energie v Kč/m^2 u dodatečně izolované stěny, s původní hodnotou součinitele prostupu tepla k_p = 1,4 W/m^{2}K, je stanovena na základě zásobitele, vyčísleného pro alternativy různých kombinací úrokové míry p_1 (%) a roční zvýšené ceny energie p_2 (%) – uvedené v *tab. 3*, přičemž se uvažuje doba životnosti tepelné izolace n = 30 roků.

Tab. 2 Roční úspory U_r (Kč/m²r) dodatečně izolované stěny s původní hodnotou k_p = 1,4 W/m²K v závislosti na součiniteli prostupu tepla dodatečně izolované stěny k_{di} (W/m²K) (C_e – cena energie v Kč/kWh, $dk = k_p - k_{di}$ (W/m²K)

C_e (Kč/kWh)	k_{di} (W/m²K)	0,90	0,50	0,30	0,15	0,10
	dk (W/m²K)	0,50	0,90	1,10	1,25	1,30
0,60		25,92	46,65	57,02	64,80	67,39
0,90		38,88	69,98	85,54	97,20	101,09
1,20		51,84	93,35	114,05	129,60	134,78
1,50		64,80	116,64	142,56	162,00	168,48
1,80		77,76	139,97	171,07	194,40	202,18
2,10		90,70	163,30	199,58	226,58	235,87

Tab. 3 Zásobitel pro různé alternativy úrokové míry p_1 (%) a roční zvýšené ceny energie p_2 (%)

	Úroková míra p_1 (%) Zvýšení ceny energie p_2 (%)	Zásobitel Z_X
a	p_1 = 5 %, p_2 = 0 %	16,14
	p_1 = 5 %, p_2 = 3 %	23,01
b	p_1 = 10 %, p_2 = 0 %	10,37
	p_1 = 10 %, p_2 = 3 %	13,53

5. Ekonomická efektivnost

Výše vyčíslené údaje jsou použity k vyhodnocení efektivnosti vynaložených prostředků na dodatečnou tepelnou izolaci budovy, a to s využitím těchto metod:

- doby návratnosti
- ukazatele efektivnosti
- ukazatele zisku
- vnitřního výnosového procenta

5.1 Doba návratnosti

a) Prostá doba návratnosti

Stanoví se jako podíl vynaložených prostředků na tepelnou izolaci I (Kč) a ročních úspor energie na vytápění N_r (Kč/r):

$$dn = \frac{I}{U_r}$$

b) Dynamická doba návratnosti

Prostá doba návratnosti neobsahuje růst ceny energie. Tato skutečnost se zohledňuje v tzv. dynamické době návratnosti, která se stanoví ze vztahu:

$$nd = \frac{\ln\left[\frac{I}{U_r}\cdot(q_x - 1) + 1\right]}{\ln q_x}$$

kde $q_x = q_1/q_2$

$q_1 = (1 + p_1/100)$

p_1 = úrokové procento

q_2 = průměrný roční vzestup ceny energie (%).

Výsledky jsou uvedeny v *tab. 6.*

5.2 Ukazatel efektivnosti

Ukazatel efektivnosti U_{ef} je definován jako podíl vložených prostředků na opatření ke zmenšení spotřeby energie I (Kč) a celkových energetických úspor získaných za dobu životnosti opatření, které jsou převedeny na současnou hodnotu N_r (Kč) – viz *tab. 4* a *5* (připomínáme, že v našem případě se uvažují náklady i úspora vztažená na 1 m² stěny).

Ukazatel efektivnosti se tedy stanoví ze vztahu:

$$U_{ef} = \frac{I}{N_r}$$

Opatření pro úspory energie se považují za přijatelné, jestliže je ukazatel efektivnosti menší než jedna, tj. platí-li $U_{ef} < 1$. Výsledky jsou uvedeny v *tab. 7* a *8.*

5.3 Ukazatel zisku

Ukazatel zisku Z je definován jako rozdíl celkových energetických úspor získaných za dobu životnosti opatření, které jsou převedeny na současnou hodnotu N_r (Kč/m²) – viz *tab. 4* a *5* – a vložených prostředků na opatření ke zmenšení spotřeby energie I (Kč/m²).

Ukazatel zisku se tedy stanoví ze vztahu:

$$Z = N_r - I$$

Opatření pro úspory energie se považuje za přijatelné, jestliže ukazatel zisku má kladnou hodnotu, tj. platí-li $Z > 0$. Výsledky jsou v *tab. 9* a *10.*

5.4 Vnitřní výnosové procento

Vnitřní výnosové procento VVP se stanoví ze vztahu, který vyjadřuje rovnost vynaložených nákladů na zlepšení tepelné izolace a současné hodnoty energetických úspor po dobu životnosti opatření, tj.

$$I = U_r \cdot Z$$

Z této rovnosti se vyjádří zásobitel z:

$$z = \frac{I}{U_r} = \frac{1}{q_n}\cdot\frac{q^n - 1}{q - 1}$$

Protože q = 1 + p/100, může se zjistit úrokové procento p pro předpokládanou životnost (uvažuje se n = 30 roků), které představuje v tomto případě hledané vnitřní výnosové procento VVP (%). Výsledky jsou v *tab. 11.*

Z hlediska ekonomické efektivnosti vynaložených prostředků na zlepšení tepelně technických vlastností obvodového pláště budov – např. při použití ukazatele zisku – vychází, při ceně energie 1,5 Kč/kWh, že největšího zisku se dosahuje při hodnotě součinitele prostupu tepla obvodového pláště v rozmezí k = (0,22 až 0,25) W m⁻²K⁻¹, avšak absolutní hodnota zisku se velmi výrazně liší, a to v závislosti na součiniteli prostupu tepla původního pláště.

Je tím větší, čím je větší hodnota součinitele prostupu tepla k (W/m²K) původního pláště a naopak. Např. při uvedené ceně energie je výše zisku Z (Kč/m²) rovna, jestliže je

k_p = 1,9 W/m²K .....Z = 3 619 Kč/m² (1 606 Kč/m²)

k_p = 1,4 W/m²K .....Z = 2 128 Kč/m² (729 Kč/m²)

k_p = 0,7 W/m²K .....Z = 222 Kč/m² (–)

(první hodnota platí při uvažování úrokového procenta p_1 = 5 % a druhá – v závorce – při p_2 = 10).

Tab. 4 Současná hodnota ročních úspor N_r (Kč/m²), při ceně energie v rozmezí C_e = 0,60 až 2,10 Kč/kWh, pro alternativu a) podle *tab. 3*, v závislosti na součiniteli prostupu tepla dodatečně izolované stěny k_{di} (W/m²K)

C_e (Kč/kWh)	N_r (Kč/m²) při k_{di} (W/m²K)				
	0,90	0,50	0,30	0,15	0,10
0,60	418,35	752,93	928,30	1 045,87	1 087,67
	596,42	1 073,41	1 312,03	1 481,05	1 558,64
0,90	627,52	1 128,48	1 388,60	1 568,60	1 631,60
	894,63	1 610,24	1 968,27	2 236,57	2 326,08
1,20	836,70	1 506,67	1 840,76	2 091,74	2 175,35
	1 192,84	2 147,29	2 624,29	2 982,10	3 101,29
1,50	1 045,87	1 882,56	2 300,92	2 614,68	2 719,27
	1 491,05	2 683,88	3 280,30	3 727,62	3 876,72
1,80	1 256,05	2 258,11	2 761,07	3 137,07	3 263,18
	1 789,25	3 220,71	3 936,32	4 473,14	4 652,16
2,10	1 468,90	2 635,66	3 221,22	3 660,55	3 806,94
	2 037,60	3 757,53	4 592,33	5 218,67	5 427,37

Tab. 5 Současná hodnota ročních úspor N_r (Kč/m²), při ceně energie v rozmezí C_e = 0,60 až 2,10 Kč/kWh, pro alternativu b) podle *tab. 3*, v závislosti na součiniteli prostupu tepla dodatečně izolované stěny k_{di} (W/m²K)

C_e (Kč/kWh)	N_r (Kč/m²) při k_{di} (W/m²K)				
	0,90	0,50	0,30	0,15	0,10
0,60	268,79	483,76	591,30	671,97	698,83
	350,70	631,17	771,48	876,74	911,79
0,90	409,18	725,69	887,05	1 007,96	1 048,30
	526,04	946,83	1 157,35	1 315,12	1 367,75
1,20	537,58	968,04	1 182,70	1 343,39	1 397,67
	701,39	1 263,02	1 543,10	1 753,49	1 823,57
1,50	671,98	1 209,55	1 478,35	1 679,94	1 747,14
	876,74	1 578,14	1 928,84	2 191,86	2 279,53
1,80	806,37	1 451,49	1 773,99	2 015,93	2 096,60
	1 052,09	1 899,79	2 314,58	2 603,23	2 736,49
2,10	940,56	1 693,42	2 069,64	2 361,92	2 445,97
	1 227,17	2 209,45	2 700,31	3 068,60	3 191,32

Tab. 6 Doba návratnosti vložených prostředků na dodatečně izolovanou stěnu s původní hodnotou k_p = 1,4 W/m^{2}K v závislosti na součiniteli prostupu tepla dodatečně izolované stěny k_{di} (W/m^{2}K), dk = k_p - k_{di} /W/m^{2}K) a ceně energie C_e (Kč/kWh) (první řádek je prostá a druhy dynamická návratnost).

C_e (Kč/kWh)	k_{di} (W/m^{2}K)	0,90	0,50	0,30	0,15	0,10
	dk (W/m^{2}K)	0,50	0,90	1,10	1,25	1,30
0,60		36,60	22,50	21,00	24,70	31,10
		19,00	14,00	13,50	15,00	17,20
0,90		24,40	15,00	14,00	16,50	20,80
		14,80	10,70	10,10	11,40	13,40
1,20		18,30	11,20	10,50	12,30	15,60
		12,20	8,60	8,20	9,20	11,00
1,50		14,70	9,00	8,40	8,60	12,50
		10,60	7,20	6,80	7,00	9,30
1,80		12,20	7,50	7,00	8,20	10,40
		9,20	6,20	5,00	6,70	8,10
2,10		10,50	6,40	6,00	7,10	8,90
		8,20	5,50	5,20	6,00	7,20

Tab. 7 Ukazatel efektivnosti U_{ef} vložených prostředků na dodatečně izolovanou stěnu s původní hodnotou k_p = 1,4 W/m^{2}K v závislosti na součiniteli prostupu tepla dodatečně izolované stěny k_{di} (W/m^{2}K), dk = k_p - k_{di} /W/m^{2}K) – při uvažování úrokového procenta p_1 = 10 % a ročního zvýšení ceny energie p_2 = 3 % (první řádek u ceny energie platí pro zásobitele z_x = 10,37 a druhý pro z_x = 13,53 – *viz tab. 3*).

C_e (Kč/kWh)	k_{di} (W/m^{2}K)	0,90	0,50	0,30	0,15	0,10
	dk (W/m^{2}K)	0,50	0,90	1,10	1,25	1,30
0,60	10,37	–	–	–	–	–
	13,53	–	–	–	–	–
0,90	10,37	–	–	–	–	–
	13,53	–	–	–	–	–
1,20	10,37	–	–	–	–	–
	13,53	–	0,83	0,78	0,91	–
1,50	10,37	–	0,87	0,81	0,95	–
	13,53	–	0,66	0,62	0,73	0,92
1,80	10,37	–	0,73	0,68	0,79	–
	13,53	0,90	0,55	0,52	0,61	0,77
2,10	10,37	–	0,62	0,58	0,68	0,86
	13,53	0,77	0,47	0,44	0,52	0,66

6. Tepelná ztráta a spotřeba tepla při vytápění

Údaje jsou stanoveny pro rodinný dům se 2 obytnými podlažími a sklepem. Ochlazovaný obvod domu je O = 51,4 m; konstrukční výška obytných podlaží h = 5,6 m; půdorysná plocha A_o = 30,2 m^2; obestavěný prostor obytných podlaží V_o = 768,3 m^3; vnitřní objem vytápěného prostoru V = 533 m^3; plocha neprůsvitného svislého pláště A_e = 257,5 m^2; celková délka okenních spár l = 117,9.

Součinitelé prostupu tepla:

- obvodových stěn k = 0,70 W/m^{2}K
- oken = 2,70 W/m^{2}K
- střechy = 0,95 W/m^{2}K
- podlahy = 1,00 W/m^{2}K

Maximální tepelná ztráta hodnocené budovy – což je veličina rozhodující pro dimenzování otopné soustavy a zdrojů tepla – je:

a) Q_{max} = 17,8 kW, je-li součinitel prostupu tepla obvodového pláště budovy k = 0,7 W m^{-2}K^{-1}

b) Q_{max} = 10,8 kW, je-li součinitel prostupu tepla obvodového pláště budovy k = 0,4 W m^{-2}K^{-1}

Tab. 8 Ukazatel efektivnosti U_{ef} vložených prostředků na dodatečně izolovanou stěnu s původní hodnotou k_p = 1,4 W/m^{2}K v závislosti na součiniteli prostupu tepla dodatečně izolované stěny k_{di} (W/m^{2}K), dk = k_p - k_{di} (W/m^{2}K) – při uvažování úrokového procenta p_1 = 5 % a ročního zvýšení ceny energie p_2 = 3 % (první řádek u ceny energie platí pro zásobitele z_x = 16,14 a druhý z_x = 23,01 – viz *tab. 3*).

C_e (Kč/kWh)	k_{di} (W/m^{2}K)	0,90	0,50	0,30	0,15	0,10
	dk (W/m^{2}K)	0,50	0,90	1,10	1,25	1,30
0,60	16,14	–	–	–	–	–
	23,01	–	0,98	0,91	–	–
0,90	16,14	–	–	0,86	–	–
	23,01	–	0,65	0,61	0,72	0,90
1,20	16,14	–	0,70	0,65	0,76	0,96
	23,01	0,80	0,49	0,46	0,54	0,68
1,50	16,14	0,91	0,55	0,52	0,61	0,77
	23,01	0,64	0,39	0,37	0,43	0,54
1,80	16,14	0,76	0,46	0,43	0,51	0,64
	23,01	0,53	0,33	0,30	0,36	0,45
2,10	16,14	0,65	0,40	0,37	0,44	0,55
	23,01	0,47	0,28	0,26	0,31	0,39

Tab. 9 Ukazatel zisku Z (Kč) vložených prostředků na dodatečně izolovanou stěnu s původní hodnotou k_p = 1,4 W/m^{2}K v závislosti na součiniteli prostupu tepla dodatečně izolované stěny k_{di} (W/m^{2}K), dk = k_p - k_{di} (W/m^{2}K) – při uvažování úrokového procenta p_1 = 5 % a ročního zvýšení ceny energie p_2 = 3 % (první řádek u ceny energie platí pro zásobitele z_x = 16,14 a druhý z_x = 23,01 – viz *tab. 3*).

C_e (Kč/kWh)	k_{di} (W/m^{2}K)	0,90	0,50	0,30	0,15	0,10
	dk (W/m^{2}K)	0,50	0,90	1,10	1,25	1,30
0,60	16,14	–	–	–	–	–
	23,01	–	23,41	112,03	–	–
0,90	16,14	–	–	188,61	–	–
	23,01	–	560,24	768,27	636,57	226,08
1,20	16,14	–	456,67	640,76	491,74	75,35
	23,01	242,84	1 097,98	1 424,29	1 382,10	1 001,29
1,50	16,14	95,87	832,56	1 100,92	1 014,68	619,27
	23,01	541,05	1 633,88	2 080,30	2 127,62	1 776,72
1,80	16,14	306,05	1 208,11	1 561,07	1 537,62	1 163,18
	23,01	839,25	2 170,71	2 736,32	2 873,14	2 552,16
2,10	16,14	513,90	1 585,66	2 021,22	2 060,55	1 706,94
	23,04	1 137,00	2 707,53	3 392,33	3 618,67	3 327,37

c) Q_{max} = 5,6 kW, je-li součinitel prostupu tepla obvodového pláště budovy k = 0,1 W m^{-2}K^{-1}

(Poznamenáváme, že první alternativa představuje tepelně technické vlastnosti svislých stěn, střechy a oken aj. v původním stavu; druhá představuje zlepšení nejen stěn a střechy na uvedenou hodnotu k, ale i oken, u nichž se však uvažuje k_o = 1,7 W m^{-2}K^{-1}; podobně je tomu i ve třetí alternativě, okna se však předpokládají s hodnotou k = 0,7 W m^{-2}K^{-1}).

Při nepřetržitém vytápění je spotřeba tepla při vytápění pro jednotlivé alternativy:

a) E = 26,2 MWh/r

b) E = 13,0 MWh/r

c) E = 3,2 MWh/r

Z výsledků vyplývá, že „radikální" zlepšení tepelně technických vlastností obvodového pláště budov rodinného domu znamená radikální zmenšení

Tab. 10 Ukazatel zisku Z (Kč) vložených prostředků na dodatečně izolovanou stěnu s původní hodnotou k_p = 1,4 W/m^{2}K v závislosti na součiniteli prostupu tepla dodatečně izolované stěny k_{di} (W/m^{2}K), dk = k_p - k_{di} (W/m^{2}K) – při uvažování úrokového procenta p_1 = 10 % a ročního zvýšení ceny energie p_2 = 3 % (první řádek u ceny energie platí pro zásobitele z_x = 10,37 a druhý z_x = 13,53 – viz *tab. 3*).

C_e (Kč/kWh)	k_{di} (W/m^{2}K)	0,90	0,50	0,30	0,15	0,10
	dk (W/m^{2}K)	0,50	0,90	1,10	1,25	1,30
0,60	10,37	–	–	–	–	–
	13,53	–	–	–	–	–
0,90	10,37	–	–	–	–	–
	13,53	–	–	–	–	–
1,20	10,37	–	–	–	–	–
	13,53	–	213,02	343,10	153,49	–
1,50	10,37	–	155,55	278,35	79,94	–
	13,53	–	528,14	728,84	591,86	179,53
1,80	10,37	–	401,49	573,99	415,93	–
	13,53	102,09	849,79	1 114,58	1 030,23	636,49
2,10	10,37	–	643,42	869,64	751,92	345,97
	13,53	277,17	1 159,45	1 500,31	1 468,60	1 091,32

Tab. 11 Vnitřní výnosové procento v (%) z vložených prostředků na dodatečně izolovanou stěnu s původní hodnotou k_p = 1,4 W/m^{2}K v závislosti na součiniteli prostupu tepla dodatečně izolované stěny k_{di} (W/m^{2}K), dk = k_p - k_{di} (W/m^{2}K) – viz *tab. 3* (první řádek je bez a druhý s uvažováním růstu ceny energie).

C_e (Kč/kWh)	k_{di} (W/m^{2}K)	0,90	0,50	0,30	0,15	0,10
	dk (W/m^{2}K)	0,50	0,90	1,10	1,25	1,30
0,60		–	1,80	2,30	1,30	–
		3,20	5,80	6,20	5,20	4,00
0,90		1,60	5,10	5,80	4,30	2,40
		5,20	8,50	9,00	7,70	6,20
1,20		3,50	8,00	8,70	7,00	4,90
		7,10	11,00	11,70	10,10	8,60
1,50		5,30	10,40	11,40	11,00	6,80
		8,60	13,50	14,30	10,40	10,00
1,80		7,10	13,00	13,90	11,70	8,80
		10,20	16,00	19,50	14,60	11,80
2,10		8,70	15,30	16,50	13,70	10,50
		11,70	18,60	19,20	16,50	13,50

- maximální tepelné ztráty budovy, a tím i dimenzí otopné soustavy a zdroje tepla
- spotřeby tepla na vytápění, a tím i potřeby prvotních zdrojů paliv a energie
- vývinu emisí ze spalovacích procesů, a tím i zlepšení stavu životního prostředí.

Dále, ve spojitosti s pružnou regulací otopného systému (což je splněno při vytápění plynem nebo elektřinou), významně vzroste podíl využitelného slunečního záření a vnitřních zdrojů tepla na úspoře energie při vytápění – v jednotlivých variantách takto:

a) 21 %
b) 34 %
c) 68 %

Při přerušovaném vytápění je významnou veličinou zátopový tepelný tok. Z rozboru vlivu délky zátopové doby vychází, že zátopový tok je tím menší, čím je delší zátopová doba a čím je menší výměna vzduchu. Avšak prodlužování zátopové doby vede k větší spotřebě tepla při zátopu a prodlužuje se doba, ve které je tepelný stav vnitřního prostředí pod požadovanou úrovní. Pro posouzení tohoto vlivu je zaveden činitel nazvaný „zátopový diskomfort" (ZD). Jeho hodnota se může vyčíslit z podílu doby zátopu a doby ustáleného vytápění. Je-li zátopová doba 1 h a doba ustáleného vytápění 15 h, pak zátopový diskomfort tvoří 6,7 % z celkové doby vytápění, při 2 h zátopu je to 14,3 % a při zátopu 3 h – 23,0 %.

Naproti tomu, tím že je zátopový tepelný tok větší než základní tepelná ztráta, je zátopový tepelný tok rozhodující z hlediska dimenzování otopné soustavy a zdroje tepla. Z toho vyplývá, že čím je kratší zátopová doba, čím větší je zátopový tepelný tok a tím jsou větší nároky na zdroje tepla.

Zátopový tepelný tok se také velmi výrazně zmenšuje se zmenšující se hodnotou součinitele prostupu tepla obvodového pláště (hodnoty platí pro zadanou místnost RD):

např. při $k = 0{,}7$ W m^{-2}K^{-1} je Q_z = 2 866 W
$k = 0{,}4$ W m^{-2}K^{-1} je Q_z = 1 607 W
$k = 0{,}1$ W m^{-2}K^{-1} je Q_z = 712 W

Vyčíslená spotřeba tepla na vytápění byla porovnána s předpisy SRN, a to ve formě měrné spotřeby tepla. Pro A/V = 0,74 m^{-1} se požaduje v předpisech SRN měrná spotřeba tepla ne větší než

e = 28,4 kWh/r.

Dosažené hodnoty, jestliže je:

$k = 0{,}7$ W m^{-2}K^{-1} - e = 43,4 kWh/m^3
e_z = 34,5 kWh/m^3
$k = 0{,}4$ W m^{-2}K^{-1} - e = 26,3 kWh/m^3
e_z = 17,4 kWh/m^3
$k = 0{,}1$ W m^{-2}K^{-1} - e = 13,1 kWh/m^3
e_z = 4,1 kWh/m^3

(kde hodnota ve druhém řádku zahrnuje i tepelné zisky ze slunečního záření a vnitřních zdrojů tepla).

Z vyčíslených údajů je zřejmé, že zjištěná měrná spotřeba tepla je z hlediska předpisů SRN nevyhovující při součiniteli prostupu tepla k = 0,7 W m^{-2}K^{-1} – v ostatních případech je plně vyhovující.

Použitá literatura

[1] BRÄNDLE, K. – CHRISTENSEN, S. – RENTSCHLER, F.: Energie – Bewusstes Bauen. Verlagsanstalt A. Koch GmbH, Stuttgart 1979
[2] Minimalizace energetické náročnosti při užívání staveb. Výzkumná zpráva vypracovaná v rámci vědeckotechnického projektu v CSI, a. s., Praha, jehož zadavatelem je MPO ČR, 1998

Odstraňování havarijního stavu balkonů a lodžií panelových domů – budeme hospodařit, nebo plýtvat?

Ing. Vladimír Škoda, VENTURE Brno, s. r. o.

1. Úvod

Můj diskusní příspěvek se nebude týkat přemýšlení o tom, jak zajistit prostředky na revitalizaci panelových domů, neboť to mi nepřísluší. Budou v něm pouze shrnuty názory několika odborníků, dodavatelských firem i některých samospráv bytových domů na to, jak zabránit plýtvání těchto omezených státních prostředků, a jak napomoci tomu, aby tyto prostředky směřovaly nejdříve tam, kde jsou nejpotřebnější. Protože jsme firma zaměřená především na rekonstrukce plášťů panelových budov a řešení havarijního stavu balkonů a lodžií, budu hovořit pouze o hospodaření státními prostředky v této oblasti.

2. Naše připomínka ke stavu hospodaření

2.1 Rozpoznání havarijního stavu konstrukcí

Ještě i dnes, dlouho po prvních haváriích balkonů, se setkáváme s případy, kdy po nás správce domů žádá nátěry, či výměnu skel na balkonech, které díky skrytým vadám hrozí zřícením.

Zdá se mi, že majitelům panelových domů chybí dostupná příručka pro zjištění fyzického stavu bytových domů různých panelových soustav, v modifikacích různých regionů. V rámci této příručky bychom předpokládali jednoduchý popis těchto soustav s odkazem na nejčastější vady a poruchy. Pro plánování nutných prostředků na odstranění vad by bylo vhodné zmapovat alespoň zjednodušený výskyt panelových soustav a stáří domů se základní statistikou (např. doba realizace, počty bytů, typy domů apod.). Lépe by se plánovaly náklady na modernizaci bytů, například katastrofální potřeba výměn havarijních závěsných balkonů na domech postavených po roce 1970, kde loňský plán prezentovaný na semináři Svazu českých a moravských bytových družstev v únoru 1999 nepředpokládal vůbec žádné prostředky!

Domníváme se, že jak pro majitele domů, tak i pro orgány rozhodující o přidělení dotací by bylo velmi přínosné vědět, zda na určitém panelovém domě lze očekávat – a třeba i ve kterém roce – vznik závad či havarijního stavu.

2.2 Vytvoření modelového řešení vad panelové výstavby

Vzhledem k tomu, že u dotací na vady panelové výstavby se jedná o státní či obecní prostředky, chybí mi něco jako soupis nejpoužívanějších a kvalitních modelových řešení, který by byl zároveň doporučujícím kritériem pro komise ve výběrových řízeních na dodavatele,

či vodítkem pro přidělení státní dotace. Mám teď na mysli především popis nejčastějších havarijních poruch obvodových panelů, balkonů a lodžií, s různými variantami jejich odstranění, včetně zhodnocení kladných a záporných stránek těchto řešení.

Po vypracování přehledu modelových řešení bychom předpokládali co nejlepší státem dotovanou prezentaci tohoto praktického návodu, ať už formou tematických seminářů, nebo dostupné a levné příručky pro investory (jako jsou například příručky SČMBD o přestavbě bytových jader), konzultací u vybraných odborníků (například při vyšších orgánech samosprávy bytových družstev či na stavebních úřadech apod.).

Protože se varianty řešení i stavební technologie neustále vyvíjejí, bylo by vhodné periodicky tato řešení přezkoumávat, posuzovat, případně rozšiřovat o další technologie. Toto posuzování dnes řeší téměř každá obec, družstvo či dokonce samospráva domu samostatně; tím dochází nejen ke spoustě chyb, ale i plýtvání času mnoha odborníků. A přitom prý existují minimálně v Praze, Brně a Ostravě skupiny odborníků kolem stavebních vysokých škol, které se danou problematikou zabývají, avšak jejich závěry se zatím nedostanou k běžnému investorovi.

2.3. Změna čerpání prostředků na revitalizaci panelového fondu

Kritický nárůst objemu havarijních konstrukcí na panelových domech v republice se může stát v brzké době časovanou bombou, pokud nedojde ke zvýšení objemu přidělovaných státních prostředků a zpřísnění politiky jejich rozdělování. Znám spoustu domů, jejichž balkony jsou v havarijním stavu, avšak jsou v používání, neboť správci domu odkládají řešení pro nedostatek finančních prostředků či pro několikaleté čekání na státní dotace a uživatelé bytů nejsou ochotni akceptovat zákaz vstupu na balkon.

Aby nedošlo k brzkému kolapsu mnoha bytových domů v naší republice, je třeba sjednotit metodiku plánování prostředků a jejich rozdělování na základě zpřísněných kritérií podle logických kategorií:

- **a)** Prostředky na odstranění havarijního stavu konstrukcí.
- **b)** Prostředky pro zajištění oprav, jimiž se zabrání vzniku havarijního stavu konstrukcí.
- **c)** Prostředky pro zajištění údržby, bez níž by se potřebný objem prostředků v budoucnu neúměrně zvýšil.
- **d)** Prostředky na modernizaci bytového fondu, na zvýšení komfortu bydlení.

Přímé dotace by měly směřovat opravdu jen na „nezbytné opravy nejzávažnějších vad, způsobujících havarijní stav domu" (citace z Programu podpory oprav bytového fondu pro rok 1999), tedy na první dva body výše uvedeného dělení. Toto je logická a již dávno formulovaná myšlenka, vycházející z kritéria přiznané míry zavinění státem (tím mám na mysli vady zaviněné špatným projektovým řešením a špatným způsobem výstavby) a z kritéria okamžité potřeby. Avšak již několik let to vypadá, že přednost mají tzv. komplexní projekty (včetně nástaveb, zateplení a jiných „nehavarijních" akcí). Bude-li státní dotace u těchto projektů čitelně pokrývat pouze nejnutnější prostředky na kvalitní odstranění havárie, pak nelze než s komplexními projekty souhlasit.

Nicméně jedná se zde spíše o 3 – 5 násobek výše dotací, nutných pro odstranění havarijního stavu.

Pokud jsme např. schopni takto získat ze státních dotací na přestavbu jednoho „experimentálního" domu o 288 bytech cca 25 mil. Kč (1/3 rozpočtu), znamená to, že při průměrných stávajících 250 mil. dotací ročně jsme schopni takto pokrýt pouze 0,85 % bytů v republice; tímto tempem budeme za 120 let hotovi pouze s havarijními balkony.

Mám za to, že poskytováním grantů a dotací na skvostné experimentální domy s mírou modernizace, která již neodpovídá panelovému domu uprostřed sídliště, vyčerpáme prostředky potřebné jinde, a mezitím se začnou jiné domy s katastrofálním stavem konstrukcí vybydlovat. Tím by stát ztratil na nevybraných nájmech další potřebné prostředky a dostal by se do uzavřeného kruhu.

2.4 Změna plánování prostředků na revitalizaci panelového fondu

Až si díky práci vybraných odborníků dokážeme lépe uvědomit, co je vlastně havarijní stav, kde a v jakém rozsahu ho můžeme očekávat, jaké by asi mělo být ekonomicky optimální a přitom přijatelné řešení vedoucí k odstranění havarijního stavu, pak zjistíme přesněji celkové nutné náklady. Pokud si dokážeme vytvořit alespoň hrubou „havarijní" rozvahu o výši nutných prostředků pro odstraňování havarijního stavu konstrukcí v závislosti na čase, budeme mít základní čísla pro plánování ročního objemu dotací na několik let dopředu.

Bude-li k těmto číslům kvalitní průzkum, včetně zjištění, jaký objem prostředků nutných na opravu jednoho bytu je schopna uhradit i sociálně slabší rodina, bude jasnější, zda na odstranění havarijních stavů postačí třeba jen 25 % dotací při širším záběru rozdělení, nebo bude nutné dotovat více než 50 % rozpočtu oprav či vytvořit podstatně výhodnější hypoteční úvěry se státní garancí.

3. Chybné kroky při čerpání státních dotací

Zmíním se o několika špatných příkladech, jejichž následování by mohlo mít za následek mnohamiliardové ztráty státních i družstevních prostředků.

3.1 Náhrada balkonů panelovou lodžií

V tabulce plánovaných nákladů na modernizaci bytů v domech postavených do roku 1970 (materiál ze semináře SČMBD „Vady panelové výstavby, jejich odstraňování a systém podpor pro bytová družstva v roce 1999") jsou plánovány prostředky na výměnu balkonu 37 tis. Kč a na náhradu balkonu lodžií 59 tis. Kč. Ve skutečnosti – podle průměrných cen realizovaných akcí – se jedná spíše o průměrnou cenu 18 – 25 tis. Kč za balkon a 50 – 90 tis. Kč za lodžii, tedy téměř o 50tisícový rozdíl v cenách. A to nemluvím o vyvolání vedlejších nutných nákladů, jako jsou přeložky sítí aj., či kácení zeleně.

Náhrada původních vadných závěsných balkonů panelovými lodžiemi neznamená pro tento stát jenom další zkoušku, zda tyto lodžie nebudou mít za dvacet let podstatně vyšší nároky na údržbu než závěsné balkony a třeba také statické problémy. Daleko horší je, že nejjednodušší výpočty vycházející z výše zmíněné tabulky nákladů modernizace bytů říkají, že nahradit závěsné balkony ze 3/4 lodžiemi a zbytek závěsnými balkony by trvalo 15 let, i kdybychom na to utratili celý letošní

objem dotací, tedy přibližně 300 milionů ročně. A to nemluvím o tom, že havarijní závěsné balkony na domech postavených po roce 1970, kterých je nesrovnatelně více a s nimiž tato tabulka vůbec nepočítá, by měly po ukončení této patnáctileté etapy 25 – 48 let provozu. Protože maximální životnost starých balkonů se pohybuje okolo 30 let, dá se předpokládat, že by mohly začít padat jako hrušky po dešti.

Toto plošné nahrazování balkonů panelovými lodžiemi se většinou děje formou grantu na takzvané experimentální domy, které však pro velkou nákladnost nemohou být následovány, nebo na sídlištích, kde je takto provedeno několik domů, zatímco na většině domů začínají být balkony v havarijním stavu a chybí prostředky. Nahrazovat závěsné balkony opět závěsnými, nicméně kvalitnějšími balkony, by se pro domy do roku 1970 při stejném objemu prostředků dalo stihnout nejpozději za 7 let. Tím bychom se mohli ve velmi krátkém časovém horizontu začít věnovat i balkonům zavěšeným po roce 1970, které začínají být již dnes havarijní.

3.2 Náhrada ocelových balkonů hliníkovými lodžiemi

Zřejmě podobně by dopadly kalkulace, kdybychom se rozhodli ze státních prostředků dotovat výměnu ocelových závěsných balkonů exkluzivními hliníkovými lodžiemi – pouze s tím rozdílem, že hliníkové lodžie nám na rozdíl od panelových lodžií nebudou přidělávat starosti s údržbou. O tom, že to není jen plané uvažování, svědčí třeba zajímavé doporučení nejmenovaného stavebního úřadu. Nájemníkům, kteří si vybrali prodloužené ocelové závěsné balkony s nejvyšším standardem vybavení a životností nad 50 let, doporučil tento úřad navrhnout do stavebního povolení pouze balkony hliníkové za podstatně vyšší cenu.

3.3 Výměna vadných původních balkonů za závěsné se stejně špatnou, ne-li horší koncepcí

Naprosto opačný a stejně nehospodárný extrém náhrady panelovými či hliníkovými lodžiemi znamená podle mého názoru neodstranit na nových závěsných balkonech všechny dnes již známé konstrukční vady a vyrobit tak téměř repliky původních balkonů s novými špatnými detaily a stejně omezenou životností v délce 20 – 25 let, zvýšit potřebu opakované údržby a dokonce i podstatně zhoršit hodnotu balkonů z hlediska užívání. I kdyby celá tato náročnější údržba byla hrazena jen z nájmů, státu hrozí, že za 25 let bude shánět další prostředky na další výměnu těchto vadných balkonů. Snížením standardu bydlení se opět zvyšuje riziko vybydlování panelových domů. Konkrétní příklady existují, nelze je zde však uvádět.

3.4 Opravy „neopravitelných" konstrukcí balkonů či lodžií

Jako velmi nešťastný způsob vynakládání prostředků a navíc falešného uklidňování zúčastněných, že havárie už není havárií, uvedu dva příklady z brněnských sídlišť.

Prvním je panelový dům typu G 57, na jehož 33letých balkonech byl v roce 1992 proveden nesmyslný pokus o odstranění havarijního stavu ocelovými příložkami, přivařenými na zkorodovanou původní konstrukci. Znalecký posudek statika z tohoto roku prohlašuje, že tato oprava byla ze statického hlediska nevyhovující (nevyhoví při posouzení na normové zatížení o velikosti 4,0 kN/m^2, předepsané pro balkony ČSN 73 0035: Zatížení stavebních konstrukcí) a balkon je nadále v havarijním stavu, což potvrdilo utržení podlahy jednoho balkonu na druhé části domu, patřící obci, a pád technika údržby z výšky jednoho patra na terén.

Podobně rozporuplné opravy prováděla jiná obec v loňském roce s tím, že opravy stály cca 50 % ceny výměny balkonů a ze statického hlediska jsou nevyhovující. Po roce konstrukce opět reziví, a navíc některé „zpevněné" podlahy se opět začínají trhat.

3.5 Pomíjení koncepce balkonových doplňků

Hospodárné nakládání se státními prostředky se netýká pouze zvoleného typu koncepce nových balkonů či lodžií, ale po zkušenostech jednoznačně tvrdím, že se týká i lepších balkonových doplňků. Většina používaných sušáků, závěsů satelitních antén apod. nejen hyzdí vzhled sídliště tím, že je na každém balkonu jiná tvarem či barvou, přesahuje přes profil balkonu tak, že po zavěšení prádla nerozeznáme české sídliště od bulharského. Horší je, že uchycení takovýchto doplňků se většinou děje provrtáním a přišroubováním k nosným profilům balkonů a zábradlí lodžií, čímž dochází k jejich zeslabování a hlavně k zatékání vody a následné vnitřní korozi. Tento proces silně urychluje nutnost výměny nosných konstrukcí. Dnes již víme, že balkonové doplňky jako jsou sušáky, květinové truhlíky, lavičky, stolky, nosiče satelitních antén apod. se dají vyrobit lépe, bezpečněji a vzhledněji. A tak jako se nedá odstranit nosný panel bez povolení statika a správce domu, daly by se omezit alespoň ty nejhorší balkonové doplňky.

O přípravě nových balkonů a lodžií pro budoucí zateplení asi není už nutné mluvit, neboť nutnost budoucího zateplení fasád panelových domů je všeobecně známá a požadavek možnosti odsazení balkonů od fasád už začíná být dobrým pravidlem.

4. Závěr

Mám-li celý diskusní příspěvek shrnout, opakuji: Dvakrát měřit a jednou řezat.

Absence státní, regionální a obecní bytové politiky

Ing. František Nerad, Ministerstvo vnitra ČR, odbor pro reformu veřejné správy

Chtěl bych vyslovit několik poznámek k bytové politice, které předkládám jako inspiraci k přemýšlení, nikoliv jako kritiku práce někoho jiného. Úvodem připomenu jeden světově proslulý pojem: Matiční ulice. Tento pojem ukazuje mimo jiné na dvě věci:

1. Naše veřejná správa potřebuje velmi rychle reformovat, než bude takových a mnohem složitějších případů více.

2. Náš stát nemá bytovou koncepci, neexistují v něm regiony, tedy nemají bytovou koncepci. Obce si logicky bez neexistence státní bytové politiky a bez neexistence regionů pomáhají, jak mohou, a mohou to dělat dobře nebo špatně, nic jiného jim nezbývá. V Matiční ulici obec – bohužel úplně špatně – navrhla svou bytovou koncepci. Z toho se odvíjejí následky.

Základním tématem této konference není reforma veřejné správy, takže o ní není nutné mluvit, ale je o bydlení, k němuž řeknu několik postřehů. Tvrdím ale, že tyto dva pojmy spolu velice úzce souvisejí.

Tvrdím, že případ Matiční ulice by neměl takové dopady, kdybychom se v České republice po roce 1990, tedy po vzniku nově pracujících obcí, dokázali dohodnout na státní koncepci bytové politiky. Starosta Neštěmic by určitě hledal velmi brzo řešení podle této koncepce a já nevěřím, že by tam byl naznačen jím zvolený postup, nebo by tam určitě nebyla zmínka o plotech, jako o řešení sociálního bytového problému.

Říkám to proto, že například v Rakousku po druhé světové válce trvalo vytvoření „státní bytové politiky" pouhé dva roky. Tato koncepce platí dodnes. V totálně rozbitém Německu trval novému poválečnému systému vznik státní bytové koncepce 6 let. U nás, v době rozvinutých informačních technologií, v době celosvětových nabídek na pomoc, jsme za deset let nevytvořili nic. Ponechali jsme bytové koncepce státu i obcí živelnému vzniku. Bohužel, trh nevyřešil nic. Nevznikají důležité regionální koncepce, protože prostě regiony nemáme.

Lze namítnout, že vláda včera schválila koncepci bytové politiky. Ano, vím to a četl jsem ji. Musím konstatovat, že starosta Neštěmic tam řešení svých problémů bude velmi špatně hledat. Je v ní odkázán na zákony, které vzniknou, ale to není vůbec jisté. Jsou tam minimální zmínky o vzniku vyšších územně správních celků a jejich kompetencích v bydlení, které hrají v sousedním Rakousku a Německu v bytové politice nezastupitelnou roli. Dočte se o Státním fondu bydlení, který s novým rozdělením veřejné správy nepočítá vůbec. Dočte se o družstevním sektoru bydlení, který se u nás začíná dělit a není schopen zajistit kooperaci například mezi malými a velkými družstvy. „Cooperativ", jak všichni víme, je pouze cizí slovo pro družstvo. Dočteme se o vzniku společenstev vlastníků bytů, o nichž všichni víme, že je část společnosti a část politické reprezentace státu odmítá. Dočteme se tam o neziskových bytových společnostech, na které je stejný názor. Nedočteme se tam o novém občanském zákoníku, který by založil zcela nové, tržně ekonomické vztahy v bydlení mezi občany.

Jsou tam pozitivní trendy, ale ty přicházejí s minimálně pětiletým zpožděním. Nechci tvrdit, že tímto stavem je vinna vláda. Tento stav je vinou nás všech, protože většina z nás sice chtěla změny po roce 1989, ale nedošlo nám, že změny v tržním hospodářství nemohou být pouze „jako", ale budou opravdové. Proto si myslím, že by podobné Společnosti pro rozvoj bydlení měly vzniknout v každém novém kraji a měly by vést takovéto diskuse minimálně každé dva měsíce, dokud se nevyřeší problémy, které v našem státě máme.

Kanadský systém AAB – záruka ekonomického bydlení

Ing. Jan Dufek, Archikon A, s. r. o.

Ideálem každého stavebníka je vybudovat svůj dům rychle, spolehlivě a jednoduše. Bydlení v něm by pak mělo být nejen pohodlné, ale i provozně levné; to znamená v současné době, ale zejména v budoucnosti, minimálně náročné z hlediska energetického. Všechny tyto požadavky splňuje kanadský stavební systém AAB-BLUE-MAXX, který nyní vstupuje na český stavební trh. Výhradním distributorem pro Českou republiku je společnost s ručením omezeným CAN stroy CZ se sídlem v Děčíně.

Systém AAB-BLUE-MAXX je moderní způsob stavění obvodových a vnitřních nosných stěn bytových, občanských a průmyslových staveb z malorozměrových dílců.

Základem systému je propracovaná ucelená řada ekologicky čistých tvárnic, vyráběných v rozměrech 1 220 x 425 mm a tloušťce 292 mm (tj. cca 1,93 ks tvárnice na 1 m^2 obvodového zdiva o tl. 292 mm).

Tvárnice je složena z lícové a rubové polystyrénové desky z ohnivzdorného polystyrénu, vyráběného podle standardních požadavků – normativů Severní Ameriky, tj. bez chlorofluorouhlíku. Desky jsou do „krabice" spojeny patentovými speciálními polypropylenovými spojkami, které však mají více funkcí. Kromě funkce spojovací jsou určeny pro fixaci ukládané výztuže a v modulu 200 mm pak umožňují i kotvení vnitřních a vnějších obkladů či jiných úprav povrchů, zařizovacích předmětů apod. po dokončení stěny. Tvárnice, opatřené zámky (obdoba skládačky LEGO), se sestavují na sucho, „na vazbu" v požadovaném půdorysném tvaru; takto vytvořené bednění se vyplňuje betonem.

Horizontální nosné konstrukce (stropy, zastřešení) mohou být řešeny naprosto individuálně podle přání zákazníka a zkušenosti projektanta (v Kanadě nejvíce používají stropy dřevěné a ocelové). Stejně tak lze postupovat při volbě příček a povrchových úprav.

Stavební systém AAB je konstrukčně vyzrálou technologií, která dává neomezený prostor pro architektonické ztvárnění objektů. Uvedené výhody zdůvodňují neobyčejné rozšíření systému v Severní Americe, Japonsku a dalších zemích, a to i v extrémních klimatických podmínkách (Kamčatka) a v seismických oblastech.

Kromě ukázek zahraničních realizací, které obsahuje prospekt společnosti CAN stroy, uvádíme i řady jedno- a vícepodlažních domků a ekonomických variabilních bytových buněk, které byly vypracovány pro tento systém ve spolupráci frimy CAN stroy CZ Děčín a společnosti ARCHIKON A Praha.

S konstrukčním systémem AAB získá stavebník masivní stavbu, snadno a rychle realizovatelnou i svépomocí (s potřebným zaškolením a dozorem). Snadno manipulovatelné a opracovatelné tvárnice mají minimální nároky na zařízení staveniště a dopravu; svými tepelně technickými parametry zaručují možnost výstavby po celý rok (až do -25 °C).

Systém AAB zaručuje vynikající akustickou, ale zejména tepelnou izolaci i ve srovnání s obdobnými systémy. Obvodové konstrukce s vysokým tepelným odporem (4,41 m^2 k/W) zajišťují vysokou úsporu tepla pro vytápění a díky svému složení optimalizují i pohodu v letním období.

Jako srovnání jsme zvolili reprezentativní vzorek domu, který byl uveřejněn v publikaci Tepelné izolace domů a bytů (autor Ing. Roman Šubrt, nakladatelství GRADA 1998, řada Ekonomika a ekologie). Rodinný dům má vytápěný prostor 492 m^2 a byl posuzován ve třech variantách:

Varianta 1 představuje klasický dům ze 30. let s nastaveným podkrovím; zdi jsou cihelné v tl. 450 mm, podkroví je zatepleno 120 mm minerální plsti. Energie spotřebovaná k vytápění za rok je 38 200 kWh.

Varianta 2 představuje obdobný dům, avšak z tvárnic CD TÝN v tl. 365 mm; okna jsou zdvojená a podkroví opět zaizolováno 120 mm minerální plsti. Energie spotřebovaná k vytápění za rok se pak pohybuje okolo 31 000 kWh (tj. cca 81 % var. 1).

Varianta 3 je provedena jako novostavba z obvodových stěn a tvárnic systému AAB, (tepelný odpor 4,41 m^2 k/W). Okna jsou plastová se sklem plněným argonem, podlaha je izolována 150 mm pěnového polystyrénu. Energie spotřebovaná k vytápění se pohybuje okolo 13 800 kWh/rok (tj. cca 36 % spotřeby tepla domu ve variantě 1).

Z uvedeného hodnocení jsou patrné výhody dokonale zatepleného objektu v systému AAB. Jednoduchá montáž až do šesti pater, fyzikálně technické vlastnosti objektů v tomto systému prováděných a v neposlední řadě i rychlost montáže naznačují, že systém AAB se na českém stavebním trhu rychle rozšíří a plně uplatní.

Uplatňování právního řádu v oblasti bydlení

Ing. Milan Taraba, Sdružení nájemníků ČR

Chtěl bych představit Sdružení nájemníků České republiky, které zde zastupuji, protože nemáme často možnost mluvit s představiteli měst a obcí, tím méně přípravných výborů regionů. Často je chybně interpretována činnost Sdružení nájemníků, protože nám nejde o ochranu nájemníků, ničí bytový fond, jsou neplatiči atd. Nepodporujeme v žádném případě tzv. nájemníky, kteří používají nájemné nebo neplacení nájemného jako bezúročné půjčky.

Nebudu polemizovat s příspěvky, které zde zazněly, a nebudu vyhrocovat spory mezi jednotlivými účastníky sektoru bydlení. Domnívám se, že právě při hledání shodných řešení bychom měli všichni najít společnou řeč. Namísto toho, abychom vzali koncepci, která zde dnes byla předložena, a o které mluvil pan ministr Císař, a hledali na ní negativa, měli bychom si říci, která pozitiva v ní jsou.

Pokusím se shrnout pozitiva koncepce bytové politiky. S majiteli domů či s jejich občanským sdružením a bezesporu i s obcemi se shodneme na tom, co v koncepci bylo řečeno a co zde pan ministr zdůraznil: **je to velmi falešná vnitřní struktura nákladů na bydlení**

v návaznosti na ekonomickou situaci státu a jednotlivých rodin. Naše sdružení provedlo průzkum ve městě, které má 8 tisíc obyvatel, a zjistilo, že monopolní dodavatelé tepla a teplé užitkové vody v průměru měsíčně překračují prokázané náklady na bydlení o 240 Kč. Jestliže podobná čísla mohou být i u jiných dodavatelů, pak se domnívám, že tady - bez zvyšování nákladů na bydlení - je výrazný zdroj pro zvýšení prostředků na údržbu a ochranu stávajícího bytového fondu. Jestliže vezmu druhé číslo, které je naprosto oficiální a vyšlo z kontrolní zprávy jedné z městských částí Prahy, že správce objektu (což je akciová společnost, kde jsou akcionáři také někteří radní města), vynakládá v nákladech na správu 36,3 % vybraného nájemného v roce, pak je to další číslo varující, protože průměrný náklad správní firmy ve vyspělé zemi nepřesahuje 6 % nájemného. V této koncepci také zaznělo, že je nezbytně nutné, aby u prostředků, které byly vybrány od uživatelů bytového fondu na služby, měl majitel domu právo kontroly mezičlánku. Pokud by byl majitel zainteresován na vybrané částce na služby spojené s bydlením a mohl použít prostředky, které by mu zbyly při reklamaci hlavního dodavatele, např. na zateplení, tak jsou tu další zdroje.

Několika slovy se vrátím k určitým zjednodušením, která až příliš často zaznívají z úst kritiků postupného, nikoliv jednorázového (skokového) zvýšení nájemného.

Nejdříve je potřebné zcela jasně vymezit to skutečnost, že nájemníci oprávněně vidí vždy nájemné jako součást veškerých nákladů na bydlení. V argumentaci o zvýšení nájemného se často zdůrazňuje jen tato část nákladů, jako kdyby další náklady ani příliš neexistovaly. Přitom ovšem i tyto další náklady jsou tvrdou realitou a patrně by majitelé domů také protestovali, kdyby u nákladů na údržbu domu se operovalo pouze náklady spojenými s provozem a nikoliv s rekonstrukcemi a modernizací.

Dobře dovedu pochopit, že pouhé krytí nákladů na běžnou údržbu je málo. Vlastník musí počítat i s dalšími náklady. Tudíž platí-li to ovšem u jedněch nákladů, musí to platit všeobecně a nelze vycházet z toho, že ostatní náklady na bydlení nechť si vyřeší nájemníci sami. Mohlo by se stát, že nájemník (nedivme se tomu) raději zaplatí za elektřinu a další energie z obavy před odpojením a nájemné nezaplatí. Praktické příklady příliš vysokých nákladů na bydlení ve vazbě na příjmy obyčejně ovšem svědčí o tom, že lidé, kteří se ocitnou v sociální krizi, přestanou platit náklady vůbec. Znovu ovšem zdůrazňuji, že zde nehájím „sportovní neplatiče".

Tím se dostávám k hlavnímu. Je příliš snadné poukázat na to, že nájemné, ale i celkové náklady na bydlení jsou v ČR ve srovnání s EU relativně nízké, měříme-li je podílem z čistých peněžních příjmů. Peněžní příjmy domácností jsou ovšem vždy určitou sumou, která se dělí na určité výdaje. Otázkou je, jak to, že vyšší podíl nájemného a celkových nákladů na bydlení v zemích EU je průchodný a realizovatelný a u nás ne. A zde již nevystačíme s pouhými procenty (podíly). Je potřebné vidět, z čeho jsou tyto podíly počítány. Průměrné peněžní příjmy domácností v zemích EU umožňují platit náklady na bydlení, i když tyto dosahují až cca 30 % z celkových výdajů. Jistěže u vyšších příjmů se také lehčeji provádí strukturální výdajové změny. Takže je potřebné mít stále na paměti skutečnost, že vzhledem k průměrným příjmům jsou u nás lidé schopni si pořídit bydlení až za mnohem více ročních platů (delší dobu) než ve vyspělých zemích.

Naše dnešní ekonomická situace také vede nutně k tomu, že se stát (dnešní poplatníci) musí větší měrou podílet na podpoře rozvoje bydlení, a to nejenom příspěvky na nájemné, ale i na výstavbě bytů s dostupným nájemným (sociální byty). Zde dokonce platí, že v tíživých podmínkách je to nutné více, i když právě tehdy jsou pohotové prostředky všeobecně omezeny.

Je plně pochopitelné, že s rozvojem ekonomiky je potřebné se přibližovat tržním podmínkám. Je však nereálné se domnívat, že toho může být dosaženo jednorázovým násobným zvýšením nájemného i dalších nákladů na bydlení. Tak by bylo možné uvažovat až od určité výše příjmů. Spolehání na to, že stát by dokázal získat potřebné zdroje na podstatně větší příspěvky na bydlení, je nejen iluzorní, ale není ani ekonomicky podložené a ani příznivé. Příliš velký rozsah sociálních podpor je vždy znakem a nástrojem demotivačním.

Dalším falešným předpokladem je, že u nás nemáme smluvní nájemné a že vlastně tím, že není, bráníme investorům stavět byty za smluvní nájemné nebo v tom, aby měli 5 % zisku, jak uváděl Ing. Axamit, případně v pokrytí dalších nákladů. Proč o tom mluvím. Samozřejmě taková výstavba možná je, máme věcně usměrňované nájemné ve výši trojnásobku, máme samozřejmě naprosto volné nájemné, ale takto postavené domy jsou volné, protože trh bohatých, kteří mohli platit 12 - 13 tisíc Kč nájemného měsíčně, je nasycen. Toto přece nemůže být cesta.

Dalším velice důležitým faktorem, na který bych chtěl upozornit, je otázka, která na správném trhu s byty bezesporu chybí. A je to také obrovská rezerva. Jestliže máme mladou rodinu, která má dva ekonomicky činné členy, má poměrně dostatečný příjem a chce byt 1+3 a platí třeba v Praze poměrně vysoké nájemné (mohu ukázat statistiku Ministerstva financí o potřebách a naopak o investicích do bydlení), jestliže tato rodina je navíc ochotna se s majitelem v souladu s platnými předpisy dohodnout na tom, že zainvestuje určitou část zanedbaného bytového fondu, neboli zanedbané údržby a vyčerpává to formou nějakých splátek do budoucna, tak přesto se takové rodiny brání vyměnit byt s člověkem, který zůstal opuštěný, má byt 3+1 a chtěl by do bytu 1+1, pokud by za něj platil třetinu. A přesto se setkáváme v poradnách Sdružení nájemníků s obrovsky složitými dotazníky, pokud se týká některých obcí, setkáváme se u soukromých majitelů s bráněním výměn atd. S tím souvisí také smlouva na dobu určitou nebo neurčitou. Pokud hovoříme s majiteli domů v Evropské unii, stejně jako s nájemníky, tak majitel chce, aby měl řádné nájemníky, řádně platící, dlouhodobé a naopak nájemník chce mít domov, protože pro něj je to také budování domova. Neboli záležitost smluv na dobu určitou na rok nejistoty a další případné soudní tahanice je samozřejmě cestou mimo rámec pravidel vyspělých států.

Poslední věc, o které jsme se chtěl zmínit, je otázka platnosti legislativy. Bezesporu legislativa se má vyvíjet, ale platí také jedna věc. Legislativa se má dodržovat. Neboli není možné dělat kroky, které porušují právo a na základě toho, že to je správné nebo že se to osvědčilo, ještě tlouci na to, aby se změnily legislativní předpisy.

Na závěr mě dovolte, abych vyslovil jedno přesvědčení. Bydlení není ani levé ani pravé, je dobré nebo špatné. A cesta k dobrému bydlení bezesporu nebude trvat několik let. Je to především proto, že jsme tady měli absenci jakékoliv bytové koncepce, nejen na úrovni státu, na úrovni regionu ani nemluvě, a samozřejmě na úrovni obcí. Dopady dobré koncepce, která bude živá, která se bude dotvářet a vyhodnocovat zkušenostmi, budou samozřejmě dlouhodobé a nepovedou k nějaké nápravě během jednoho nebo dvou let. Ale to máme v rukou mi všichni, kteří jsme tady.

Zákony o veřejné zakázce, výkonové a honorářové řády a EU

Ing. Svatopluk Zídek, přednosta Oblastní kanceláře České komory autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě

Problém bytové výstavby zřejmě vždy bude do jisté míry problémem veřejným a určitá část bytové výstavby bude hrazena alespoň zčásti z veřejných prostředků. Tématem mého diskusního příspěvku je problematika zadávání veřejných zakázek v zemích Evropské unie, problematika, jejíž řešení na nás bezpochyby čeká.

Základní myšlenkou Evropské unie je dospět v dlouhodobém horizontu založením společného trhu a zřízením ekonomické a měnové unie i k politicky sjednocené Evropě. K naplnění této myšlenky je nezbytně nutné, aby se národní státy postupně vzdávaly své suverenity a přenášely ji na orgány Evropské unie. Teoreticky jasná poučka je ale v případě praktického uplatňování při zadávání veřejných zakázek v přímém rozporu s okamžitými politickými zájmy národních států. Stát má pochopitelně zájem zadáváním veřejných zakázek z prostředků, které jsou ve státě vytvořeny, řešit své vnitřní problémy, k nimž patří například řešení nezaměstnanosti, podpora rozvoje hospodářství v zaostávajících oblastech nebo energopolitické cíle.

Myšlenka EU je ale formulována zcela jinak. Má za cíl volnou výměnou zboží a volnou konkurencí směřovat k optimalizaci cen ve prospěch všech obyvatel EU. V případě veřejných zakázek se jedná o velice vysoké částky, které jsou čerpány z prostředků hrubého domácího produktu. V zemích EU činí v současnosti prostředky vydávané na veřejné zakázky cca 15 % HDP, což je ročně více než 720 miliard ECU. (V markách to je 1,4 bilionů DM.) Pouze v Německu se vydá ročně na veřejné zakázky 437 miliard DM.

Prostředky vynakládané na uspokojování veřejných potřeb se v podstatě rovnoměrně rozdělují mezi dodávky stavebních prací, dodávky zboží a zajišťování služeb. K prosazení svých zájmů upravila Evropská unie zadávání veřejných zakázek v těchto třech oblastech koordinačními směrnicemi, které stanoví, podle jakých kritérií je dovoleno veřejné zakázky zadávat. Je logické, že tyto směrnice jsou uplatňovány pouze v případech významných zakázek, protože pro menší zakázky by náročnost výběrového řízení byla nepřiměřeně vysoká. **Koordinačním směrnicím EU podléhají pouze takové zakázky, jejichž cena převýší tzv. prahové hodnoty, stanovené příslušnými směrnicemi.**

Pro zadávání stavebních prací hrazených z veřejných prostředků, přesahuje-li jejich výše částku 5 mil. ECU - přičemž do této kategorie patří i soukromé zakázky, jsou-li hrazeny více nežli z 50 % z veřejných prostředků - platí **koordinační směrnice pro stavebnictví 93/37/EHS.**

Dodávky zboží, ale i leasing, nájem apod., přesahují-li prahovou hodnotu 200 tisíc ECU podléhají **koordinační směrnici pro dodávky 93/36/EHS.**

Nelze-li použít koordinační směrnici pro stavebnictví nebo koordinační směrnici pro dodávky, je třeba použít **koordinační směrnici pro služby 92/50/EHS,** přičemž tuto směrnici, obdobně jako směrnici pro dodávky, je nutno použít v případech, kdy cena převýší částku 200 tisíc ECU.

Tato směrnice eviduje dva druhy služeb:

1. Primárně regulované služby, které řeší dodatek I A a k nimž patří mimo jiné rekonstrukce, architektonické a inženýrské výkony, urbanismus, vědecké a technické poradenství, ale i reklama, úklid budov, likvidace odpadů a čištění odpadních vod.

2. Ostatní služby, jako jsou restaurační a ubytovací služby, právní poradenství, školství, zdravotnictví a sociální služby, ale i kultura a sport, řeší dodatek I B.

Primárně regulovaných služeb se týká vyhláška jako celek, kdežto ostatní služby podléhají pouze technickým pravidlům směrnice.

Kromě těchto tří základních směrnic existuje ještě **speciální směrnice** pro zadávání veřejných zakázek, ale i pro zadávání zakázek soukromých zadavatelů, pokud se týkají **sektorů dopravy, telekomunikací, dodávek vody a energií.** Tyto zakázky se řídí takzvanou

sektorovou směrnicí 93/38/EHS, i když jinak - podle obsahu úpravy - měly spadat do oblasti směrnic pro stavebnictví, dodávky nebo služby. Jejich prahová hodnota se od tří základních směrnic částečně liší. Pro stavební práce je stejná, a to 5 mil. ECU, ale dodávky nebo služby v oblasti telekomunikací jsou omezeny prahovou hodnotou 600 tisíc ECU, v oblasti dopravy, dodávek vody a energií 500 tisíc ECU. Důvodem pro vznik této speciální směrnice je snaha umožnit národním státům uplatnění větší flexibility při zajišťování jejich základní infrastruktury.

Tyto základní směrnice pro zadávání veřejných zakázek doplňují dvě směrnice pro uplatnění opravných prostředků, a sice **směrnice o právních prostředcích 89/665/EHS** a **směrnice o právních prostředcích pro oblast sektorů 92/13/EHS.**

Smluvní stranou EU nejsou jednotlivé podnikatelské subjekty jako zájemci o veřejnou zakázku, ale národní státy. Stát je tudíž povinen transformovat směrnice EU do národního práva. Jedním z ekonomicky nejsilnějších členů EU je Spolková republika Německo. Od kolegů z německé spolkové Inženýrské komory jsem získal, díky dlouhodobé spolupráci, informace, s nimiž vás nyní mohu seznámit. Za ochotu, se kterou nám je němečtí kolegové poskytují, jim patří náš dík.

V Německu existuje samostatný zadávací řád pro výkony (VOL/A) a samostatný zadávací řád pro stavební práce (VOB/A); bylo proto možné vsunout do platných zákonů zvláštní články - tzv. paragrafy a, které se použijí vždy, když je dosaženo prahové hodnoty podle směrnice EU pro zadávání veřejných zakázek a použití evropského práva je povinné. Protože však zadávací řád pro služby, tedy v podstatě pro svobodná povolání, v Německu neexistoval, bylo nutno zabezpečit jeho přijetí. Je označen symbolem VOF. Tento zákon se nyní používá pro zadávání veřejných zakázek pro svobodná povolání, pokud cena zakázky dosáhne směrnicí stanovenou prahovou hodnotu. Obecně je možno konstatovat, že evropské směrnice obsahují zčásti úpravy zcela odlišné od dosud existujícího přístupu k zadávání veřejné zakázky v SRN a částečně obsahují pro německé zákony zcela nové úpravy.

Situace u nás je zřejmě ještě složitější. Současně platný zákon č. 199/1994 Sb., o zadávání veřejných zakázek ve znění zákona č. 229/1996 Sb., a zákona č. 93/1998 Sb., bude zřejmě ještě letos opět novelizován. Ale i po novelizaci budou úpravy tohoto zákona velice odlišné od směrnic EU. O této skutečnosti svědčilo o vystoupení Ing. Ludmily Lefnerové z Centra zahraniční pomoci Ministerstva financí ČR na Inženýrském dnu 1999. Její informace o tom, že očekávanou zahraniční pomoc ve výši zhruba desetinásobku současného stavu, kterou by naše republika mohla získat po vstupu do EU, by mohla zablokovat nedostatečná legislativní příprava, je silně alarmující. Její zkušenosti se současnými projekty zpracovanými podle požadavků zákona o veřejné zakázce, které je nutno zcela přepracovat, pokud je chceme použít ke zpracování žádosti o poskytnutí podpory z prostředků EU, toto konstatování potvrzují.

Navrhovanou novelu zákona č. 199/1994 Sb., je zřejmě třeba přijmout, ale současně je nutno připravit zcela nový zákon o zadávání zakázek z veřejných prostředků, který bude vycházet z platných koordinačních směrnic EU. Příprava zákona je záležitostí velice pracnou a jeho uvedení do praxe časově náročné. Pokud bychom chtěli zákon v praxi ověřit ještě před vstupem do EU a jsme-li optimisty, pokud se týká termínu našeho přijetí, lze konstatovat, že již mnoho času nezbývá. Rozdělení zákona na tři samostatné oddíly, nebo dokonce **tři samostatné zákony pro stavebnictví, dodávky zboží a služby,** bude zřejmě nutné. Na skutečnost, že stavebnictví by mělo být s ohledem na svoji specifičnost odděleno od poskytování služeb a dodávek zboží, upozorňují naše profesní organizace i zaměstnavatelský svaz při každém projednávání novel zákona o veřejné zakázce. Nový zákon by mohl obsahovat - obdobně jako německý - paragrafy, které by platily, pokud by zakázka nedosahovala prahových hodnot a nepodléhala by tak evropskému právu, pokud bychom považovali za nutné se s některými pravidly neloučit.

Je třeba si uvědomit i skutečnost, že zakázky podléhající evropskému právu nebudou spadat pod jurisdikci stávajícího Úřadu pro hospodářskou soutěž, který bude odvolacím místem pouze pro zakázky, jež nedosáhnou prahových hodnot. Při odvolání se proti rozhodnutí o přidělení zakázky podle evropského práva, které bude dvoustupňové, bude možno se odvolat k nově zřízené Zadávací komoře, která bude zřízena zřejmě na republikové úrovni; proti jejímu rozhodnutí se bude možné odvolat u zadávacího senátu nejvyššího soudu.

Jsme si plně vědomi skutečnosti, že je i v našem zájmu, aby nový zákon o veřejné zakázce byl připraven co nejkvalitněji a chci vás ubezpečit, že jsme si jako členové profesních organizací vědomi své odpovědnosti a ke spolupráci se hlásíme. Věřím, že zakázek pro bytovou výstavbu, které překročí prahovou hodnotu 5 mil. ECU nebo 200 tis. ECU pro projektové práce, bude přibývat.

Druhou částí mého příspěvku je problematika **Výkonového a honorářového řádu** jako zákonem stanovené normy.

Impulsem pro ověření této Pandořiny skříňky bylo právě studium zadávacího řádu SRN. Pro zjednodušení vynechám popis všech operací předcházejících vlastnímu vyjednávacímu řízení o přidělení zakázky, a to konkrétně zakázky týkající se architektonických a inženýrských služeb, a seznámím vás přímo s průběhem vyjednávacího řízení. Toto řízení má dvoustupňovou strukturu. V prvním kole jsou vyřazeni podle přesně definovaných pravidel všichni nevhodní uchazeči a v soutěži zůstávají jen zájemci splňující náročná kritéria. Ani o těchto kritériích se z časových důvodů nebudu podrobně zmiňovat, i když jsou samozřejmě velice zajímavá.

Teprve ve druhém kole dochází k vybrání dodavatele a přidělení zakázky. Neposuzují se tudíž nabídky všech uchazečů, ale pouze těch, kteří splňují kritéria prvého kola. Nabídky ve druhém kole se posuzují zejména z následujících hledisek:

- kvalita řešení
- odborná nebo technická hodnota
- estetická úroveň
- účelnost
- servis zákazníkům
- lhůta realizace
- cena neboli honorář

Jsou to kritéria, která v podstatě odpovídají i našim požadavkům. Překvapení však následuje: **Ze soutěže jsou vyloučeny všechny nabídky, jejichž cena se nepohybuje v rozmezí, stanoveném zákonnými národními předpisy, pokud jsou v národním státě uplatňovány.** V Německu je takovýmto předpisem výkonový a honorářový řád pro architekty a inženýry, používaný pod označením HOAI. Tento zřejmý kompromis mezi zájmy národního státu a zájmy EU zcela jednoznačně ochraňuje domácí, tedy německé projekty, před konkurencí nepřiměřeně nízkých cen.

V našem případě by zcela evidentně ochraňoval náš trh i před nepřiměřeně, alespoň pro naše poměry vysokými honoráři, které bych si dovolil označit za západní. Pokud by například za základ zákonem stanovených honorářových rozpětí byl vzat Honorářový a výkonový řád profesních komor nebo obdobný dokument, zpracovaný soukromými firmami, nemusíme se obávat, že by horní hranice honorářů, které jsou v těchto dokumentech doporučovány, a z nichž poskytují v současné době naši projektanti slevy ne v procentech, ale v desítkách procent, přilákaly na náš trh mnoho zájemců z řad kolegů působících v zemích EU.

Pokud tak ekonomicky silný stát jako je SRN k takovémuto opatření přistoupil, nenacházím jediný důvod, proč bychom se my této relativní výhody měli zříci. Jednoznačně se jí však zříkáváme, nemáme-li v našem právním systému zakotven cenový předpis, kterým je právě zákonem stanovený honorářový řád. V takovémto případě nelze pochopitelně pravidlo o vyřazení extrémně oceněných nabídek uplatnit.

Dovolte, abych uvedl alespoň několik argumentů pro přijetí výkonového a honorářového řádu jako zákonné normy.

1. Argumentem pro přijetí je bezesporu již citované pravidlo EU o vyřazení zakázek, jejichž cena neodpovídá cenovému předpisu národního státu, pokud je zákonný předpis v daném státě uplatňován.
2. Horní hranice takového předpisu ochraňuje investory, v případě veřejné zakázky stát, před nepřiměřeně vysokými cenami a omezuje svým způsobem i možnost uplatnění korupčního jednání. Pokud je cenový předpis vydán státem, nelze hovořit o kartelové dohodě např. členů profesních komor.
3. Dolní hranice honorářového řádu ochraňuje investora před nepřiměřeně nízkými nabídkami, jejichž absolutní výše neumožní zájemci o zakázku poskytnout investorovi kvalitní a komplexní službu.
4. V části honorářového a výkonového řádu věnované výkonům je pro dodavatele i odběratele jednoznačně stanoven rozsah služeb i podíl nákladů z celkového honoráře, potřebných pro vykonání jednotlivých činností.
5. Inženýři a architekti mají usnadněnou pozici pro vyjednávání o ceně a investor může v dostatečné míře využít cenového rozmezí pro prosazování svých názorů o výši ceny, aniž by byl vystaven nepřiměřeně vysoké nebo nereálně nízké ceně a z toho plynoucím důsledkům.

Pro podporu těchto argumentů si dovolím uvést některé zkušenosti našich německých kolegů s uplatňováním honorářového řádu, který byl v Německu přijat již v listopadu 1971, byl několikrát novelizován a platí i v současné době, kdy je SRN členem EU. Na otázky, zda jsou v Evropě takovéto předpisy aktuální a zda jsou s ohledem na evropské právo vůbec oprávněné, odpověděl Výbor inženýrských svazů pro honorářový řád jednoznačně, že ano. Používání závisí na národních zvláštnostech každé z členských zemí a Německo není jedinou evropskou zemí, kde se takový zákonný předpis uplatňuje. Jsou však i země, které se rozhodly takovéto regulátory nadále nepoužívat jako zákonnou normu, ale své dosud používané honorářové řády používají i nadále jako doporučený předpis, který slouží jako základna pro extrapolaci v souladu s vývojem inflace. Prokazuje se však, že v zemích, kde se honorářové řády jako cenový zákon nepoužívají, došlo nejen k propadu cenové úrovně honorářů, ale mimo jiné i ke značnému poklesu kvality projektů a inženýrských výkonů. Cenový dumping vedl k dalekosáhlému zničení středostavovských struktur a nenávratné ztrátě kvality projektování. V zemích, kde zanikly středostavovské struktury, došlo k tomu, že přeživší a v současné době v podstatě monopolní velké kanceláře zůstaly na trhu samy a samy si diktují ceny, které jsou nyní násobkem přiměřených honorářů. Naproti tomu ve státech EU jako je SRN nebo Itálie, kde se honorářové řády uplatňují jako zákonný předpis, se podařilo i přes cenovou konkurenci udržet jak středostavovské struktury, ale co je důležitější, i kvalitu projektování.

Honorářové řády však mohou být uplatňovány pouze tehdy, jsou-li akceptovány hospodářskými partnery. Paradoxně největším nebezpečím pro uplatňování honorářových řádů není odmítavý postoj veřejnosti a státních, případně soukromých investorů, ale jsou to sami projektanti, kteří se mnohdy pouštějí do ekonomicky zcela nerozumné cenové soutěže a snaží se honorářové řády obcházet.

V pozadí debat, je-li HOAI slučitelný s právem EU, je možno často pozorovat snahu porovnávat práci inženýrů a architektů s činností obchodníků při prodeji a dodávkách zboží. Inženýři a architekti jsou předmětem závisti obchodníků a výrobců. Je zapotřebí neustále připomínat výlučné postavení pracovníků, produkujících duševní výkony jako zdroj veškerého pokroku celé společnosti.

Při projednávání směrnice o službách EU byla jednotlivými zúčastněnými státy posuzována a upřednostňována dvě základní kritéria. Státy, které upřednostnily kvalitu, prosadily uplatnění honorářových řádů do směrnice o službách. Státy prosazující jako podstatnější kritérium cenu, zrušily své státní cenové předpisy a nejsou tudíž příslušným bodem směrnice EU vázány. Praxe prokázala, že uplatnění honorářových řádů ve směrnici EU nepřineslo žádné negativní zkušenosti a nevznikly žádné překážky při uplatňování konkurence na trhu. V textu směrnice o službách EU je v článku 26 uvedeno, že jednotlivé národní poplatkové (honorářové) řády jsou slučitelné s cíli směrnice o službách EU.

Obdobné konstatování je uvedeno také v článku 6 směrnice o službách, kde je zdůrazněno, že je třeba odstraňovat překážky volného poskytování služeb, avšak za překážku nejsou považovány národní zákonné předpisy o podmínkách pro výkon činností nebo povolání, jsou-li slučitelné s právem Evropského společenství.

Podle jurisdikce Spolkového ústavního soudu lze HOAI považovat za kompatibilní právní úpravu.

Mohl bych ještě podrobně dokumentovat z podkladů německých kolegů, proč je HOAI slučitelný s evropským právem, ale často slyšíme námitku, že se stejně honorářový řád v mnoha případech obchází. Raději uvedu odzbrojující odpověď na tyto argumenty. Ani řidič, který projede křižovatku na červenou, si nemyslí, že dopravní předpisy jsou přežitek, a nikdo z daňových poplatníků i v případě, kdy existují miliardové nedoplatky daní, nenavrhne jejich zrušení.

Rovněž bych vás chtěl ujistit o připravenosti našich profesních organizací být nápomocni, bude-li politická vůle, v přípravě Výkonového a honorářového řádu jako zákonného předpisu. Chci věřit, že mluvím i za kolegy architekty, které pokus vydat závazný Výkonový a honorářový řád stál půl milionu korun, když byl soudem označen za kartelovou dohodu a tento trest jim byl udělen.

Omlouvám se za poměrně dlouhý diskusní příspěvek, ale jsem přesvědčen, že povinností České komory autorizovaných inženýrů a techniků, stanovenou jí přímo zákonem, je přispívat zejména ke zvyšování kvality projektů a inženýrských výkonů. Řešení této problematiky je důležité nejen pro ČKAIT jako instituci, ale pro každého z jejích členů.

Regionální poradenské středisko ČKAIT pro program podpory oprav bytového fondu v Hradci Králové

Ing. Vladimír Blažek, Česká komora autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, OK Hradec Králové

Chtěl bych vás pozvat do nového regionálního poradenského střediska programu podpory oprav bytového fondu v Hradci Králové, které jsme otevřeli 1. října t. r. Po dohodě s Ministerstvem průmyslu a obchodu ČR jej zřídila Česká komora autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě a Svaz podnikatelů ve stavebnictví v České republice.

Slyšeli jsme zde mnoho o koncepcích i antikoncepcích. Myslím si, že je velmi důležité začít něco dělat. To je to, proč jsme vlastně stavbaři a proč bychom měli využít každé možnosti, kterou máme, kterou stát dává. K tomu je třeba jít iniciativně napřed. Regionální poradenská střediska jsou součástí dlouhodobého programu podpory oprav bytového fondu. Program byl sice již schválen, ale zatím mu chybí to hlavní: peníze. Realizace programu tak nebyla dosud zahájena a zřízení regionálních poradenských středisek zůstává pouze u návrhu. Proto jsme první regionální poradenské středisko zřídili sami jako pilotní projekt, byť je s tím samozřejmě spojeno určité riziko.

Regionální poradenská střediska by měla vytvořit síť, která by měla především garantovat, že opravy panelových budov budou realizovány efektivně, úsporně, že státní podpora bude použita v souladu se zásadami a cílem dlouhodobého programu. Nejedná se o dotaci; zde se stále mluvilo o dotacích, ale v tomto případě to není dotace přímá. Oprava panelových budov je záležitostí vlastníka objektu, ten ji musí zafinancovat, stát mu umožní poskytnutí výhodného úvěru. Podpora spočívá pouze ve dvou věcech: v poskytnutí určité nižší úrokové sazby a v tom, že stát bude tyto úvěry garantovat, čili půjde o vytvoření určitého garančního fondu. Nejedná se o dotaci, a pokud stát bude poskytovat garance, požaduje na druhé straně, aby měl určitou záruku kvality provedených oprav; k tomu vytváří síť poradenských středisek.

Vytvořili jsme regionální poradenské středisko v Hradci Králové dříve, než vůbec může dlouhodobý program začít fungovat, abychom si poradenství odzkoušeli a ověřili. Měli jsme již první zájemce, kterým jsme vysvětlovali technické i ekonomické náležitosti programu. Samozřejmě se chceme v tomto období připravit na vytvoření sítě poradenských středisek. Budeme zpracovávat několik podkladů, jež pak poskytneme dalším střediskům, která Komora otevře v regionech, ve svých oblastních kancelářích. V první řadě se jedná o návody, jak postupovat při získání podpory, úvěrů na financování oprav panelových budov. To souvisí s některými dalšími kroky, které se projednávají v Parlamentu České republiky: zda vůbec bude schválen státní rozpočet, zda bude přijat zákon o státním fondu rozvoje bydlení.

Dalším z cílů je zpracování technických podkladů, tzn. zmapovat charakteristické problémy závad panelových objektů, které se opakují víceméně hromadně, protože byly zaklety většinou při stavbě panelových budov. Na druhé straně bych varoval před jakýmsi maximalistickým přístupem vyměňovat na panelovém domě všechno; myslím si, že to není nutné. Každý objekt je individuální, má v sobě zapsanou svou vlastní technologii, a je třeba skutečných odborníků k tomu, aby to posoudili, aby se prostředky nevynakládaly zbytečně.

Třetí věcí, kterou potřebujeme, je určitý tok materiálových a technologických vstupů; tzn. oslovit určité výrobce, kteří by hromadným způsobem za přijatelných finančních podmínek, v přijatelných cenách a v kvalitě, která je potřebná, zabezpečili dodávky materiálu pro opravy panelových budov. Okno z plastu dnes vyrobí každý někde v garáži za určitou cenu; hromadně vyrobit okna pro panelové domy představuje obrovské objemy a zakázky. Chceme také samozřejmě zmapovat jednotlivé regiony, shromáždit informace o stavu bytového fondu, navrhnout technická řešení k jednotlivým variantám a poskytovat je dále odborné veřejnosti. Je zapotřebí, aby u všeho byli lidé, kteří věci rozumějí, jsou garanty technické úrovně a mají chuť v této věci pracovat.

Kromě toho, že jsme otevřeli poradenské středisko v rámci sítě související s dlouhodobým programem podpor oprav bytového fondu, chceme poskytovat další informační služby, chceme se starat o vzdělávání atd. Další poradenská střediska v rámci České komory autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě by měla přibýt v příštím roce.

Případné zájemce zveme k návštěvě poradenského střediska v Hradci Králové. Je umístěno v budově Hradeckého stavebního centra (budova bývalého Stavoprojektu), kde má sídlo řada projektových, inženýrských i dodavatelských stavebních firem a kde se nachází stálá vzorkovna stavebních materiálů. Je otevřeno oficiálně v pondělí a ve středu celý den, jinak samozřejmě kdykoliv podle předchozí telefonické dohody a požadavku.

Inspekční orgán ve výstavbě a stavebnictví

Ing. Jana Kántorová, Technický a zkušební ústav stavební Praha, s. p., Inspekční orgán č. 4003, akreditovaný pro obor výstavby a stavebnictví

Inspekce představuje systémovou formu průzkumné a posudkové činnosti, která se v České republice zavádí na základě normy ČSN EN 45 004 a v rámci legislativní unifikace procesů se zeměmi Evropské unie. Pro posílení důvěry klientů v nezávislost, objektivitu a vysokou odbornost orgánu, který inspekci provádí, byly inspekční orgány zařazeny do akreditačního systému České republiky. Osvědčení o akreditaci vydává Český institut pro akreditaci, o. p. s., jako dokument, jímž se potvrzují veškeré potřebné způsobilosti inspekčního orgánu.

V oboru výstavby a stavebnictví byl TZÚS Praha akreditován jako první inspekční orgán v České republice. Akreditovaný rozsah činnosti zahrnuje stavby bytové, občanské, inženýrské i dopravní, a to ve všech fázích jejich přípravy, realizace i užívání (provozu). Kromě (celých) staveb se mohou předmětem inspekce stát i jejich části, konstrukční prvky nebo stavební procesy (technologie). Inspektované parametry mohou zahrnovat otázky množství, jakosti, bezpečnosti i vhodnosti pro dané použití. Z časového hlediska může jít o inspekce jednorázové, opakované až po trvalou přítomnost inspektora, případně inspekční skupiny na stavbě.

Klientem inspekčního orgánu může být osoba fyzická, právnická i oficiální orgán (např. orgán statní správy). V této souvislosti je nutné se zmínit o nové možnosti využití služeb inspekčního orgánu TZÚS Praha ke zrychlení a zkvalitnění práce stavebních úřadů všech instancí, neboť jeho pomoc může být účinná jak v povolovacím nebo kolaudačním řízení, tak při užívání stavby, zejména při řešení případů zanedbané údržby, poruch staveb nebo havárií.

Systém řízení inspekční činnosti vychází z evropských zvyklostí zakotvených v uvedené normě a využívá dokumentovaných standardních postupů, které zaručují objektivitu a nestrannost závěrů. Princip inspekce lze charakterizovat jako „posuzování shody" předmětu inspekce s předem stanovenými požadavky (specifikacemi), ať se jedná o požadavky projektu, technických norem, správních rozhodnutí, nebo o požadavky stavebníka. Pokud je v rámci inspekce třeba provést měření nebo zkoušky, využívá inspekční orgán interní kooperace příslušné zkušební laboratoře.

Výsledkem inspekce je inspekční zpráva, která je před výstupem podrobena důkladné věcné i systémové kontrole. Ve zprávě musí být jednoznačně stanoveno, zda v posuzovaném případě jde o shodu, nebo neshodu. V kladném případě může být vystaven inspekční certifikát jako oficiální doklad o zjištěné shodě předmětu inspekce s požadavky specifikací. Při negativním výsledku inspekce může inspekční zpráva doporučit opatření k zajištění nápravy.

TZÚS Praha má po celém území republiky rozmístěno osm poboček. Každá pobočka je rovněž nositelem akreditace zkušební laboratoře podle ČSN EN 45 001:

- (01) Praha 9
- (02) České Budějovice
- (03) Plzeň
- (04) Teplice
- (05) Předměřice n./Labem
- (06) Brno
- (07) Ostrava
- (08) Technické a inženýrské služby Praha

Každý ředitel pobočky je zároveň zástupcem technického vedoucího inspekčního orgánu ve svém teritoriu. Pro účely inspekcí jsou na pobočkách podle jednotlivých specializací předem vybráni a jmenováni posuzovatelé inspekčního orgánu.

V případě zájmu o inspekci se zákazník obrátí písemně nebo telefonicky na úsek inspekcí v Praze. Každý inspekční případ se odvíjí na základě písemné dohody, která je uzavřena v intencích Obchodního zákoníku. Náklady se stanovují na podkladě vnitropodnikového ceníku.

Již v prvním roce existence akreditovaného inspekčního orgánu požádala o jeho služby řada významných investorů. Několik příkladů dosud realizovaných inspekcí je uvedeno v následující tabulce:

Klient	Předmět inspekce
1. ŠKODA, a. s., Mladá Boleslav	Poruchy na provozní a zkušební budově V1 (montovaný skelet) v areálu Česana Ml. Boleslav
2. Hutní montáže, a. s., Ostrava	Trhliny v základech z předpjatého betonu pro pylony rozestavěného mostu v Ústí n./Labem
3. IPS, a. s., Praha	Kontrola kvality vybraných konstrukčních prvků bytových domů Z8 a Z9 Praha 5 – Nové Butovice (199 bytových jednotek) před kolaudací

V současné době se připravují inspekce, jejichž předmětem je nezávislá kontrola úplnosti provedení oprav panelových bytových domů před kolaudačním řízením. Zadavatelem těchto inspekcí jsou stavební bytová družstva, která ve výběrovém řízení získala pro rok 1999 dotaci MMR ČR v rámci realizace programu státní podpory odstraňování vad panelových bytových domů – havarijní stav.

Některé širší souvislosti řešení bytového problému v ČR

Ing. Alois Slepička, DrSc.. Vysoká škola ekonomická Praha

Bytová politika souvisí s celým sociálně ekonomickým systémem společnosti. Základním trendem územního rozvoje v podmínkách tržního hospodářství v postkomunistických zemích střední a východní Evropy, včetně České republiky, je koncentrace kapitálu a pracovních příležitostí do velkých měst a podél sídelních a dopravních koridorů a os transevropského, národního a regionálního významu.

Při poměrně stabilitě dochovaného stavebního fondu vůbec a bytového fondu zvláště, vysokých a pro většinu obyvatel – zejména pro mladé rodiny s dětmi – nedostupných cenách stavebních parcel a bytů v městech a v jejich blízkém zázemí a při nízkém tempu výstavby nových nájemních bytů se stále více prohlubuje disproporce mezi územním rozložením pracovních příležitostí na jedné a bytového fondu na druhé straně.

Při snižování počtu autobusových a železničních spojů a růstu cen jízdného a současně při vysokých cenách osobních automobilů a zejména pohonných hmot je denní cestování práceschopného obyvatelstva (především žen s malými dětmi) z menších sídel, vesnic a malých měst pro většinu ekonomicky aktivních obyvatel stále méně únosným řešením.

Stupňující se disparity mezi pokračující koncentrací pracovních příležitostí a dochovanou strukturou našeho osídlení s výrazným podílem obyvatelstva žijícího v malých městech a na vesnici lze zřejmě utlumit především dvěma souběžně, koordinovaně a systémově uskutečňovanými opatřeními: jednak v „Návrhu koncepce bytové politiky pro schůzi vlády" jen několika slovy zmíněným dopravním systémem [x], jednak výraznou podporou malého a středního podnikání na venkově.

Pokud se jedná o dopravní systémy, klíčovou roli by při podstatném zlepšování dopravní obsluhy měla sehrát veřejná doprava, zejména stále ještě nedostatečně koordinovaná veřejná doprava silniční (autobusy, mikrobusy, taxislužba aj.) a železniční. Iniciativu by v zájmu podstatného zlepšení dopravní obsluhy svého území měla i na tomto úseku převzít města a obce, která by se měla za tímto účelem sdružit – buď v rámci celého okresu (jako je tomu v okrese Příbram), nebo v rámci ustavovaných mikroregionů.

Neméně složitá a „vícevrstvová" je situace na úseku podpory malého a středního podnikání. Také v tomto případě je nezbytný systémový přístup, zahrnující koordinaci opatření a postupů v horizontální úrovni (od celostátní politiky až po přístup v rámci menších územních celků – okresů nebo spíše mikroregionů), tak v úrovni vertikální - mezi jednotlivými ministerstvy na celonárodní úrovni a mezi jejich detašovanými útvary na nižší úrovni, včetně okresů [xx].

Ze zahraničních zkušeností vyplývá, že předpokladem úspěchu je opět iniciativa zdola (posilovaná odpovídajícím způsobem shora), tj. iniciativa obcí a jejich sdružení v rámci vhodných územních celků (nejčastěji mikroregionů), podporovaná z celonárodní a regionální úrovně.

Své zájmy by s podstatně větší cílevědomostí a důsledností měli projevovat na tomto úseku také samotní podnikatelé. Jejich „sebezáchovnou" aktivitu v boji s konkurencí by měla mnohem více než dosud podpo-

x) Viz Návrh koncepce bytové politiky pro schůzi vlády, bod 2.2.1 Návrh jednotlivých opatření (Širší opatření),

xx) Závažným nedostatkem při řešení problémů zaměstnanosti a dopravní obsluhy je, že v ČR dosud neexistují vyšší územní samosprávné celky (VÚSC).

rovat příslušná hospodářská ministerstva (především Ministerstvo zemědělství, Ministerstvo průmyslu a obchodu a Ministerstvo dopravy, ale také Ministerstvo místního rozvoje).

Jedním z podpůrných, byť už asi příliš pozdních a málo razantních kroků, jsou opatření uvedená v informačním materiálu „Kooperace, cesta k prosperitě malého a středního podnikání", který v dubnu 1999 zpracovalo a vydalo Ministerstvo obchodu spolu se Svazem obchodu ČR. Záměrem je posílit životaschopnost malých a středních českých obchodů v konkurenci s obchodními řetězci zahraniční provenience.

Podněty pro podporu drobného a středního podnikání na venkově obsahuje Evropskou unií pro období 2000 - 2006 připravovaný program SAPARD (Speciální akční program pro předvstupní pomoc v oblasti zemědělství a rozvoje venkova, určený pro kandidátské země EU).

Součástí programu SAPARD jsou jednak podpůrná opatření ke zlepšení konkurenceschopnosti zemědělství, potravinářství a lesnictví (včetně marketingu, odbytu a podpory multifunkčního zemědělství a ochrany životního prostředí), jednak podpůrná opatření pro obnovu a rozvoj venkovských sídel, rozvoj venkovské infrastruktury a rozvoj vhodných druhů nezemědělských výrob (včetně místního průmyslu, obnovy řemesel, rozvoje obchodu a vytváření pracovních příležitostí na venkově).

Program SAPARD se zdá být celistvě pojatým přístupem k rozvoji venkova a využití jeho potenciálů, včetně bytového fondu, s výjimkou dopravní obsluhy, která v podmínkách většiny členských zemí EU (relativně nízké ceny osobních aut a pohonných hmot) není zřejmě tak naléhavým problémem, jako je tomu v ČR .

K využití dochovaného bytového fondu našeho venkova a tím ke zmírnění migrace obyvatelstva z venkova do velkých měst a vyhrocování bytové krize v nich mohou přispět i další opatření, zahrnutá do programu SAPARD, - např. podpora přípravy na povolání a podnikání nebo rekvalifikace pracovníků, a také podpora zlepšení občanské vybavenosti na venkově.

Hypoteční a dotační politika MMR a MPO

Ing. Jan Chytil, zástupce starosty, Městský úřad Jeseník

Vím, že čas pana ministra je drahý, ale proč tu nezůstali alespoň náměstci, kteří by případné dotazy přenesli, pokud by neodpověděli přímo?

Na ministerstva mám dva dotazy:

1. Ministerstvo pro místní rozvoj by mělo spolupracovat s ministerstvem financí v hypoteční politice. U zahajovaných staveb je postup jasný; ale co ti, kteří si vzali v r. 1997 hypoteční úvěr na bytovou výstavbu ve městě za 13,6% úrok, i když dnes jej tatáž banka dává za 6 – 7 %? Ve smlouvě je sice uvedeno, že se výše úroku změní, až se zlepší podmínky, ale banka tvrdí, že se nic nezměnilo. Když jsme chtěli zaplatit dřív, řekli ano, ale dáte + 30 % toho, co máte ještě zaplatit. My jsme si totiž museli tehdy půjčit, abychom pak půjčili vám, a to s garancí výnosu 11,6 % ročně po dobu 5 let. To by mělo nějak ošetřit ministerstvo financí a nenechat v tom města samotná.

2. Pro ministerstvo průmyslu a obchodu: Mluvíme o zateplování panelových domů, ale co to pro obce znamená? Minulý měsíc jsme dostali 15% dotaci pro rok 1999. Ze 4 mil. Kč tak dostaneme 600 tis. Kč a zbytek **věnujeme** nájemníkům! Proč? Nájemníkům totiž klesnou náklady na vytápění, ale nájem jim zvýšit nemůžeme! Za tyto peníze postavíme čtyři byty se spoluúčastí. Proč by neměl nájemník „splácet" formou vyššího nájmu?

Problémy bydlení a rozvoje malého příhraničního města

Jiří Jukl, starosta města Hartmanice

Město Hartmanice, ležící na rozhraní Národního parku a chráněné krajinné oblasti Šumava, má již několik desetiletí evidenčně ustálený počet **750 obyvatel.** Tento údaj má však pouze vypovídací schopnost statistickou. Do roku 1945 byly Hartmanice dokonce soudním okresem, avšak při odsunu německého obyvatelstva byly

prakticky vylidněny. Po válce následovala vlna dosídlování převážně reemigranty z Rumunska a Podkarpatské oblasti. Další příliv obyvatelstva souvisel se vznikem vojenského výcvikového prostoru Dobrá Voda, jehož hranice začínala 2 km od Hartmanic. Tyto skupiny obyvatel převážně zajišťovaly obsluhu vojenského prostoru a potřeby údržby širokého pohraničního pásma. Jednorázový příliv obyvatel měl za následek, že postupně docházelo ke změně struktury výstavby ve městě, začala stagnovat výstavba rodinných domů a vzhledem k potřebě velkého počtu bytů v krátkém časovém úseku byla zahájena výstavba vícepodlažních panelových domů. Takže k dnešnímu dni **80 % bytů tvoří zástavba vícepodlažních domů.** Věkový průměr obyvatelstva ve městě je 35 let a lze tak předpokládat zakládání nových rodin; ve svém důsledku to znamená potřebu výstavby dalších bytů.

Polistopadové změny měly za následek postupný zánik vojenského výcvikového prostoru; své opodstatnění ztrácejí kolosy typu Vojenské lesy a Státní statky, což pro velkou část obyvatelstva znamená ztrátu dosavadního zaměstnání v lesnictví, zemědělství apod. Jejich následovníci – Národní park Šumava, Šumavská lesní, a. s. a menší zemědělské farmy – sice zaměstnávají část obyvatelstva, většina je však díky své původní profesi a v důsledku nedostatku pracovních příležitostí v místě a blízkém okolí nyní evidována na úřadě práce, případně přijímá poněkud podřadnější práce v sousedním Německu. Vzhledem k původním profesím a kvalifikačním schopnostem obyvatel přistěhovaných ve vlně dosídlování tohoto území se zároveň projevuje stagnace rozvoje malého a středního podnikání.

Po vzniku Národního parku Šumava se začíná zvyšovat zájem o bydlení v této oblasti. Město v současnosti eviduje mimo **šedesáti žádostí o bydlení v rámci vlastní obměny dalších padesát žádostí o přistěhování do města Hartmanice.** Město tento zájem nemůže i přes velkou snahu o výstavbu bytů uspokojit pro malou daňovou výtěžnost; tím se prakticky nedaří dále měnit složení obyvatelstva a dosáhnout poměru, potřebného pro řádný další rozvoj města.

I přes velké finanční obtíže město za uplynulých pět let vystavělo 26 nových bytů a provedlo rekonstrukci dalších šesti bytů na první kategorii. Tato výstavba ovšem stačí jen zčásti pokrýt přirozenou obměnu bytového fondu a ani spolu s výstavbou pěti rodinných domků nemůže vážně ovlivnit obměnu struktury obyvatelstva.

Město započalo s převodem bytů do osobního vlastnictví; z 224 bytů ve vlastnictví města jich 91 prodalo. Aby zkvalitnilo podmínky pro bydlení přímo v Hartmanicích, vybudovalo město za výrazné finanční pomoci Státního fondu životního prostředí a programu Phare centrální zdroj vytápění na spalování biomasy.

Na základě získaných poznatků by rozvoji a oživení oblasti značně přispěla výstavba minimálně 24 bytů menší velikosti, určených pro osamělé osoby a osoby s nižšími příjmy, které by po přestěhování do těchto malometrážních bytů uvolnily byty vhodné pro vícepočetné rodiny. Pokud se tak zároveň vytvoří možnost pro přistěhování nového obyvatelstva, dá se předpokládat, že by postupně došlo ke změně složení obyvatelstva a k rozvoji podnikání ve městě.

Bytová politika v kontextu regenerace panelového sídliště

Ing. Renata Zdařilová, Fakulta stavební VŠB – TU Ostrava

1. Úvod

Řešení bytové politiky není pouze otázkou nové výstavby obytných domů, ale zároveň zamyšlením nad stávajícími bytovými domy, zejména panelovými, nad obytnými soubory neboli sídlišti.

Nejvíce diskutovaným problémem našich sídlišť je bezesporu technický stav jednotlivých objektů, který je výrazně poznamenán dlouhodobě zanedbanou údržbou a vadami panelové technologie. Právě u bytových domů realizovaných pomocí panelové technologie, která byla prováděna v letech 1959 – 1991, je vykazována řada vážných závad. Ty snižují užitné vlastnosti budov, zvyšují provozní náklady a snižují provozní bezpečnost. Podle statistických údajů z roku 1991 bylo v České republice 62 456 panelových bytových domů, v nichž se nachází 1 165 tisíc bytů. To je 31,42 % celkového trvale obydleného bytového fondu (v Ostravě dokonce 67 % všech domácností obývá panelové domy). Právě z těchto důvodů vláda dne 7. dubna 1999 schválila

Obr. 1 Jeden z pohledů na naše sídliště (Ostrava - Dubina)

Obr. 3 Ostravské sídliště Dubina, panelové domy OP 1.11

la **Zásady dlouhodobého programu podpory oprav bytového fondu.**

Panelová výstavba byla většinou realizována v ucelených obytných souborech – sídlištích, která představují celou řadu nejen urbanistických a ekonomických, ale i sociologických problémů. Objevují se odůvodněné obavy, zda se z nich nestanou slamy, obývané převážně sociálně problémovými skupinami obyvatelstva.

Podle provedených analýz se tato problematika týká 308 měst, v nichž se nacházejí ucelená panelová sídliště. V těchto sídlech je 2 523 631 bytů, z toho v panelových domech je celkem 1 072 613 bytů, což je 42,50 % z celkového počtu bytů v těchto městech.

2. Problematika sídlišť

V průběhu masové výstavby v sedmdesátých a osmdesátých letech hlavnímu a prakticky jedinému investorovi – státu – zbývalo stále méně prostředků k investování, což vedlo k neustálému hledání úspor. Neúměrně se zvyšovala hektarová hustota na sídlištích, aby se lépe využily náklady na technickou infrastrukturu, oklešťoval se řemeslný standard nových staveb. Nebyly budovány některé objekty občanské vybavenosti, zahrnuté v urbanistických konceptech. Na sídlištích vymizel u nás tradiční polyfunkční městský dům jako základní stavební jednotka městského prostředí; byl nahrazen soustavou jednoúčelových objektů pro bydlení, obchod, služby atd. Často zmiňovaným negativem panelových sídlišť byla a je architektonická nejasnost, monotónnost, opakování stejných geometrických tvarů, rozměrů, malá druhovost bytů, nejasnost prostorové organizace, způsobující dezorientaci. To vedlo k tomu, že se sídliště ani po několika letech nestala integrální součástí města, že stále zůstávají pouze sídlišti.

K těmto problémům se jako první oficiální materiál staví návrh vládního programu **Regenerace panelových sídlišť,** který si klade za cíl efektivně realizovat postupnou přeměnu těchto celků v plnohodnotné a atraktivní městské části. Tento program musí být nadřazen všem programům řešícím jednotlivé dílčí problémy sídlišť – ať už se jedná o opravy vad panelových technologií, nebo o zateplování domů, rozšiřování občanské vybavenosti, zeleně, parkovacích ploch atd.

Sídliště by měla být dovedena do stavu, na který byla původně projektována. S ohledem na měnící se potřeby obyvatel je nutné zlepšit životní prostředí. Je zde nedostatek rekreačních vybaveností, parků, hřišť pro určité věkové skupiny, běžeckých a cyklistických stezek, klidových prostor pro aktivity malých dětí v rámci urbanistické struktury obytných souborů. Pro celkové estetické ztvárnění širšího obytného prostředí by prospěl nový městský imobiliář ve formě laviček, výtvarných děl, vodních prvků. Důležitá je bezesporu zeleň jako výtvarný prvek.

Lze tedy konstatovat, že obytné prostředí sídlišť a kvalita bytových i nebytových panelových domů nevytvářejí ve většině případů vhodné životní podmínky a vyvolávají potřebu zlepšení urbanisticko-architektonické, sociální a ekologické situace. Ve většině našich měst stále přetrvává nedostatek bytů a stávající sídliště jsou realitou, s níž budeme muset ještě několik desítek let počítat a tento bytový fond využívat.

3. Zahraniční zkušenosti

Jednotlivé obce a města již řeší problematiku oprav panelových domů, ale zároveň neopouštějí myšlenku regenerace panelových sídlišť. Zpracovávají koncepční strategický návrh regenerace sídlišť jako celku a stanovují jednotlivé, postupně realizované kroky tak, aby se zabránilo opakování chyb minulých let.

Zahraniční zkušenosti jsou v této oblasti poměrně bohaté, z poslední doby např. regenerační akce na některých sídlištích v bývalé NDR. Jedná se o prostředí velice blízké a podobné České republice, kde průmyslová výroba gradovala v období let 1961 – 1964, dále 1970 – 1975 a po roce 1988. Sídliště ve východní části Německa se také vyznačují nedostatečnou kvalitou bydlení a života, nedostatkem zařízení pro využití volného času, pro rekreaci, pro vzdělávání atd. Urbanistická skladba vytváří nepostačující obytné okolí, neúplnou městskou infrastrukturu a hrozí čím dál víc sociální rozmíšení.

Při koncepci postupu provádění regenerace panelových sídlišť je ve městech bývalé NDR kladena velká důležitost na spolupráci s obyvateli sídlišť, členy bytových družstev. Jsou prováděny sociální ankety jako důležitý prvek zapojení občanů do celé akce, jejímž společným cílem je zhodnocení bytu samotného a bezprostředního okolí.

4. První průzkumy a plány regenerace

Obdobným způsobem jako u našich sousedů se k danému problému staví i havířovští radní, kteří uložili odboru územního rozvoje Úřadu města Havířova připravit a provést anketu na nejvíce postiženém sídlišti Šum-

Obr. 2 Ostravské sídliště Dubina, panelové domy OP 1.11

bark. Pro celoplošné pokrytí sídliště bylo vybráno dvacet lokalit s přibližně stejným počtem bytů, kde byl distribuován dotazník s otázkami, zahrnujícími široké spektrum názorů občanů na kvalitu a úroveň bydlení. Anketa potvrdila odlidštění sídliště, ukázala absenci ploch pro sportovní vyžití dětí a mládeže, nedostatek drobné základní občanské vybavenosti – to jsou podněty, kterými by se měl zabývat nový regulační plán **Regenerace sídliště Šumbark.**

Pokud se týká Ostravy, nejhorší je situace v nejmladší části Dubina a Bělský les v městském obvodu Ostrava – Jih. Tato sídliště vznikala v osmdesátých letech a v těchto místech se nahromadily a sečetly všechny negativní charakteristiky sídlištního prostředí. Právě proto se město Ostrava rozhodlo začít právě zde s programem regenerace.

V přípravné fázi byly provedeny četné průzkumy, dokumentující současný stav Dubiny, která se svými zhruba 10 000 byty zabírá přibližně plochu 2,5 x 1,0 km. Celé sídliště bylo rozděleno na jednotlivé dílčí logické celky A až G, které byly odlišeny zejména podle charakteru stávající zástavby. Tyto dílčí celky byly po provedení detailní inventarizace současného stavu vyhodnocovány, posuzovány a popisovány samostatně. Jednotlivé celky se skládají z většího množství dílčích ploch, v jejichž rámci byly podrobně popisovány a hodnoceny prvky zeleně, drobné architektury, dětských hřišť, se současným popisem a charakteristikou jednotlivých objektů (otázka konstrukční soustavy a popis základních konstrukcí, podlažnost, počet vchodů atd.). **Na základě tohoto počátečního průzkumu byly vypracovány Náměty pro urbanistickou obnovu sídliště Ostrava – Dubina.** V současné době již byly zahájeny úpravy parkové zeleně, mezi domy vznikají nové chodníky s jednotnými lavičkami apod.

5. Závěr

Otázka celkové regenerace našich sídlišť není pouze problémem oprav jednotlivých bytů a domů, ale jde o celkový architektonický ráz sídliště, prostě o zlidštění životního prostředí pro všechny jeho obyvatele.

Na tento program musíme nahlížet mnohem šířeji. Vše spočívá v informovanosti. Když budou vlastníci i nájemníci vědět, co jejich dům skutečně potřebuje, kolik budou stát opravy a zateplení fasád, kdo jim může technicky i finančně pomoci, pak se nemusíme obávat, že časem budou v našich sídlištích žít jen sociálně nejslabší občané a panelové domy se stanou centrem kriminality. Ponechání bytových domů ve stávající formě by nutně znamenalo rychlý morální i fyzický úpadek našich sídlišť.

Závěry a doporučení přijatá na konferenci Státní, regionální a obecní bytová politika konané v Praze 19. října 1999

1. Česká společnost pro rozvoj bydlení se správně zaměřila na sjednocování názorů na závažné otázky bytové politiky a svou činností, oproštěnou od více či méně zastřených politických hledisek a tlaků, napomohla hlubšímu chápání bytové politiky. Konference ke státní, regionální a obecní bytové politice je také jedním z konkrétních příkladů práce Společnosti. I v další činnosti je proto potřebné, aby ČSRB pokračovala ve snaze o objektivní analýzy, pokračovala v třídění názorů a předkládání výsledků diskusí všem zainteresovaným orgánům. Více než dosud je potřebné seznamovat veřejnost s různými možnostmi řešení uzlových otázek, iniciovat jejich výzkumné ověření, usilovat o těsnější informační propojení centra, regionů, měst a obcí. K tomu je třeba, aby i na regionální úrovni se postupně ustavily Společnosti pro rozvoj bydlení.

Bytová politika je velmi citlivý fenomén, který komplexně odráží (zdařile či méně zdařile) zájmy aktérů. ČSRB by měla i nadále prosazovat stránku odbornosti, napomáhat vyjmutí bytové politiky (hlavních dlouhodobých a střednědobých cílů) z denních politických sporů a půtek, převedení zásad do polohy celonárodního úkolu. Zásadní politické dohody jsou právě v oblasti rozvoje bydlení velmi potřebné, ba přímo nezbytné.

2. Z jednání a diskuse na konferenci vyplynulo, že na všech úrovních státní správy a samosprávy je nutné zesílit snahu o zaměření bytové politiky na využití rezerv, jež vznikly a udržují se v důsledku dřívější netržní, resp. oslabené tržní politiky. Jedná se o byty neobydlené, občas obydlené, úbytky bytů, řídce zalidněné byty, zkracování doby životnosti bytového fondu, neracionálního využití obytné plochy i v důsledku omezení směny bytů a mnoho dalších.

Současně je přitom třeba dbát o naplňování hlavního cíle bytové politiky veřejnoprávních orgánů, jenž spočívá v udržení a prohloubení dostupnosti bydlení pro široké vrstvy obyvatel. Tento cíl se kryje se zdůvodněnými prognózami a projekcemi počtu a struktury domácností v dlouhodobém výhledu.

V obou případech (využití rezerv a dostupnosti bydlení) je nutné posilovat tržní mechanismus, ovšem v pojetí úměrné regulace k potlačení sociálních příkrostí.

Oceňuje se, že ve vládním programu se poprvé od roku 1989 deklaruje jako jedna z priorit otázka bydlení. Rozpracování této části vládního programu je však jen v počátku. Nepochybně je to dáno i tím, že v oblasti bydlení nelze očekávat radikální krátkodobé změny, zvláště pokud vznikly předcházejícím vývojem rozporné tendence. Avšak právě proto je nutné postupovat uvážlivě, ale také rychleji než dosud, rychleji překonat i důsledky bytové politiky, prováděné v prvé polovině devadesátých let, kdy došlo k propadu bytové výstavby a dalšímu opomíjení rekonstrukce bytového fondu, spolehnutí se převážně na restriktivní bytovou politiku.

3. V současnosti naráží řešení bytové problematiky na silné oslabení rozvoje ekonomiky, na silné krizové jevy v národním hospodářství. Avšak právě v těchto nepříznivých podmínkách by bylo chybou, aby bytová politika byla oslabena, aby znovu klesla bytová výstavba a byly odsunuty rekonstrukce. Také další úkoly transformačního charakteru vyžadují včasná a nová řešení. Jedná se zejména o proces privatizace komunálního bytového fondu a o další přiblížení úrovně regulovaného nájemného citlivě regulovaným tržním hodnotám. Ekonomickým tlakem, ale i nápaditou motivací je třeba posilovat iniciativu občanů i podniků k akumulaci a k ukládání prostředků do zabezpečení bydlení, u podniků ke kapitálové zainteresovanosti.

Je potřebné kvitovat, že státní bytová politika v posledních letech – nehledě na slabost ekonomiky – udržela a dokonce o něco málo rozšířila různé druhy rozpočtových podpor do oblasti bydlení. Upozorňujeme na význam financování i ze zdrojů mimo státní rozpočet, zvláště na postupné využití zdrojů z poskytovaných úvěrů. V současné době je dotační politika nezbytná a věcně usměrňované nájemné prakticky jedinou formou větší dostupnosti bydlení pro početné středně příjmové zájemce.

4. Nadále trvá základní rozpor mezi neuspokojenou poptávkou (nepodloženou dostatečnou kupní silou) a nedostatečnou nabídkou cenově dostupnějších bytů. Pociťované snížení cen nabízených bytů ze starého bytového fondu i u části nových bytů nelze přeceňovat. I po snížení zůstávají ceny málo dostupné pro příjmově slabší i střední vrstvy; kromě toho tendence ověřené z fungování normální tržní ekonomiky ve vyspělých zemích svědčí vždy o rychlejším růstu cen bytů a nájemného, než cen spotřebních. Podstatou je tudíž bytová politika více počítající jak s růstem příjmů, tak s posilovaným sklonem obyvatel k vytváření zdrojů k uspokojení potřeb bydlení. Asi třetina zájemců o bydlení se ovšem musí zčásti opřít i o podporu dokonce při získání jen skromného bydlení.

Přetrvávají i další rozpory spojené s dosavadním způsobem zvyšování cen nájemného a s liberalizací cen ostatních nákladů na bydlení. Na jedné straně se u části

domácností již objevil strop v hrazení celkových nákladů na bydlení, u některých domácností naopak je i zvyšování nájemného a ostatních nákladů stále jen zanedbatelnou záležitostí a pokračuje situace sociálně neoprávněných výhod. Tuto situaci je třeba co nejdříve změnit.

5. Vlastní a přesvědčivě i zahraniční zkušenosti ukazují, že bytová politika opřená o vytváření a růst zdrojů v soukromé ziskové a neziskové sféře je pro celkový ekonomický vývoj vysoce efektivní. Zabraňuje bytové nouzi a růstu napětí v sociální sféře a současně působí jako významný stimulátor celkového rozvoje, obdařený multiplikačním efektem.

Na konferenci v roce 1995 upozornil předseda CEKODHAS pan Klemen (také předseda jedné z vídeňských neziskových bytových společností) na situaci v bydlení v Rakousku v roce 1954 a na způsob jejího řešení.

V roce 1954 byla v Rakousku 16% nezaměstnanost a 20% inflace. Po válce zůstalo 76 tisíc zcela zničených domů a 272 tisíc bytů, 300 tisíc bytů bylo zničeno částečně. K tomu bylo nutno připočítat 2 milióny uprchlíků a vysídlenců. Právě v té době vznikl státní fond k zabezpečení bytové výstavby. Postupně bylo získáno 400 tisíc nových bytů. Liberálně zaměřený ministr financí Kamitr prohlásil, že vynaložené prostředky budou hlavním faktorem konjunktury.

Z uvedeného především vyplývá doporučení ke zvýšení účinnosti bytové politiky v naší zemi, a to na všech úrovních správy a samosprávy. Pro poskytnutí potřebných informací o bytové situaci se v posledních letech vytvořily příznivější podmínky. Od roku 1997 je umožněno statisticky sledovat rozmístění bytové výstavby podle obcí na základě dosti početného souboru ukazatelů. Z toho a z pravidelných průzkumů je potřebné vycházet při zpracování konkrétních programů rozvoje bydlení ve městech, resp. i větších obcích. Je nutné připravit i podklady pro nastupující regionální bytovou politiku na úrovni VÚSC.

Veškeré tyto práce a změny v bytové politice se musí promítnout do posílení výzkumné činnosti. Soustavný výzkum, jeho koordinační a organizační centrum patří k úkolům, které byly v minulých letech opomíjeny a podceňovány.

K posílení výzkumné, informační a kontrolní práce je třeba postupovat různě. I zde by se měl projevit celospolečenský charakter a potřeba politické podpory ze strany politiků jinak rozdílného zaměření.

6. Účastníci konference doporučují, aby z materiálů a vystoupení na konferenci byl v brzké době pořízen sborník a poskytnut nejen všem účastníkům na konferenci, ale i zainteresovaným institucím. Ve sborníku by měly být podrobněji obsaženy i následující taxativně vymezené návrhy, které se na konferenci ventilovaly.

Doporučuje se soustředit pozornost a zvýšit úsilí při řešení aktivace nebo zdokonalení nástrojů, umožňujících vyšší úroveň a posílení bytové politiky:

- uzákonění fondu rozvoje bydlení;
- podpora vzniku neziskových bytových společností jako hlavního činitele cenově dostupnější nájemní bytové výstavby;
- uspořádání podpor pro sociálně slabší vrstvy pro získání i užití bytů;
- nelze nadále ztrácet byty, které by mohly po renovaci sloužit další desetiletí;
- doporučuje se vypracování souboru opatření k získání možnosti využití dosud neobydlených bytů, především v zázemí větších měst;
- daňová i další zvýhodnění právnických osob s cílem aktivace kapitálu ve výstavbě a rekonstrukcích bytového fondu;
- zabezpečení finanční a politické podpory pro výzkumnou činnost, odpovídající významu otázek bydlení;
- rozpracování a poskytnutí zainteresovaným institucím studie o dalším procesu privatizace komunálního bytového fondu a o řešení problému nájemného podle smluv před 30. 6. 1993 (problém staronájemců);
- zvýšit úroveň osvětové činnosti s využitím televizí, rozhlasu i tisku. Např. využití brožur, vydávaných stavebními spořitelnami;
- zvýšit úroveň územně technické připravenosti a hlavně pozemků pro bytovou výstavbu; využít zkušeností obcí s pozitivními příklady pozemkové politiky pro stabilizaci např. venkovských obcí;
- zajišťovat nadále prostor pro neformální výměnu informací se zahraničními odborníky a institucemi.

7. V celkovém shrnutí konference doporučuje, aby se politické spektrum dohodlo na podpoře a přijetí koncepce bytové politiky na celostátní úrovni, jak je tomu v celé řadě případů na úrovni jednotlivých měst. Koncepce je prvním krokem k systémově pojaté bytové politice a podmínkou pro efektivní využití státních dotací.

Doporučuje se, aby Společnost nabídla potřebné konzultace při obtížném řešení bytové problematiky, zejména koncepcí (programů) rozvoje bydlení v obcích.

Účastníci konference současně zdůrazňují, že kromě bytové politiky státu a regionů, které tvoří přirozené rámce, má velký význam komunální bytová politika. Ta má k obyvatelstvu nejblíže a je nejvíce konkrétní a účinná právě při řešení mezních, kritických situací. Na úrovni obcí je možné v rámci zákonných opatření nejlépe vyvinout snahu o regeneraci bytového fondu o volbu konkrétních forem bytové výstavby a jejich vzájemné symbiózy.

8. Doporučuje se, aby ČSRB vycházela z toho, že konference o bydlení tohoto typu jsou velmi potřebné. Předsednictvo připraví konferenci v roce 2001 nebo do poloviny roku 2002 a bude vyvíjet snahu o pravidelné konání konferencí jednou za dva roky.

V Praze, dne 19. října 1999

Návrhová komise pracovala ve složení

Ing. Helena Gottwaldová, vedoucí odboru údržby a pronajímání bytů města Šternberku
Ing. Jan Babor, zástupce starosty města Tábor
Ing. František Nerad, správní rada MV ČR
Doc. Ing. Jaroslav Dupal, CSc., vedoucí projektant Terplan, a. s.

Účastníci konference

Organizace	Ulice	Obec	PSČ	Účastník
ALFIN Praha, s. r. o.	Poděbradská 186	Praha 9	180 00	Šyc Jiří, Ing.
ALSECCO ČR, s. r. o.	Stroupežnického 20	Praha 5	150 00	Fendrych Tomáš, Ing.
AREL, s. r. o.	Michalova 6	Brno	628 00	Hladiš Karel, Ing., CSc.
AREL, s. r. o.	Michalova 6	Brno	628 00	Hynek, Ing.
BAUMIT, s. r. o.	Průmyslová 1841	Brandýs nad Labem	250 01	Kralert Jiří, Ing.
BAYOSAN ČR, s. r. o.	Na hlinách 17	Praha 8	182 00	Blaha Martin, Ing.
Beskydská stavební, a. s.	Frýdecká 225	Třinec	739 61	Dohnal Jiří, Ing.
BOHEMIA PHÖNIX, s. r. o.	Masarykova 51	Ústí nad Labem	400 01	Čech Karel, Ing.
BOHEMIA PHÖNIX, s. r. o.	Masarykova 51	Ústí nad Labem	400 01	Kaše - Luksch Petr, Ing.
BOHEMIA PHÖNIX, s. r. o.	Masarykova 51	Ústí nad Labem	400 01	Mandíková Lenka
CANABA, a. s.	U Plovárny 438/3	Děčín I.	405 01	Jaroš Miroslav, Ing.
CANABA, a. s.	U Plovárny 438/3	Děčín I.	405 01	Kalenda Jaroslav, Ing.
CANStroy CZ	Lázeňská 58/1	Děčín 2	405 01	Peleška František
Cech sádrokartonářů ČR	Zelený pruh 1294/50	Praha 4	147 08	Křivánek Martin, Ing.
Centrum stavebního inženýrství, a. s.	Pražská 16	Praha 10	102 21	Kučera Petr, Ing.
Centrum stavebního inženýrství, a. s.	Pražská 16	Praha 10	102 21	Řehánek Jaroslav, Ing. Doc., DrSc.
Česká inženýrská, a. s.	V Bezovce 9	Plzeň	320 16	Kovařík Miroslav, Ing.
Česká komora autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě	28. října 150	Ostrava	702 00	Merenda Jan, Ing.
Česká rafinérská, a. s. Litvínov	P. O. BOX 47	Litvínov - Záluží	436 70	Stejskalová Alena, JUDr.
České dřevařské závody Praha, a. s.	Poupětova 3	Praha 7 - Holešovice	170 04	Dědič Rudolf, Ing.
České dřevařské závody Praha, a. s.	Poupětova 3	Praha 7 - Holešovice	170 04	Valenta Pavel, Ing.
Český rozhlas 3 - Vltava	Vinohradská 12	Praha 2	120 99	Králová Eva
DIK, s. r. o.		Ostrava		Haškovec
Dopravní stavby Holding, a. s., závod 09 - PREFA	Bohunická 50	Brno	601 06	Škoda Petr
EGF, s. r. o.	Na Tržišti 862	Sušice	342 01	Franěk Václav, Ing. arch.
Elektro Brno Management, s. r. o.	Horní 32	Brno	639 00	Müllner Dušan
EUBE, a. s.	Táborská 31	Praha 4	140 43	Jírek Allan, Ing.
FCC - první česká projekční a stavební, a. s.	Pobřežní	Praha 8	186 00	Smékal Petr, Ing.
GAMA Ateliér, s. r. o.	Na Lysinách 457/20	Praha 4	147 00	Povolný Vladimír, Ing.
GAMA Ateliér, s. r. o.	Na Lysinách 457/20	Praha 4	147 00	Seidl Jindřich, Ing.
Halouska Miloš, Ing., Ekonomické poradenství	Jasmínová 49	Praha 10	106 00	Halouska Miloš, Ing., CSc.
Halouska Miloš, Ing., Ekonomické poradenství	Jasmínová 49	Praha 10	106 00	Halouzka Petrk, Ing., CSc.
Hutní stavby Ostrava, a. s.	Frýdecká 819	Vratimov	739 32	Drozdek Jiří, Ing.
Chlumčanské keramické závody, a. s.		Chlumčany	334 42	Kumpa Evžen, Ing.
Chlumčanské keramické závody, a. s.		Chlumčany	334 42	Tobrman Jiří, Ing.
INSTRUKTA	Lužická 38	Praha 2	120 00	Řepa Josef, Ing., CSc.
International academy of architecture	P. O. BOX 235	Praha 6	160 41	Roussev Zdravko
Ivanov Christian, Ing.	Stoupající 797	Praha 9	190 00	Ivanov Christian, Ing.
IPS, a. s. - 02 STAX	Petržílkova 2266	Praha 5	155 00	Pavelka Petr
				Lérová Irena, Ing., DrSc.

Organizace	Ulice	Obec	PSČ	Účastník
Jančálek	U Tržiště 22	Břeclav	690 02	Jančálek Ludvík, Ing.
Jančálek	**U Tržiště 22**	**Břeclav**	**690 02**	**Valová Hana, Ing.**
	V Rybníčkách 590	Sušice II.	342 01	Janda Karel, Ing. arch.
JENA - CZ, s. r. o.	**Žižkova 1013**	**Turnov**		**Jeníček Jindřich, Ing.**
Ježek Josef, Ing.	Na Žižkově 636/70	Liberec 6	460 06	Ježek Josef, Ing.
Keramika Horní Bříza, a. s.		**Horní Bříza**	**330 12**	**Brašnová Milada**
KNAUF Praha, s. r. o.	Francouzská 94	Praha 10	101 00	Doležel J.
KNAUF Praha, s. r. o.	**Francouzská 94**	**Praha 10**	**101 00**	**Došek J.**
KNAUF Praha, s. r. o.	Francouzská 94	Praha 10	101 00	Janík I.
KNAUF Praha, s. r. o.	**Francouzská 94**	**Praha 10**	**101 00**	**Kolář J.**
KNAUF Praha, s. r. o.	Francouzská 94	Praha 10	101 00	Nyč M.
KNAUF Praha, s. r. o.	**Francouzská 94**	**Praha 10**	**101 00**	**Závadský P.**
KOMA, s. r. o.	Říčanská	Vizovice	763 12	Hart Martin, Ing.
Komerční banka, a. s.	**Klimentská 46**	**Praha 1**	**114 07**	**Barták Pavel, RNDr.**
Komerční banka, a. s.	Klimentská 46	Praha 1	114 07	Hlaváč Petr, Ing.
Komerční banka, a. s.	**Klimentská 46**	**Praha 1**	**114 07**	**Sadil Jan, Ing.**
LBD Praha 3				Baran, PhDr.
LUXREAL stavby a nemovitosti, s. r. o.	**Zámecké nám. 47**	**Frýdek - Místek**	**738 01**	**Martiníková Yveta**
LUXREAL stavby a nemovitosti, s. r. o.	Zámecké nám. 47	Frýdek - Místek	738 01	Renner J., Ing.
LUXREAL stavby a nemovitosti, s. r .o.	**Zámecké nám. 47**	**Frýdek - Místek**	**738 01**	**Togner Alexander, Ing.**
Magistrát města Brna	Dominikánské nám. 1	Brno	601 67	Lahoda Jiří
Magistrát města Brna - útvar hlavního architekta	**Kounicova 67**	**Brno**	**601 67**	**Pavlíková Šárka, Ing. arch.**
Magistrát města Brna - útvar hlavního architekta	Kounicova 67	Brno	601 67	Pelikánová Jana, Ing.
Magistrát města Ostravy	**Prokešovo nám. 8**	**Ostrava**	**729 30**	**Hák Bohuslav, Ing.**
Magistrát města Pardubic	Pernštýnské nám. 1	Pardubice	530 21	Kopecký Aleš, Ing.
Magistrát města Pardubic	**Pernštýnské nám. 1**	**Pardubice**	**530 21**	**Razskazov Jiří**
Magistrát města Plzně, Bytový odbor	Škroupova 5	Plzeň	306 32	Švarc Zdeněk, Ing.
MARATONSTAV, a. s.	**Palackého 348**	**Úpice**	**542 32**	**Šklíba Karel**
Masarykova univerzita v Brně, Ekonomicko-správní fakulta	Lipová 41a	Brno	659 79	Robotková Dagmar, Ing.
Město Bechyně	**nám. T. G. Masaryka 2**	**Bechyně**	**391 65**	**Matějka Jaroslav**
Město Blansko	nám. Svobody 3	Blansko	678 24	Králová Jaroslava, PhDr.
Město Blatná	**tř. T. G. Masaryka 322**	**Blatná**	**388 11**	**Hospergr Josef**
Město Brno - Úřad městské části Brno - Bystrc	Opálkova 6	Brno	635 00	Kašík Ilja, Ing., CSc.
Město Brno - Úřad městské části Brno - střed	**Dominikánská 2**	**Brno**	**601 69**	**Pelikán Josef, Ing.**
Město Brno - Úřad městské části Brno - střed	Dominikánská 2	Brno	601 69	Zezulová Jaroslava, Ing. arch.
Město Česká Kamenice	**nám. Míru 219**	**Česká Kamenice**	**407 21**	**Adamčík Jaromír, Ing.**
Město Česká Kamenice	nám. Míru 219	Česká Kamenice	407 21	Weis Miroslav, Ing.
Město Český Krumlov	**nám. Svornosti 1**	**Český Krumlov**	**381 01**	**Michálek Miloš**
Město Dobřany	nám. T. G. Masaryka 1	Dobřany	334 41	Sýkora Jaroslav
Město Hodonín	**Masarykovo nám. 1**	**Hodonín**	**695 35**	**Krupička, Mgr.**
Město Holýšov	nám. 5. května 32	Holýšov	345 62	Valachovičová Hana
Město Chlumec nad Cidlinou	**Klicperovo nám. 64/I.**	**Chlumec nad Cidlinou**	**503 51**	**Uchytil Miroslav, Ing.**
Město Chotěboř	Trčků z Lípy 69	Chotěboř	583 01	Stejskal Zdeněk, Ing.
Město Jablunkov	**Dukelská 144**	**Jablunkov**	**739 91**	**Loskot Stanislav, Mgr.**
Město Jablunkov	Dukelská 144	Jablunkov	739 91	Sagitarius Petr
Město Jihlava	**Masarykovo nám. 1**	**Jihlava**	**586 28**	**Výborný Vratislav, Ing.**
Město Jihlava	Masarykovo nám. 1	Jihlava	586 28	Zelníček František

Organizace	Ulice	Obec	PSČ	Účastník
Město Kadaň	Mírové nám. 1	Kadaň	432 01	Blahuš Vlastimil
Město Kadaň	**Mírové nám. 1**	**Kadaň**	**432 01**	**Zörklerová Olga**
Město Klášterec nad Ohří	nám. Edv. Beneše 85	Klášterec nad Ohří	401 51	Halast Mikuláš
Město Klášterec nad Ohří	**nám. Edv. Beneše 85**	**Klášterec nad Ohří**	**401 51**	**Homolka Václav**
Město Kolín				Hrbek Jan
Město Krnov	**Hlavní nám. 1**	**Krnov**	**794 01**	**Hercig Josef**
Město Krnov	Hlavní nám. 1	Krnov	794 01	Vrzal Jaroslav, Ing.
Město Kroměříž	**Velké nám. č. 115**	**Kroměříž**	**767 58**	**Malý Miloš, Mgr.**
Město Kroměříž	Velké nám. č. 115	Kroměříž	767 58	Sedláček Petr, Mgr.
Město Kroměříž	**Velké nám. č. 115**	**Kroměříž**	**767 58**	**Schnalová Olga, MUDr.**
Město Kutná Hora				
Město Mikulov	**Náměstí 1**	**Mikulov**	**692 01**	**Mach Stanislav, Ing.**
Město Milovice	5. května 71	Milovice	289 23	Matějková Stanislava
Město Náchod	**Masarykovo nám. 40**	**Náchod**	**547 01**	**Řehák Josef, MVDr.**
Město Nové Město na Moravě	Vratislavovo nám. 103	Nové Město na Moravě	592 31	Kubík Lubomír, Ing.
Město Petřvald	**Gen. Svobody 511**	**Petřvald**	**735 41**	**Holeček Václav, Ing.**
Město Písek	Velké nám. 114	Písek	397 01	Sušická Kateřina
Město Poděbrady	**Jiřího nám. 20/I.**	**Poděbrady**	**290 31**	**Drahokoupil Pavel**
Město Poděbrady	Jiřího nám. 20/I.	Poděbrady	290 31	Ďurčanský Jozef, Ing.
Město Poděbrady	**Jiřího nám. 20/I.**	**Poděbrady**	**290 31**	**Novák Jaromír, Mgr.**
Město Polička	Palackého nám. 160	Polička	572 01	Češka Vít, Mgr.
Město Polička	**Palackého nám. 160**	**Polička**	**572 01**	**Kysilka Václav, Ing.**
Město Prachatice	Husova 103	Prachatice	383 01	Zeman Robert, Ing.
Město Přeštice	**Masarykovo nám. 107**	**Přeštice**	**334 01**	**Brož Oldřich, Ing.**
Město Rosice	Palackého nám. 13	Rosice	665 01	Kroupa Oldřich, Ing.
Město Rosice	**Palackého nám. 13**	**Rosice**	**665 01**	**Vaverková Jana**
Město Sedlčany	nám. T. G. M. 32	Sedlčany	264 01	Burian Jiří, Ing.
Město Slavičín	**Osvobození 25**	**Slavičín**	**763 21**	**Kozáček Oldřich, Ing.**
Město Slavičín	Osvobození 25	Slavičín	763 21	Studeník Pavel, Ing.
Město Slavkov u Brna	**Palackého nám. č. 65**	**Slavkov u Brna**	**684 01**	**Benda Pavel, Ing.**
Město Slavkov u Brna	Palackého nám. č. 65	Slavkov u Brna	684 01	Olejníková Jarmila
Město Sušice	**nám. Svobody 138**	**Sušice**	**342 01**	**Rippelová Jiřina, JUDr.**
Město Stříbro	Masarykovo nám. 1	Stříbro	349 01	Cvrk Miroslav
Město Šternberk	**Horní nám. 16**	**Šternberk**	**785 01**	**Fiala Miroslav, Mgr.**
Město Šternberk	Horní nám. 16	Šternberk	785 01	Gottwaldová Helena
Město Tábor	**Žižkovo nám. 3**	**Tábor**	**390 01**	**Dědič František**
Město Třešť	Revoluční 20	Třešť	589 01	Lysý Vladimír, Ing.
Město Týn nad Vltavou	**nám. Míru 2**	**Týn nad Vltavou**	**375 01**	**Horňák Ivan**
Město Vodňany	nám. Svobody 18	Vodňany	389 01	Cepáková Alena, PhDr.
Město Žamberk	**Masarykovo nám. 166**	**Žamberk**	**564 01**	**Nožka Vladimír, RNDr.**
Městský bytový podnik Jičín	Komenského 46	Jičín	506 01	Bílek Pavel, Ing.
Městský bytový podnik Jičín	**Komenského 46**	**Jičín**	**506 01**	**Zemánek Josef**
Městský úřad Benátky nad Jizerou	Zámek 49	Benátky nad Jizerou	294 71	Král Jaroslav
Městský úřad Benátky nad Jizerou	**Zámek 49**	**Benátky nad Jizerou**	**294 71**	**Štifter Pavel, RNDr.**
Městský úřad Bílina	Březánská 50/1	Bílina	418 31	Kricnerová Eva
Městský úřad Bílina	**Březánská 50/1**	**Bílina**	**418 31**	**Matějovská Jana**
Městský úřad Čelákovice	nám. 5. května 1	Čelákovice	250 88	Pospíchalová Marie, Ing.
Městský úřad Brno				**Rektořík Jaroslav, Ing., CSc.**
Městský úřad Čakovice				Kubrová M.
Městský úřad Děčín	**Mírové nám. 1175/5**	**Děčín IV.**	**405 38**	**Šohaj Jiří, Ing.**

Organizace	Ulice	Obec	PSČ	Účastník
Městský úřad Děčín	Mírové nám. 1175/5	Děčín IV.	405 38	Zámečník Josef
Městský úřad Dobrovice	**Palackého nám. 28**	**Dobrovice**	**294 41**	**Hrobník Josef, Mgr.**
Městský úřad Frýdek - Místek	Těšínská 1147	Frýdek - Místek	738 01	Richtrová Eva, Ing.
Městský úřad Hrádek nad Nisou	**Horní nám. 73**	**Hrádek nad Nisou**	**463 34**	**Faltus Milan, Ing.**
Městský úřad Cheb	nám. Krále Jiřího 14	Cheb	350 20	Zoul Václav, Ing.
Městský úřad Chodov	**Komenského 1077**	**Chodov**	**357 35**	**Franče Robert, Ing.**
Městský úřad Chodov	Komenského 1077	Chodov	357 35	Sinkule Jan
Městský úřad Jeseník	**Masarykovo nám. 1/167**	**Jeseník**	**790 27**	**Chytil Jan, Ing.**
Městský úřad Jindřichův Hradec	Klášterská 135/II	Jindřichův Hradec	377 22	Königsmark Václav
Městský úřad Kaplice	**Náměstí 70**	**Kaplice**	**382 41**	**Doležal František, Ing.**
Městský úřad Kladno	nám. Starosty Pavla 44	Kladno	272 00	Formánek Vladimír
Městský úřad Klatovy	**nám. Míru 62/I**	**Klatovy**		**Hrál Karel**
Městský úřad Kojetín	Masarykovo nám. 20	Kojetín	752 01	Haupt Mojmír, Ing.
Městský úřad Kolín	**Karlovo nám. 78**	**Kolín**	**280 12**	**Majerová Zdenka**
Městský úřad Kouřim	Mírové nám. 145	Kouřim	281 61	Chmelová Zuzana
Městský úřad Krupka	**Mariánské nám.**	**Krupka**	**417 42**	**Matouš Zdeněk, Ing.**
Městský úřad Krupka	Mariánské nám.	Krupka	417 42	Novák Jiří, Ing.
Městský úřad Libčice n/Vlt.	**nám. Svobody čp. 90**	**Libčice nad Vltavou**	**252 66**	**Chrtová Ilona, Ing.**
Městský úřad Litomyšl	bří. Šťastných 1000	Litomyšl	570 01	Janeček Jan, Ing.
Městský úřad Litomyšl	**bří. Šťastných 1000**	**Litomyšl**	**570 01**	**Jiráň Pavel, Ing.**
Městský úřad Lysá nad Labem	Husovo nám. 23	Lysá nad Labem	289 22	Fajmon Hynek, Mgr.
Městský úřad Mariánské Lázně	**Ruská 155**	**Mariánské Lázně**	**353 30**	**Poc Pavel, RNDr.**
Městský úřad Mělník	nám. Míru 1	Mělník	276 01	Krobová Jana, Ing.
Městský úřad Meziboří	**nám. 8. května**	**Meziboří**	**435 13**	**Tobeka Jindřich, JUDr.**
Městský úřad Mimoň	Mírová 120/III	Mimoň	471 24	Ráček Pavel, Ing.
Městský úřad Náchod	**nám. T. G. Masaryka**	**Náchod**	**547 61**	**Rohlíček Václav**
Městský úřad Nový Bor	nám. Míru 1	Nový Bor	473 01	Málek Zdeněk
Městský úřad Nový Bor	**nám. Míru 1**	**Nový Bor**	**473 01**	**Geby Milan**
Městský úřad Orlová	Osvobození 796	Orlová - Lutyně	735 14	Bobák Bohumír, Ing.
Městský úřad Otrokovice	**nám. 3. května 1340**	**Otrokovice**	**765 23**	**Žák František, Ing.**
Městský úřad Otrokovice	nám. 3. května 1340	Otrokovice	765 23	Pišťková Božena, Ing.
Městský úřad Praha 12 - Modřany	**Písková 830/25**	**Praha 4 - Modřany**	**143 00**	**Chudomelová Helena, JUDr.**
Městský úřad Praha 12 - Modřany	Písková 830/25	Praha 4 - Modřany	143 00	Kařízek Michal, Ing.
Městský úřad Rožmitál pod Třemšínem	**Náměstí 8**	**Rožmitál pod Třemšínem**	**262 42**	**Vondrášek Josef, Ing.**
Městský úřad Rožmitál pod Třemšínem	Náměstí 8	Rožmitál pod Třemšínem	262 42	Havel Ivan
Městský úřad Sedlčany	**nám. T. G. Masaryka 32**	**Sedlčany**	**264 80**	**Calta Václav**
Městský úřad Sezimovo Ústí	Dr. E. Beneše 21	Sezimovo Ústí	391 01	Schneider Jaroslav
Městský úřad Tábor	**Žižkovo nám. 3**	**Tábor**	**390 01**	**Babor Jan**
Městský úřad Tábor	Žižkovo nám. 3	Tábor	390 01	Mizerová Ivana
Městský úřad Teplice	**nám. Svobody 2**	**Teplice**	**415 95**	**Kubera Jaroslav**
Městský úřad Třeboň	Masarykovo nám. 20/I	Třeboň	379 18	Pavlas Jan
Městský úřad Uherské Hradiště	**Masarykovo nám. 19**	**Uherské Hradiště**	**686 70**	**Gabriel Stanislav, Ing.**
Městský úřad Uherské Hradiště	Masarykovo nám. 19	Uherské Hradiště	686 70	Tománková Marta
Městský úřad Uherský Brod	**Masarykovo nám. 100**	**Uherský Brod**	**688 17**	**Kryštof Ladislav, Ing.**
Městský úřad Úpice	Pod městem	Úpice	542 32	Srna Karel
Městský úřad v Chomutově	**Zborovská 4602**	**Chomutov**	**430 01**	**Jeřábek Josef**
Městský úřad Varnsdorf	nám. E. Beneše 470	Varnsdorf	407 47	Tomášek Jaroslav
Městský úřad Veselí nad Lužnicí	**nám. T. G. Masaryka 26**	**Veselí nad Lužnicí**	**391 81**	**Novák Jaromír, Mgr.**
Městský úřad Vítkov	Wolkerova 890	Vítkov	749 01	Smolka Pavel, Ing.

Organizace	Ulice	Obec	PSČ	Účastník
Městský úřad Vítkov	Wolkerova 890	Vítkov	749 01	Vícha Oldřich
Městský úřad Vrbno pod Pradědem	**Nádražní čp. 389**	**Vrbno pod Pradědem**	**793 26**	**Jarmar Zdeněk, Ing.**
Městský úřad Vrbno pod Pradědem	Nádražní čp. 389	Vrbno pod Pradědem	793 26	Kudelová Helena, Ing.
Městský úřad Vrchlabí	**Zámek 1**	**Vrchlabí**	**543 01**	**Sobotka Jan, Ing.**
Městský úřad Vysoké Mýto	B. Smetany 92	Vysoké Mýto	566 01	Fencl Bohuslav
Městský úřad Vyškov na Moravě	**Masarykovo nám. 1**	**Vyškov na Moravě**	**682 11**	**Kučera Vlastimil, Ing.**
Městský úřad Vyškov na Moravě	Masarykovo nám. 1	Vyškov na Moravě	682 11	Paludová Marie
Ministerstvo financí ČR	**Letenská 15**	**Praha 1**	**118 10**	**Hallerová Alena, Ing.**
Ministerstvo financí ČR	Letenská 15	Praha 1	118 10	Janečková Jana, JUDr.
Ministerstvo práce a sociálních věcí ČR	**Na Poříčním právu 1**	**Praha 2**	**128 00**	**Kadlecová Iva, Ing.**
Ministerstvo práce a sociálních věcí ČR	Na Poříčním právu 1	Praha 2	128 00	Kokta Jan, RNDr. CSc.
Ministerstvo práce a sociálních věcí ČR	**Na Poříčním právu 1**	**Praha 2**	**128 00**	**Pískovský Daniel, Ing.**
Ministerstvo pro místní rozvoj ČR	Staroměstské nám. 6	Praha 1	110 15	Grabmüllerová Daniela, Ing. arch.
Ministerstvo pro místní rozvoj ČR	**Staroměstské nám. 6**	**Praha 1**	**110 15**	**Kubečka Jaroslav, Mgr.**
Ministerstvo pro místní rozvoj ČR	Staroměstské nám. 6	Praha 1	110 15	Valentová Božena, PhDr.
Ministerstvo pro místní rozvoj ČR	**Staroměstské nám. 6**	**Praha 1**	**110 15**	**Vobočilová Alexandra, Ing.**
Ministerstvo pro místní rozvoj ČR	Staroměstské nám. 6	Praha 1	110 15	Havlíček Karel, Ing.
Místní úřad městské části Praha 13	**Ovčí Hájek 2159**	**Praha 5**	**155 00**	**Weber Petr**
MiTek Industries s. r. o.	Drážní 7	Brno - Slatina	627 00	Kyncl Antonín, Ing.
MPL Liberec	**Pobočná 239**	**Liberec 30 - Vratislavice**	**463 11**	**Kabátek Bohuslav**
MPL Liberec	Pobočná 239	Liberec 30 - Vratislavice	463 11	Liška Luděk, Ing.
NEMETSCHEK s. r. o.	**Tovačovského 2**	**Praha 3 - Žižkov**	**130 00**	**Štrup Ondřej, Ing.**
Občanské sdružení majitelů domů	P. O. B. 60	Praha 6	160 41	Axamit Robert, Ing.
Občanské sdružení majitelů domů	**P. O. B. 60**	**Praha 6**	**160 41**	**Beránková Věra, Ing.**
Občanské sdružení majitelů domů	P. O. B. 60	Praha 6	160 41	Brabcová Zlata
Občanské sdružení majitelů domů	**P. O. B. 60**	**Praha 6**	**160 41**	**Dellin Libor**
Občanské sdružení majitelů domů	P. O. B. 60	Praha 6	160 41	Fořtl Josef
Občanské sdružení majitelů domů	**P. O. B. 60**	**Praha 6**	**160 41**	**Šimeček Tomislav, RNDr.**
Občanské sdružení majitelů domů	P. O. B. 60	Praha 6	160 41	Tlapáková Eva, PhDr., CSc.
Obec Bohutín	**Vysoká pec 74**		**262 41**	**Štrbová Zdeňka**
Obec Bílovice nad Svitavou	Komenského	Bílovice nad Svitavou	664 01	Kleveta Vilém
Obec Brodek u Prostějova	**Císařská 39**	**Brodek u Prostějova**	**798 07**	**Moudrý Bohumil, Ing.**
Obec Hněvošice	Opavská 170	Hněvošice	747 35	Daněk Vladimír, Ing.
Obec Horní Město		**Horní Město**	**793 44**	**Štěrbová Marcela**
Obec Husinec	Prokopovo nám. 1	Husinec	384 21	Friedberger Ludvík
Obec Husinec	**Prokopovo nám. 1**	**Husinec**	**384 21**	**Šlajer Ivo, Ing.**
Obec Kout na Šumavě		Kout na Šumavě 1	345 02	Duffek Václav, Ing.
Obec Neveklov	**nám. J. Heřmana 80**	**Neveklov**	**257 56**	**Kisová Věra, Mgr.**
Obecní úřad Bližejov		Bližejov	345 45	Červenka Jiří
Obecní úřad Dalovice	**Hlavní 99**	**Dalovice**	**362 63**	**Geber Milan, Ing.**
Obecní úřad Dalovice	Hlavní 99	Dalovice	362 63	Holý Milan
Obecní úřad Dašice	**Komenského 25**	**Dašice**	**533 03**	**Horová Jaroslava**
Obecní úřad Dolní Němčí	Nivnická 82	Dolní Němčí	687 62	Hajdůch František, Ing.
Obvodní úřad MČ Praha 2	**nám. Míru 20**	**Praha 2**	**120 39**	**Matula Vlastimil, Ing.**
Obvodní úřad městské části Praha 4	Táborská 350	Praha 4 - Nusle	140 45	Hlavsová Zuzana, Ing.
Obvodní úřad v Praze 8	**Zenklova 1/35**	**Praha 8**	**180 00**	**Lukavský Jan**
Okresní úřad Břeclav	nám. T. G. Masaryka 3	Břeclav	690 15	Opálka Zdeněk, Mgr.
Okresní úřad Břeclav	**nám. T. G. Masaryka 3**	**Břeclav**	**690 15**	**Osičková Milena**

Organizace	Ulice	Obec	PSČ	Účastník
Okresní úřad Domažlice	Paroubkova 228	Domažlice	344 01	Pazour Antonín, Ing.
Okresní úřad Jablonec nad Nisou	Podhorská 62	Jablonec nad Nisou	467 52	Horyna Josef, Ing.
Okresní úřad Jablonec nad Nisou	Podhorská 62	Jablonec nad Nisou	467 52	Lacinová Marie
Okresní úřad Jihlava	Tolstého 15	Jihlava	587 23	Rohová Jarmila
Okresní úřad Jičín				Prosecký Z.
Okresní úřad Kladno	nám. 17. listopadu 2840	Kladno	272 63	Kohout Pavel
Okresní úřad Kladno	nám. 17. listopadu 2840	Kladno	272 63	Peková Marie
Okresní úřad Kolín	Karlovo nám. 45	Kolín	280 11	Kafka Vladimír, JUDr.
Okresní úřad Litoměřice	Na Valech 525	Litoměřice	412 01	Syrový Bohuslav, Ing.
Okresní úřad Mělník	nám. Míru 51	Mělník	276 41	Braunšveig Aleš
Okresní úřad Náchod	Palachova 1303	Náchod	547 28	Hurdálek Vlastimil, Ing.
Okresní úřad Pardubice	nám. Republiky 12	Pardubice	532 02	Neradílek Vladimír, Ing.
Okresní úřad Pelhřimov				
Okresní úřad Praha - východ	nám. Republiky 3	Praha 1	110 00	Drábková Kateřina
Okresní úřad Praha - východ	nám. Republiky 3	Praha 1	110 00	Klučina Antonín, Ing.
Okresní úřad Prostějov	nám. Spojenců 13	Prostějov	794 46	Dostálová Hana, Ing.
Okresní úřad Prostějov	nám. Spojenců 13	Prostějov	797 46	Koláček František, Ing.
Okresní úřad Rokycany	Svazu bojovníků za svobodu 68	Rokycany	337 13	Salivara Jaroslava, Ing.
Okresní úřad Rychnov nad Kněžnou	Havlíčkova 136	Rychnov nad Kněžnou	516 16	Hradecká Alena
Okresní úřad Svitavy	M. Horákové 10	Svitavy	568 02	Musil Karel
Pozemní stavby Zlín, a. s.	Lorencova 9	Zlín	761 80	Gregorčík Petr, Ing.
Pozemstav Prostějov, a. s.	Pod Košířem 73	Prostějov	796 01	Grmela Milan
PRAGOPROJEKT, a. s.	K Ryšánce 16	Praha 4	147 54	Holakovská Helena, Ing.
PRAGOPROJEKT, a. s.	K Ryšánce 16	Praha 4	147 54	Svoboda Jiří, Ing.
PRESTOL s. r. o.	Schwarzova 27	Plzeň	320 16	Kužílek Miloslav
PSJ INVEST	Skořepka 4	Brno	602 00	Přikrylová Martina, Ing.
Raab Karcher Energy Sevices, s. r. o.	Jeremiášova 947	Praha 5	155 00	Balaja Dušan, Ing.
Raab Karcher Energy Sevices, s. r. o.	Jeremiášova 947	Praha 5	155 00	Brodecká Věra
Raiffeisen stavební spořitelna a. s.	Koněvova 99	Praha 3	130 45	Filipová Renata, Ing.
Realitní kancelář HORREN, spol. s r. o. - provozovna Praha	Chodská 23	Praha 2	120 00	Horký Jaroslav
RENT, s. r. o.	Smetanova 17	Brno	602 00	Holý Josef, Ing. arch.
ROCKWOOL, s. r. o.	Zelený pruh 95/97	Praha 4	140 00	Hochmannová Dana, Ing.
Rodinné domky Rýmařov, s. r. o.	8. května	Rýmařov	795 01	Přecechtěl Jaroslav, Ing.
ROIN stavebně obch. spol. s r. o.	Boženy Němcové 577	Mladá Boleslav	293 01	Mazanec Milan
S.O.K. stavební, s. r. o.	Žďárského 196	Třebíč	674 01	Kopp Jaroslav, Ing.
S.O.K. stavební, s. r. o.	Žďárského 196	Třebíč	674 01	Marek Jan, PaeDr.
S.O.K. stavební, s. r. o.	Žďárského 196	Třebíč	674 01	Netík Josef, Ing.
S.P.S. ARCHITEKTI, s. r. o.	Thákurova 3	Praha 6 - Dejvice	166 34	Plicka Ivan, Ing. arch.
S.P.S. ARCHITEKTI, s. r. o.	Thákurova 3	Praha 6 - Dejvice	166 34	Sedlák Jan, Ing. arch.
S.P.S. ARCHITEKTI, s. r. o.	Thákurova 3	Praha 6 - Dejvice	166 34	Sedlák Martin, Ing. arch.
SBD Sušice	U Kapličky 316	Sušice II	342 01	Petrák Jiří
SBF Kladno, s. r. o.	nám. Starosty Pavla 44	Kladno	272 01	Vacek Miroslav, Ing.
SBS DŘEVOSTAVBY, s. r. o.	Vyžlovská 48	Praha 10	100 00	Polický František
SBS DŘEVOSTAVBY, s. r. o.	Vyžlovská 48	Praha 10	100 00	Polický Pavel, Ing.
SDH, s. r. o.	Solní 10	Plzeň	304 37	Hejduk Otta, Ing.
Sdružení družstev typu LBD	Drahobejlova 57	Praha 9	190 00	Šandera Ivan
Sdružení pro životní prostředí zdravotně postižených v ČR	Vysokoškolská 15	Praha 6	165 00	Skopec Jan, Ing.
Silikátový svaz	Ostrovní 8	Praha 1	110 00	Pavlík Karel, Ing.

Organizace	Ulice	Obec	PSČ	Účastník
Silnice Cheb, a. s.	Tršnická 25	Cheb	350 28	Panušková
SINKA - Stavební inovační kancelář	Subakova 3	Třebíč	674 01	Matějka Zdeněk, Doc. Ing., DrSc.
Slavata David	Černá 61	Opava	747 05	Slavata David
Společnost pro techniku prostředí	Novotného lávka 5	Praha 1	116 00	Mathauserová Zuzana, Ing.
Správa domů, s. r. o.	Čéčova 44	České Budějovice	370 22	Volf Ladislav
STAMP, s. r. o.	Dobenínská 2002	Náchod	547 01	Molnár Petr, Ing.
Stavby Ouvín - Turnov, s. r. o.	Sobotecká 245	Turnov	511 01	Ouvín Václav
Stavební fakulta, VŠB-TU Ostrava	17. listopadu 15	Ostrava - Poruba	708 33	Kuta Vitězslav, Ing. CSc.
Stavební fakulta, VŠB-TU Ostrava	17. listopadu 15	Ostrava - Poruba	708 33	Zdařilová Renata, Ing.
Stavební fakulta ČVUT Praha		Praha 6		Kadlčáková, Ing.
Stavební fakulta ČVUT Praha		Praha 6		Plachký, Ing. Doc.
Stavební hrádecká společnost SHS, a. s.	Švermova 41/12	Liberec 10	460 10	Bernát Jaroslav
Stavební hrádecká společnost SHS, a. s.	Švermova 41/12	Liberec 10	460 10	Lutovský Josef, Ing.
Stavební podnik Flemr	Sychrova 159	Stará Boleslav	250 02	Flemr Karel
Stavening, a. s.	Mezírka 1	Brno	656 70	Baláž Jaromír, Bc.
Stavening, a. s.	Mezírka 1	Brno	656 70	Vilček Rudolf, Ing.
Středostav, a. s.	Bedřichovská 16	Praha 8	182 00	Gregor Petr
Středostav, a. s.	Bedřichovská 16	Praha 8	182 00	Lohniský Luboš
Sucharda Jiří, s. r. o.	U rybníka 1376/25	Děčín 6	405 02	Sucharda Jiří, Ing.
Svaz českých a moravských bytových družstev	Podolská 50	Praha 4	147 01	Hejda Miloš, Ing.
Technické vydavatelství Praha	Ambrožova 3	Praha 3	130 00	Hodboď Josef
Technický a zkušební ústav stavební Praha	Prosecká 769	Praha 9	190 00	Kántorová Jana, Ing.
ÚEOS - Komercia a. s. Bratislava - org. složka s půs. v ČR	Na Zámecké 9	Praha 4	140 00	Hejdánek Václav, Ing.
UNISTAV, a. s.	Příkop 6	Brno	604 33	Wimětal Karel, Ing.
UNISTAV, a. s.	Příkop 6	Brno	604 33	Klusáček Ferdinand, Mgr.
URBIA, s. r. o.	V jámě 12, P. O. BOX 656	Praha 1	111 21	Frkal Jiří, Ing.
Úřad pro hospodářskou soutěž				
Úřad města Olomouc	Horní náměstí	Olomouc	771 27	Pauch Miroslav, Ing.
Úřad městského obvodu Ústí nad Labem - Severní Terasa	Stavbařů 2	Ústí nad Labem	400 11	Kovaříková Alexandra
Úřad vlády ČR, sekretariát LRV	nábř. E. Beneše 4	Praha 1	118 01	Oehm Jaroslav, JUDr.
Útvar rozvoje hlavního města Prahy	Hradčanské nám. 8	Praha 1	118 54	Filipová Magda, Ing. arch
Útvar rozvoje hlavního města Prahy	Hradčanské nám. 8	Praha 1	118 54	Mášková Jana, RNDr.
Venture Brno, s. r. o.	Skorkovského 44	Brno	636 00	Škoda Vladimír, Ing.
Venture Brno, s. r. o.	Skorkovského 44	Brno	636 00	Zbožínek Jaroslav, Ing.
VH - Development, s. r. o.	Mánesova 583	Hradec Králové	500 02	Hlavín Vladimír, Ing.
VIMEX, s. r. o.	Svatohavelská 1054	Rychnov n/Kněžnou	516 01	Bořek Radovan, Ing.
VIMEX, s. r. o.	Svatohavelská 1054	Rychnov n/Kněžnou	516 01	Ptáček Jiří
Vodní stavby, a. s. - stavební divize 06	Čelakovského 4297	Chomutov	430 17	Plánička Vojtěch, Ing.
VPÚ DECO Praha, a. s.	Na Pankráci 30	Praha 4	140 00	Šrom Ivan, Ing. arch.
VÚSH, a. s.	Hněvkovského 65	Brno	617 00	Lejsek Lubomír, Ing.
VÚSH, a. s.	Hněvkovského 65	Brno	617 00	Zámečník Jan, Ing.
Vymyslický group, a. s.	Hudcova 763	Brno	612 00	Jonáš Luboš, Ing.
Vysoká škola ekonomická	Mazurská 516	Praha 8	181 00	Trnka Václav
Vysoká škola ekonomická	Pod Zvonařkou 7	Praha 2	120 00	Siepička Alois, Ing. DrSc.
Vysoká škola ekonomická	W. Churchilla 4	Praha 3	130 67	Poláková Olga, Ing. Doc. CSc.
Výzkumný ústav práce a sociálních věcí	Palackého nám. 4	Praha 2	128 00	Obadalová Miroslava

Hosté konference

Účastník	Obec	Organizace
Andrle Alois, Doc. RNDr. CSc.	Praha	Česká společnost pro rozvoj bydlení
Bedrníček Jan	**Praha**	**Česká komora autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě**
Bedrníčková Jana	Praha 9	OÚ Městské části Praha 9, odbor výstavby
Bendák Pavel	**Praha**	**KNAUF Praha**
Blažek Vladimír, Ing. CSc.	Praha 2	Česká komora autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě
Brzobohatý Jaroslav, Ing.	**Brno**	**BVV Brno**
Cikánek Milan, Ing.	Praha 8	AIGLE - Cikánek Milan, Ing.
Císař Jaromír, Prof. Ing. CSc.	**Praha**	**Ministerstvo pro místní rozvoj ČR**
Cvacho Vladimír, Ing.	Bratislava	Ministerstvo výstavby a verejných prác SR
Čermák Miroslav, Ing. CSc.	**Brno**	**Česká komora autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, oblastní kancelář Brno**
Čuda Ľubor, Ing.	Bratislava	Ministerstvo výstavby a verejných prác SR
Dellin Libor	**Praha**	**místopředseda Občanského sdružení majitelů domů**
Dufková Matylda, Ing.	Zlín	Česká komora autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, oblastní kancelář Zlín
Dupal Jaroslav, Doc.	**Praha**	**Česká společnost pro rozvoj bydlení**
Fišer Pavel	Praha	Česká spořitelna, a. s.
Fořt Josef, ak. sochař	**Praha**	**Občanské sdružení majitelů domů**
Halama Jiří, Ing.	Praha	Raab Karcher, a. s.
Harna István, Ing. Doc. PhDr.	**Bratislava**	**Ministerstvo výstavby a verejných prác SR**
Hejda Stanislav, Ing. CSc.	Praha	Ministerstvo pro místní rozvoj
Hoferek Miroslav, Ing. Doc. CSc.	**Brno**	**Stavební fakulta VUT**
Hrnčíř Pavel, Ing.	Nový Jičín	Kancelář poslance Ing. Pavla Hrnčíře
Hrušková Věra	**Praha**	**Český statistický úřad**
Chalupa Václav, Ing.	Praha 2	Česká komora autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě
Chromý Tomáš, Ing.	**České Budějovice**	**AI., s. r. o.**
Ježek Miloš, Ing.	Praha	Česká spořitelna, a. s.
Kadaník Petr, Ing.	**Mladá Boleslav**	**Město Mladá Boleslav**
Kališ	Praha	Česká spořitelna, a. s.
Kalivoda, Dr.	**Praha**	**SBD Pokrok**
Kalous Miroslav, Ing.	Plzeň	Magistrát města Plzně
Kníže Jiří	**Praha**	**KNAUF Praha, a. s.**
Kovář Jaromír, Ing. CSc.	Praha	Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR
Kovařík	**Praha**	**Magistrát hl. města Prahy**
Křeček Pavel, Ing.	Praha 2	Česká komora autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě
Kuba Pavel, Bc.	**Brno**	**Magistrát města Brna**
Kuhn Pavel, Ing.	Praha	Česká spořitelna, a. s.
Kunčák Milan	**Brno**	**Expodata Brno**
Mach Václav, Ing.	Praha 2	Česká komora autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě
Machek Jaroslav	**Praha 2**	**Česká komora autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě**
Mandík Martin, Ing.	Ústí nad Labem	Česká komora autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, oblastní kancelář Ústí n/L.
Marek Tomáš, Ing.	**Praha**	**Česká společnost pro rozvoj bydlení**
Mašek Miloslav, Ing. CSc.	Praha 1	Svaz podnikatelů ve stavebnictví v ČR

Účastník	Obec	Organizace
Matyáš Václav, Ing.	Praha 8 - Libeň	Vodní stavby Bohemia, a. s.
Motlíková	**Praha**	**Česká spořitelna, a. s.**
Moucha Vlastimil, Ing.	Pardubice	Česká komora autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, oblastní kancelář Pardubice
Nápravníková Gabriela	**Brno**	**Expodata Brno**
Navrátilová Alena, Ing.	Brno	Ústav územního rozvoje
Nerad František, Ing.	**Praha**	**Ministerstvo vnitra ČR**
Novotný Zbyněk	Praha 4	IKAS, s. r. o.
Olšar Petr, Mgr.	**Praha**	**Česká komora autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě**
Pech Bohumil	Liberec	Česká komora autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, oblastní kancelář Liberec
Pluhař Emanuel, Dr.	**Praha**	**Nadace Friedricha Eberta**
Pokorný Jiří, Ing.	Praha 2	Metroprojekt, a. s.
Přikryl Ivan, Ing.	**Praha**	**Svaz českých a moravských bytových družstev**
Reitoral František, Ing.	Brno	Česká společnost pro rozvoj bydlení
Richter Jaroslav, Ing.	**Praha**	**Ministerstvo pro místní rozvoj ČR**
Říha, Ing. arch.	Praha	Terplan, a. s.
Schmidt Heidulf		**Nadace Friedricha Eberta**
Schmeidler Karel, Ing. arch. PhDr. CSc.	Brno	Fakulta architektury VUT Brno
Srb Jan	**Praha 8 - Karlín**	**Český statistický úřad**
Stank Jozef	Praha	Velvyslanectví SR v ČR
Stašek Bohumil	**České Budějovice**	**Stavomontáže, a. s.**
Sýkora Robert, Ing.	Praha	Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR
Százová Kristína, Mgr.	**Bratislava**	**Ministerstvo výstavby a verejných prác SR**
Šála Jiří, Ing. CSc.	Praha	ŠÁLA-MODI
Šikula Jaroslav	**Praha**	**Keramoprojekt**
Štěch Milan	Praha 3	Českomoravská konfederace odborových svazů
Taraba Milan, Ing.	**Praha**	**Sdružení nájemníků ČR**
Tošenovský Evžen, Ing.	Ostrava	Magistrát města Ostravy a Svaz měst a obcí ČR
Tvrdek Vladimír, Ing.	**České Budějovice**	**Stavomontáže, a. s.**
Ullmann Aleš, Ing.	Praha 8 - Libeň	Vodní stavby Bohemia, a. s.
Urbánek Zdeněk, Ing.	**Praha 3**	**Urbánek Zdeněk, Ing.**
Vaník Josef	Praha	Českomoravská záruční a rozvojová banka
Veverka Milan, Ing. Doc. CSc.	**Praha 1**	**Svaz podnikatelů ve stavebnictví v ČR**
Vlášek Josef, Ing.	Praha	Česká společnost pro rozvoj bydlení
Vrba Vladimír, JUDr.	**Praha**	**Česká spořitelna, a. s.**
Wagner Jan, JUDr.	Praha	Ministerstvo pro místní rozvoj ČR
Zelinka Jaroslav, Ing.	**Praha**	**Česká spořitelna, a. s.**
Zídek Svatopluk, Ing.	Karlovy Vary	Česká komora autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, oblastní kancelář Karlovy Vary
Žižka Kamil, Ing.	**Stachy**	**Stavoplast KL, s. r. o.**

PŘÍLOHY

Koncepce bytové politiky

Usnesení vlády č. 1088 z 18. 10. 1999; zpracovatel Ministerstvo pro místní rozvoj ČR

1. Základní východiska koncepce bytové politiky

1.1 Dosavadní vývoj v oblasti bydlení

V období po druhé světové válce **do roku 1989 byla bytová politika** realizována v prostředí centralisticky řízeného státu; její úloha byla **zúžena především na novou výstavbu,** v níž se investorsky angažoval stát. Nová výstavba sestávala ze státní bytové výstavby a z podpory družstevní bytové výstavby; až na výjimky se jednalo o výstavbu vícepodlažních objektů, jejichž alokace byla podřízena centrálnímu rozhodování. Podporována byla i individuální výstavba rodinných domků. **Paternalistický přístup státu dal vzniknout deformovanému pohledu na bydlení** a nevytvářel v obyvatelstvu motivaci k zajištění vlastního bydlení. I přes tento – na první pohled velkorysý - přístup státu, projevující se hlavně ve velkém objemu dokončovaných bytů (např. v 70. letech to bylo až 100 tis. bytů ročně), provázely sféru bydlení značné problémy a zvyšovala se nespokojenost občanů s úrovní uspokojování potřeb v této oblasti (přetrvávající bytová nouze, nízká kvalita bydlení apod.). Tehdy uplatňovaný administrativně přídělový systém bydlení se v průběhu vývoje ukázal jako ekonomicky neudržitelný, takže zatímco po 2. světové válce (začátkem 50. let) byla Česká republika „v čele Evropy" v počtu bytů na 1000 obyvatel, po 40 letech – začátkem 90. let – se ocitla na jednom z posledních míst *(podrobněji viz příloha).*

V souvislosti se systémovými změnami v ekonomice mělo celé **období od roku 1990** do současnosti převážně transformační charakter. Zásadní systémové změny, zaměřené na odstraňování administrativně přídělového bytového systému a položení základů systému tržně orientovaného, proběhly především v letech 1991 až 1993. Toto období, včetně několika následujících let, však bylo poznamenáno neoliberálním přístupem a celkově zúženým pohledem na oblast bydlení, který způsobil, že odstranění prvků administrativně přídělového bytového systému nebylo včas následováno vytvářením nových podpůrných opatření, zajišťujících dostupnost bydlení všem sociálním vrstvám.

Neoliberální koncepce bytové politiky vycházela důsledně z pojetí bytu jako ryze soukromého statku – bydlení bylo považováno za ryze soukromou záležitost každého občana. Uplatňování intervence státu či obce do uspokojování potřeby bydlení bylo zpochybňováno. Byla realizována opatření, snižující roli státu v oblasti bydlení a přesouvající zodpovědnost za ni na domácnosti a další subjekty, které na tuto roli nemohly být připraveny. Tento přístup nacházel výraz zvláště zpočátku v privatizaci bytového fondu, která v mnohém negativně ovlivnila další vývoj některých forem bydlení.

Prvním krokem byl **převod doposud státního bytového fondu do vlastnictví obcí.** Do vlastnictví obcí tak byl převáděn hluboce ztrátový a mnohdy zdevastovaný bytový fond. Obcím nebyly současně vytvořeny příslušné předpoklady, potřebné k jeho správě, údržbě a opravám. To ve svém důsledku vedlo obce ke snaze bytový fond zprivatizovat. Nástrojem privatizace se staly především obecní vyhlášky, umožňující prodávat celé domy do vlastnictví právnických osob, nejčastěji družstev, tvořených nájemníky. Privatizační tendence dále posílil zákon o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb., umožňující **převod jednotlivých bytů do vlastnictví občanů.** Toto opatření opět nemělo systémový charakter, neboť nebyl dořešen způsob správy privatizovaného bytového fondu a byla podceněna koupěschopná poptávka nájemníků. Tento zákon spolu s pragmatickým přístupem obcí přivodil problémy, mezi nimiž k nejzávažnějším patří nedostatek finančních prostředků nových vlastníků, vytvářející **reálné nebezpečí prohlubování zanedbané údržby privatizovaného bytového fondu.**

Privatizace bytového fondu se negativně promítla i do **družstevního bydlení,** chápaného na počátku 90. let jako pozůstatek minulého režimu. Veškerá přijatá opatření byla zaměřena nikoli na odstranění deformací, vnesených do družstev předlistopadovým režimem, ale na likvidaci družstev vůbec. Předpoklady k realizaci tohoto záměru vytvořil především zákon o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb., avšak plánovanou likvidaci družstev se naštěstí nepodařilo plně uskutečnit.

Snaha o privatizaci co největší části bytového fondu se odrazila také v **téměř úplné likvidaci sektoru podnikových bytů,** které tvořily již od dob meziválečného Československa důležitou část nabídky bytů.

Celková nekoncepčnost v přístupu k oblasti bydlení se dále odrazila především ve výrazném poklesu nově postavených bytů a v deformaci skladby plateb za bydlení; výrazně k tomu přispěla nekoordinovaná objektivizace cen, v jejímž průběhu byly upřednostněny ceny služeb a energií před uvolňováním čistého ná-

jemného. Tyto problémy, nově vzniklé a z minulého režimu přenesené, projevující se mj. v deformovaném přístupu mnoha občanů k bydlení, se dosud nepodařilo zcela odstranit.

Závažný koncepční dokument po roce 1990, nazvaný **„Záměry a opatření vlády v oblasti bydlení“**, byl přijat vládou 12. 3. 1997 a poté schválen Poslaneckou sněmovnou Parlamentu 5. 11. 1997 naprostou většinou hlasů (159 ze 181 přítomných). Na základě uvedeného dokumentu došlo k postupnému **rozšíření nástrojů podporujících a usměrňujících oblast** bydlení, obvyklých v evropských zemí. Základními nedostatky dokumentu však bylo přecenění působení samoregulačních mechanismů trhu a neprovázanost přijímaných legislativních kroků a tím i snížení účinnosti jednotlivých opatření. Naplnění nedošly návrhy nástrojů podporujících neziskové nájemní bydlení a dlouhodobý systém podpory oprav bytového fondu, zejména panelového. Naopak, nově zavedené nástroje – např. bezúročná státní půjčka do 200 tis. Kč a příspěvky na snížení splátek v počátečním období splácení – se ukázaly jako neúčinné a ve svých důsledcích novou bytovou výstavbu nestimulující.

1.1.1 Předkládaná koncepce vychází zejména z následujících momentů:

- vychází důsledně z pojetí trhu s byty jako strukturálně a prostorově diferencovaného, nikoliv jako nediferencovaného tzv. národního trhu,
- bytovou politiku chápe jako výslednici a součást celkové hospodářské politiky státu a jejích jednotlivých segmentů,
- vychází z nutnosti prohloubení sociálního aspektu bytové politiky a vykazuje tak zásadní koncepční odlišnost od „Záměrů a opatření vlády v oblasti bydlení“.

1.1.2 Rámcová charakteristika současné situace v oblasti bydlení

- Skladba bytového fondu po změnách vlastnických vztahů, které proběhly v rámci procesu restituce a privatizace, odpovídá poměrům v jiných evropských zemích *(podrobněji viz příloha)*.
- Úroveň bydlení je nižší než v evropských zemích, avšak zhruba odpovídá ekonomické výkonnosti ČR. Velkým problémem je však zanedbanost bytového fondu, způsobená dlouholetým podkapitalizováním.
- Dosud přijatá podpůrná opatření nejsou dostatečně provázána a přesně zacílena, takže nejsou plně efektivní. Jejich účinnost je omezena také celkovou ekonomickou a sociální situací, která má v některých případech stále transformační rysy. V důsledku toho celý systém dosud nefunguje způsobem srovnatelným se situací ve vyspělých zemích.
- Trh s byty je strukturálně a prostorově diferencovaný. Situace v oblasti bydlení je územně značně diferencovaná, existují zde velké regionální a municipální disparity. Dosavadní opatření mají spíše plošný charakter.
- Situace v oblasti bydlení je ovlivňována mnoha vnějšími faktory. K nejvýznamnějším patří prostorová alokace podnikání a situace na trhu práce, které způsobují lokální nesoulad mezi možností získat bydlení a možností nalézt pracovní uplatnění. Ve velkých městech s dostatečnou nabídkou pracovních příležitostí je důsledkem značný převis poptávky po bydlení, jevící se jako stav bytové nouze se všemi průvodními znaky; naopak v regionech a sídlech s vysokou mírou nezaměstnanosti je k dispozici bytový fond, o který nemají občané zájem. Nesoulad nabídky pracovních příležitostí a disponibilního bytového fondu je dále prohlubován omezenou dopravní dostupností především venkovských sídel.

1.1.3 Situace v základních sektorech bydlení

Družstevní sektor, tvořený převážně SBD, tvoří cca 19 % bytového fondu, takže jeho význam je značný; situace je z hlediska uživatelů celkem uspokojivá. Změny v oblasti družstevního bydlení a s nimi spojené problémy jsou dány neuváženými legislativními zásahy z počátku 90. let a tím vyvolaným nedokončeným privatizačním procesem. Bytová výstavba v tomto sektoru stagnuje, stát ji nepodporuje.

Soukromý nájemní sektor je relativně malý (cca 6 % celkového bytového fondu) a potýká se značnými problémy, odvíjejícími se od zanedbanosti bytového fondu, regulace nájemného, které je zde většina bytů podřízena, a od neuspokojivých vztahů mezi nájemci a pronajímateli.

Sektor obecních bytů tvoří cca 24 % na trhu s byty a potýká se s obdobnými problémy jako soukromý nájemní sektor. Nová výstavba však zde, díky státním dotacím, probíhá. Podoba a funkce komunálního bydlení není, v důsledku rozdílného přístupu jednotlivých obcí a dosud probíhající deregulace nájemného, zcela vykrystalizovaná.

Vlastnický sektor je tvořen zejména rodinnými domky. Rozšiřuje se však o byty ve vlastnictví jak v důsledku privatizace, tak vlivem nové výstavby.

1.2 Hlavní problémy v klíčových oblastech bydlení

1.2.1 Stávající bytový fond

1.2.1.1 Zanedbanost zejména vícepodlažních bytových domů

Část staršího bytového fondu je zanedbaná v důsledku výrazně podhodnocené údržby, dané dlouhodobým podkapitalizováním. Výsledkem je rostoucí fyzický dluh v péči o bytový fond, snižování finanční i užitné hodnoty bytových objektů a potenciální riziko snižování úrovně bydlení obyvatelstva. Na uvedeném stavu se do určité míry podílel i způsob privatizace státního – poté obecního – bytového fondu, kdy se např. na rozdíl od německého systému privatizovaly neopravené bytové domy, což vede v mnoha případech k prolongaci nedostatečné údržby a ke zbytečným ekonomickým ztrátám. Převod z veřejného vlastnictví (stát, obec) byl realizován bez současného vytvoření podmínek a mantinelů pro hospodárné nakládání s bytovými domy. Obce tak byly – ze strany státu – ponechány živelnému nakládání s bezplatně získaným majetkem, což se v některých případech odráží na způsobu s jeho dalším nakládáním.

Specifické problémy jsou spojeny s panelovými objekty; problémy jsou dány konstrukčními vadami, nevhodnými projekty, nedostatečnou údržbou a jsou zvýrazněny tím, že panelové objekty tvoří 31 % bytového fondu. Aktuálním problémem je riziko havárií; v delším časovém horizontu vzniká riziko stavební, ekonomické a sociální devastace celých městských čtvrtí.

1.2.1.2 Nedostatek zdrojů na řádnou péči o bytový fond, na odstraňování zanedbané údržby a na modernizace a rekonstrukce

Problém se týká především nájemního sektoru. S problémy se potýká i vlastnický sektor, neboť náklady na opravy, modernizace apod. jsou vzhledem k příjmové úrovni obyvatelstva velmi nákladné a podpora ze strany státu není dosud dostatečná. Družstevnímu sektoru se ani za poměrně dlouhé časové období nepodařilo vytvořit dostatečné finanční prostředky na řádnou péči o svůj bytový fond; tato situace vzhledem k pokračujícímu rozevírání nůžek mezi regulovanými nájmy a nájmy v družstevních domech nadále trvá.

1.2.1.3 Nedostatky ve správě bytového fondu

Výše uvedené problémy jsou umocňovány neefektivní správou bytového fondu, zejména nájemních bytů ve vlastnictví obcí. Nedostatky se týkají především využití existujícího bytového fondu, vymáhání úhrad za jeho užívání (od neplatičů), účasti uživatelů bytů na správě apod.

1.2.1.4 Úbytek bytového fondu

Problém se týká především soukromých nájemních domů a bytových domů s byty ve vlastnictví, kde v průběhu 1. poloviny 90. let došlo k živelné přeměně bytových prostor na nebytové. Důsledkem je úbytek bytů, a to zejména ve velkých městech, kde se tato skutečnost odrazila v prohloubení rozporu mezi nabídkou a poptávkou.

1.2.2 Nová bytová výstavba

1.2.2.1 Objem nové bytové výstavby neodpovídá potřebám

Současný rozsah a struktura nové bytové výstavby dosud stále plně neodpovídá potřebám plynoucím především z demografického vývoje (růst počtu domácností při celkovém poklesu obyvatelstva) a je částečně znehodnocován přirozeným úbytkem bytového fondu. V důsledku této situace hrozí zhoršování celkové úrovně bydlení. Podrobněji je průběh nové bytové výstavby uveden v příloze.

1.2.2.2 Nedostupnost cen nového bydlení pro většinu domácností

Ceny nové výstavby jsou, i přes pokles v posledním roce, neúměrně vysoké ve srovnání s příjmovou úrovní většiny domácností. Důsledkem je nejen poměrně nízký počet nově stavěných bytů, které jsou většinou dostupné jen pro vyšší příjmové vrstvy, ale i poměrně značný počet nevyužitých nově postavených bytů a domků, především v Praze a okolí; tato skutečnost je dána špatným marketingem mnoha investorů a developerů, kteří přecenili úroveň koupěschopné poptávky a rozsah nejvyšších příjmových vrstev obyvatelstva, jejichž potřeba bydlení je nyní již většinou saturována. Snaha o zvýšení finanční dostupnosti nového bydlení, vedoucí přes orientaci na výstavbu malých bytů, však snižuje již nyní nedostatečné plošné parametry bytového fondu. Problém se týká jak vlastnického, tak nájemního sektoru.

1.2.2.3 Nedostatečná úprava podmínek pro působení investorů a developerů v oblasti bytové výstavby

Zájem podnikatelských subjektů je podvazován na straně poptávky nízkou efektivní poptávkou obyvatelstva a na straně nabídky nedostatečnou podporou ze strany státu; v případě nájemního bydlení také **obtížnou situací v oblasti vymahatelnosti práva.** Subjekty, které by mohly fungovat na neziskovém principu, nemají dosud vytvořeny adekvátní legislativní a ekonomické podmínky. Ve výstavbě převažuje vlastnické bydlení, které umožňuje investorům a developerům rychlejší návratnost vložených prostředků a neklade tak vysoké nároky na jejich finanční zdroje (nedostatek jejich vlastního kapitálu a úvěrových zdrojů je nahrazován využitím zálohového financování ze strany budoucích kupců nemovitostí, čímž na ně přenáší podnikatelské riziko, které je v důsledku nesolidnosti mnoha firem dosti vysoké).

1.2.3 Sociální problémy

1.2.3.1 Omezená možnost získat samostatné bydlení

Domácnosti s nižšími příjmy, mladí lidé a další, kteří žijí v nuceném soužití s jinou domácností, mají malou možnost získat na trhu s byty samostatné bydlení. Podstatou problému je především **malá finanční dostupnost bydlení,** zhoršená v některých, zvláště atraktivních lokalitách i faktickým nedostatkem bytů.

1.2.3.2 Postupně se zvyšující zátěž domácností výdaji na bydlení

V souvislosti s procesem objektivizace cen v oblasti bydlení se zvyšuje zátěž domácností výdaji na nájemné, energie apod. Problém se týká především nízkopříjmových domácností a koncentruje se ve větších sídlech v oblasti nájemního a družstevního bydlení, kde mají uživatelé jen malou možnost ovlivnit výši svých výdajů na bydlení. **Deregulace cen v oblasti bydlení nebyla harmonizována;** vývoj cen služeb (zejména elektrické energie, plynu a tepelné energie) se odrazil v deformované struktuře výdajů domácností na bydlení, kde podíl nájemného zůstává na úrovni zhruba 1/3 a v podstatě stagnuje. Důvodem je skutečnost, že na počátku deregulačního procesu byl zvolen opačný postup - nejprve byla zahájena deregulace cen služeb a růst cen nájemného následoval podstatně mírnějším tempem.

1.2.3.3 Nedostatečně rozvinutá podpůrná opatření, zaměřená na obyvatelstvo se specifickými potřebami v oblasti bydlení

Dosud nejsou k dispozici odpovídající opatření, umožňující řešit bytovou situaci osob, které jsou v oblasti bydlení znevýhodněny v důsledku zdravotního stavu, věku, rodinné situace, původu apod.

2. Koncepce bytové politiky

2.1 Celkové záměry – rámec navrhovaných opatření

2.1.1 Programové prohlášení vlády

Celkové cíle a navržená opatření v oblasti bytové politiky vycházejí z Programového prohlášení vlády, které konstatuje: „*Byt a bydlení jsou pro rozvoj občana nezastupitelnou hodnotou, kterou nelze přenechat jen živelnému působení trhu. Zabezpečení bydlení je zájmem veřejným i soukromým. Trh s byty musí být proto trhem státem usměrňovaným. Politika bydlení bude vycházet z povinnosti státu učinit vše pro zabezpečení dostupného a přijatelného bydlení pro všechny občany.*" Těchto záměrů bude dosaženo prosazováním důsledně komplexního přístupu k celé oblasti bydlení.

Vzhledem k existujícím problémům v oblasti bydlení je zřejmé, že má-li být programové prohlášení vlády naplněno, je nezbytné, aby **posilování podpory bydlení, dané růstem podílu veřejných výdajů na HDP až k horizontu 1,5 % HDP, zůstalo jednou z prvořadých priorit vlády.**

2.1.2 Mezinárodní závazky

Výše uvedený přístup je v souladu s právem na bydlení, které je formulováno v mnoha mezinárodních dokumentech; mezi nimi má zásadní význam především **Mezinárodní pakt o hospodářských, sociálních a kulturních právech,** k němuž se ČR v roce 1994 připojila a jehož význam opětovně zdůraznila celosvětová konference OSN o lidských sídlech (HABITAT II – 1996). V uvedeném dokumentu se v čl. 11 uvádí, že „*...smluvní strany Paktu uznávají právo každého na přiměřenou životní úroveň pro sebe i svou rodinu, včetně dostatečné výživy, ošacení a bydlení, a na trvalé zlepšování životních podmínek*". Takto formulované právo na bydlení má v evropském kontextu nenárokový charakter; nezavazuje vlády, aby poskytovaly komukoli bydlení, ale vede je k tomu, aby pečovaly o oblast bydlení tím, že vynaloží veškeré úsilí k zajištění rovného přístupu lidí k bezpečnému a jistému místu k životu, tj. k obydlí. Podrobněji k právu na bydlení v mezinárodním kontextu *viz příloha.*

2.1.3 Základní charakteristiky koncepce a přístupu k bydlení

Předkládaný koncepční dokument má střednědobý charakter; je zaměřen na relativně stabilizovaný, i když ne dostatečně rozvinutý a účinný bytový systém. V souladu s tímto předpokladem jsou navrhovaná opatření směřována především na odstraňování existujících překážek, na rozvoj a zvyšování účinnosti intervenčních nástrojů a tím i na zlepšování bytové situace obyvatelstva. **Dosažení základních cílů bytové politiky pomocí navrhovaných opatření se předpokládá v časovém horizontu sedmi let.**

Základní cíle i konkrétní navrhovaná opatření vycházejí z komplexního přístupu ke sféře bydlení, který pojímá bydlení v širokých vazbách a souvislostech. Bydlení a především bytová výstavba má významné **ekonomické aspekty:** investice do bydlení tvoří významnou část celkových investic; multiplikační efekt bytové výstavby se promítá do mnoha jiných sektorů ekonomiky a má pozitivní vliv na zaměstnanost. Z pohledu domácnosti je pořízení vlastního bydlení největší investicí; výdaje na bydlení tvoří významnou položku domácích rozpočtů, která však nesmí nadměrně zatěžovat, neboť přináší riziko potlačení spotřeby v jiných oblastech, což může mít negativní vliv na výkon ekonomiky. Bydlení má také neopominutelné **aspekty sociální:** slušné a bezpečné bydlení je základní podmínkou uspokojivého života jedince i rodiny a důležitou složkou životní úrovně. Dále jsou zde důležité **vazby na rozvoj dopravy, osídlení, na kvalitu životního prostředí apod.,** přičemž ve všech případech jde o vazby dlouhodobé a mnohdy nevratné.

Všechny tyto souvislosti, představující nejen rozvojové možnosti, ale i limity, bere předložená bytová politika na vědomí. S tímto pohledem konvenuje komplexní pojetí bytové politiky, která není orientována pouze na pomoc nejslabším sociálním vrstvám a na podporu určité části sektoru bydlení, nýbrž intervenuje v celé šíři bez výrazných diskriminačních dopadů.

Koncepce respektuje skutečnost, že současná ekonomická situace, včetně vývoje reálných příjmů obyvatel, je pro rozvoj bydlení limitujícím faktorem. Ačkoli důsledky existence těchto mantinelů může bytová politika do jisté míry ovlivnit, nelze od ní očekávat, že je odstraní. Podpora bytové výstavby, včetně oprav a modernizace bytového fondu, však může významně ovlivnit oživení ekonomických aktivit v regionech, včetně vytváření určitého počtu pracovních míst.

2.1.4 Základní cíle bytové politiky

Veškerá navrhovaná opatření jsou podřízena základnímu cíli bytové politiky, tj. vytvoření takové situace, kdy si každá domácnost bude moci nalézt odpovídající bydlení z hlediska prostoru, kvality a ceny. Předpokladem dosažení tohoto cíle je zvýšení dosud nedostatečného objemu finančních prostředků plynoucích do oblasti bydlení, tj. hlavně do péče o stávající bytový fond, i do nové výstavby. Dalším předpokladem je rozvinutí adekvátních ekonomických, právních a jiných nástrojů, tedy posílení ingerence státu, a to tak, aby prostředky daňových poplatníků byly využity co nejúčelněji a nejhospodárněji; současně však i rozvíjení tržních principů, zacílené na oslabení zakořeněného paternalismu a na zdůraznění zodpovědnosti občanů za své bydlení. K dosažení těchto cílů musí být využito vícezdrojové financování (spolupráce soukromých financí s podporou veřejných prostředků – partnerství veřejného a soukromého sektoru, zapojení podpory zaměstnavatelů). Úlohou státu není nahradit soukromou iniciativu, ale stimulovat tok soukromých investic. Prostředky veřejných rozpočtů v tomto směru doplní vytvoření Státního fondu rozvoje bydlení jako výrazného mimorozpočtového zdroje.

Cílem bytové politiky je tedy zvýšení celkové dostupnosti, především finanční dostupnosti bydlení pro obyvatelstvo.

Celková dostupnost bydlení je dána vztahem mezi disponibilním, teritoriálně vhodně rozmístěným bytovým fondem a bytovou potřebou domácností. Je ovlivňována především rozsahem bytové výstavby, využitím existujícího bytového fondu včetně péče o něj a demografickým vývojem. K ovlivňujícím faktorům, jejichž význam tato koncepce zdůrazňuje, patří také územní připravenost pro novou bytovou výstavbu, podpora hledání vhodných technických řešení, přinášejících snížení cen nové výstavby a využití stávajících objektů, i nebytových, formou nástaveb, přístaveb apod. včetně úplných konverzí, pro bytové účely. Využívání stávajícího bytového fondu je podmiňováno, mimo jiné, dostatečnou mobilitou obyvatel, avšak ta je v současnosti brzděna disproporcemi mezi rozmístěním bytového fondu a pracovních míst. Významnou podporu v této oblasti představuje zkvalitnění dopravní obslužnosti, včetně zvýšení možností denního dojíždění do větších měst.

Finanční dostupnost bydlení, jejíž podstatou je vztah mezi finančními zdroji domácnosti a cenou bydlení, musí být zvýšena, neboť patří k největším překážkám, bránícím uspokojivému saturování bytových potřeb většiny příjmových skupin obyvatelstva. K jejímu zvýšení, podmíněnému růstem ekonomiky, přispěje rozvoj nájemního bydlení provozovaného na neziskovém principu, zlepšení systému sociálních dávek určených pro oblast bydlení, zlepšení přístupu k vlastnickému bydlení a některá další opatření, navrhovaná v koncepci.

2.1.5 Rozšíření priorit bytové politiky

Z analýzy dosavadního vývoje a z výše uvedených skutečností vyplývá potřeba rozšíření priorit bytové politiky: doposud byla bytová politika státu orientována především na podporu nové bytové výstavby a zvyšování objemu nově stavěných bytů. V důsledku dosud přijatých opatření došlo, ve srovnání s 1. polovinou 90. let, ke zlepšení; v roce 1998 již bylo dokončeno více než 22 tisíc nových bytů a jejich počet dále narůstá. Současně se ukazuje, že výraznějšího zvýšení objemu nové bytové výstavby již nelze dosáhnout pouze dalším masivním zvyšováním dotací, ale především větším důrazem na odstraňování vnějších limitujících faktorů a deformací.

Vedle pokračující podpory nové bytové výstavby se navrhuje pro další období větší důraz na podporu péče o existující bytový fond a jeho optimální využívání, včetně odstraňování překážek, které tomuto cíli brání. Očekávaným výsledkem bude výrazně efektivnější využití stávajících kapacit, zvýšení rozsahu disponibilního bytového fondu, zkvalitnění jeho stavu a zvýšení zájmu investorů o vstup do této oblasti.

2.1.6 Nové záměry bytové politiky

Nové záměry svým charakterem překračují dosavadní transformační rámec a orientují nástroje bytové politiky na řešení specifických problémů.

2.1.6.1 Podpora pořízení nejen nově stavěného, ale i staršího bydlení

Východiskem je předpoklad, že starší bydlení může snadněji saturovat bytovou potřebu domácností, neboť je, ve srovnání s novou výstavbou, vždy levnější. Navrhuje se proto přijetí podpůrných nástrojů (především zvýhodnění úvěrů), které oslabí dosud převažující orientaci domácností na novou výstavbu a zpřístupní jim pořízení staršího bydlení.

2.1.6.2 Orientace na výraznější podporu vybraných skupin obyvatelstva, které jsou znevýhodněny v přístupu k adekvátnímu bydlení

Situace v oblasti bydlení a existence standardních podpůrných nástrojů již umožňuje zaměřit bytovou politiku úžeji na specifické skupiny obyvatelstva, které jsou v oblasti bydlení znevýhodněny nejen nízkou příjmovou úrovní, ale i svým zdravotním stavem, věkem, původem apod. Přijetí adekvátních opatření, (např. ve formě zvýhodněných úvěrů, dotací apod.) pomůže těmto skupinám obyvatelstva, tj. např. mladým lidem, zdravotně postiženým či lidem v bytové tísni zajistit si vhodné bydlení.

2.1.7 Decentralizace bytové politiky

Efektivní bytovou politiku lze realizovat pouze tehdy, jsou-li dobře rozděleny kompetence mezi orgány veřejné správy. Důležitá je především vertikální linie, tj. rozdělení působností mezi centrální vládou, mezilehlými úrovněmi veřejné správy (regiony) a místními orgány, neboť dlouhodobý vývoj v oblasti bydlení ukazuje, že problémy bydlení je nutno řešit, vzhledem ke složitému saturování diferencovaných potřeb obyvatelstva, především na lokální úrovni. Z toho vyplývá, že **hlavním úkolem pro další období je zásadní posílení role obcí v oblasti bytové politiky.**

Vedle obecní bytové politiky, jejíž funkce je především v realizační fázi nezastupitelná, je třeba krátkém časovém horizontu analyzovat možné využití připravovaných vyšších územně správních celků – regionů v oblasti bydlení.

2.1.8 Regionální přístup k bytové politice

Specifické sociálně ekonomické podmínky jednotlivých regionů, které se bezprostředně dotýkají bydlení, vyžadují odklon od dosavadního – převážně plošného – přístupu k poskytování jednotlivých forem podpor k přístupu diferencovanému. Prvním krokem uvedeným směrem je program poskytování dotací na výstavbu domů s pečovatelskou službou, který v letošním roce poprvé zohledňuje míru vybavenosti jednotlivých okresů místy v zařízeních pro staré občany. Obdobným způsobem bude třeba postupovat i u dalších programů, a to na základě regionální politiky státu.

2.1.9 Rozvoj jednotlivých sektorů bydlení

Vzhledem k celkové sociální a ekonomické situaci je v kratším časovém horizontu nezbytné posílení nájemního bydlení a rozvinutí bydlení fungujícího na nezis-

kovém principu; v delším časovém horizontu, pod vlivem pokračující privatizace a růstu životní úrovně, další rozvoj vlastnického bydlení.

V oblasti **nájemního** bydlení, které je dnes tvořeno především bytovým fondem obcí a domy soukromých pronajímatelů, se jedná o tyto cíle:

- soukromý nájemní sektor – posílením zdrojů dosáhnout postupnou revitalizaci; nepředpokládá se výraznější rozšiřování v celkovém spektru bydlení;
- obecní bytový fond – snížení objemu v důsledku privatizace, orientace na naplňování cílů obecní bytové politiky, včetně cílů sociálního bydlení pro nízkopříjmové skupiny obyvatel.

V **družstevním** sektoru, tvořeném především SBD, je cílem posílení významu družstevních principů, a to ve dvou směrech:

- obnovení výstavby v rámci současných družstev (SBD);
- vytvoření legislativních a ekonomických předpokladů pro vznik a rozvoj nových neziskových bytových společností, které budou nabízet bydlení především pro střední příjmové vrstvy obyvatelstva.
- Ve **vlastnickém** sektoru je cílem růst odvíjející se od přirozené a míry privatizace bytového fondu a zvyšujícího se objemu nové bytové výstavby.

2.1.10 Rozvíjení sféry bydlení s ohledem na začleňování ČR do Evropské unie

Přístup vlády bude respektovat způsob, kterým je sféra bydlení v Evropské unii rozvíjena:

EU ani její instituce nemají přímou kompetenci v oblasti bydlení; na základě principu subsidiarity je bytová politika ponechána v kompetenci členských zemí. Sjednocování evropského prostoru a cíle uvedené ve smlouvách společenství však způsobují, že vliv EU na sféru bydlení se zvyšuje přímým i nepřímým způsobem:

- Přímých vlivů je poměrně málo; týkají se především investičních aktivit a projevují se např. ve sjednocování předpisů o stavebních výrobcích a materiálech, ve zjišťování dopadu investičních činností na životní prostředí, v zavádění pravidel pro zadávání veřejných zakázek apod.
- Nepřímé vlivy jsou komplexnější a prohlubují se v důsledku rozšiřování oblastí, které souvisejí s bydlením a EU do nich zasahuje. Jedná se hlavně o hospodářskou, regionální a sociální politiku, včetně jednoho z hlavních cílů, kterým je dosahování ekonomické a sociální soudržnosti evropského prostoru. Velký význam má evropská sociální politika, v rámci níž je bydlení přisouzena významná role v boji proti sociálnímu vyloučení a při vytváření pracovních míst [x].

V procesu našeho začleňování do EU vychází vláda z předpokladu, že situace v oblasti bydlení není překážkou, která by začleňování bránila. Lze však očekávat, že nižší úroveň bydlení (ve srovnání s většinou členských zemí EU) povede k tomu, že tato oblast bude zajímavá pro zahraniční investory, developery, finanční instituce apod., kterým většina domácích firem nemůže konkurovat. Na tyto skutečnosti je nutno se připravit a v rámci dosahování ekonomické a sociální soudržnosti prosazovat nejen harmonizaci příslušných legislativních předpisů, ale především seznamovat se s vývojem bytové politiky v členských zemích, vzájemně předávat zkušenosti a zkoumat nepřímé vlivy sjednocování na tuto oblast. *Přehled zásad bytové politiky v evropských zemích je uveden v příloze.*

2.1.11 Prosazení principu trvale udržitelného rozvoje do oblasti bydlení

V oblasti bydlení budou prosazovány principy trvale udržitelného rozvoje, formulované na mezinárodním fóru v 90. letech [xx] i v ČR v Programovém prohlášení vlády z roku 1998. K hlavním aspektům trvale udržitelného rozvoje bytové politiky patří:

- **územní dimenze** (úspora půdy a její racionální využití);
- **sociální dimenze** (méně segregace);
- **fyzická dimenze** (nový přístup ke stavebním technikám a spotřebě energie), spolu s metodami, k nimž patří participace, tzv. „umožňovací přístup" a využití „dobrých příkladů". S těmito principy je třeba seznamovat především obce, na kterých úspěšné prosazení trvale udržitelného rozvoje v oblasti bydlení nejvice závisí.

2.2 Návrh jednotlivých opatření

2.2.1 Základní záměry a předpoklady jejich dosažení

2.2.1.1 Odstranění vnějších překážek, bránících žádoucímu rozvoji bydlení

Záměr:

Vytvoření situace, kdy budou všechny subjekty působící v oblasti bydlení znát a respektovat příslušné právní normy i skutečné ceny bydlení a budou mít vytvořeny vhodné podmínky pro naplňování svých rolí. Současně také výrazné zvýšení účinnosti právních nástrojů.

Širší předpoklady řešení:

Nezbytné je zvýšení celkové informovanosti o problematice bydlení, odstranění deformovaných pohledů na tuto problematiku a jasné vymezení kompetencí jednotlivých subjektů. Nutné je užší provázání bytové politiky s dalšími oblastmi, které situaci v bydlení výrazně ovlivňují; jedná se dopravní systém, který může snížit disproporce mezi lokalizací bytového fondu a nabídkou pracovních příležitostí, a dále o cenový vývoj služeb pro bydlení, který limituje možnosti vývoje nájemného.

2.2.1.2 Nová bytová výstavba

Záměr:

Vytvoření optimálních podmínek pro investování do nové bytové výstavby a zvýšení jejího objemu, včetně využití vestaveb, nástaveb a přístaveb, které jsou finančně méně náročné. Výrazné zlepšení podmínek pro výstavbu nájemních bytů.

Širší předpoklady řešení:

Základním předpokladem je růst ekonomiky a příjmové úrovně obyvatelstva, který umožní sblížení mezi cenou bytové výstavby a příjmovou úrovní domácností. Dalším nezbytným předpokladem je podpora vstupu

[x] Bílá kniha, kap. VI B – Zajištění sociální integrace všech.
[xx] Konference v Rio de Janeiru v r. 1992 - Agenda 21; konference v Istanbulu v r. 1996 – Agenda HABITAT

potenciálních investorů do oblasti bytové výstavby, pokračování v realizaci stimulačních nástrojů s výraznějším zaměřením na podporu výstavby nájemních bytů a postupné zvyšování účasti zaměstnavatelů na investičním procesu.

2.2.1.3 Péče o stávající bytový fond

Záměr:

Ochrana a zlepšení stavu existujícího bytového fondu, zajištění tvorby dostatečných finančních zdrojů, nutných k řádné péči o něj, včetně jeho modernizace.

Širší předpoklady řešení:

Nezbytným základem je postupná objektivizace nájemného, konsolidace vztahů mezi nájemci a pronajímateli a zvýšení efektu stimulačních opatření, směřujících k posílení objemu finančních prostředků. Další podmínkou je stanovení pravidel, která určí míru finanční účasti státu, vlastníka bytového fondu a uživatele na těchto aktivitách.

2.2.1.4 Sociální problémy

Záměr:

Zvýšení finanční dostupnosti bydlení zvláště pro střední a nižší příjmové skupiny obyvatelstva a vytvoření podpůrných nástrojů na pomoc potřebným skupinám obyvatelstva.

Širší předpoklady řešení:

Nezbytné je odstranění právních, ekonomických a dalších deformací a zvýšení účinnosti dosavadních podpůrných nástrojů, které zlepšují postavení nízkopříjmových a jinak znevýhodněných skupin obyvatelstva v přístupu k bydlení.

2.2.2 Konkrétní navrhovaná opatření

2.2.2.1 Odstranění stávajícího systému regulace nájemného a přechod na nový systém, zahrnující přiměřenou ochranu nájemců i pronajímatelů

Postupné odstranění stávajícího systému plošné regulace a přechod na systém obvyklý ve většině evropských zemí. V novém systému bude zakomponována účinná zákonná ochrana nájemníků před nepřiměřenou výší nájemného a jeho neodůvodněným zvyšováním. K tomuto účelu bude využit systém tzv. porovnávaného – tj. v místě obvyklého – nájemného. Nový systém umožní pronajímateli požadovat rozumné zvýšení nájemného a zohlednit v něm mj. náklady na provedené modernizační práce. V nájemních bytech provozovaných na neziskovém principu bude aplikováno nákladové nájemné. Další vývoj nájemného z bytů musí probíhat důsledně v koordinaci s vývojem ostatních cen spojených s bydlením a v přímé závislosti na celkovém vývoji koupěschopné poptávky domácností. V této souvislosti je nutno zajistit účinné fungování tzv. cenového regulátora v oblasti dodávek energií z rozvodných sítí a pohyb cen služeb pro bydlení harmonizovat s narovnáváním nájemného.

Zavedení nového systému se odrazí ve vytvoření takové ceny bydlení, která bude odrážet jak skutečnou situaci v místě včetně koupěschopné poptávky, tak i diferenciaci podle kvality pronajímané nemovitosti, a výrazně přispěje k odstranění černého trhu s byty. Podaří-li se současně konsolidovat vztahy mezi nájemci a pronajímateli, lze i v oblasti investorského zájmu o výstavbu nájemního bydlení očekávat oživení. Podrobněji je návrh nového systému popsán v příloze.

2.2.2.2 Novelizace právní úpravy nájemních vztahů a nájmu bytů a nebytových prostorů

Bude připravena nová úprava nájmu a podnájmu, která směřuje k odstranění současného systému regulace nájemného, ke konsolidaci vztahů mezi nájemci a pronajímateli a která napomůže k postupnému omezení černého trhu s byty. Novelizace se bude týkat především podnájemních smluv, kaucí, zániku nájemního vztahu i jeho přechodu a zvláštních režimů, tj. služebních bytů a tzv. chráněného bydlení.

Byl zpracován návrh nové právní úpravy nájmu nebytových prostorů, který rozšiřuje smluvní volnost stran při sjednávání nájemních smluv a při výpovědi nájmu, odstraňuje některé administrativní prvky, které ztratily své opodstatnění, a vrací úpravu do systému občanského zákoníku.

2.2.2.3 Posílení role obcí v oblasti bydlení

V rámci novelizace zákona o obcích bude přesněji vymezena role obcí v oblasti bydlení, která přispěje ke zlepšení působení obcí jakožto tvůrců místní bytové politiky i vlastníků významné části bytového fondu. Ministerstvo pro místní rozvoj v součinnosti se Svazem měst a obcí a se zájmovými sdruženími vlastníků domů a nájemců bytů bude trvale pořádat konzultační dny, zaměřené na metodickou pomoc zástupcům měst a obcí, pracovníkům místních, obecních a městských úřadů v oblasti nájmu bytů a nebytových prostorů a v oblasti správy bytového fondu. K tomu účelu bude rozšířeno vydávání metodických pomůcek a odborných publikací a pořádání vzdělávacích akcí a instruktáží.

2.2.2.4 Novelizace zákonů, upravujících existenci a fungování vybraných forem bydlení

Parlamentu České republiky byl předložen vládní návrh novelizace zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů. Tento návrh odstraňuje některé nedostatky, které spočívají v nedůsledném vymezení odpovědnosti za správu, provoz a opravy společných částí domu. Vládní návrh upravuje postavení společenství vlastníků jako povinné právnické osoby a přibližuje právní úpravu osvědčeným zahraničním formám kondominia. Současně řeší i vztahy k zastavěným pozemkům a problémy spojené s vydáním družstevních bytů do vlastnictví členů bytových družstev.

Ministerstvo pro místní rozvoj připraví ve spolupráci se Svazem českých a moravských bytových družstev návrh nové právní úpravy postavení bytových družstev. Dosavadní úprava družstev je zahrnuta do společné části obchodního zákoníku o obchodních společnostech. To neumožňuje úpravu specifických institutů, typických pro bytová družstva, která se vymykají z obchodně právních vztahů. Tato úprava je nevyhovující, neboť hlavním účelem bytového družstva je uspokojování bytových potřeb členů.

Samostatný zákon o bytových družstvech vytvoří potřebný právní rámec pro bytová družstva, v jehož pojetí budou promítnuty mezinárodně uznávané družstevní principy.

2.2.2.5 Vytvoření Státního fondu rozvoje bydlení

Vytvoření zákona o Státním fondu rozvoje bydlení, který umožní koncentrovat mimorozpočtové finanční prostředky s cílem vytvořit zdroje pro realizaci některých opatření na podporu rozvoje bydlení. Shromážděné prostředky bude fond bezpečnými finančními operacemi dále rozmnožovat. Získané prostředky bude využívat na financování opatření, podporujících rozvoj bydlení.

Základními funkcemi fondu bude funkce garanční a funkce podpůrná.

Funkce garanční spočívá v poskytování bankovních záruk za splácení úvěrů poskytnutých hypotečními bankami a stavebními spořitelnami obcím a bytovým družstvům (později také bytovým společnostem, hospodařícím na neziskovém principu) na financování státem podporované výstavby dostupných nájemních bytů a na financování oprav a modernizací panelových bytových domů.

Funkce podpůrná spočívá zejména v poskytování úvěrů a úrokových dotací v předem vymezeném rozsahu na splácení úvěrů poskytnutých hypotečními bankami a stavebními spořitelnami obcím, bytovým družstvům a fyzickým osobám na financování oprav a modernizací panelových bytových domů, na výstavbu nájemních bytů budovaných neziskovými bytovými společnostmi a na výstavbu technické infrastruktury obcemi. Možné bude poskytování dalších dotací podle podmínek stanovených vládou.

2.2.2.6 Zvýšení současné podpory odstraňování zanedbané údržby

Navýšení finančních prostředků, určených pro plnění **Programu poskytování státních půjček na opravy, modernizaci a rozšíření bytového fondu.** Postupné zvyšování objemu získaných finančních prostředků, které je obec povinna poskytnout jako nízkoúročenou půjčku soukromým vlastníkům, s cílem zlepšit jejich péči o bytový fond. Doplnění stávajícího systému navazujícím **Dlouhodobým programem podpory oprav bytových domů,** zaměřeným v první realizační etapě na panelové bytové domy, postupně i na ostatní bytový fond.

2.2.2.7 Zvýšení podpory odstraňování vad panelových objektů a přijetí programu na podporu regenerace panelových sídlišť

Na pomoc při odstraňování nedostatků technického stavu bytového fondu, které jsou důsledkem nejen dlouhodobě odkládané údržby a potřebných oprav, ale i nedostatků při samotném návrhu a realizaci, schválila vláda dne 7. dubna 1999 zásady samostatného podpůrného nástroje **„Zásady dlouhodobého programu podpory oprav bytového fondu".** Cílem programu je podpořit provádění oprav bytových domů s využitím takových technických řešení, která zajistí výrazné prodloužení jejich životnosti a zvýšení kvality bydlení na úroveň odpovídající současným uživatelským požadavkům, a to za optimálních pořizovacích a provozních nákladů. Program usnadní majitelům bytových domů získání dlouhodobých zvýhodněných úvěrů na financování oprav a modernizací bytových domů.

Zahájení programu podpory oprav bytových domů postavených panelovou technologií ve vlastnictví obcí – včetně vytvoření sítě regionálních poradenských středisek – se předpokládá ještě v roce 1999. Počítá se s urychleným rozšířením programu i na objekty v jiném než obecním vlastnictví a s postupnou aplikací programu i na objekty stavěné klasickou technologií. Do doby dostatečného rozšíření nového programu bude ponechána paralelně dosud aplikovaná dotační podpora oprav havarijního stavu konstrukcí panelových bytových domů.

Předpokladem pro systémové řešení všech nedostatků sídlišť je existence dlouhodobého místního programu, který stanoví celkovou strategii procesu zhodnocení území sídliště. Úspěšnost jeho realizace je podmíněna finanční podporou státu a spojením soukromých a veřejných investic. Vzhledem k postupujícímu zhoršování celkového prostředí sídlišť a zejména k silícím negativním dopadům do sociálních a jiných sfér znamená každý odklad zahájení regeneračního procesu značné ztráty finanční i společenské. Z těchto důvodů je navrhován **Program regenerace panelových sídlišť,** v němž bude stát iniciovat a podporovat aktivity, vedoucí k zajištění informačních, organizačních a ekonomických podmínek regenerace sídlištní zástavby. Tímto postupem, na základě schválených komplexních projektů regenerace sídlišť, ve kterých bude vyjádřena všestranná spoluúčast všech zainteresovaných subjektů a které stanoví zásady a regulativy pro realizaci jednotlivých uvažovaných akcí, je možné efektivně realizovat postupnou přeměnu těchto celků v plnohodnotné atraktivní městské části a zabránit sociální degradaci těchto částí měst.

2.2.2.8 Vytvoření a přijetí zákona na ochranu bytového fondu

Vytvoření legislativního rámce, který umožní chránit trvalé bydlení (jako funkční náplň domů) před neodůvodněnou změnou na nebytové využití, zejména v případě kvalitních prostor, splňujících všechny stavebně technické parametry pro trvalé bydlení. Vytvoření takových legislativních podmínek, za kterých bude trvalé zrušení kvalitního bytu v jakémkoli domě podléhat, jako povinná součást stavebního řízení, stanovisku příslušného samosprávného orgánu.

2.2.2.9 Zlepšení provázanosti a účinnosti dosavadních podpůrných opatření

Vytvoření zákona o podpoře bydlení, který umožní vzájemně sladit a v jedné právní normě soustředit současná i připravovaná podpůrná opatření, jež jsou určena na podporu výstavby, na péči o bytový fond a na pořízení bydlení (tj. veškeré podpůrné nástroje, které jsou nyní upraveny vládními nařízeními a programy).

2.2.2.10 Zlepšení legislativního rámce pro hypoteční úvěrování

Vypracování a přijetí změn právních předpisů, které upraví veškeré potřebné podmínky pro širší využití hypoték a hypotečních úvěrů srovnatelně se zahraničními systémy. Jedná se o korekci právní úpravy hypotečního bankovnictví, o novelu zástavního práva a dalších zajišťovacích nástrojů, o vytvoření informačního systému umožňujícího sledovat platební kázeň dlužníků a o řešení některých souvisejících problémů, jako např. narovnání právních vztahů k pozemkům.

2.2.2.11 Pozšíření podpory hypotečních úvěrů na pořizování starších nemovitostí

Rozšíření v současné době poskytované úrokové dotace k hypotečnímu úvěru tak, aby s její pomocí bylo možno pořídit nejen nový bytový objekt jako dosud, ale i byt či dům kolaudovaný před více než jedním rokem. Podpora koupě staršího objektu přispěje ke zvýšení finanční dostupnosti bydlení, neboť starší objekty jsou levnější, a dále napomůže snížit devastaci neobývaných rodinných domků v malých obcích a přispěje k jejich využití pro trvalé bydlení. Využití starších nemovitostí k trvalému bydlení v menších obcích a městech napomůže také zlepšení jejich dopravního napojení na sídla s dostatečnou nabídkou pracovních příležitostí, služeb apod.

2.2.2.12 Rozšíření využití stavebního spoření

Posílení podpory kolektivního investování – především v rámci družstev a budoucích neziskových bytových společností – umožnit využití státního příspěvku ke stavebnímu spoření členům těchto právnických osob a úvěru ze stavebního spoření na financování společných investic.

2.2.2.13 Další vývoj poskytování dotací obcím na výstavbu nájemních bytů a technické infrastruktury

Uspokojit žádosti, které byly přijaty do konce roku 1998. Do doby dostatečného rozvinutí aktivit neziskových bytových společností prodloužit realizaci dosavadního programu. Souběžně s vytvořením nového způsobu subvencování výstavby nájemních bytů, který umožní přesměrovat finanční zdroje od obcí k neziskovým bytovým společnostem či družstvům působícím na neziskovém principu, postupně utlumovat dosavadní dotační systém. Tato změna přenese těžiště investorské role z obcí na neobecní neziskové subjekty.

2.2.2.14 Podpora soukromých investorů

V rámci úprav daňového právního prostředí, zejména systému daní z příjmů, vytvořit stimulační podmínky pro investice do bytového fondu.

Cílem je umožnit investorům rychlejší návratnost vložených prostředků a tím je motivovat k aktivnějšímu působení ve sféře bydlení. Bytovým družstvům a jiným právnickým osobám, vzniklým za účelem koupě bytového domu, v rámci privatizačních kroků obcí umožnit „dobrovolně se vzdát osvobození od příjmové daně" (a zařadit se tak mezi běžně zdaněné právnické osoby) v těch případech, kdy jsou v domě nebytové prostory nebo bytové prostory „nečlenů" právnické osoby – cílem je zvýšit tok finančních prostředků do oprav domu, zejména těch, které mají význam pro budovu jako celek. To umožní zahrnout do nákladů (v případě oprav) nebo do odpisů (v případě modernizace) veškeré výdaje spojené se stavební akcí na celém domě (nikoli jen na části v poměru podle podílu nebytových ploch, nebo bytových ploch „nečlenů").

2.2.2.15 Zrušení nevyužívaných nebo nepřesně zacílených podpor

Zrušení příspěvku na splácení hypotečních úvěrů prostřednictvím postupně rostoucích splátek, který je, v důsledku narůstajícího dlouhodobého závazku, velmi málo využíván.

Zrušení, resp. zásadní úprava současné bezúročné půjčky, která není přesně zacílena a je z hlediska rozpočtu velmi náročná; omezení podmínek pro poskytování bezúročné půjčky tak, aby tato sloužila jako podpůrný nástroj výhradně mladým lidem do určité výše příjmu, kteří si pořizují první bydlení.

2.2.2.16 Vytvoření neziskového nájemního bydlení

Již schválený návrh věcného záměru **zákona o bytových společnostech,** jehož paragrafové znění nyní MMR připravuje, je prvním krokem k vytvoření legislativních a ekonomických předpokladů pro vznik a rozvoj bytových společností, které budou poskytovat bydlení na neziskovém principu, a to při využití systému vícezdrojového financování s podílem budoucího uživatele bytu. Nový systém pojetí neziskového bydlení, známý z vyspělých evropských zemí, kontinuálně naváže na dosavadní, v praxi několik let uplatňovaný systém výstavby nájemních bytů obcemi se státní dotací, do něhož obce často zapojují nejrůznější formou finanční spoluúčasti i budoucí bydlící. Předpokládá se zapojení zdrojů zaměstnavatelů pro bydlení jejich zaměstnanců. Tento krok přispěje k žádoucí diferenciaci nájemního sektoru, posílí objem nové bytové výstavby a rozsah nájemního bydlení a nabídne bydlení především středním příjmovým vrstvám obyvatelstva; dále umožní znovuobnovit stavební činnost bytových družstev, která se budou moci do neziskové formy transformovat, a eliminuje problematickou investiční činnost obcí v oblasti výstavby bytů.

Při splnění podmínek stanovených vládními programy bude vznik a rozvoj těchto společností podpořen z veřejných prostředků. Tak bude dosaženo cenové dostupnosti této formy pro střední příjmové skupiny obyvatel; při uplatnění podpor poskytovaných v rámci sociální politiky obcí bude možná dosažitelnost nájemního bydlení i pro nižší příjmové skupiny obyvatel. Práva a povinnosti členů bytových společností budou obdobné, jako u dosavadních stavebních bytových družstev.

Dotace na výstavbu nájemních bytů budou bytovým společnostem poskytovány na základě kritérií, která zaručí, že bydlení stavěné se státní podporou bude mít standardní kvalitu a bude finančně dostupné; využití dotací bude přísně kontrolováno, aby nemohlo dojít k jejich zneužití. Přesměrování dotací bude realizováno tak, aby nevznikla časová prodleva mezi nyní končícím a připravovaným podpůrným systémem.

Tím se vytvoří potřebné ekonomické a právní podmínky pro rozsáhlejší investování do nájemní formy bydlení, určené zejména pro ty občany, kteří jsou sice schopni vlastními prostředky přispět k řešení své bytové situace, ale nemají potřebný kapitál na pořízení vlastnického bydlení.

2.2.2.17 Podpora mladých lidí při pořizování prvního bydlení

Zaměření podpůrných nástrojů k pomoci mladým lidem při pořízení prvního samostatného bydlení. V tomto směru budou orientovány nástroje na podporu vlastnického bydlení, zejména však na podporu výstavby nájemního bydlení a pořízení bytu ve starších nemovitostech, včetně převodu členských práv k družstevním bytům.

2.2.2.18 Vytvoření nového příspěvku na nájemné

Vytvoření legislativních předpokladů pro vznik nového příspěvku na nájemné, jehož cílem bude překlenutí mezery mezi skutečným, resp. maximálně zohledněným nájemným a částkou, kterou si konkrétní domácnost může dovolit na tento účel vydat. Skutečná výše čistého nájemného bude pro výpočet příspěvku upravena s ohledem na respektování přiměřenosti bydlení. Bude-li skutečné čisté nájemné vyšší než zohledněné, použije se pro výpočet zohledněné nájemné. **Kritériem pro poskytnutí příspěvku a určení jeho výše bude rozhodující podíl čistého nájemného na celkovém čistém peněžním příjmu domácnosti.**

Podpora bude centrální, nároková a bude poskytována souběžně s dosavadním příspěvkem na bydlení. Realizace tohoto opatření umožní reagovat na konkrétní zátěž domácnosti výdaji na nájemné a bude, díky své konstrukci, motivovat domácnosti k hledání přiměřeného bydlení. *Podrobněji je návrh popsán v příloze.*

2.2.2.19 Vytvoření „chráněného bydlení" pro skupiny obyvatelstva se specifickými potřebami v oblasti bydlení

Vytvoření konceptu „chráněného bydlení", v jehož rámci bude podporováno bydlení vybraných skupin občanů, kteří nejsou s to řešit samostatně svůj bytový problém (důchodci, zdravotně postižení, příslušníci etnických minorit apod.) a kteří se ocitli dočasně v bytové tísni. Koncept bude provázán s připravovaným systémem sociální pomoci a bude orientován především na podporu výstavby bytů pro tyto skupiny osob. V rámci něj budou poskytovány dotace na výstavbu domů s pečovatelskou službou, na chráněné, resp. skupinové bydlení, určené osobám s mentálním, popř. kombinovaným postižením, na tzv. domy na půl cesty, sloužící jako dočasné bydlení mladých lidí, kteří opouštějí dětské domovy apod. Celý koncept bude „otevřený" – tzn., že jednotlivé dotační tituly bude možné podle potřeby upravovat.

Součástí zastřešujícího konceptu chráněného bydlení bude i úzce pojaté sociální bydlení, určené lidem, jimž jejich příjmová, resp. celková sociální situace neumožní, ani po využití všech forem sociální pomoci, zajistit si či udržet odpovídající nájemní bydlení. Úzce pojaté sociální bydlení bude poskytováno v přiměřených nájemních bytech ve vlastnictví obce, popř. bytové společnosti; **statut sociálního bytu nebude trvalý, ale bude spojen s konkrétním nájemníkem, od jehož příjmu se bude odvíjet výše nájemného.** Obce budou metodicky vedeny k tomu, aby měly na svém území byty využitelné k těmto účelům, využívaly je a jejich provoz dotovaly z výnosů z bytového hospodářství. Realizace konceptu „chráněného bydlení" umožní poskytnout pomoc při zajišťování adekvátního bydlení i těm skupinám obyvatelstva, které byly dosud mimo dosah pomoci.

Stanovit minimální podíl bezbariérových bytů u výstavby podporované státem, a to ve výši 10 %. Realizace konceptu chráněného bydlení a podpora výstavby bezbariérových bytů navazuje na úkoly „Národního plánu vyrovnávání příležitostí pro občany se zdravotním postižením".

2.2.2.20 Řešení problémů bydlení sociálně nepřizpůsobivých občanů

Zpracování metodického postupu obcí k řešení problémů s bydlením u těch skupin občanů, kteří jsou znevýhodněni nízkou sociální a kulturní úrovní, nízkou vzdělaností, vysokou nezaměstnaností a závislostí na systémech sociální ochrany. Návrh předpokládá využití rozsáhlých aktivit z oblasti sociální práce – vyškolení sociálních pracovníků – a posilování schopnosti handicapovaných skupin obyvatel čelit vlastní marginalizaci.

Konkrétní návrhy řešení při neplnění povinností nájemníků (neplatiči nájemného) vycházejí ze skutečnosti, že subjekt zodpovědný za správu obecního majetku je povinen dbát na plnění povinností nájemců a využít k tomu všechny možnosti. Předpokládá to včasné upozornění na porušování zákonů a norem a jeho důsledky, intenzivní působení terénních sociálních pracovníků, zavedení splátkového kalendáře u větších dluhů, sanace dluhů prostřednictvím srážek ze sociálních dávek. V případě neplnění povinnosti zajištění nového náhradního bydlení na podkladě smlouvy, nikoliv právního nároku.

Specifický přístup je třeba použít k problémovým romským rodinám, kdy se ve většině případů jedná o sociální vyloučení, které má současně charakter etnického vyloučení, přestože jeho příčiny nemusí být nutně rasové. Mimo obecné principy řešení bytové situace nepřizpůsobivých osob je v těchto případech třeba zvyšovat angažovanost romských poradců a aktivistů, využívat jejich spolupráce, zajistit zvláštní odborný přístup při jednání s romskou komunitou, vytvořit model způsobu řešení problémů vznikající koncentrace romského obyvatelstva v jedné lokalitě, orientovat mezinárodní pomoc z příslušných zdrojů evropských struktur na řešení aktuálních problémů v této oblasti, formulovat mezinárodní standardy řešení, odrážející reálné možnosti států a samospráv i specifické kulturní vzorce části romské populace.

2.2.2.21 Vytvoření informačního systému bydlení

Zlepšení informačního systému, který poskytne trvalý a spolehlivý přehled o struktuře domovního i bytového fondu, a přispěje, na základě propojení s dalšími informačními systémy, k jeho lepšímu využití i k efektivnějšímu zacílení podpůrných nástrojů. **Základem informačního systému bude registr budov – staveb a bytů na úrovni obcí, provázaný,** mimo jiné, především **s katastrem nemovitostí.** V navrhovaném „Zákonu o informačních systémech veřejné správy a o působnosti Úřadu pro státní informační systém a o zřízení Rady vlády České republiky pro státní informační politiku" jsou informační systémy veřejné správy pojímány jako souhrn jednotlivých informačních systémů, vedených orgány státní správy, územní samosprávy a jinými orgány veřejné moci pro výkon veřejné správy. **Za základní registry jsou považovány: registr obyvatel, registr ekonomických subjektů, registr nemovitostí (a bytů) a registr územní identifikace.** Pro každý z registrů je nutné stanovit jediný zodpovědný orgán státu jako správce. Postup prací při vytváření a provozování základních registrů bude probíhat v souladu s připravovanou reformou veřejné správy a koncepcí budování informačních systémů veřejné správy.

Ministerstvo pro místní rozvoj je spolu s resorty vnitra a práce a sociálních věcí spoluautorem koncepce informačních systémů veřejné správy, která je pod koordinací Úřadu pro státní informační systém zpracovávána v souvislosti s reformou veřejné správy.

2.2.2.22 Zvýšení dostupnosti informací o bydlení

Těchto cílů, které jsou nezbytné pro zlepšení situace v oblasti bydlení, bude dosaženo následujícími kroky: podporou již existujícího systému „první právní pomoci", poskytnutím dotace na právní poradenství, zajišťované nestátními dobrovolnými organizacemi a dostupné zejména domácnostem s nízkými příjmy, důchodcům apod., pořádáním pravidelných konzultačních dnů, vydáváním metodických pomůcek a odborných publikací s informacemi týkajícími se především podpůrných nástrojů, otázek vlastnictví správy a provozu bytového fondu apod. Značné rozšíření vlastní webové stránky, včetně přímých odkazů na legislativní, zahraniční, nevládní a další existující servery z oblasti bydlení.

2.2.2.23 Zajištění výzkumné činnosti

Vytvoření specializovaného pracoviště, které se bude zabývat bydlením ve všech jeho souvislostech a bude zpracovávat potřebné analýzy, sledovat zahraniční zkušenosti, provádět potřebné komparace zvláště se zeměmi EU a seznamovat se svými poznatky laickou i odbornou veřejnost. Vzhledem k současné hospodářské situaci a rozpočtovým problémům se nenavrhuje vytvářet novou instituci, ale zvážit využití stávajících institucí tak, aby se mohly věnovat problematice bydlení a bytové politice, zejména ekonomickým a sociálním aspektům. Realizací tohoto opatření dojde k výraznému posílení informační a výzkumné základny, která v současnosti řeší pouze dílčí otázky bydlení a je reprezentována soukromými a rozpočtovými organizacemi.

2.2.3 Nároky na státní rozpočet

Celkový objem finančních prostředků, které směřují do oblasti bydlení, je vzhledem k výraznému účinku na další odvětví ekonomiky nezbytné zvyšovat. Vzhledem k současné makroekonomické situaci je navržen mírný plynulý každoroční růst podílu výdajů státního rozpočtu na podporu bydlení. V jeho rámci jsou saturovány především mandatorní výdaje podpůrných opatření. Klesá podíl nemandatorních výdajů, jejichž úloha je postupně přebírána dynamicky se rozvíjejícím podílem Státního fondu rozvoje bydlení. **Součet podílu výdajů státního rozpočtu na podporu bydlení a výdajů Státního fondu rozvoje bydlení postupně dosahuje horizontu 1,5 % HDP,** předpokládaného Programovým prohlášením vlády.

Příloha I
Koncepce bytové politiky

Bytová situace v České republice

1. Stav bytového fondu, bytová výstavba
1.1 Rozsah bytového fondu

Podle posledního sčítání lidu, domů a bytů (dále SLBD), které proběhlo v roce 1991[x], představoval úhrnný bytový fond celkem 4 077 193 bytů; z toho bylo 9,1 % – tedy 371 512 bytů – trvale neobydlených. Největší část neobydlených bytů představovaly byty v rodinných domcích, užívaných jako rekreační chalupy (bez rekolaudace). Tato vesnická stavení jsou pro trvalé bydlení využitelná jen v malém rozsahu; důvodem je zejména jejich lokalizace v oblastech s velmi omezenou nabídkou pracovních míst. V rámci skupiny dočasně prázdných bytů činí v současnosti největší podíl byty neužívané v důsledku neuzavřených restitučních nároků.

Počet trvale užívaných bytů:

rok 1991 (SLBD)	3 705 681 bytů	(tj. 90,9 % úhrnného bytového fondu)
rok 1999	3 731 165 bytů	(výběrové šetření o struktuře bytového fondu)

Rok 1999	Nájemní sektor[x]	Družstevní sektor[xx]	Vlastnický sektor	Ostatní
Počet bytů	1 219 000	704 000	1 722 000	87 000
Podíl v %	33	19	46	2

Zdroj: šetření o struktuře bytového fondu 1998, ČSÚ
[x] Nájemní byty obecní, státní, soukromé a právnických osob, které vznikly za účelem privatizace bytových domů.
[xx] SBD a LBD

1.2 Rozsah bytového fondu vzhledem k velikosti populace a počtu domácností

V České republice podle SLBD z roku 1991 bylo 360 trvale obydlených bytů na 1 000 obyvatel. Podle výběrového statistického šetření ČSÚ z 1. čtvrtletí 1999 je to 365 bytů.

Vzhledem k tomu, že již v době SLBD cca 400 tis. domácností nemělo samostatný byt a žilo ve společném bytě s jinou domácností (přičemž ve dvou třetinách se jednalo o tzv. nechtěná soužití) a vzhledem k tomu, že objem bytové výstavby je relativně nízký, lze předpokládat, že se zvyšuje počet domácností bez vlastního bytu.

1.3 Kvalitativní charakteristiky bytového fondu

Bytový fond je tvořen z 51 % byty ve vícepodlažních domech, z toho cca 1,2 mil. bytů je v domech postavených panelovou technologií. V mezinárodním srovnání je neuspokojivý zejména plošný standard bytů. Velkým problémem je morální a technické zastarání velké části bytového fondu, způsobené dlouhodobě zanedbávanou údržbou; alarmující je zvláště stav panelových objektů. Kvalita bytového fondu je naopak zcela uspokojivá z hlediska vybavenosti bytů hygienickým zařízením a z hlediska způsobu vytápění.

Fungování trhu bydlení brzdí i zhoršující se možnost dojíždění (zhoršující se obslužnost některých území hromadnou dopravou a trvale se zvyšující ceny pohonných hmot), nízká možnost získání dostupného bydlení v lokalitách s relativně vyšší mírou nabídky pracovních příležitostí. Relativně vysoké je průměrné stáří bytového fondu: rodinné domy – 60,3 let; nájemní domy – 36,2 let (odhad MMR).

1.4 Stávající struktura bytového fondu z hlediska základních forem bydlení

Po roce 1989 došlo postupně ke změnám ve skladbě bytového fondu:

- **Soukromý nájemní sektor,** který vznikl zejména na základě restitucí nemovitostí, tvoří v současné době zhruba 6 %, tj. 215 tis. bytů (s naprostou převahou bytů s regulovaným nájemným).
- V roce 1991 byly převedeny tzv. státní byty do vlastnictví obcí; vznikl tím **obecní nájemní bytový fond**, který představuje v současné době cca 24 % celkového bytového fondu, tj. cca 880 tis. bytů (tento sektor se postupně zmenšuje, protože obce část svého bytového fondu privatizují, nejčastěji stávajícím nájemníkům).
- **Družstevní byty,** které jsou postupně převáděny do vlastnictví členů družstev, představují v současné 19 % bytového fondu, tj. cca 704 tis. bytů.

[x] Uváděné údaje vycházejí ze SLBD 1991, z výběrového šetření o struktuře bytového fondu, které se uskutečnilo v 1. čtvrtletí 1999, ze statistiky bytové výstavby, výsledků mikrocensů 1992 a 1997, z některých rozsáhlých šetření (např. Sociologického ústavu Akademie věd v Praze) a z vlastních zjišťování.

- **Vlastnické byty** v bytových domech (včetně převedených družstevních bytů) tvoří nyní asi 6 % bytového fondu, tj. 230 tis. bytů. Vlastnické byty v rodinných domech tvoří cca 40 % bytového fondu, tj. 1 490 tis. bytů.

Skladba bytového fondu v členění na nájemní a vlastnický sektor odpovídá zhruba skladbě v zemích Evropské unie.

1.5 Rozsah nové bytové výstavby

Po roce 1990 došlo k výraznému snížení nové bytové výstavby; pokles trval zhruba do roku 1993. Od roku 1994 dochází k trvalému nárůstu počtu zahájených bytů, který je postupně následován nárůstem počtu bytů dokončených. Vývoj vyplývá z následující tabulky (počet bytů):

Rok	Byty zahájené	Byty rozestavěné	Byty dokončené
1990	61 004	158 840	44 594
1991	10 899	128 228	41 719
1992	8 429	97 768	36 397
1993	7 454	72 356	31 509
1994	10 964	62 117	18 162
1995	16 548	66 172	12 662
1996	22 680	74 726	14 482
1997	33 152	90 552	16 757
1998	35 027	103 191	22 183

Průměrná pořizovací cena za 1 m² dokončeného bytu (v Kč)

	rodinné domy	bytové domy
cena za 1 m² obytné plochy		
1996	20 063	19 457
1997	23 109	23 542
1998	23 913	27 688
cena za 1 m² užitkové plochy		
1996	12 269	13 084
1997	14 100	16 332
1998	14 894	19 898

Pramen: ČSÚ, Stavby pro bydlení dokončené v České republice v roce 1996, 1997, ČSÚ 1997, 1998

Zatímco v roce 1990 převažovala výstavba bytových domů (cca 62 %), došlo v dalších letech ke změně; v roce 1998 činil podíl dokončených bytů v bytových domech jen 43 %.

Přes několik let trvající pozitivní vývoj v této oblasti zaostává bytová výstavba za průměrem Evropské unie[x]. Např. v roce 1995 bylo v zemích EU dokončováno v průměru 5,3 bytu na 1 000 obyvatel, zatímco v ČR to bylo jen 1,23 (v roce 1997 pak 1,63 bytu na 1 000 obyvatel).

2. Ceny bydlení
2.1 Ceny nové výstavby

Průměrná pořizovací hodnota dokončeného bytu od roku 1990 do roku 1997 v bytových domech, stejně jako v rodinných, vzrostla více než 6 x (v bytových domech ze 171 449 Kč na 1 083 200 Kč a v rodinných domech z 340 134 Kč na 2 0143 600 Kč). Přitom čisté peněžní příjmy domácností vzrostly ve sledovaném období zhruba třikrát. Nabídková cena nového bytu se pohybuje v rozmezí 15 – 27 tis. Kč/m² podle použité technologie, typu výstavby a lokality.

2.2 Ceny starších bytů

Od konce roku 1997, zejména pak v průběhu roku 1998 a 1999, výrazně poklesly ceny starších volných bytů i rodinných domků nabízených na trhu (legálním, kde převažují byty družstevní, i černém, kde převažují byty obecní) - podrobněji jsou ceny volných družstev-

[x] Mezinárodní srovnání je však poněkud zavádějící, neboť metodika statistického sledování je v jednotlivých zemích odlišná. V mnoha zemích EU se do ukazatele objemu bytové výstavby zahrnují, na rozdíl od ČR, i modernizované byty či výstavba rekreačních objektů (včetně chat na mořském pobřeží a horských střediscích), což celkový objem bytové výstavby samozřejmě zvyšuje.

ních bytů ve větších městech České republiky uvedeny v příloze. Tento pokles je patrný zejména v některých „méně atraktivních" lokalitách; dochází však k němu i v Praze a Brně (diferencovaně v závislosti na konkrétní lokalitě); ke znatelnému poklesu došlo i v bezprostřední blízkosti těchto měst.

Ceny nabízených starších volných bytů (družstevních a do vlastnictví) na volném trhu v některých lokalitách:

Praha – 40 m^2 byt od 450 do 500 tis. Kč; 70 m^2 byt od 750 do 800 tis. Kč (ceny jsou výrazně odlišné v závislosti na konkrétním umístění ve městě); v současné době je nabízeno několik tis. bytů na volném trhu k prodeji a pronájmu (za volné = tržní nájemné).

Brno – 40 m^2 byt od 250 do 350 tis. Kč; 70 m^2 byt od 550 do 600 tis. Kč (ceny jsou výrazně odlišné v závislosti na konkrétním umístění ve městě).

Ostatní větší města – 40 m^2 byt od 200 tis. Kč; byt 70 m^2 od 500 tis. Kč [x].

2.3 Nájemné

Průměrná výše regulovaného nájemného se zvýšila ze 134 Kč měsíčně v roce 1990 na 1 082 Kč v roce 1998, zvýšení tedy činí cca o 700 %. V roce 1999 se umožňuje zvýšení maximálně o 9,3 %, tj. v průměru na 1 183 Kč měsíčně.

Vývoj průměrného čistého regulovaného nájemného (v Kč/měsíc)

Roky	1990	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Průměrné regulované nájemné	134	268	268	375	460	580	864	1 082	1 183
Předcházející rok = 100	100	200	100	140	123	126	149	125	
Rok 1989 = 100	100	200	200	280	343	433	645	807	

Výše maximálního základního nájemného pro průměrný byt o 60 m^2 (v Kč/měsíc)

Velikost obce	po 1. 7. 1998	po 1. 7. 1999
do 10 tis. obyvatel	735	803
10 až 50 tis. obyvatel	790	863
50 až 100 tis. obyvatel	890	973
nad 100 tis. obyvatel	1 025	1 317
Praha	1 790	1 956

Vývoj nájemného se odrazil v „rozevření nůžek" mezi výší nájemného v obcích různých velikostních kategorií a v založení kvantitativně odlišných relací.

V bytech postavených bez účasti veřejných prostředků a ve volných bytech je uplatňováno smluvní nájemné; v bytech postavených s účastí veřejných prostředků je stanoveno věcně usměrňované nájemné, které však nesmí převýšit trojnásobek regulovaného nájmu. Volné smluvní (tržní) nájemné se ve větších městech pohybovalo v roce 1998 od cca 25 Kč/m^2/měsíc (severní Čechy, severní Morava), přes cca 60 Kč/m^2/měsíc (jižní a střední Čechy) až po 100 Kč/m^2/měsíc (Brno) a 150 Kč/m^2/měsíc (Praha) [xx]. Vzhledem k plošnému poklesu cen starších bytů v průběhu roku 1998 i 1999 lze odhadovat, že současná hladina je (diferencovaně podle lokality) zhruba o 15 – 20 % nižší.

2.4 Další ceny spojené s bydlením

Kromě nájemného se postupně narovnávají i další regulované ceny spojené s bydlením. V případě elektřiny a plynu jsou maximální ceny pro domácnosti stále nižší než náklady a dochází zde k tzv. křížovým dotacím, kdy ceny pro velkoodběratele jsou vyšší než ceny pro domácnosti. U tepla byly dotace v roce 1998 odbourány. Ceny elektrické energie se od roku 1990 do roku 1998 zvýšily téměř 3 x, plynu 4 x, pevných paliv 5,6 x a tepelné energie téměř 10 x, vodného a stočného více než 20 x.

2.5 Celkové náklady na bydlení, dostupnost pro domácnosti

Celkové náklady na bydlení činí v úhrnném průměru – tj. ve všech typech bytů - 2 990 Kč měsíčně a jejich podíl na průměrných čistých peněžních příjmech domácností činí 18,9 %. Vzhledem k rychlejšímu vývoji nájemného a odlišné struktuře výdajů na bydlení jsou celkové náklady na bydlení v nájemních bytech vyšší; jejich podíl dosahuje 19,4 %. Náklady na bydlení jsou výrazně diferencované v závislosti na typu bydlení (vlastnické, družstevní, nájemní), velikosti a kategorii bytu, velikosti obce, v níž se byt nachází, a zejména na způsobu vytápění, ohřevu teplé vody a vaření.

Finanční dostupnost jednotlivých typů bydlení je značně diferencovaná. Velmi nízká je, z hlediska pořizovacích nákladů, finanční dostupnost především nového vlastnického bydlení – zejména proto, že pořizovací náklady na bydlení v období let 1990 – 1997 výrazně vzrostly, což bylo způsobeno liberalizací cen, relativně vysokou poptávkou po kvalitním bydlení a také prudkým zvýšením cen pozemků, zejména v 1. polovině 90. let. Finanční dostupnost pořízení bytu do vlastnictví prostřednictvím hypotečního úvěru se zvýšila v souvislosti se snižováním úrokových sazeb, které se v roce 1999 pohybují v jednotlivých peněžních ústavech od 8 do 11 %. Při započtení státní (4 %) úrokové dotace to znamená u úvěru ve výši 750 tis. Kč a době splatnosti 20 let měsíční splátku 4 545 až 5 815 Kč. Jde o částky, které zhruba odpovídají dvoj až trojnásobku regulovaného nájemného za 60 m^2 byt v Praze.

Finanční dostupnost nájemního bydlení z hlediska užívání je, v případě bytů s regulovaným nájemným, poměrně vysoká, což se odráží ve vysoké poptávce po tomto druhu bydlení. Finanční dostupnost nájemních bytů, které jsou pronajímány za volné nájemné, je nízká.

[x] Zdroj: Realitní kanceláře, internetové servery kanceláří Asociace realitních kanceláří, městské a místní obecní úřady, Ústav územního rozvoje.

[xx] Ústav územního rozvoje, Brno, 1999, Sociologický ústav Akademie věd, Praha, 1998, INVOK, Praha, 1998.

SBORNÍK MATERIÁLŮ 2. KONFERENCE „STÁTNÍ, REGIONÁLNÍ A OBECNÍ BYTOVÁ POLITIKA" 10. 12. 1999

Příloha II
Koncepce bytové politiky

Nejdůležitější současné nástroje podpory bydlení

1. Nástroje zaměřené na podporu vlastnického bydlení
1.1 Podpora hypotečního úvěrování

Hypoteční úvěry jsou dlouhodobé úvěry zajištěné nemovitostmi, uplatňující se především při pořizování vlastnického bydlení fyzickými osobami. V ČR jsou tyto úvěry poskytovány od roku 1995, kdy byla přijata příslušná právní úprava.

Podpora hypotečního úvěrování má několik forem, lišících se svým zaměřením: osvobození úrokových výnosů z hypotečních zástavních listů od daně z příjmu je zaměřeno na posílení akumulace zdrojů hypotečními bankami; podpora ve formě úhrady části úroku hypotečního úvěru, snížení základu pro výpočet daně z příjmu fyzických osob o část splácených úroků a státní

Bezúročná půjčka

Rok	Počet poskytnutých půjček	Průměrná výše půjčky (Kč)
do 31.12. 1996	0	0
v roce 1997	1 352	199 028
v roce 1998 (vč. přislibů)	5 409	198 569

Zdroj: ČMZRB

návratný příspěvek na částečnou úhradu jistiny a úroku hypotečního úvěru (umožňující využít narůstající výši splátek) jsou zaměřeny na zvýšení dostupnosti hypotečních úvěrů pro domácnosti. Nejvýznamnější je úhrada části úroku, která je orientována výhradně na pořízení nového bydlení, tj. na podporu nové bytové výstavby. Úroková dotace se podle poslední právní úpravy pohybuje od 0 do 4 %, v závislosti na aktuálním vývoji úrokových sazeb.

I přes existenci podpůrných nástrojů jsou hypoteční úvěry málo využívány. Příčinou je především nízká příjmová úroveň většiny domácností, která způsobuje, že získání a splácení hypotečního úvěru ve výši odpovídající ceně nové nemovitosti je pro drtivou většinu domácností nedostupné. Dotovaný hypoteční úvěr je zacílen pouze na novou bytovou výstavbu; v současné době jsou však cenově nejdostupnější starší byty a domky. V roce 1999 je ve státním rozpočtu vyhrazena na přímou podporu hypotečního úvěrování celková částka ve výši 250 mil. Kč.

1.2 Bezúročná půjčka

Bezúročná půjčka ve výši max. 200 tis. Kč, poskytovaná na základě vládního nařízení od roku 1997, je zaměřena na posílení kupní síly domácností, které řeší svou bytovou situaci pořízením bytu či domku do vlastnictví. Půjčka je poskytována pouze na novou výstavbu, v kombinaci s hypotečním úvěrem či stavebním spořením; její poskytnutí je limitováno příjmem žada-

Podpora hypotečního úvěrování

Rok	Počet poskytnutých úvěrů s úrokovou dotací na nové byty	Průměrná výše úvěru s úrokovou dotací (v tis. Kč)
od r. 1995 do 1996	2 023	1 051
v roce 1997	1 690	1 051
v roce 1998	1 766	1 095

Zdroj: ČMZRB

Rok	Počet poskytnutých úvěrů s rostoucí splátkou na nové byty	Průměrná výše návratného příspěvku na 1 úvěr (v tis. Kč)
od .... do 31.12. 1996	0	0
v roce 1997	19	113
v roce 1998	27	118

Zdroj: ČMZRB

tele. Enormní zájem o půjčku v letech 1998 – 99 způsobil, že prostředky určené k tomuto účelu ve státním rozpočtu byly vždy již v polovině roku vyčerpány. V roce 1999 je ve státním rozpočtu vyhrazena celková částka na tuto formu podpory ve výši 1 450 mil. Kč.

Dosavadní zkušenosti naznačují, že jak bezúročná půjčka, tak příspěvek na splácení hypotečního úvěru prostřednictvím rostoucích splátek neplní očekávanou funkci, a proto by měly být nahrazeny efektivnější formou podpory.

Investiční dotace na výstavbu domů s pečovatelskou službou je poskytována od roku 1991. Výše dotace činí max. 750 tis. Kč na byt, určený pro osoby se sníženou soběstačností, tj. pro zdravotně postižené občany a důchodce. Domy s pečovatelskou službou mohou zahrnovat i tzv. chráněné bydlení; obecní nájemní byty tak mohou být poskytovány všem skupinám občanů se specifickými potřebami v oblasti bydlení. Ze státního rozpočtu je v roce 1999 na tuto formu podpory vyhrazeno 471 mil. Kč.

Podpora výstavby DPS

Rok	Počet výše dotace na 1 byt (v tis. Kč)	Počet bytů postavených v DPS
do 1991 do 1997	750	12 290
v roce 1998	750	811

Zdroj: MMR

2. Nástroje zaměřené na podporu nájemního bydlení
2.1 Podpora výstavby obecních nájemních bytů a technické infrastruktury

Investiční dotace na výstavbu nájemních bytů a příslušné infrastruktury byla poskytována do konce roku 1998 na základě každoročně vyhlašovaného programu[x]. Výše nevratné dotace činí max. 320 tis. Kč/byt a max. 50 tis. Kč na související infrastrukturu. Dotace záměrně pokrývá jen část nákladů na výstavbu, a proto musí být doplňována obecními nebo jinými soukromými prostředky.

Objem prostředků určených na tento program je od počátku (1995) poměrně značný, což se pozitivně odráží v rozsahu nové bytové výstavby. Potřebný objem výstavby nových nájemních bytů však nemůže být tímto způsobem plně saturován. Dosavadní zkušenosti prokázaly, že obce hledají „další" zdroje pro financování investice do nových bytů; připravovaná forma bytových společností umožní „narovnat" a právně zakotvit formu vícezdrojového financování výstavby nových bytů na „neziskovém" principu. Bytové společnosti tak postupně převezmou dosavadní investorskou roli obcí. Ze státního rozpočtu je na tyto účely vyhrazena v roce 1999 celková částka ve výši 3,480 mld. Kč.

2.2 Podpora výstavby domů s pečovatelskou službou

3. Nástroje zaměřené na podporu všech typů bydlení
3.1 Podpora stavebního spoření

Stavební spoření je systém financování bydlení, založený na pevné vazbě mezi časově vymezenou spořící a úvěrovou fází; jeho výhodou je poskytování levných úvěrů, vázaných na nízkoúročené spoření. V ČR funguje stavební spoření od roku 1993 a je zaměřeno na financování širokých bytových potřeb – od pořízení bydlení až po vybavení domácnosti.

Hlavní formou státní podpory je poskytování nenávratného příspěvku ve výši 25 % z ročně uspořené částky (maximálně 4 500 Kč ročně), jehož cílem je posílit spořivost domácností a tím i akumulaci zdrojů, nutných pro poskytování levných úvěrů stavebními spořitelnami. Další formou podpory je osvobození úroků z vkladů ze stavebního spoření, včetně úroků ze státní podpory od daně z příjmu, a opět možnost snížení základu pro výpočet daně z příjmu fyzických osob o část splácených úroků z úvěru.

Stavební spoření je, především díky státnímu příspěvku, využíváno v maximální možné míře, hlavně ve fázi spoření. Z již poskytnutých úvěrů bylo téměř 40 % využito na koupi nemovitosti, často v rámci privatizace; na novou bytovou výstavbu byla využita jen zhruba pětina úvěrů, což mj. dokazuje, že prostředky, které lze standardním postupem ze stavebního spoření získat, jsou vzhledem k cenám nové výstavby příliš nízké. Stavební

Podpora výstavby obecních nájemních bytů a technické infrastruktury

Rok	Počet výše dotace na 1 byt (v tis. Kč)	Počet bytů postavených s dotací
od 1995 do 1996	335	3 400
v roce 1997	335	4 000
v roce 1998	335	5 000

Zdroj: MMR

[x] Počínaje rokem 1999 je dotace poskytována pouze na stavby, u kterých byla žádost o dotaci podána do konce roku 1998.

spoření neumožňuje „kolektivní" využití (např. v družstevním sektoru), čímž je jeho využití zúženo. Pro vyšší efektivitu systému by takové rozšíření umožnilo investovat např. i do modernizace stávajícího družstevního bytového fondu. Ve státním rozpočtu pro rok 1999 je pro tuto formu podpory vyhrazeno 6,350 mld. Kč.

Podpora stavebního spoření

Rok	Počet uzavř. smluv meziroční přírůstek	Počet uzavřených smluv	Průměrná výše spořené částky měsíčně (Kč)	Průměrná výše spořené částky ročně (Kč)
od 1993 do 1996	1 560 142	1 725 270	580	6 900
v roce 1997	407 707	557 176	820	9 800
v roce 1998	403 967	614 669	860	10 320

Zdroj: MF

Rok	Počet poskytnutých úvěrů	Počet poskytnutých překlenovacích úvěrů	Průměrná výše úvěru (Kč)	Průměrná výše překlenovacího úvěru (Kč)
do r. 1996	4 270	13 647	44 000[x/]	139 000[x/]
v roce 1997	6 054	41 308	viz[x/]	viz[x/]
v roce 1998	27 556	98 283	53 000	155 000

Zdroj: MF
[x/] Údaje platí do roku 1997 včetně; zdroj: Asociace stavebních spořitelen

3.2 Státní bezúročná půjčka do fondu obcí

Státní půjčka (bezúročná s termínem splatnosti až 10 let) je určena obcím a jejich prostřednictvím i soukromým majitelům domů (jako max. 7 % úročený úvěr ve výši minimálně 20 % přidělené dotace) na odstraňování zchátralosti bytového fondu. Tato forma podpory iniciuje vznik místních obecních fondů (podmínka získání dotace), zaměřených na modernizaci bytového fondu. V roce 1999 je na tuto formu podpory vyhrazena částka ve výši 300 mil. Kč.

3.3 Dotace na opravu bytového fondu

Podpora je určena všem vlastníkům domů, postavených panelovou technologií – tj. obcím, bytovým družstvům, soukromým osobám a těm právnickým osobám, v nichž stát nemá majetkovou účast. Dotace nesmí překročit 50 % rozpočtových nákladů a je určena na odstraňování velmi závažných technických závad „havarijního" charakteru. V roce 1999 je nově ve státním rozpočtu vyhrazena částka ve výši 420 mil. Kč.

Státní bezúročná půjčka do fondu obcí

Rok	Počet poskytnutých půjček (tj. Počet obcí, které dostaly dotaci)	Průměrná výše půjčky (v mil. Kč)
od 1994 do 1996	253	4,3
v roce 1997	105	2,3
v roce 1998	184	1,6

Zdroj: MMR

Dotace na opravu bytového fondu

Rok	Počet „zachráněných" objektů	Průměrná výše dotace (v tis. Kč)
v roce 1997	600	1 000
v roce 1998	452	1 326

Zdroj: MMR

4. Adresné sociální dávky

4.1 Sociální příspěvky vázané na bydlení

Základní a nejdůležitější formou sociální podpory, zacílenou na zvýšení příjmové úrovně domácností s nižšími příjmy, je příspěvek na bydlení. Tento sociální příspěvek pobírají všechny domácnosti s příjmem nepřekračujícím 1,6násobek životního minima, bez ohledu na to, jak bydlí.

Od roku 1997 jsou k dispozici také dvě „dočasné" dávky – sociální příspěvek k vyrovnání zvýšení nájemného a sociální příspěvek k vyrovnání zvýšení cen tepelné energie. Obě dávky jsou zacíleny na zmírnění sociálních dopadů deregulace a jsou poskytovány pou-

Sociální příspěvky

Rok	Počet příjemců příspěvku na bydlení (v tis.)	Průměrná výše příspěvku na bydlení (Kč)
1997	161,0	334
1998	253,8	566

Rok	Počet příjemců příspěvku „na nájemné" (v tis.)	Průměrná výše příspěvku „na nájemné" (Kč)
1997	63,0	153
1998	86,0	124

Rok	Počet příjemců příspěvku „na vytápění" (v tis.)	Průměrná výše příspěvku „na vytápění" (Kč)
1997	65,0	215
1998	100,9	190

Zdroj: MPSV

ze těm domácnostem do 1,6násobku životního minima, kterých se deregulace týká; obě dávky budou ukončeny v roce 2000. V současné době připravují rezorty práce a sociálních věcí a pro místní rozvoj společně nový systém příspěvku na nájemné, který nahradí dosavadní systém kompenzací v oblasti nájemního bydlení. V roce 1999 je ve státním rozpočtu na tyto formy podpory vyčleněno 2,067 mld. Kč.

5. Ostatní nástroje

Kromě uvedených nejvýznamnějších nástrojů na podporu bydlení jsou k dispozici ještě mnohé další. Z přímých podpor je to např. úhrada majetkové újmy bankám za občany splácející výhodné úvěry (1 % a 2,7 %) z minulých let na družstevní a individuální bytovou výstavbu a podpora vlastníků při zateplování objektů; z daňových úlev jsou významné např. snížení základu daně o zaplacené úroky z úvěru, osvobození od daně z nemovitosti na dobu 15 let od kolaudace v případě nové výstavby, či umožnění zrychlených odpisů (30 let) v rámci vytváření finančních zdrojů na opravy domů s byty. Vedle těchto forem podpory vydává stát ještě značný objem prostředků na pomoc oblastem postiženým povodněmi.

6. Výdaje státního rozpočtu na nejdůležitější formy podpory bydlení (v mil. Kč)

Forma podpory	**1997**	**1998**	**1999**
Podpora hypotečních úvěrů	35[x/]	134	250
Podpora stavebního spoření	3 826	5 100	6 350
Bezúročná půjčka na bytovou výstavbu		766	1 450
Podpora výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury	2 698	2 891	3 480
Podpora výstavby domů s pečovatelskou službou	600	670	471
Půjčka do fondu obcí na opravy a modernizace bytového fondu	240	300	300
Podpora oprav bytového fondu	240	240	420
Sociální příspěvky vázané na bydlení	926	1 920	2 067
Podpora bydlení celkem	**8 602**	**12 065**	**14 688**

[x/] Zde jsou zahrnuty i prostředky na bezúročnou půjčku.

Příloha III
Koncepce bytové politiky

Právo na bydlení v mezinárodním kontextu

Lidská práva představují rozsáhlou a trvale živou problematiku, která se promítá do právních řádů jednotlivých zemí světa i do mnoha dokumentů mezinárodního společenství. Jako jedno z lidských práv je v těchto dokumentech formulováno i právo na bydlení, popř. právo na přiměřené bydlení. Právo na bydlení je, podle T. H. Marshalla, řazeno mezi **sociální práva;** sociální práva jsou třetím prvkem lidských práv – vedle práv politických a občanských; rozvoj konceptu sociálních práv je svázán s rozvojem *„welfare state"*. Hlavním principem práva na bydlení je rovný a nediskriminační přístup z hlediska rasy, náboženského vyznání a pohlaví. V dokumentu Zásady bytové politiky *(Housing Policy Guidelines),* schváleném Výborem Evropské hospodářské komise OSN pro lidská sídla v roce 1992, je právo na bydlení charakterizováno jako nevymahatelné a nenárokové, vyjadřující závazek vlád pečovat o tuto oblast a o uspokojivou úroveň bydlení občanů. Bydlení obecně – jako oblast zasluhující určitou pozornost státu – je zahrnuto v některých zemích přímo do ústavy; pouze Portugalsko má toto právo detailně rozvedeno tak, že zahrnuje bydlení odpovídající velikosti, hygienického standardu a nájemného přiměřeného k příjmům. Z evropských zemí obsahují určitou formulaci týkající se bydlení přímo ve své ústavě tyto státy:

Albánie	úprava z roku 1990
Belgie	úprava z roku 1994
Holandsko	úprava z roku 1984
Itálie	úprava z roku 1947
Litva	úprava z roku 1992
Polsko	úprava z roku 1992
Portugalsko	úprava z roku 1992
Rakousko	úprava z roku 1929
Rumunsko	úprava z roku 1991
Rusko	úprava z roku 1993
Řecko	úprava z roku 1975
Španělsko	úprava z roku 1978
Švédsko	úprava z roku 1977
Švýcarsko	úprava z roku 1874
Turecko	úprava z roku 1982.

Právo na bydlení – jako jedno z lidských práv – je pak formulováno v řadě mezinárodních dokumentů, k nimž se připojila i Česká republika. Nejstarším takovým dokumentem je **Všeobecná deklarace lidských práv** *(Universal Declaration on Human Rights),* která byla přijata Valným shromážděním OSN v prosinci 1948 a v níž se v článku 25 uvádí, že *„každý má právo na životní úroveň přiměřenou zdraví a blahobytu svému i své rodiny, včetně výživy, ošacení, bydlení, lékařské péče a nezbytných sociálních služeb ...".* **V Deklaraci práv dítěte** *(Declaration on the Right of the Child),* přijaté v listopadu 1959, se v paragrafu 4 uvádí, že *„dítě má právo na přiměřenou výživu, bydlení, odpočinek a lékařskou péči ...".* Problematika bydlení je dále zmiňována v celé řadě dalších mezinárodních dokumentů, které jsou zaměřeny na eliminaci rasové diskriminace, diskriminace žen apod. Např. **Deklarace o sociálním pokroku a rozvoji** *(Declaration on Social Progress and Development),* přijatá v prosinci 1969, v části II článku 10 uvádí, že ..... *základních svobod lze dosáhnout mj. opatřeními zaměřenými na přiměřené bydlení a na zajištění komunálních služeb pro všechny, zejména osoby s nízkými příjmy a početné rodiny".*

V systému **Organizace spojených národů** je agenda lidských práv upravena dvojím způsobem. Především existují ústřední orgány pro tato práva, a to Komise OSN pro lidská práva a funkce Vysokého komisaře pro lidská práva. Dále existují i tzv. smluvní útvary, a to zvláštní výbory pro každý jednotlivý pakt, smlouvu či konvenci (úmluvu). Pro Pakt o hospodářských, sociálních a kulturních právech existuje proto Výbor pro hospodářská, sociální a kulturní práva, který se problematikou práva na bydlení zvláště zabývá. V **Mezinárodním paktu o hospodářských, sociálních a kulturních právech** *(International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights)* z roku 1966, ke kterému se Česká republika připojila v červnu 1994, se v článku 11 uvádí, že *„státy uznávají právo každého na přiměřenou životní úroveň pro sebe i svou rodinu, včetně přiměřené výživy, ošacení a bydlení a na trvalé zlepšování životních podmínek".* Na podporu realizace závazků tohoto mezinárodního dokumentu byla Výborem OSN pro lidská práva vypracována četná doporučení, výklady a komentáře. Právo na přiměřené bydlení je trvale předmětem mezinárodních komparací, pracovních jednání expertů apod. Z publikací Organizace spojených národů je právu na bydlení v rámci tohoto mezinárodního paktu věnován především *Fact Sheet No. 21,* kde jsou formulovány jednotlivé aspekty práva na přiměřené bydlení:

- Právní jistota vlastnictví (držby), zahrnující např. i opatření proti nucenému opuštění majetku.
- Dostupnost služeb, potřebných materiálů a infrastruktury, zahrnující přístup k přírodním zdrojům, tj. pitné vodě, kanalizaci, energii, vytápění, osvětlení apod.
- Cenově dostupné bydlení, zahrnující zejména takovou úroveň cen bydlení, která by zaručila naplnění základních potřeb v oblasti bydlení, včetně možnosti získat sociální podporu v těch případech, kdy je toto naplnění vlastními silami rodiny nedostupné; tato opatření se vztahují jak na vlastnické, tak na nájemní bydlení.
- Obyvatelné bydlení, zahrnující odpovídající prostorový standard, včetně ochrany před chladem, vlhkem, větrem apod., včetně zdravotní nezávadnosti bydlení.
- Dostupné bydlení zejména pro ohrožené a znevýhodněné osoby - tj. seniory, děti, zdravotně postižené osoby, oběti přírodních a jiných katastrof apod.
- Umístění, zahrnující opatření k podpoře dostupnosti pracovních míst, zdravotních zařízení, škol apod., včetně kritérií kvality životního prostředí.
- Kulturně přiměřené bydlení, definované jako bydlení, které umožňuje vyjádřit kulturní identitu obyvatel a jejich specifika.

Zprávy o naplňování závazků vyplývajících z přistoupení k Mezinárodnímu paktu o hospodářských, sociálních a kulturních právech jsou jednotlivé země povinny předkládat Organizaci spojených národů jednou za pět let; Česká republika na této zprávě v současné době pracuje. Ministerstvo pro místní rozvoj, v jehož kompetenci je bytová politika, připravuje – podle osnovy stanovené Výborem OSN pro lidská práva – souhrnnou zprávu, včetně statistických dat, o situaci v oblasti bydlení za období od roku 1993 (vznik České republiky) do roku 1999.

V roce 1976 se v kanadském Vancouveru konala celosvětová konference Organizace spojených národů o lidských sídlech – **HABITAT;** tehdejší Československo se jako jeden z členských států OSN rovněž zúčastnilo. Na závěr konference byla přijata tzv. **Vancouverská deklarace,** v níž se v části III, článku 8 uvádí, že *„přiměřené bydlení a služby jsou základním lidským právem, které zavazuje vlády k takovým krokům, aby toto právo mohlo být všemi lidmi naplněno; od přímé pomoci nejpotřebnějším skupinám přes řízené programy svépomoci až k aktivitám obcí a komunit".*

V listopadu 1988 byl Valným shromážděním OSN přijat zásadní dokument týkající se bydlení, a to **Globální strategie bydlení do roku 2000** *(Global Strategy for Shelter to the Year 2000),* v níž se mj. uvádí: *„Právo na přiměřené bydlení je všeobecně uznávaným právem společenství národů .... Všechny národy bez výjimky mají určitou formu závazků v sektoru bydlení, jako je zřízení ministerstev nebo jiných orgánů pro otázky bydlení, alokace zdrojů do sektoru bydlení, vypracování bytové politiky, programů a projektů .... Všichni občané všech států, i těch nejchudších, mají právo očekávat od své vlády, že se bude zabývat jejich potřebami bydlení a bude přijímat základní závazky k ochraně obydlí i jejich zlepšování ....".*

V roce 1992 se v Rio de Janeiru konala celosvětová konference OSN o životním prostředí, na níž byl přijat obsáhlý dokument, tzv. **Agenda 21,** která v článku 7.6 uvádí: *„Dostupnost bezpečného a zdravého bydlení je základem pro osobní fyzické a psychické zdraví i ekonomický blahobyt; zajištění této dostupnosti by mělo být základem národních i mezinárodních aktivit."*

Evropská sociální charta Rady Evropy z roku 1961, jejíž revidované znění bylo řadou členských států Rady Evropy přijato v roce 1996, v části I uvádí, že *„členské strany přijímají jako cíl své politiky ... dosažení podmínek, za kterých budou účinně naplňována následující práva a principy",* v jejichž výčtu je pod bodem 31. uvedeno, že *„každý má právo na bydlení".* V části II v článku 31. se státy zavazují, že *„přijmou opatření s cílem podporovat dostupnost bydlení přiměřené úrovně, s cílem předcházet bezdomovectví, a taková opatření, která zajistí cenovou dostupnost bydlení pro ty, kteří nemají odpovídající prostředky".* Vláda České republiky vyslovila s návrhem na ratifikaci Evropské sociální charty souhlas v listopadu 1998 (usnesením č. 776) a předložila návrh ratifikace Parlamentu. **Legislativní proces byl završen souhlasem Senátu s ratifikací dne 4. srpna 1999.** Revidované znění Evropské sociální charty nabylo účinnosti dne 1. července 1999, poté co se k ní přihlásila řada členských států rady Evropy.

Evropská charta měst Rady Evropy z roku 1992 (jejímž signatářem se Česká republika dosud nestala) obsahuje v části 1, v níž je tzv. deklarace městských práv, pod bodem 4 – bydlení definici práv občanů evropských měst na *„přiměřenou nabídku a výběr cenově dostupného a zdravého bydlení při zajištění soukromí a klidu".*

V roce 1995 předložil zvláštní zpravodaj Rajindar Sachar Komisi pro lidská sídla OSN závěrečnou zprávu - obsáhlou studii **Právo na přiměřené bydlení.** OSN vydalo tento dokument jako samostatnou publikaci počátkem roku 1996; mimo jiné i jako podkladovou analýzu pro tehdy připravovanou celosvětovou konferenci OSN – HABITAT II. Práva v oblasti bydlení mají mnoho forem a zahrnují širší souvislosti právního rámce společnosti:

- jistota vlastnictví;
- práva nájemníků;
- bezdomovectví;
- bydlení nízkopříjmových rodin;
- bydlení osob ze znevýhodněných skupin obyvatel;
- hospodaření s pozemky;
- ochrana před všemi formami diskriminace;
- nutnost formulace bytové politiky jako strategie;
- právní úprava jednotlivých součástí oblasti bydlení;
- ochrana zdraví;
- právo na informace atd.

V této studii jsou, mimo jiné, vymezena i taková opatření, která právo na přiměřené bydlení nezahrnuje:

- povinnost státu stavět byty pro všechny občany;
- povinnost státu poskytovat zdarma bydlení těm, kteří o něj požádají;
- povinnost státu okamžitě naplnit všechny aspekty práva na přiměřené bydlení podle závazků, kterými se stát přihlásil k jejich prosazování;
- naplňování tohoto práva výhradně ze strany státu, nebo naopak ponechání naplnění práva výhradně na zcela neregulovaném trhu;
- naplňování tohoto práva totožnými nástroji, za stejných podmínek a ve všech lokalitách.

Na konferenci Organizace spojených národů v roce 1976 HABITAT navázala po 20 letech, tj. v červnu 1996, opět **celosvětová globální konference OSN o lidských sídlech – HABITAT II** *(United Nations Conference on Human Settlements).* Otázka práva na bydlení byla předmětem mnoha pracovních jednání mezinárodního přípravného výboru, který v letech 1994 – 1996 připravoval podklady pro jednání této celosvětové konference. Pro toto vrcholné setkání téměř dvou stovek členských zemí OSN, konané v červnu 1996 v Istanbulu, byl takto s dvouletým předstihem intenzivně připravován obsáhlý dokument – tzv. **Agenda**

HABITAT. Právě otázka formulací vět souvisejících s právem na bydlení byla po celé dvouleté přípravné období předmětem vášnivých diskusí. Formulace příslušných paragrafů Agendy HABITAT byla diskutována doslova do posledních hodin dvoutýdenního jednání vládních delegací členských zemí OSN. Agenda HABITAT byla na závěr konference spolu s tzv. **Istanbulskou deklarací** schválena. Celkem 241 paragrafů agendy se zabývá dvěma hlavními okruhy otázek - problematikou **přiměřeného bydlení pro všechny** a problematikou **trvale udržitelného rozvoje lidských sídel v urbanizujícím se světě.**

Během přípravného procesu konference HABITAT II byly zohledňovány všechny výše uvedené mezinárodní dokumenty a účastníci široce diskutovali a zvažovali, jakou formou jednotlivé existující závazky začlenit do Agendy HABITAT. Dvacetileté období mezi konferencemi HABITAT a HABITAT II totiž přineslo řadu poznatků a trendů, charakterizujících světový vývoj tohoto období:

- **Mezi Severem a Jihem** (z globálního hlediska celé planety) je **propastný rozdíl;** v jižní části zeměkoule žije mnohonásobně více obyvatel v absolutní chudobě. Minimálně 600 milionů lidí žijících ve městech Afriky, Asie a Latinské Ameriky žije v obydlích, která jsou tak přelidněná a mají tak nízkou úroveň zásobování vodou či vybavení službami, že tito lidé trvale riskují své zdraví a ohrožují své životy. Totéž platí o zhruba miliardě venkovských obyvatel; zejména z důvodu špatné dostupnosti pitné vody a kanalizace. I v severní části zeměkoule žijí miliony rodin s nízkými příjmy v ubohých podmínkách; většina obyvatel této části planety však bydlí v obydlích s rozvodem pitné vody, kanalizací a koupelnami.
- **V mnoha státech světa má jen část městských obyvatel přístup k pitné vodě a kanalizaci.** Zatímco ve státech Evropy a Severní Ameriky je tento podíl městského obyvatelstva 100 %, ve státech Afriky, Asie či Jižní Ameriky tento podíl nepředstavuje ani polovinu všech obyvatel měst.
- Několik milionů obyvatel měst je každoročně **násilně vystěhováno** ze svého obydlí, a to bez odpovídající kompenzace. Nejčastějšími oběťmi nuceného vystěhování jsou chudé rodiny, které nemají oprávnění užívat byt, jejž obývají. Během posledních 20 let bylo ve většině měst Jihu postaveno mnoho obydlí na nelegálně držené půdě, protože legální pozemky pro výstavbu jsou příliš drahé a tím nedostupné. Přestože se část ilegálního trhu s pozemky postupně komercionalizuje, šance rodin s nízkými příjmy na získání stavebního pozemku jsou minimální.
- **Roste počet lidí bez domova.** Odhaduje se, že zhruba 100 milionů lidí nemá žádný domov a přespává venku nebo ve veřejných budovách (například na vlakových či autobusových nádražích), popř. ve veřejných útulcích. Mezi bezdomovci je mnoho dětí. Daleko větší počet představují lidé bez domova v širším slova smyslu – tj. takové osoby, jejichž obydlí má nejistý nebo dočasný charakter – např. squatteři. V průběhu 80. let vzrostl na Jihu počet bezdomovců, mezi nimiž vzrůstá i počet žen a mladých lidí, včetně dětí. Jako příklad je možné uvést Bombaj, kde žije na chodnících zhruba 250 tis. obyvatel.
- **Roste podíl obyvatel, kteří žijí ve městech.** Odhaduje se, že počátkem nového tisíciletí to z celosvětového pohledu bude nadpoloviční většina.

V období mezi oběma konferencemi o lidských sídlech (HABITAT a HABITAT II) se poněkud **změnilo pojetí a chápání bydlení ve vztahu odpovědnosti vlády a státu vůči občanům.** Obecně se dá shrnout tento posun do často užívané věty v materiálech OSN: *„Od nabídky bytů k vytváření podmínek"*, neboli tzv. „strategie umožňování" (*From housing supply to enablement).* Tzv. umožňovací přístup vlády se stal postupně základem všech kroků státu v jednotlivých zemích v oblasti bydlení. Stát již není chápán jako poskytovatel (provider), nýbrž jako umožňovatel (enabler). Princip umožňování je úzce spjat s demokratizačními procesy, zejména v souvislosti s **principy participace a decentralizace.** Tyto dva termíny jsou nejen obsaženy v mnoha mezinárodních dokumentech OSN, ale mají i reálný obsah, který je naplňován konkrétními kroky. Občanská společnost, v níž je spatřována žádoucí podoba demokratických států, dává tak daleko větší váhu – kromě decentralizovaných forem samosprávy – i tzv. **nevládním organizacím, soukromému sektoru a občanským hnutím.** Prostřednictvím forem zahrnujících prvky občanské společnosti a solidarity jsou lépe řešeny adresné problémy konkrétních skupin obyvatelstva, jako např. rodin s nízkými příjmy, znevýhodněných skupin osob apod.

V průběhu 80. let byl nový umožňovací přístup k bytové politice podporován dvěma mezinárodními iniciativami. První z nich byla již zmíněná **Globální strategie do roku 2000** z roku 1988, v níž byla role státu redefinována ve srovnání s předchozím pojetím. Stát by se měl, podle tohoto dokumentu, zaměřit na vytváření právního a ekonomického rámce pro občany, nevládní organizace a soukromý sektor tak, aby všichni tito účastníci mohli zajišťovat bydlení a příslušné služby daleko efektivněji, než může stát jako takový. Druhou mezinárodní iniciativou ve vztahu k novému pojetí role státu byla podpůrná aktivita **Světové banky** v roce 1990, zaměřená na provázání celkového ekonomického vývoje s bytovým trhem. V dokumentu z roku 1991, nazvaném **„Politika měst a hospodářský rozvoj – agenda pro 90. léta"** je jako zásadní otázka ze strany veřejného sektoru definována potřeba vytváření právního, fiskálního aj. rámce, přičemž do řešení jednotlivých složek bydlení a rozvoje lidských sídel je zahrnuta role soukromého sektoru. V dalším dokumentu Světové banky, nazvaném **Bydlení: umožnit fungování trhu** *(Housing: Enabling Markets to Work)* z roku 1993, je problém bydlení a rozvoje měst definován jako součást širší hospodářské strategie. Za nejdůležitější body strategie jsou v souvislosti s bydlením uvedeny otázky zajištění majetkových práv, rozvoj soukromých dlouhodobých hypotečních úvěrů, racionalizace podpor, stimulace rozvoje infrastruktury a podpora aktivit soukromého sektoru ve všech oblastech.

Je samozřejmé, že obecně přijímaný termín „umožňování" má v jednotlivých zemích rozličné formy naplnění. V důsledku schválení zásadního dokumentu OSN

Globální strategie bydlení do roku 2000, jemuž předcházelo vyhlášení OSN „Mezinárodního roku bydlení pro lidi bez domova" v roce 1987, se otázky bydlení dostaly do popředí zájmu mnoha vlád. Zmíněné aktivity OSN stimulovaly **145 zemí světa k přijetí nebo přípravě nových národních strategií bydlení.** Globální strategie bydlení do roku 2000 vymezila čtyři hlavní body pro vypracování národních strategií:

- definice jasných a hodnocení schopných cílů;
- postupná reorganizace sektoru bydlení (včetně právního rámce a produkce bytů);
- mobilizace a distribuce posílených finančních zdrojů (včetně financování bydlení, racionalizace podpor a ozdravění cen);
- produkce bytů a hospodaření s půdou, infrastrukturou a řízení stavebního průmyslu.

Změna pojetí bytové politiky a úlohy jednotlivých aktérů na trhu s byty v průběhu 80. a 90. let je často formulována ***„od bytových potřeb k právu na bydlení"*** *(From housing needs to housing rights).* Právo na bydlení je chápáno jako právo na takové podmínky, které by umožnily všem občanům – na základě vlastní osobní aktivity, popř. ve spojení s nevládními organizacemi nebo občanskými iniciativami apod. – obstarat si bydlení, splňující požadavky na lidsky důstojné ubytování. Právo na bydlení není vykládáno jako „právo občana na to, aby mu stát přidělil byt". Ve vyspělých zemích stát jako investor sám byty nestaví; je však povinností státu – a veřejného sektoru obecně – v maximální míře přispět k vytvoření takových podmínek, které by naplnění práva na bydlení umožnily. Velmi často je opakovaně zdůrazňován princip „zdola nahoru" (bottom up). Tento princip neznamená odklon od odpovědnosti státu; znamená však jiný typ státní ingerence do oblasti bydlení. „Umožňovací" zásada role státu zahrnuje však i přímou pomoc těm, kteří nejsou sami schopni si odpovídající bydlení zajistit; nejčastěji to jsou specifické skupiny obyvatel, jako např. starší a zdravotně postižené osoby.

Aktuální pojetí úlohy státu a výklad práva na bydlení se po dlouhých a složitých diskusích během celosvětové konference HABITAT II formulovalo ve výsledném znění schváleného dokumentu Agendy HABITAT. Paragraf 26 v části Cíle a zásady tohoto dokumentu zní: *„Opětovně potvrzujeme přijetí cílů a zásad Charty Organizace spojených národů a zavazujeme se, že budeme zajišťovat plné uplatnění lidských práv, stanovených v mezinárodních dohodách; v tomto kontextu budeme usilovat zejména o uplatnění práva na přiměřené bydlení, jak je uvedeno ve Všeobecné deklaraci lidských práv i v Mezinárodním paktu o hospodářských, sociálních a kulturních právech, v Mezinárodní konvenci o potlačování všech forem rasové diskriminace, v Konvenci o odstranění všech forem diskriminace žen a v Konvenci o právech dítěte; bereme však v úvahu, že právo na přiměřené bydlení, jak je uvedeno v citovaných mezinárodních dokumentech, bude aplikováno postupně. Potvrzujeme, že všechna lidská práva - občanská, kulturní, hospodářská, politická a sociální - jsou všeobecná, nedělitelná, vzájemně závislá a spojená. Souhlasíme se zásadami a cíli uvedenými níže a budeme se jimi řídit při naší činnosti."*

V paragrafu 39 je uveden závazek států, týkající se práva na přiměřené bydlení: *„Potvrzujeme opětovně svůj závazek, týkající se plné a postupné realizace práva na přiměřené bydlení, jak je uvedeno v mezinárodních dokumentech. V tomto kontextu uznáváme povinnost vlád vytvořit takové podmínky, které umožní lidem získat bydlení a chránit a zlepšovat jednotlivá obydlí i celé čtvrti. Zavazujeme se, že budeme cílevědomě zlepšovat životní i pracovní podmínky na spravedlivém a trvale udržitelném základě tak, aby každý měl přiměřené bydlení, které je zdravé, bezpečné, chráněné, přístupné a finančně dostupné, včetně základních služeb, zařízení a příslušenství; nikdo by neměl být diskriminován v otázkách bydlení a právního zajištění vlastnictví a disponování s majetkem. Budeme podporovat dosažení tohoto cíle způsobem, který je plně v souladu s obvyklým pojetím lidských práv."*

Paragraf 40 Agendy HABITAT uvádí:

„Dále se zavazujeme, že budeme usilovat o dosažení následujících cílů:

a) Zajistit konzistenci a koordinaci makroekonomické a bytové politiky a strategie jako sociální priority v rámci programů národního rozvoje a programů rozvoje měst s cílem podpořit mobilizaci zdrojů, vytvářet pracovní příležitosti, potlačovat chudobu a integrovat společnost.

b) Zajistit právní jistoty, týkající se vlastnictví a užívání majetku a stejný přístup k půdě všem lidem, včetně žen a lidí žijících v chudobě; provést legislativní a administrativní reformy, které zajistí ženám plný a rovnoprávný přístup k ekonomickým zdrojům, včetně práva na dědictví a práva na vlastnictví půdy i jiného majetku, práva na úvěr, přírodní zdroje a příslušné technologie.

c) Podporovat přístup všech lidí ke zdravé pitné vodě, infrastruktuře a jiným základním službám a příslušenstvím, zejména lidem žijícím v chudobě, ženám a zranitelným a znevýhodněným skupinám osob.

d) Zajistit transparentní, komplexní a přístupné systémy, týkající se převádění práv k půdě a právních jistot vlastnictví a uživatelského vztahu.

e) Podporovat všestranný, nediskriminační přístup všech lidí k otevřenému, účinnému a dostačujícímu financování bydlení, včetně mobilizace inovačních finančních a jiných zdrojů – veřejných i soukromých – pro rozvoj společnosti.

f) Podporovat lokálně přístupné, přiměřené, finančně dostupné, bezpečné, účinné a ekologické metody výstavby a technologie ve všech zemích, zejména rozvojových, a to na místní, národní, regionální a subregionální úrovni, což zajistí optimální využití místních lidských zdrojů a podpoří využití energeticky úsporných metod a ochranu lidského zdraví.

g) Navrhovat a zavádět normy a standardy, které umožní přístup i zdravotně postiženým osobám, v souladu se standardními pravidly o zrovnoprávnění příležitostí pro zdravotně postižené osoby.

h) Zvyšovat nabídku finančně dostupného bydlení, a to mj. Prostřednictvím podpory, zaměřené na zvyšování dostupnosti vlastnického bydlení i zvyšováním nabídky dostupného nájemního, komunálního, družstevního a jiného bydlení prostřednictvím partnerství mezi veřejnými, soukromými i komunálními iniciativami; dále

prostřednictvím vytváření a podpory tržně konformních stimulů, spolu s odpovídajícím respektováním práv a povinností nájemníků i vlastníků.

i) Podporovat zlepšování stávajícího bytového fondu modernizací i údržbou a dostatečným zajištěním základních služeb, zařízení a vybavení.

j) Zajišťovat právní ochranu před diskriminací v přístupu k bydlení i k základním službám bez jakéhokoliv ohledu na rasu, barvu pleti, pohlaví, jazyk, náboženství, politické a jiné názory, národní a sociální původ, majetnost, národnost nebo jiný status; obdobná ochrana by se měla poskytovat před diskriminací plynoucí ze zdravotního postižení nebo věku.

k) Pomáhat rodině v její roli týkající se zajišťování výživy, výchovy a vzdělávání apod., uznat její důležitou funkci při integraci společnosti a podporovat sociální a hospodářskou politiku, která pomáhá rodinám a jejich jednotlivým členům, zejména znevýhodněným a zranitelným, uspokojovat potřebu bydlení; přitom je nutné věnovat zvláštní pozornost péči o děti.

l) Podporovat bydlení a související základní služby i vzdělávací a zdravotní zařízení určená lidem bez domova, přesídlencům, původním obyvatelům, ženám a dětem, které jsou vystaveny násilí v rodinách, zdravotně postiženým osobám, starším lidem, obětem přírodních i člověkem vyvolaných katastrof a lidem patřícím ke zranitelným a znevýhodněným skupinám, včetně zajišťování dočasného přístřeší a základních služeb pro uprchlíky.

m) V rámci národního kontextu chránit tradiční práva původních obyvatel na půdu a jiné zdroje, stejně jako zlepšovat hospodaření s půdou.

n) Chránit všechny osoby před protiprávním vystěhováním a poskytovat jim právní ochranu a odškodnění s ohledem na lidská práva; pokud je vystěhování nevyhnutelné, zajistit poskytnutí vhodného alternativního řešení."

Realizaci práva na přiměřené bydlení se věnují nejrůznější mezinárodní vládní či nevládní aktivity. Jednou z nich je např. **Evropská charta pro právo na bydlení a boj proti vyloučení** *(European Charter for the Right to Housing and the Fight against Exclusion)* se sídlem v Paříži, k níž se přihlásilo osm evropských nevládních organizací a federací; patří sem např. FEANTSA *(European Federation of National Associations Working with the Homeless)* a nevládní organizace CECODHAS *(European Liaison Committee for Social Housing)*. CECODHAS má své členy v 22 evropských zemích; Česká republika je zde zastoupena Svazem českých a moravských bytových družstev. V části A. Charty je zdůrazněno, **že právo na bydlení zahrnuje také právo na přístup k odpovídajícím informacím** a možnost jednotlivce tyto informace získat. V části C. doporučení přijatých touto Chartou se zdůrazňuje **význam participace a partnerství** – jako možnost a volba zúčastnit se aktivně místních aktuálních řešení jednotlivých problémů, spojených s bydlením.

Současné aktivity Organizace spojených národů se, v rámci tzv. *follow up* činností mezinárodního společenství plnících závazky HABITAT II, zintenzivnily i v oblasti práva na bydlení. V březnu 1999 se v sídle OSN v Ženevě sešla pracovní skupina expertů; jednání bylo zorganizováno Centrem OSN pro lidská sídla (UNCHS - HABITAT) a Úřadem vysoké komisařky OSN pro lidská práva. Tato společná iniciativa dvou orgánů OSN vyústila, mimo jiné, ve vypracování dokumentu **Zásady pro formulaci programu OSN práva na bydlení** *(Practical Aspects in the Realization of the Human Right to Adequate Housing: Guidelines for the Formulation of the United Nations Housing Rights Programme – UNHRP)*.

Pro naplňování tohoto programu byly pro Vysoký komisariát OSN pro lidská práva definovány čtyři klíčové oblasti:

- ochrana a prevence násilí;
- výzkum, vydání publikací v oblasti práva na bydlení:
  - přehled právních předpisů,
  - hlavní vyhrocené konflikty,
  - soudní spory – nástroj pro právníky a advokáty,
  - vzdělávání a osvěta;
- zahrnutí problematiky práv na bydlení do činnosti tohoto orgánu OSN;
- spolupráce s institucemi zajišťujícími tato práva na národní úrovni.

Pro naplňování tohoto programu byly pro **Centrum OSN pro lidská sídla** (UNCHS – HABITAT) definovány také čtyři klíčové oblasti:

- výzkum, vydání publikací v oblasti bydlení:
  - právo na bydlení v ústavách států a pokrok v realizaci tohoto práva,
  - odpovídající role místní samosprávy při realizaci práva na bydlení,
- nejlepší příklady,
- ženy a právo na bydlení,
- přírodní a jiné katastrofy a právo na bydlení;
- vytvoření mezinárodního dokumentačního centra práva na bydlení;
- participace Centra OSN pro lidská sídla na regionálních aktivitách;
- podpora vypracování národních zpráv a národních strategických dokumentů.

Zástupci **Ministerstva pro místní rozvoj ČR**, v jehož kompetenci je bytová politika, se aktivně účastní práce příslušných orgánů OSN i Rady Evropy v oblasti bydlení a bytové politiky. Ve Výboru EHK OSN pro lidská sídla (v jehož předsednictvu má ministerstvo zastoupení) se čeští experti účastní např. práce na tzv. *country profiles* v oblasti bytové politiky jednotlivých evropských zemí a na vypracování souborného terminologického slovníku odborných výrazů v této sféře. Zástupci ministerstva se také podílejí na práci Komise OSN pro lidská sídla, jejímž výkonným orgánem je Centrum OSN pro lidská sídla (UNCHS – HABITAT).

Příloha IV
Koncepce bytové politiky

Bydlení a bytová politika evropských zemí

Při diskusích o problémech bydlení je často poukazováno na zahraniční zkušenosti; hovoří se o evropském přístupu k nájemnému, o evropském způsobu financování bydlení, o sociálním bydlení běžném ve všech evropských zemích apod. Zdůrazňování obvykléhо evropského přístupu však zatlačuje do pozadí fakt, **že situace v oblasti bydlení v jednotlivých zemích je velmi specifická, stejně tak jako realizovaná bytová politika.** Rozdíly mezi bytovou politikou jednotlivých zemí jsou dány především tradicí a problémy, které musely země v oblasti bydlení řešit; velký vliv na konkrétní bytovou politiku mají také geografické, demografické a socio-ekonomické faktory, včetně výkonnosti ekonomiky, politická orientace vlády, územně správní uspořádání, územně plánovací systém apod. Pod vlivem těchto faktorů vzniklé a dále se rozvíjející národní bytové politiky jednotlivých evropských zemích lze různými způsoby klasifikovat, avšak vzniklé typologie obsahují stále příliš vysokou míru zobecnění.

K faktorům, na jejichž základě jsou často rozlišovány **jednotlivé modely bytové politiky,** patří:

- geografická poloha, na jejímž základě se samostatně vymezuje především bytová politika jihoevropských zemí a bytová politika skandinávských států;
- rozsah intervence státu do trhu s byty, podle něhož se rozlišuje tzv. komplexní a tzv. doplňková bytová politika;
- typ sociálního státu *(welfare state)*, podle něhož existují 4 typy bytové politiky, vázané na sociálně demokratický, korporativistický, liberální a rudimentární typ sociálního státu.

Diferencované přístupy k bydlení aplikované v jednotlivých zemích však mají určité shodné rysy; jsou dány především tím, že se ve všech případech jedná o vyspělé evropské země s více či méně rozvinutým systémem sociálního zabezpečení (v širokém slova smyslu), které musely zvláště po 2. světové válce řešit v oblasti bydlení obdobné problémy. Shodné i rozdílné rysy bytové politiky evropských zemí, včetně jejich dynamiky, jsou dobře patrné z historického pohledu. Vývoj bytové politiky mnoha evropských zemích po roce 1945, bez ohledu na to, zda je členěn do obvyklých čtyř či tří fází, ukazuje, že **nejvíce shodných rysů v přístupu evropských zemí k bydlení nalezneme v 50. a 60. letech, popř. na počátku 70. let,** tedy v období „zlaté éry" bytové politiky, která musela řešit naprosto zásadní problémy – odstranění poválečné bytové nouze, obnovu bytového fondu, včetně zvýšení bytového standardu, a současně musela působit jako nástroj podněcující rozvoj ekonomiky. Po tomto období, jehož ukončení není v evropských zemích zcela jednotné, tj. zhruba od 70. let, došlo k výraznější diferenciaci přístupu jednotlivých zemí k oblasti bydlení; země začaly více zdůrazňovat své tradice a ekonomické možnosti začaly řešit dílčí problémy týkající se jen části populace, určitého segmentu trhu bydlení apod., které mají v každé zemi své specifické rysy; k větší diferenciaci mezi bytovými politikami jednotlivých zemí přispělo také snižování role státu a posilování tržních principů, které vyžaduje větší zohlednění konkrétní místní situace.

Je obtížné definovat, zda tento trend dosud pokračuje, nebo zda začínají pod vlivem celkového sjednocování Evropy převažovat konvergenční tendence. Již několik let je však zřejmé, že vznik a další rozvoj Evropské unie ovlivňuje i oblast bydlení a tím také bytovou politiku evropských zemí, a to i přesto, že tato problematika není do kompetence EU a jejích institucí svěřena. Je patrné, že **vliv EU na sféru bydlení se zvyšuje,** a to přímým a nepřímým způsobem:

- **Přímý vliv EU na oblast bydlení** není příliš velký; týká se např. pravidel pro zadávání veřejných zakázek, předpisů o stavebních výrobcích, zjišťování dopadů investiční činnosti na životní prostředí; směrnice Komise EU se přímo týkají také finančních trhů a v rámci nich hypotečního úvěrování apod.
- **Nepřímé vlivy sjednocující se Evropy** jsou rozsáhlejší, byť mnohdy méně zřetelné. K jejich posilování dochází v důsledku rozšiřování oblastí, do nichž EU zasahuje a které s bydlením více či méně souvisejí. Zde jde o zprostředkované vlivy hospodářské politiky, o sbližování některých forem financování a fiskálních postupů, o posilování regionálního aspektu rozvoje a v neposlední řadě o sociální stránku rozvoje EU. Z tohoto hlediska má klíčový význam posilování sociální a ekonomické soudržnosti, definované jako jeden z cílů Maastrichtské smlouvy; dále také Evropská sociální politika, která bydlení přisuzuje významnou roli v boji proti sociálnímu vyloučení a při vytváření pracovních míst.

Bez ohledu na to, zda dochází či nedochází ke sbližování přístupu jednotlivých evropských zemí k bydlení a bez ohledu na výrazné rozdíly, které bytovou politiku těchto zemí odlišují, je možné uvést některé rysy, které jsou v současnosti pro oblast bydlení v Evropě charakteristické[x/]:

[x/] Dále uvedené informace jsou převzaty z aktuálních komparativních studií, věnovaných bytové politice. Je však nutno zdůraznit, že se jedná o informace, které vyjadřují názory a postoje jednotlivých odborníků či výzkumných týmů, nikoli o zcela objektivní, statisticky podložená tvrzení. Navíc je patrné, že v celém hodnocení převládá kritický tón.

- V evropských zemích neexistuje plošná bytová nouze, projevující se skutečným nedostatkem bytů vzhledem k velikosti populace. Pokud existuje bytový deficit, má pouze lokální charakter a je vázán na velká, tj. atraktivní města; ani v tomto případě se však nejedná o absolutní deficit, ale spíše o nedostatek přiměřených, cenově dostupných bytových objektů, který je často paradoxně provázen existencí volných, nevyužívaných domů a bytů, jež jsou příliš drahé nebo z nějakého důvodu nevhodné k užívání.
- I přes výše uvedené lokální problémy je ve vyspělých evropských zemích dosaženo vysoké úrovně bydlení, projevující se ve vysokém počtu bytů vzhledem k počtu obyvatelstva a domácností a v kvalitě bytového fondu, jehož rekonstrukci a modernizaci je věnována velká péče.
- Zvyšování úrovně bydlení je však dlouhodobě provázeno růstem cen bydlení, zvláště stavebních prací a materiálů, které běžně překračují růst ostatních cen. S vyspělostí země a se vzrůstajícím standardem bydlení se zvyšuje podíl příjmů, které musí domácnosti vydávat na bydlení. V tomto ohledu jsou znevýhodněny nízkopříjmové domácnosti, zvláště jednočlenné či s větším počtem závislých osob, které jsou nuceny vydávat na bydlení částky relativně vyšší než dobře situované rodiny.
- V posledních letech se ukazuje, že celkově vysoká úroveň bydlení je provázena zhoršováním bytové a tím i celkové sociální situace nejchudších domácností, mezi něž patří neúplné rodiny, nezaměstnaní, příslušníci různých minorit, včetně přistěhovalců apod. S prohlubující se sociální nerovností a s rozšiřováním chudoby dochází k výraznějším projevům sociálního vyloučení a k rozšiřování bezdomovectví. Sociální diferenciace společnosti je mnohde provázena diferenciací bytového fondu, jehož sociální část chátrá a mění se - není-li včas započato s regenerací – v ghetto.
- Nová bytová výstavba, dosahující maxima v 60. a na počátku 70. let, většinou klesá nebo stagnuje. Tento vývoj je důsledkem vysokého stupně saturování bytových potřeb a s tím spojeného upřednostnění péče o existující bytový fond; vliv má také demografický vývoj, celkové posilování tržních principů v oblasti bydlení, spojené s redukcí subvencí podporujících novou výstavbu, nestabilita trhů s byty a některé další faktory.

Struktura bytového fondu podle vlastnictví a uživatelského vztahu k nemovitosti je v Evropě velmi diferencovaná. Ve všech zemích sice nalezneme vlastnický sektor, nájemní sektor dále členěný na část ziskovou a neziskovou a popř. družstevní sektor; avšak to, co jednotlivé země odlišuje, je podíl těchto typů bydlení na trhu, jejich konkrétní charakteristiky, funkce a dynamika vývoje. Jakékoli zobecnění či hledání společných rysů v této oblasti je velmi problematické: např. mezi zeměmi, v nichž převažuje vlastnické bydlení, nalezneme nejen ekonomicky nejvyspělejší země, jejichž obyvatelé si mohou ve velkém měřítku dovolit bydlet ve svém rodinném domě, ale také nejméně vyspělé země s výrazným venkovským osídlením, kde je bydlení ve vlastním domě tradiční a nejpřístupnější formou bydlení. Nejvýraznějším příkladem dokumentujícím velké rozdíly ve skladbě trhu s byty a charakteristikách jeho segmentů je tzv. sociální bydlení, které je v některých zemích dočasně provozováno v rámci soukromého nájemního sektoru, zatímco jinde se jedná o striktně vymezenou a státem subvencovanou výstavbu, kterou mohou využít pouze domácnosti, nepřekračující stanovené příjmové kritérium x/. I přes výše uvedené a mnohé další rozdíly lze však vysledovat v evropských zemích určité **trendy ve vývoji jednotlivých sektorů na trhu s byty:**

- **Vlastnické bydlení:** Pohled do historie ukazuje, že podíl vlastnického bydlení ve většině vyspělých evropských zemích od konce 2. světové války trvale stoupal; jeho rozvoj byl dán hlavně ekonomickým rozvojem a růstem životní úrovně obyvatelstva a orientací bytové politiky na posílení této nejžádanější formy bydlení, která je výhodná i z hlediska státu, neboť přesouvá péči o bydlení na vlastníka – uživatele. Zvyšování podílu vlastnického bydlení prostřednictvím nové výstavby i privatizace nájemních forem bydlení se však zdá být v 90. letech u konce. Pořízení vlastnického bydlení se stává, především v důsledku liberalizace finančních trhů a deregulace hypotečního bankovnictví, které není ochotno akceptovat vysoká rizika jako dříve, méně dostupné; ke snížení dostupnosti dále přispívá již zmíněný trvalý nárůst cen bydlení, hlavně nové výstavby, a také určité nejistoty, spojené např. s vysokou mírou nezaměstnanosti; to vše způsobuje, že vlastnické bydlení se stává reálnou variantou především pro dobře situované domácnosti, které si je mnohdy pořizují ve vyšším věku než dříve.
- **Soukromý nájemní sektor:** Značně nejistá situace je v soukromém nájemním sektoru, který za sebou až na výjimky má, především v důsledku dlouhotrvající přísné regulace nájemného, desetiletí úpadku. Dosavadní pozorování naznačují, že úsilí o revitalizaci nájemního sektoru, projevující se na počátku 90. let v mnoha zemích pod vlivem celkové ekonomické situace, v souladu s posilováním tržních principů v oblasti bydlení a v reakci na problémy jiných sektorů bydlení, nepřináší očekávané výsledky. Ukazuje se totiž, že soukromé nájemní bydlení, které se mělo stát alternativou k problematickému sociálnímu sektoru a mělo umožnit širší využití soukromých finančních zdrojů v oblasti bydlení, potřebuje ke své obnově nejen deregulaci nájemného, ale také subvence, které by do této oblasti podnikání přilákaly investory; to se dosud, až na výjimky, nepodařilo.
- **Neziskový nájemní sektor – sociální bydlení:** Problematickou etapou svého vývoje prochází již delší dobu i sektor neziskového nájemního bydlení, který je často – i když ne zcela přesně – označován jako sociální bydlení. Je však třeba uvést, že do této části trhu s byty bývá řazeno i družstevní bydlení, které nemá díky principům spoluúčasti vážnější problémy. Problémy neziskového, ryze nájemního bydlení mají kořeny ve 2. polovině 70. let, v období, kdy začalo v oblasti bydlení docházet k posilování tržních principů, na něž nebyl tento sektor vůbec připraven. Důsledkem tlaku tržního prostředí a snížené ochoty vlád tento sektor nadále masivně subvencovat je snižování podílu neziskového nájemního bydlení, zvyšování plateb za jeho užívání a zvyšování koncentrace sociálně slabých vrstev v tomto segmentu trhu s byty. Budoucnost sociálního bydlení je nyní těžko odhadnutelná; mj. proto, že podoba tohoto typu bydlení je v jednotlivých zemích velmi specifická. Avšak je jasné, že životaschopná může být pouze ta část sociálního sektoru, která se dokáže obejít bez masivních subvencí a bude efektivně spravována.

x/ Podrobněji k sociálnímu bydlení a dalším segmentům trhu s byty : Bydlení a bytová politika v Evropské unii. Cesta do Evropské unie, sv. č. 10, Ministerstvo pro místní rozvoj 1997.

V současnosti realizovaná bytová politika jednotlivých evropských zemí je převážně tržně orientovaná, což znamená, že upřednostňuje – tam, kde je to možné - využití tržních mechanismů; současně se snaží o zajištění sociálních aspektů bydlení a odstranění či zmírnění problémů, které plynou ze specifických vlastností trhu s bydlením a obecně z tržních selhání. Tato převažující orientace bytové politiky je dána více faktory, k nimž patří ekonomická situace, neumožňující – mj. s ohledem na Maastrichtská konvergenční kritéria – masivní subvencování, dále negativní zkušenosti s nadměrnou státní intervencí do oblasti bydlení a také dosažení dosti uspokojivé situace v této oblasti, která nevyžaduje tak masivní a nákladné zásahy jako v prvních poválečných desetiletích. Tento přístup nijak nevylučuje to, že se evropské země hlásí k právu na bydlení a závazkům, které z něj vyplývají.

Zvýraznění tržních principů neznamená zásadní snížení rozpočtových zdrojů, vydávaných na bydlení. Cílem, o jehož naplnění usiluje většina evropských zemí již od konce 70. let, je restrukturalizace subvenčních systémů a zvýšení účinnosti jednotlivých podpůrných nástrojů, doprovázené snahou o větší míru využití soukromých finančních zdrojů. Součástí tohoto dlouhodobého trendu je orientace na přesně zacílené a efektivní podpůrné nástroje, prostřednictvím nichž mají být podporováni ti, kdo to opravdu potřebují. Vyjádřením tohoto úsilí jsou systémy adresných příspěvků na bydlení, resp. na nájemné, které dnes existují ve většině vyspělých zemí a zčásti nahrazují funkci, kterou dříve mělo pouze sociální bydlení.

Odstranění největších problémů, tj. především bytové nouze, vede k tomu, že **bytová politika se stále více orientuje na řešení dílčích, specifických problémů,** které se týkají části populace, určitého segmentu trhu s byty či přesahují ze sféry bydlení do jiných oblastí. Logickou součástí tohoto přístupu je komplexnější pojetí bydlení, které již dlouhou dobu není chápáno pouze jako „střecha nad hlavou", ale jako jedna ze základních podmínek uspokojivého života jednotlivce a jeho rodiny. K problémům, které jsou v tomto širším a současně detailnějším záběru řešeny, patří bydlení minoritních, nikoli jen nízkopříjmových skupin obyvatelstva, otázka sociálního vyloučení, bezdomovectví apod.

Problematika bydlení je stále více chápána jako lokální záležitost, která vyžaduje řešení na místní úrovni, respektující specifickou situaci v dané lokalitě. Toto pojetí bydlení je spojeno s postupnou decentralizací bytové politiky a se zdůrazňováním princip subsidiarity. V rámci tohoto trendu dochází v mnoha zemích k **posilování role obcí,** popř. dalších organizací, které působí na místní úrovni a mohou zranitelný a nestabilní místní trh s byty nejlépe ovlivňovat. V několika zemích je významná role v oblasti bydlení připisována i regionům, ale zde se jedná, až na výjimky, o tradiční záležitost, danou celkovým územně správním uspořádáním těchto zemí. Obecně platí, že role centrální vlády zůstává zachována v oblasti koncepční činnosti, zatímco realizační fáze bývá svěřena regionům a obcím, jejichž kompetence závisí nejen na legislativně vymezených právech a povinnostech, ale především na finančních zdrojích, které mají k dispozici.

Shrnutí

Z výše uvedeného stručného přehledu je zřejmé, že situace v oblasti bydlení ve vyspělých evropských zemích, vypadající z našeho pohledu jako ideální, přináší nové otázky, výzvy a problémy, na něž musí bytová politika neustále reagovat. Problémy, s nimiž se v součas-

Výdaje státu na podporu bydlení jako podíl na hrubém domácím produktu (bez zahrnutí daňových úlev):

Země	Výše podpory bydlení jako podíl na HDP (v %)
Německo	1,0
Rakousko	2,2
Dánsko	1,4
Španělsko	1,0
Finsko	1,3
Francie	0,7
Velká Británie	0,7
Norsko	0,6
Holandsko	1,7

Zdroj: P. Favorger: Fiscal Subsidiation of Home Ownership - Theory and European Trends in Practice, European Network for Housing Research, 1999

nosti tyto země potýkají, vyplývají z jejich svébytného vývoje a okolností, v nichž se tyto země nacházejí. Jejich zkušenosti s řešením nových problémů jsou pro ČR a další transformující se země zajímavé, poučné, avšak ne vždy plně aplikovatelné. Je totiž třeba si uvědomit, že vedle např. skandinávské bytové politiky se rozvíjí zcela svébytná bytová politika zemí střední a východní Evropy, postavená před mnohé problémy spojené s transformací celého politického a ekonomického systému, které se ve většině evropských zemí, na jejichž zkušenosti se často odvoláváme, nikdy neobjevily. Tato skutečnost, spolu s ekonomickými možnostmi transformujících se zemí, včetně ČR, limituje vypovídací schopnost a využitelnost nejrůznějších komparací, které kriticky poukazují na výrazně nižší úroveň bydlení v těchto zemích.

Základní zdroje

[1] KLEINMAN, M., MATZNETTER, W., STEPHENS, M. eds.: European Integration and Housing Policy. Routledge, London and New York 1998.

[2] BALCHIN, P.: Housing Policy in Europe, London, 1996.

[3] Major Trends Characterizing Human Settlements Development in the ECE Region, UN, New York and Geneva, 1998.

[4] Housing Studies, UK, periodikum.

[5] European Network for Housing Research Newsletter, Uppsala University, periodikum.

[6] Towards Sustainable Human Settlements, The Hague, 1999.

[7] Shelter for All: The Potential of Housing Policy int he Implementation of the Habitat Agenda, UN, 1999.

[8] The European Housing Conference. CECODHAS, 1997.

[9] VAN DER HEIJDEN, H.: The Future of the Social Rented Sector in Western Europe. ENHR / CECODHAS conference „Social Housing Policy", Nunspeet, 1999.

[10] Bydlení a bytová politika v Evropské unii. Cesta do EU č. 10, MMR 1997.

[11] MALPASS, P., MEANS, R.: Implementing Housing Policy, Buckingham, 1993.

[12] KOMUT, E. M.: Housing Question of the „Others", Ankara, 1996.

Příloha V
Koncepce bytové politiky

Návrh nového systému úpravy nájemného z bytů

Těžištěm navrhovaného systému úpravy nájemného z bytů jsou změny těch typů nájemného, které v současnosti upravuje **vyhláška č. 176/1993 Sb.,** ve znění pozdějších předpisů.

Navrhovaný postup zabezpečuje **plynulý přechod na smluvní princip** při zohlednění koupěschopné poptávky jednotlivých domácností, bez nebezpečí tlaku na okamžité zvýšení nájemného.

Vedle tohoto nově navrhovaného systému bude nadále uplatňováno věcně usměrňované nájemné v bytech bytových družstev, bytech v nájmu společníků, členů nebo zakladatelů právnické osoby, založené za účelem privatizace domu a v bytech budoucích neziskových bytových společností.

Současná situace

- Dochází k postupnému zvyšování maximálního základního nájemného (podle velikosti obce); toto nájemné je „umělou cenou", která dosud většinou nevyjadřuje situaci v místě, nezohledňuje kvalitu pronajímané nemovitosti a většinou nestačí ani na krytí pořizovacích a provozních nákladů;
- Je využíváno věcně usměrňované nájemné v bytech, na jejichž výstavbě nebo dostavbě se podílejí veřejné prostředky, dále v bytech, jejichž rekonstrukce či modernizace byla povolena po 30. červnu 1993, a v bytech v nájmu společníků, členů nebo zakladatelů právnické osoby, založené za účelem privatizace domu. (§ 6, 6a vyhlášky č. 176/1993 Sb., v platném znění);
- Dochází k postupnému uvolňování části nájemních bytů z regulace – tj. k přechodu na neregulované nájemné, které je sjednáno dohodou mezi novým nájemcem a pronajímatelem (§ 2 odst. 1 b), c), a odst. 2 b), c) vyhlášky č. 176/1993 Sb).

Základní cíl nového systému

Cílem nového systému je dosažení rovnovážné hladiny nájemného na místních trzích s byty při současném zajištění ochrany před extrémními požadavky a při respektování nezbytných sociálních souvislostí.

- Postupné (regionálně diferencované) ukončení dosavadního způsobu regulace maximálního základního nájemného.
- Postupné zavedení nového systému, který bude zahrnovat 2 typy nájemného [x]:
  - **smluvní** nájemné, určované dohodou mezi nájemcem a pronajímatelem,
  - věcně usměrňované nájemné, jehož výše je stanovena tak, aby kryla nezbytné pořizovací a provozní náklady nájemních domů (pro byty bytových družstev, byty budoucích neziskových bytových společností apod.).

Nově navrhovaný systém smluvního nájemného nesměřuje k:

- Pokrytí pořizovacích a provozních nákladů nájemních domů. Pro provoz nemovitosti je to žádoucí přístup, narušuje však princip smluvní volnosti a potlačuje vliv koupěschopné poptávky; plošné uplatnění by navíc mohlo vést k tlaku na zvýšení cen bydlení obecně, protože nákladová cena může být v méně atraktivních lokalitách vyšší než cena smluvní.
- Explicitnímu promítnutí kvality bydlení, včetně polohy, do výše nájemného, neboť by tím došlo k popření smluvní volnosti. Kvalita bydlení se projeví ve výši nájemného implicitně, tj. prostřednictvím „setkávání" nabídky a poptávky – tzn. názoru nájemce a pronajímatele na kvalitu nemovitosti (její konkrétní části).
- Přesunutí dosavadního regulačního mechanismu (byť ve změněné podobě) z centra na obce, což je zachování administrativní regulace, jen „o patro níž".

Základní charakteristika navrhovaného systému smluvního nájemného

- Úprava nájemného bude stanovena zákonem, a to novelizací ustanovení § 696 občanského zákoníku.
- Podstatou smluvního přístupu k nájemnému je dohoda mezi nájemcem a pronajímatelem o výši nájemného či jeho změně, která vyjadřuje situaci v místě. Jeho aplikace nevyžaduje trvalé řízení z centra – stát se tedy do této oblasti nebude vměšovat, pouze stanoví jednoznačná pravidla a omezení – tj. ochranu před extrémy.
- Východiskem pro tuto ochranu bude zákonem stanovený postup, vázaný na úroveň místně obvyklého nájemného. Obec ji bude monitorovat a vyhlašovat (nikoli volně stanovovat). Ministerstvo pro místní rozvoj vydá pro tyto účely celostátní metodiku.
- Nájemné sjednávané při uzavírání nové nájemní smlouvy bude zákonem omezeno určitým procentem nad úroveň místně obvyklého nájemného v době uzavření smlouvy.
- Úprava nájemného v průběhu trvání nájemní smlouvy vyloučí změnu nájemného jednostranným úkonem. Změny (zvýšení) nájemného může strana smlouvy (pronajímatel) dosáhnout pouze dohodou. Případné zvýšení přitom může být navrhováno nejdříve po uplynutí zákonem stanovené lhůty (např. 1 až 2 roky) až na úroveň místně obvyklého nájemné-

[x] Oba typy nájemného již dnešní právní řád zná – je navrženo jejich zpřesnění a rozšíření jejich působnosti.

ho, přičemž zvýšení nesmí překročit zákonem stanovený pevný limit (např. 5 %).
- Nedojde-li k dohodě, může navrhovatel požádat o rozhodnutí rozhodčí komisi (nezávislý arbitrážní orgán), složenou ze zástupců státu, obcí a organizací chránících zájmy nájemníků a vlastníků. Rozhodnutí této rozhodčí komise bude závazné a vykonatelné v případě, že se účastník v zákonné lhůtě neobrátí žalobou k soudu.
- Úprava nájemného po provedení modernizace či rekonstrukce nemovitosti se v nájemném promítne určitým procentem z vynaložených nákladů, a to po zákonem stanovenou dobu.

Aplikace nového systému smluvního nájemného a přechodné období
- U nové výstavby bez využití veřejných prostředků (dnes již vyňata z regulace) bude nový systém aplikován ihned po přijetí nové právní úpravy.
- U bytů s maximálním základním nájemným (dnes regulovaným) bude smluvní nájemné zavedeno postupně podle míry přiblížení maximálního základního a v místě obvyklého nájemného.
  - Stávající úroveň regulovaného nájemného se přibližuje rovnovážné úrovni v nejmenších obcích. Tato situace umožňuje, aby v nejmenších obcích a regionech s vyrovnanou poptávkou a nabídkou došlo k přechodu na nový systém bez nebezpečí výraznějšího tlaku na růst smluvních nájmů ihned po přijetí nové právní úpravy.
  - V obcích, kde je disproporce mezi maximálním základním nájemným a v místě obvyklým nájemným stále příliš velká (především Praha a velká města), zůstane zachována stávající právní úprava se silnějším tlakem na vnitrosídelní diferenciaci nájemného.
  - O postupném přecházení na nový systém bude rozhodovat Ministerstvo pro místní rozvoj na základě trvalého monitoringu.
- Nový systém u obsazených bytů s maximálním základním nájemným nevystaví nájemce bytů okamžité změně a eliminuje možnost enormního nárůstu nájemného. Případný tlak na zvyšování nájemného se do výdajů nájemce promítne pouze postupně. Ochrana nájemce je dána prostřednictvím nové zákonné úpravy nájemného.
- Navržený systém respektuje možnosti vývoje místně diferencované koupěschopné poptávky; navíc předpokládá souběžné zavedení nového sociálního příspěvku na nájemné.

Příloha VI
Koncepce bytové politiky

Principy nového sociálního příspěvku na nájemné

Systém sociálních příspěvků v oblasti bydlení je zaveden ve většině evropských zemí. Jedná se o přímé individuální subvence orientované do oblasti poptávky. Jejich cílem je překlenout rozdíl mezi požadovanou cenou bydlení a částkou, kterou si domácnost může, ze sociálního hlediska, dovolit na bydlení věnovat. Příspěvky mají při splnění zákonných podmínek nárokový charakter; systém dávek je celostátně platný (s případnými regionálními odchylkami).

Nově navrhovaný sociální příspěvek řešící oblast nájemního bydlení je zkonstruován v souladu s principy, na nichž fungují obdobné příspěvky v západoevropských zemích, kde mají jak stabilizační, tak částečně i motivační funkci. Tyto principy jsou – vzhledem k postupně se stabilizující situaci v oblasti bydlení – odůvodněné.

Charakteristika pojetí příspěvků na bydlení v České republice a v západoevropských zemích

Současnost v České republice
Cíl:
• **motivace domácností k hledání přiměřeného / levného bydlení**
Situace:
• sociálně diferencující se společnost • diferencující se úroveň a cena bydlení • bydlení domácností není dosud přizpůsobeno jejich finančním možnostem • výdaje na bydlení se plošně zvyšují

⇩

Evropský standard a návrh příspěvku v České republice
Cíl:
• stabilizace domácností; • motivace k opuštění nadstandardního bydlení
Situace:
• sociálně diferencovaná společnost • diferencovaná úroveň a cena bydlení • domácnosti bydlí podle svých finančních možností • výdaje na bydlení jsou v průměru vysoké

Základní charakteristika nově navrženého sociálního příspěvku na nájemné
- Jedná se o příspěvek na čisté nájemné, které představuje ve výdajích domácnost na bydlení položku, jejíž výši nemohou domácnosti svým chováním ovlivnit a jejíž výše je vázána na konkrétní byt jako platba za užívání části dané nemovitosti.
- Smyslem navrženého příspěvku na nájemné je podpora domácností bydlících v nájemních bytech, u nichž je podíl výdajů za čisté nájemné vzhledem k jejich příjmu vysoký; cílem příspěvku je zajistit, aby zátěž domácnosti výdaji na čisté nájemné nepřesáhla hranici únosnosti.
- Rozhodujícím kritériem pro poskytnutí příspěvku a určení jeho výše je podíl čistého nájemného na celkovém čistém peněžním příjmu domácnosti. Skutečná výše čistého nájemného je však při výpočtu využita pouze tehdy, nepřekračuje-li čisté nájemné částku tzv. zohledněného nájemného, které respektuje přiměřenost bydlení. Zohledněné nájemné vyjadřuje velikostní a cenovou přiměřenost bytu a je dáno součinem maximálně započitatelné podlahové plochy bytu vyjádřené v m^2 pro daný počet členů domácnosti a obvyklé výše čistého nájemného v lokalitě vyjádřené v Kč za m^2.
- Příspěvek na nájemné nebude poskytován osobám, které svou povinnost platit nájemné neplní.
- Navržený příspěvek na nájemné bude poskytován souběžně se současným příspěvkem na bydlení, který zůstane zachován k podpoře krytí nákladů souvisejících s bydlením u všech typů bydlení. Současné příspěvky na vytápění a na nájemné jsou dávky dočasné, které zaniknou 30. června 2000, resp. 31. prosince 2000 a není navrženo jejich účinnost prodlužovat.

Aplikace nového příspěvku na nájemné

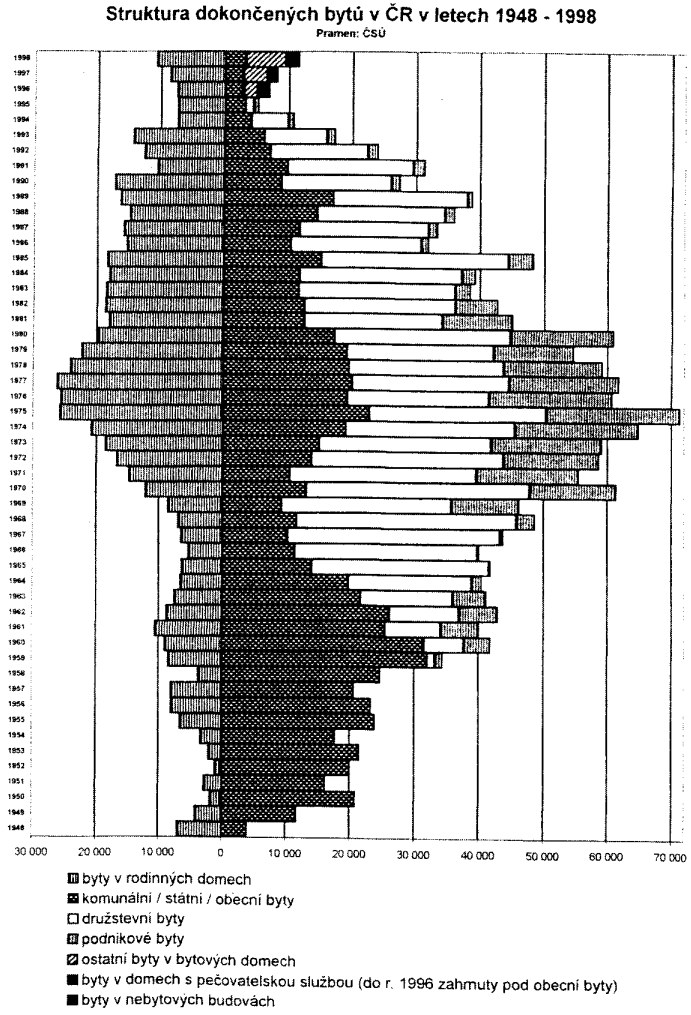
Účinnost zavedení nového příspěvku na nájemné je navržena 1 rok před zavedením nového systému regulace nájemného – tak, aby bylo možno včas prověřit jeho fungování. V prvním roce bude obvyklá výše čistého nájemného v lokalitě, nutná pro výpočet zohledněného nájemného, nahrazena sazbou maximálního základního nájemného (podle vyhlášky č. 176/1993 Sb., ve znění pozdějších předpisů), které odpovídá nejbližší vyšší než dané velikostní kategorii sídla (započítání vyšší než dané maximální sazby nájemného je zacíleno na zohlednění cenové úrovně smluvních nájmů). Po zavedení nového systému regulace nájemného bude základem pro výpočet zohledněného nájemného skutečné obvyklé nájemné v daném místě.

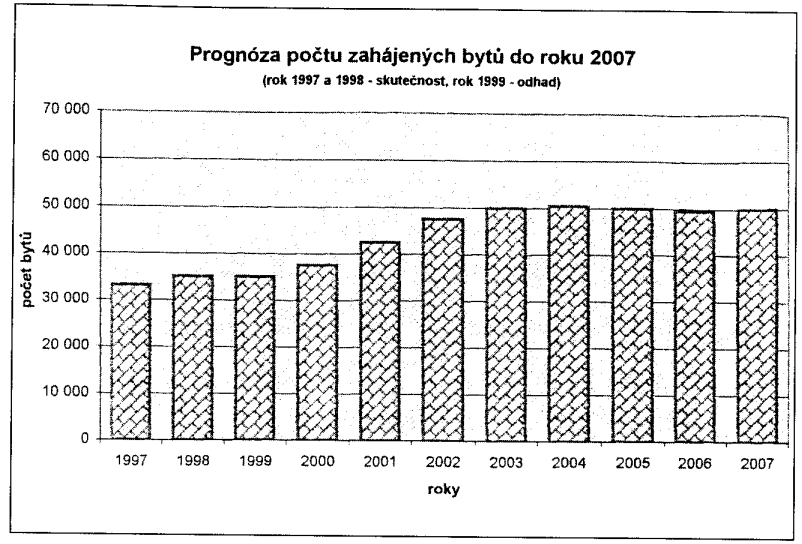
Odhady dopadů na státní rozpočet

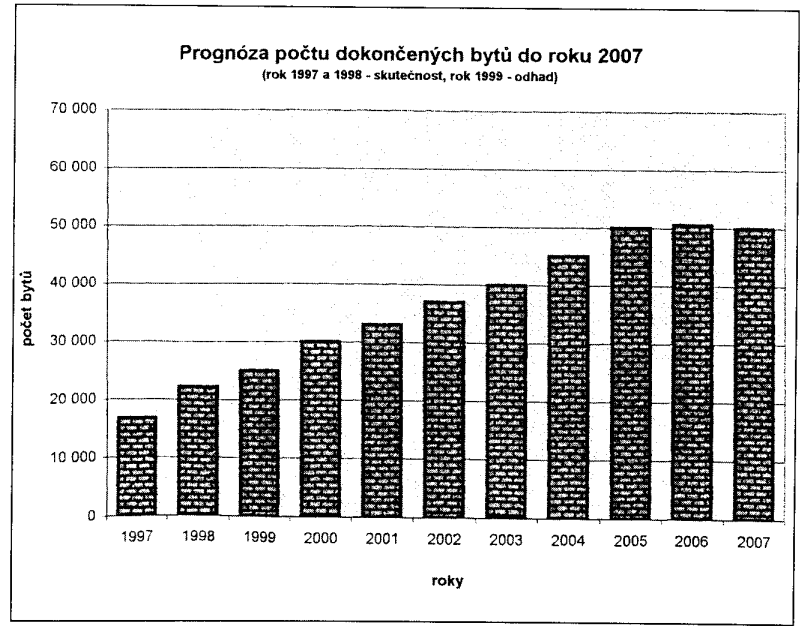
Na základě předběžných výpočtů je možno odhadnout, že zavedení příspěvku na nájemné by v závislosti na zvoleném podílu čistého nájemného na celkovém čistém peněžním příjmu domácnosti představovalo dopad na státní rozpočet ve výši až cca 1,6 mld. Kč ročně.

Příloha VII
Koncepce bytové politiky

Vybrané údaje z grafické části





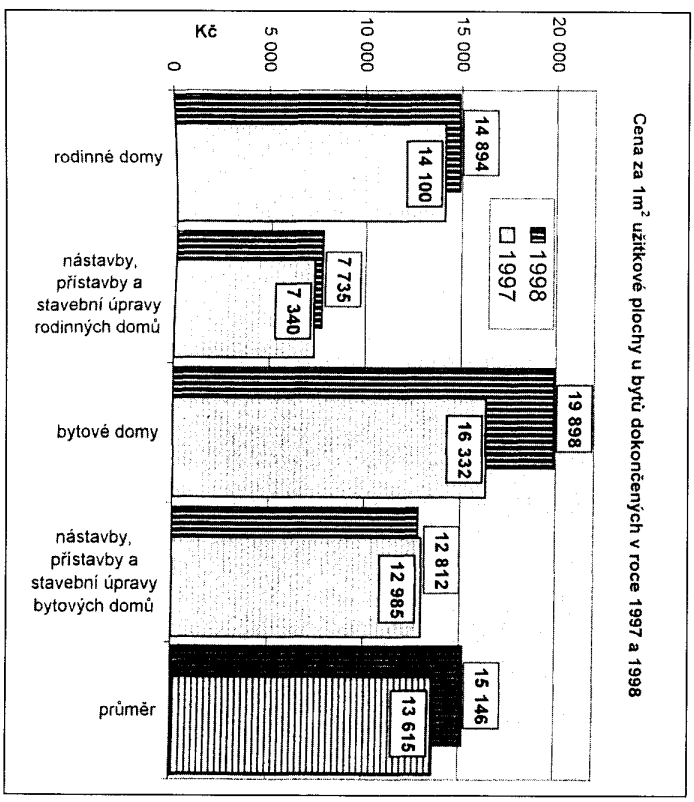


Vývoj výdajů na podporu bydlení

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
HDP v mld. Kč v běžných cenách	1 680	1 821	1 868	1 970	2 087	2 231	2 386	2 565	2 757	2 975	3 240
Indexy růstu	100,0	108,4	102,6	105,5	105,9	106,9	106,9	107,5	107,5	107,9	108,9
Podpora bydlení ze státního rozpočtu v mil. Kč – mandatorní výdaje	4 780	6 567	8 463	9 682	11 100	12 100	13 000	13 900	15 100	16 100	17 000
Podpora bydlení ze státního rozpočtu v mil. Kč – nemandatorní výdaje	4 092	5 012	6 225	5 094	5 098	5 146	5 116	5 031	4 879	4 727	4 509
Indexy růstu	100,0	130,5	126,9	100,6	109,6	106,5	105,0	104,5	105,5	104,2	103,3
Podíl výdajů ze státního rozpočtu na HDP	0,28	0,36	0,45	0,49	0,53	0,54	0,54	0,54	0,55	0,54	0,52
Státní fond rozvoje bydlení v mil. Kč	0	0	0	0	3 250	7 722	13 085	19 398	21 481	23 871	27 024
Indexy růstu	0	0,0	0,0	0,0	100,0	237,6	169,4	148,3	110,7	111,1	113,2
Podíl Státního fondu rozvoje bydlení na HDP	0,00	0,00	0,00	0,00	0,16	0,35	0,55	0,76	0,78	0,80	0,83
Celkové výdaje na bydlení v mil. Kč	8 872	11 579	14 688	14 776	19 448	24 968	31 201	38 329	41 460	44 698	48 533
Indexy růstu	100,0	130,5	126,9	100,6	131,6	128,4	125,0	122,8	108,2	107,8	108,6
Podíl celkových výdajů na bydlení na HDP	0,53	0,64	0,79	0,75	0,93	1,12	1,31	1,49	1,50	1,50	1,50

rok	Průměrná pořizovací hodnota průměrného dokončeného bytu v Kč					
	v individuální výstavbě – rodinné domy		ve státní, družstevní a podnikové výstavbě			
		v nových rodinných domech	nástavby, přístavby a stavební úpravy rodinných domů		v nových bytových domech	nástavby, přístavby a stavební úpravy bytových domů
1989	319 000			149 000		
1990	340 000			171 000		
1991	395 000			162 000		
1992	543 000			x		
1993	731 000			x		
1994	1 116 000			x		
1995	1 438 000			936 000		
1996		1 780 000	580 000		869 000	660 000
1997		2 144 000	684 000		1 083 000	950 000
1998		2 305 000	730 000		1 464 000	936 000

x – údaje nejsou k dispozici

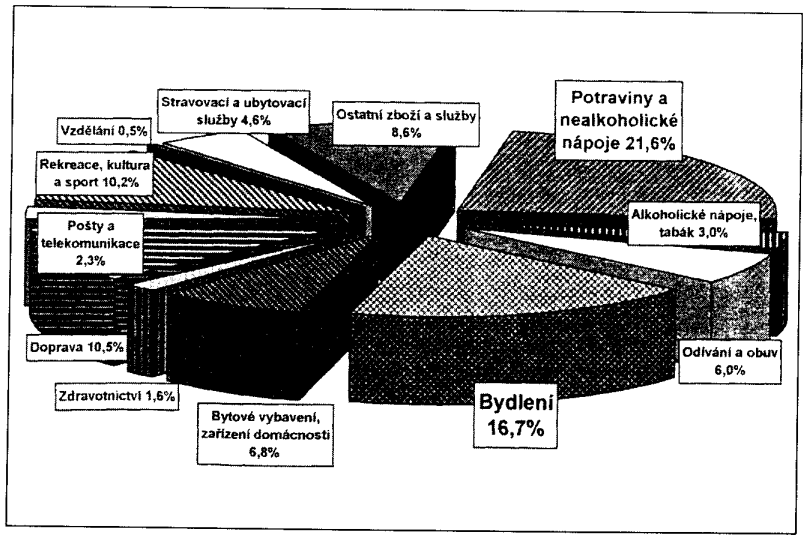


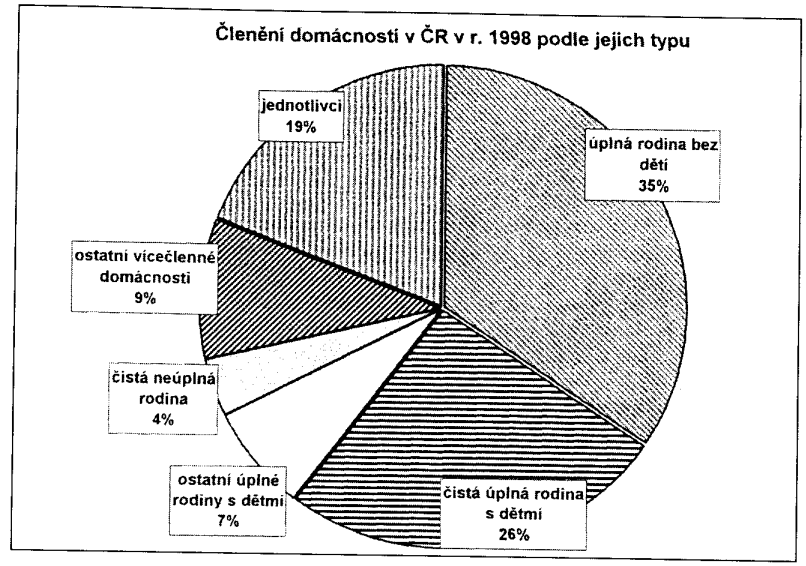
Pramen: Statistika bytové výstavby na území České republiky v letech 1960 až 1995, ČSÚ, Praha, 1996
Stavby pro bydlení dokončené v České republice v roce 1996, 1997, 1998 ČSÚ, Praha, 1997, 1998, 1999

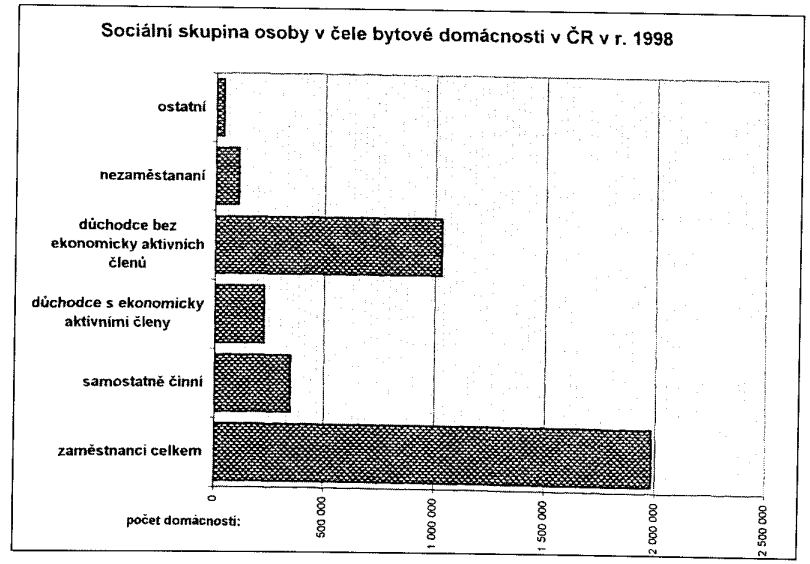
Podíl peněžních vydání domácností zpravodajského souboru statistiky rodinných účtů na čistých peněžních vydáních v 1. pololetí 1999 (v %)

	Odhad za průměrnou domácnost	Domácnost zaměstnanců	Domácnost zemědělců	Domácnost důchodců	Rodiny s dětmi s minimálními příjmy
Čistá peněžní vydání úhrnem (A+B)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
A. Spotřební vydání (CZ-COICOP)	92,4	92,4	92,2	92,5	97,3
01 Potraviny a nealkoholické nápoje	21,6	20,0	21,1	28,7	29,6
02 Alkoholické nápoje, tabák	3,0	2,9	3,3	3,0	2,8
03 Odívání a obuv	6,0	6,3	6,6	3,9	5,6
04 Bydlení, voda, energie, paliva	16,7	15,4	13,5	24,4	21,7
z toho: základní bydlení	15,4	14,2	12,4	22,5	21,1
05 Bytové vybavení, zařízení domácnosti	6,8	7,0	6,9	7,0	4,4
06 Zdravotnictví	1,6	1,6	1,3	2,3	1,3
07 Doprava	10,5	12,2	13,0	4,2	6,3
08 Pošty a telekomunikace	2,3	2,1	2,0	2,7	2,8
09 Rekreace, kultura a sport	10,2	10,5	9,0	7,9	7,5
10 Vzdělání	0,5	0,6	0,5	0,0	0,9
11 Stravovací a ubytovací služby	4,6	5,0	4,9	2,0	5,8
12 Ostatní zboží a služby	8,6	8,9	10,3	6,5	8,8
B. vydání neklasifikovaná jako spotřební	7,6	7,6	7,8	7,5	2,7

Pramen: ČSÚ, Příjmy, vydání a spotřeba domácností zpravodajského souboru statistiky rodinných účtů v ČR ve II. čtvrtletí 1999







Co vše lze rozumět pod pojmem »ekonomické nájemné bytů«

Doc. Ing. Václav Beran, DrSc., Stavební fakulta ČVUT Praha
Příspěvek vznikl jako součást výzkumného záměru Management udržitelného rozvoje životního cyklu staveb, stavebních podniků a území (J04/98:210000006), financovaného Ministerstvem školství, mládeže a tělovýchovy ČR

Základní otázka zní: ***Co se ztrátovými bytovými objekty?*** Nejkratší odpověď zní: buď modernizovat či sanovat, nebo odstranit, případně nová výstavba. Status quo je, jako obvykle, tou nejhorší technicko-ekonomickou variantou. Abychom o ekonomickém nájemném mohli mluvit, je třeba vyjasnit pozici postoje hodnotícího a jeho ekonomiku. Nicméně otázka v titulku je mnohdy svévolně řazena do kategorie věcí, u nichž mnozí zdůrazňují, že záleží více na tom, jak se dělají a méně na tom, co se dělá.

Ekonomické nájemné může být posuzováno různě z hlediska:

- pronajímatele,
- nájemce,
- vlastníka,
- uživatele,
- projektanta
- a snad i dalších subjektů.

Uvedené zájmové skupiny představují samostatné pohledy a samostatné propočty toho, co je třeba považovat za *ekonomické nájemné.*

V každém případě se **nájemné dělí do dvou nákladových podskupin:**

- netto nájemné (nazývané také studené nájemné),
- brutto nájemné (nazývané teplé nájemné).

Do **netto nájemného** zařaďme veškeré ekonomické náklady, které souvisejí a souvisely s pořízením objektu a jeho vybavením vestavěnými trvalými prvky. Promítá se do nájemného jako podíl nákladů, vytvořených investičními aktivitami.

Druhá část nájemného, která se na tuto složku nabaluje, sestává z celé řady „služeb" typu vytápění, vodné a stočné, osvětlení, větrání, čistění budovy, případně dalších. Uvedené náklady vystupují navenek společně a způsobují celou řadu nedorozumění jak z hlediska jejich vzniku (příčin nákladů - nejčastěji vysokých), tak i z hlediska jejich objektivní opodstatněnosti.

Dobře vyprojektovaná budova s dobrými funkčními vztahy a s dobrým využitím ploch bude mít mnohem vyšší užitné parametry a ve svém konečném důsledku i nižší netto nájemné než objekt, který je (byl) vyprojektován extenzivně, zastarale, nemoderně.

Zde je nepopiratelný podíl dobré architektury a dobré konstrukce na tvorbě nájemného. **Tentýž objekt však může být znehodnocen špatným provozováním a špatným uživatelským prostředím, v němž složka navršující nájemné netto na brutto neúměrně vzroste a vytvoří zbytečný nákladový balast.**

Při racionálním pohledu je třeba vidět oba zájmy – zájem **kvalitního pořízení** a zájem **kvalitního provozování** objektu. Vlastník by si měl být vědom toho, že na špatně vyprojektované budově je velmi obtížné úspěšně provozovat komerci. U takových objektů je účelné uvažovat o jejich rekonstrukci, modernizaci, případně o jejich odstranění a postavení nového objektu.

Z toho hlediska by se dalo říci, že nezáleží na tom, jak je objekt starý, ale záleží na tom, jakým způsobem byl vyprojektován, udržován a provozován. Rozhodujícím pohledem je **užitek a schopnost poskytovat službu**, která je (má být) v objektu provozována. Nutnou podmínkou je ekonomické a racionální provozování a udržování, modernizace a obnova takového objektu. Jedním z předpokladů, aby vše fungovalo tak, jak má, je nesporně **poloha**. Řada dobře udržovaných staveb nenachází své ekonomické užití proto, že je umístěna v nevhodném místě. Pokud se nedaří harmonizovat stav objektu, jeho technické parametry a způsob užívání v daném místě, je výsledný **užitek** z objektu nízký, **nájemné vysoké** a poměr užitek versus cena na 1 m^2 užitné plochy je v nevýhodném poměru.

Snad ještě o jednom paradoxu. Při nákupu nemovitostí i od renomovaných stavebních podniků či realitních kanceláří se téměř nic nedozvíme o provozních nákladech či budoucích nezbytných nákladech na údržbu a obnovu. Při nákupu spotřebního zboží je zcela běžné, že součástí kupní smlouvy je garantovaná spotřeba, servisní knížka s plánem údržby a další provozní informace.

Uveďme si jednoduchý příklad tří bytových objektů, které byly pořízeny v různých hospodářských obdobích tohoto století a tvoří charakteristické milníky ve výstavbě bytových objektů v České republice (viz *tab. 1*). Prvním objektem je **zděný objekt**, postavený kolem roku 1900, s dřevěnými stropními konstrukcemi; druhým charakteristickým objektem je **zděný objekt s některými konstrukčními prvky ze železobetonu**, postavený kolem roku 1939; třetím charakteristickým objektem je **panelový objekt**, realizovaný na sklonku šedesátých a počátkem sedmdesátých let.

Všechny tyto objekty měly předpokládanou **fyzickou, morální a ekonomickou životnost** danou poža-

Tab. 1 Ilustrační příklad typických bytových objektů

	Rok výstavby	Plocha m^2	Nájemné Kč	Vytápění Kč	Elektřina Kč	Vodné a stočné Kč/m^2	Komunální služby Kč/m^2
Zděný CKR	1900	80	5	20	11	5	4
Zděný I. republika	1939	80	8	23	12	6	5
Panelový	1969	80	10	27	13	7	6

davky své doby. Evropské stavění vyžaduje fyzickou životnost kolem 80 let. Morální životnost se váže na kulturní zvyklosti – vesměs očekávaný věk jedné populační generace. Ekonomická životnost investovaných prostředků je a byla vždy určována lhůtou návratnosti použitých peněz - nejčastěji bankovních úvěrů. Použijme schematicky vztah pro tuto **lhůtu** jako

lhůta návratnosti = 1/(úroková míra bankovních úvěrů +míra rizika (projektu) - míra inflace).

Byty se staví (mohou stavět) jenom v těch ekonomických obdobích, v nichž je cena peněz nízká. Hospodářské období ekonomické recese bývá takovým typickým obdobím. Bylo by pro tento okamžik nepřiměřené úsilí vyhledávat historická empirická data - nebude však nepravdivé, promítneme-li úvahu do současnosti. Z tohoto hlediska nebyly objekty v *tab. 1* zvoleny k ilustraci náhodně [x/].

Skutečností však je, že objekt z roku 1900 již řadu let přesluhuje svou ekonomickou, morální i technickou (nikoliv fyzickou) životnost. Měl být dokonce někdy v minulosti radikálně modernizován. Stejně tak objekt z období předválečného; panelový dům z „nedávné minulosti" měl projít modernizací, což se většinou nedaří vysvětlit majitelům. Udržet si chladný racionální pohled na stavební objekt je velmi komplikované. Malé, zastaralé, nevyhovující má často takové kouzlo své lokality, že je těžké je opustit [xx/].

Nesporně však platí, že ekonomická životnost by měla být menší, než životnost morální. Morální životnost by měla být menší, než životnost technická a nakonec i fyzická. Jinými slovy: objekt by měl být morálně ještě na výši v době, kdy se ekonomicky splatil. Technicky by měl být uživatelný bez funkčních omezení a závad ještě dlouho po tom, kdy se objeví lepší, výkonnější projektová i ekonomická řešení. Dojde-li k tomu, že morální životnost dávno vypršela a objekt ještě není dostavěn (takových najdeme celou řadu, nejen zmíněný „federální rozhlas"), pak to není nepříjemnost, ale miliardová ekonomická havárie. Řešení takových případů řeší *feasibility studie* a *krizový management*. Stejně problematické však je, jestliže objekt, jehož fyzický stav (životnost) stále poskytuje nějaké možnosti užívání, je provozován přes to, že jeho ekonomická životnost byla dávno překonána (objekt byl již dokonce několikrát „zaplacen"), morálně je mimo diskusi a s jeho technickým stavem se provozovatel potýká nejrůznějšími způsoby (výjimky, obcházení platných předpisů a standardů). Je to případ právě mnoha bytových domů. Nesporně byly ekonomicky dokonce několikrát zaplaceny (náš první případ objektu z roku 1900 zřejmě ještě rakousko-uherské bance). Po revoluci v roce 1918 majitel jistě do roku 1939 získal na ekonomickém nájemném tolik, aby byl objekt podruhé ekonomicky návratný v tehdejší ČSR. V poválečném období objekt sloužil ekonomicky dále a poskytl nesporně užitné hodnoty, opravňující ke kumulování prostředků třetího ekonomického cyklu v bývalé ČSSR. Současný majitel (právnická nebo fyzická osoba) realizuje, nebo by alespoň chtěl realizovat čtvrtý cyklus ekonomické návratnosti v dnešní ČR. ***Činí tak z ekonomického hlediska právem?*** Dejme tomu, že čtyřikrát nebo dokonce šestkrát (zahrneme-li světové války) byl objekt aktivem a zdrojem příjmů jeho vlastníků.

Reálná situace však vedla k tomu, že valná část těchto prostředků skončila a končí ve spotřebě. Do údržby obnovy, modernizace našeho modelového průměrného objektu z počátku století bylo věnováno velmi málo. Svým způsobem byl a je z hlediska jeho užitné a ekonomické hodnoty vytunelováván.

Jeho revitalizace si vyžádá nový silný úvěr a celkovou přestavbu. Objekt dnes nevyhovuje celé řadě českých standardů, o evropských nemluvě. Neumožňuje řádné a bezpečné užívání z hlediska požárního, tepelně energetického, nemá moderní sociální a hygienická zařízení, odpovídající podlahy, okna, dveře, o telekomunikačních sítích, elektrorozvodech apod. ani nemluvě. Jeho nájemné, jakkoliv bude i nízké, je ve vztahu ke kvalitě poskytované služby nadhodnoceno.

Na první pohled by se mohlo zdát, že skromnost s úsporností musí přinést své ovoce – svůj užitek. ***Lze bydlení s nízkou užitnou kvalitou považovat za něco pozitivního?*** Obecně chceme prožít život v co nejvyšší kvalitě. Každý jednotlivec si skládá jednotlivé komponenty života hlavně sám, jako svoji životní volbu - vzdělání, zaměstnání, životní partner, bydlení, automobil, cestování, chata atd. Kvalita bydlení (Q) se tak stává komponentem, který si pořizujeme jako statek s vysokou, pokud možno v čase (T) se neztrácející hodnotou. Snažíme se maximalizovat užitek

$$max\ U(Q,T) \quad (1)$$

po dobu životnosti objektu.

Lze si představit, že jsou užívány i objekty, které poskytují **negativní hodnoty kvality.** Jejich současný poskytovaný užitek je menší, než hodnota ukončení jejich životnosti. U objektů, které se stávají zdrojem negativních sociálně ekonomických hodnot, je takovéto tvrzení bezezbytku platné a odstranění je mnohdy jediným správným řešením.

Přijměme předpoklad, že objekt stárne tempem uvedeným ve vztahu (2). *Tab. 2* pak uvádí dobu fyzické životnosti a dobu, v níž klesne užitná hodnota objektu pod 50 % jeho původní, výchozí užitné hodnoty. Vypočtený rok označíme za rok nezbytné obnovy nebo modernizace. Pokud zjišťujeme, že většina bytových objektů měla být již před lety modernizována (rekonstruována, obnovována) nebo nahrazena novými objekty, je to zjištění o tom, že užíváme objekty hluboko pod původní užitnou hodnotou. ***Jaké by mělo být ekonomické nájemné?*** Velmi správná otázka.

značit jejich ekonomický ortel. Modernizované a obnovené objekty by měly mít zvýšenou horní hranici ekonomického nájemného. Praxe ve Spolkové republice Německo je, že existuje pouze limit promítání nákladů modernizace do nájemného. Dosavadní česká regulace nájemného se vůbec nezabývá tím, zda je objekt energeticky úsporný (zateplen a opatřen moderními okny) – to je zájem společnosti a státu, nebo zda je modernizován – to je zájem všech, kteří žádají prosperitu (obce, banky, ekonomové, ekologové, sociologové aj.). Nezájem vede ve svém důsledku přímo ke stagnaci a devastaci objektů a v konečném důsledku i celých území. Tratí všichni.

Při bližším pohledu na uvedené tři objekty je třeba charakterizovat tempo, s nímž jednotlivé objekty stárnou (viz sloupec označený α). Historický zděný objekt se rozpadá tempem 1 % za rok ($\alpha = 0{,}01$), zděný objekt s železobetonovými konstrukcemi se rozpadá tempem 0,0125 a panelový objekt je v *tab. 2* předpokládán jako objekt o něco málo méně trvanlivý s tempem rozpadu 0,0167. Střední doby životnosti jsou uvedeny v *tab. 2.* Na základě vztahu (1) můžeme vypočítat **poločas rozpadu objektu,** tj. vypočítat dobu, pro kterou je celková

Tab. 2

Bytový dům	Rok nastěhování	α (tempo stárnutí)	Střední doba životnosti roky	Poločas rozpadu objektu roky	Rok obnovy 50 % roky
Zděný CKR	1900	0,0100	100	69,3	1969
Zděný I. republika	1939	0,0125	80	55,4	1994
Panelový	1969	0,0167	60	41,5	2010

Za **obnovu** považujeme stavební úpravu, která uvede stavební objekt do původního standardu. Za **modernizaci** považujeme stavební úpravu, uvádějící stavební objekt do stavu, odpovídajícímu současným moderním požadavkům na bydlení. Bydlíme a užíváme bytové objekty, které ekonomicky, morálně a technicky dosloužily, nebo přesluhují. Žijeme z jejich ekonomické podstaty, vědomě jako jednotlivci nebo jako společnost přijímáme sporné hodnoty, které nám ani nepatří. **Majitel ani nájemce neplatí do fondu údržby a obnovy to, co by tam bezesporu patřilo.**

$$a(t) = n0 \cdot e^{\alpha \cdot t} \quad (2)$$

Z hlediska kvality prostředí života měst a obcí jde o nesporně neudržitelný vývoj stavebního fondu. Vědomě vytváříme prostředí, které je neproduktivní. Tolerujeme prostředí zdevastovaných staveb, pro něž by stavební úřad měl nalézt tucet důvodů ke zrušení užívacího práva. Zde je jedna z možných cest k ekonomickému nájemnému. Objekty přesluhující svůj limit pro stavebně technickou obnovu (naznačených 50 %) by neměly mít nárok na jakoukoliv formu ekonomického nájemného. Naopak, měly by mít nájemné hluboce regulované tak, aby se zvýšil tlak na jejich modernizaci. Také daň z nemovitostí [x/] a jiné náklady by měly využitná hodnota objektu rovna 50 %. Tento údaj je v *tab. 2* uveden v rocích. Předpokládáme opět, že objekt je vhodný pro užívání jenom do doby, než jeho užitná hodnota neklesne pod 50 %. Tento rok je vypočten v posledním sloupci a udává vlastně doporučený **rok obnovy objektu** *(tab. 2).*

Zajímavé jsou poločasy rozpadu, vypočtené na základě vztahu (1). Jsou to právě hodnoty životnosti, které jsou relevantní pro uživatele tohoto objektu. To znamená, že zděný objekt postavený na začátku století měl 50 % své užitné hodnoty po 70 letech své životnosti. Jeho další užívání bylo daleko pod uživatelskými parametry kvalitního bydlení. Stejně tak objekt zděný s betonovými prvky měl svoji 50% uživatelskou hodnotu po 55 letech užívání objektu, z jeho jakési střední doby životnosti 80 let, podle vztahu (1). Panelový objekt má tuto dobu po 41 letech.

Jsou to hodnoty, které signalizují potřebu radikální modernizace takového objektu. Jestliže rekonstrukce objektu nemůže být z ekonomických či jiných důvodů uskutečněna, je to signál k tomu, aby objekt byl sanován a nahrazen jiným, ekonomicky výkonným objektem, nebo jinou hospodářskou aktivitou. Kdy se tak stane, mělo stát či stalo, uvádí poslední sloupec *tab. 2.* Jestliže ekonomická kalkulace ukazuje, že objekt, který

[x/] Data vycházejí volně z hodnot uváděných Českým statistickým úřadem

[xx/] Dramatickým ekonomickým příkladem je tzv. budova federálního rozhlasu v Praze - ve výstavbě, prodeji, již druhou desítku let. Nejpřirozenější možný uživatel - Český rozhlas ji nikdy nepřijal za svoji nemovitost, v níž by chtěl „bydlet". Nestala se ani objektem zájmu pro tak četná rozhlasová i jiná média.

[x/] Nebyla realizována začátkem tohoto roku

Tab. 3

Bytový dům	Plocha bytu m^2	Zbytková životnost při 50% roky	Zbytková životnost k 1999 roky	Náklad na modernizaci v % pořizovací ceny	Náklad na $1 m^2$ modernizace Kč	Náklad na 1 bj. Celkem Kč
Zděný CKR	80	31	1	100	21 000	1 680 000
Zděný I. republika	80	25	20	70	14 700	1 176 000
Panelový	80	18	30	30	6 300	504 000

Tab. 4

Bytový dům	Roční splátky úvěrů Kč	Měsíční splátky úvěrů Kč	Fond [xx] z nájemného za posledních 10 let Kč
Zděný CKR	117 600	9 800	48 000
Zděný I. republika	82 320	6 860	76 800
Panelový	35 280	2 940	96 000

dožil poločas své životnosti, neumožňuje vhodnou modernizaci ani sanaci, je nutné zvažovat jeho další setrvání. Propočet variant

- další užívání,
- částečná údržba,
- částečná obnova,
- částečná modernizace, případně modernizace po etapách

jsou další možnosti, jak udržet objekt v ekonomicky životaschopném stavu.

Nakonec ještě pohled majitele. Často užívaný argument, že nájemné je nízké, platí až tehdy, když vlastník vloží své, nebo na jeho garanci vypůjčené peníze. U žádného z objektů, které má autor na mysli, se tak nestalo; ostatně měna, za níž byly objekty vystavěny, již dlouho neexistuje. Stavební objekt již vydal, co vydat mohl. Na řadě je dnešní vlastník, aby do objektu vložil nové hodnoty; současné legislativní a ekonomické prostředí by mělo umožnit získat prostředky v řádné ekonomické návratnosti zpět. Doplňme *tab. 2* o předpoklad rozsahu nákladů na řádnou modernizaci [x]. Zděný objekt z r. 1900 by vyžadoval výměnu stropů, oken, dveří a náklad modernizace by byl ekvivalentní nové výstavbě. Poněkud lépe je na tom zděný objekt z roku 1939 (potřeba 70 % nákladů na modernizaci); panelový objekt by si vyžádal na zateplení, výměnu oken, modernizaci společných prostor a rekonstrukci instalací cca 30 % nákladů na pořízení nového bytového ekvivalentu. Předpokládáme, že se pohybujeme v lokalitě, kde pořízení $1 m^2$ nové bytové plochy stojí cca 21 tis. Kč (velká města, vysoký standard). Přepočet na jinou cenovou hladinu pro jinou lokalitu je v takto založeném propočtu velmi jednoduchý a čtenář si jistě rychle převede relace do svých podmínek.

Předpokládejme, že požadovaná návratnost je dána výší úrokové míry bankovních úvěrů (10 %), mírou rizika (2 %) a mírou inflace (5 %). Potřebná ekonomická lhůta návratnosti vložených prostředků pak činí cca 14 roků.

Zůstává otevřenou otázkou, zda vytvořený užitek je takový, že objekt po modernizaci najde své nájemníky. Bude tak atraktivní, polohou, kvalitou modernizace, že nadchne uživatele k finančním výdajům tak, jak je uvádí *tab. 4?* Trh s byty postaví své nákladové zrcadlo. V konečném důsledku mluvíme **o kvalitě projektového řešení.** Schematická tabulka neodpoví nikdy na otázku určité lokality, je to však v možnostech studie proveditelnosti (feasibility studie). Je smutnou zkušeností, že řada vlastníků vůbec feasibility studii nezpracuje a žádá bez přípravy přímo na projektantovi „dobré" řešení. Řešení, jehož rozhodovacím kritériem je „jak se vám líbí"; a ono se nakonec i líbí, bývá počátkem pozdějších neúspěšných řešení, „federálních rozhlasů" a podobných nedokončených, nebo dokonce ekonomicky nedokončitelných staveb.

Ještě k choulostivé otázce výsledků *tab. 4,* výši studeného nájemného. **Reálných zdrojů jak zajistit financování modernizace existuje několik. Nereálné je pokrýt náklady z jednoho finančního zdroje.** Zdrojem mohou být: úvěry, vlastní kumulované prostředky fondu údržby a obnovy, dotace na některé stavební zásahy (zateplení, úspory energie), účelový fond vytvořený ze státní půjčky obcím [xxx] dohoda s nájemníky o úhradě nájemného na několik let dopředu, ale i zavedení nových ekonomicky výnosných funkcí do stávajícího objektu (nástavby, vestavby, kancelářské

[x] V dobré kvalitě a dobrém evropském standardu rozsahu provedení

[xx] Část těchto prostředků byla jistě spotřebována na údržbu, případně jiná, s nemovitostí spojená nákladová zatížení

[xxx] K podpoře úsilí vlastníků domů a bytů o zlepšení stavu dosavadního bytového fondu a jako pomoc k odstraňování jeho zanedbanosti (tvoří je půjčky účelovým fondům obcí a měst ze státního rozpočtu, 50 % prostředků z prodeje bytových a rodinných domů a bytů z majetku obce, splátky dřívějších půjček a úroky z nich)

plochy, ateliéry apod.). Každá nemovitost má svá specifika. Existuje však řada bytových objektů, které nenajdou ekonomický důvod pro to, aby byly modernizovány. Jejich odstranění a vytvoření zcela nových hodnot na stávajících plochách může být právě tou správnou odpovědí na otázku „kam s ním". **Studie revitalizace objektů** by měla dát srozumitelnou odpověď na otázku: ***Co se ztrátovými objekty?***

Závěry

Bydlení je prostředek získávání určité užitné hodnoty. Není důvod, proč bychom na bydlení měli nahlížet jinak, než jako na určitý druh služby a na byt jako na zboží. Stavebnictví, bytu i bydlení konkurují na otevřeném a propojeném trhu řady komodit jiných spotřebních oblastí. Skutečností je, že byt jako spotřební komodita stojí na hodnotovém žebříčku našich občanů poměrně nízko. Jinak by nebylo možné, aby se statisticky průměrný občan spokojil s relativně nízkou úrovní bydlení, jaká je v současnosti běžná. V mnohém se občan také zklamal, mnohé z toho, co bylo předkládáno jako špičkové bydlení, nepotvrdilo své kvality. Na trhu s byty je ještě mnoho práce, ale také mnoho prostoru pro pracovní činnost v době ekonomické nepohody. Je zde také mnoho prostoru pro to, aby v něm mohli odložit nejrůznější investiční iluze všichni v úvodním odstavci této stati jmenovaní. Jedno však je jisté: **nelze žádat, aby starý, nevyhovující nájemní byt vydělával znovu sám na svoji modernizaci.** Nájemník současný nemůže financovat něco, co bude užívat nájemník budoucí. Řada je na vlastnících, aby vložili, co získali na nájemném v minulosti, úvěrovali a modernizovali. Řada je na státní správě, aby umožnila deregulaci tam, kde prokazatelně modernizace a obnova proběhne. Navíc by pak státní správa měla využít svých možností (platné legislativy) a omezit užívání (faktické i ekonomické) objektů zchátralých a nevyhovujících.

Z tohoto pohledu je současný nezájem a propad v objemu výroby ve stavebnictví třeba spojovat také s konkurencí komodit jako je například elektronika, automobilový průmysl a podobně. Propojenost trhu finální spotřeby by měla mít své limity a ochrana vnitřního trhu českého státu by měla být vedena rovněž z aspektů spotřeby domácí práce.

Druhý aspekt, který není dostatečně oceňován, je aspekt dlouhodobé spotřeby. Bydlení jako služba – i byt jako zboží – je dlouhodobý nákladový nebo investiční výdaj, který stabilizuje vnitřní ekonomiku státu. Byt je pravděpodobně nejdelší spotřební aktivitou vůbec, protože, jak jsme viděli, jeho životnost přesahuje často i celé století. Bydlení je rovněž komodita, jejíž alternace (výměna, zrušení nájemní smlouvy …) je možná pouze ve střednědobých cyklech, není možná v krátkodobých cyklech. Změny na tomto trhu se dějí proto relativně pomalu.

Hodnocení ekonomického poměřování netto a brutto nájemného mezi jednotlivými objekty, stavbami, projekty nové výstavby, projekty modernizace, projekty údržby a rekonstrukce: při poměřování na $1 m^2$ užitné plochy dochází k jasnému vytřídění objektů, které jsou špatně ekonomicky spravovány, případně špatně ekonomicky navrženy a jejich racionální ekonomické užívání a správa není dost dobře možná. Jednotlivá města by měla mít pro své občany přehledy nájemného a odpovídající kvality bydlení. Mnohé by se tím vyjasnilo, v mnoha lokalitách by obce udělaly pro své občany tímto opatřením více, než výstavbou nových bytů.

Nebo tutéž myšlenku ještě jinak: stabilizaci nájemného by prospělo, aby z titulu zveřejňování tržních informací byla jednotlivá okresní města, městské obvody povinny sestavovat tzv. **zrcadlo nájemného na $1 m^2$ užitné plochy bytu,** a to ve struktuře netto a brutto nájemné, aby byla patrná dlouhodobá zátěžová složka nájemného ve vztahu k ekonomice jednotlivých objektů. Jestliže by se podařilo diferencovat jak mezi vlastníky, tak mezi uživateli bytů podle vlastnických subjektů (město, obec, družstvo, majitelé fyzické osoby, majitelé organizace), bylo by možné rovněž zprůhlednit současný stav na trhu s byty. **Základním předpokladem fungování jakéhokoliv tržního hospodářství je tzv. úplná informace o nabídce a poptávce.** Ta zde chybí, a to je dalším důvodem, proč trh s byty nefunguje.

Navíc existuje reálné nebezpečí, že se trh s byty zhroutí. Složitá rovnováha může být porušena právě nezájmem vlastníků o své staré a neudržované byty a objekty. Vlastník dosud ekonomicky nepociťuje svoji první povinnost – starat se o své vlastnictví. Zákon o dani z nemovitostí byl připravován, nebyl však realizován. Kde je mezní hranice úplné devastace? Stavební úřady by měly více dbát na stav objektů v jejich působnosti. Padající omítky, nevyhovující rozvody elektřiny, vody, plynu, kanalizační provizoria – to vše by se mělo stát signálem pro omezení v užívání objektů.

K tržním cenám bytů v současnosti a budoucnosti

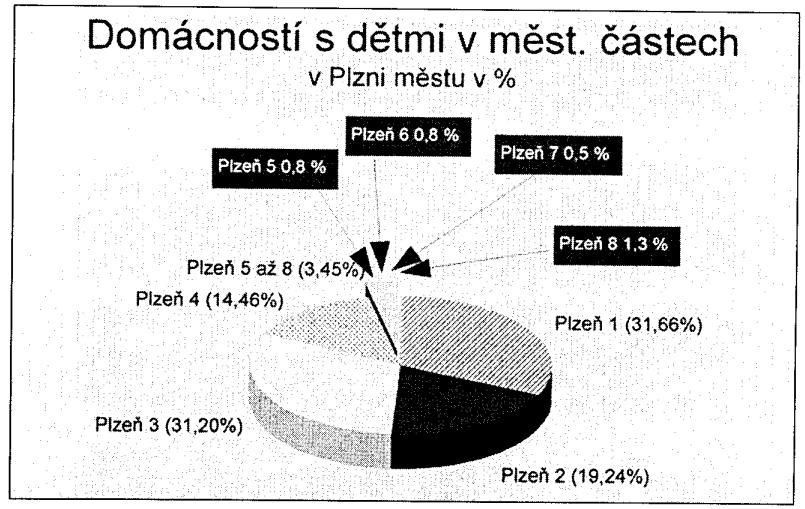
Mgr. Ing. Milan Cikánek, externí spolupracovník Informačního centra ČKAIT

Vývoj cen bytů a jak ho zjistit

Na vývoji cen se odborníci zhruba shodují. Tržní ceny nemovitostí v nabídce nyní klesají. Proti tomu odhadní neboli úřední ceny, dosud se nacházející skromně pod tržními cenami, (nově tvořené podle vyhlášky Ministerstva financí č. 279/1997 Sb., ve znění vyhlášky č. 127/1999 Sb.), v některých případech vzrostly, takže od 1. července 1999 došlo k sblížení hladin. Úřední ceny se posunuly k realitě. *„V Brně se úřední ceny rodinných domků už velmi přiblížily tržním cenám, zatímco dřív mezi nimi byl až padesátiprocentní rozdíl."* (Právo, 21. srpna 1999).

Jak ceny zjistit? Pokusili jsme se tržní ceny kvantifikovat, protože výrok o tom, že tržní cena klesá nebo že rozdíl mezi tržní a odhadní činil 50 %, nelze statisticky korektně vyhodnocovat, protože nevíme, u jakého vzorku byl tento rozdíl zjišťován nebo odhadován a zda nečinil místo 50 % jen třeba 21,7 %, zda se ceny propadly o 1 či 30 %. Ceny lze přebírat z údajů o průměrné hodnotě stavby ze statistiky stavebních povolení. Z tohoto statistického zjišťování se ale nedozvíme ceny podle velikosti bytu, diferencovaně za byt 1 + 1, 2 + 1 atd. V našem výzkumu jsme se zabývali vedle cen bytů i tržními pronájmy a nájmy, aby bylo zřejmé, za jak dlouho má současný tržní pronájem uhradit současnou tržní cenu bytu. Sledovali jsme nabídku i poptávku. Určité přehledy si tvoří realitní kanceláře, banky, stavební spořitelny. Tyto výpovědi o cenách ovšem postihují jen nabídku a nejsou faktickými tržními cenami, jsou horním limitem zamýšlených tržních cen, za nějž se dosud prodej neuskutečnil. Jen nabídku například zobrazil v MF Dnes přetištěný výtah ze studie MMR na podzim 1998. Jednalo se o výzkum téměř 2 000 vzorků nabídek v Praze a cenné bylo postižení situace pražských obvodů, avšak zaměření výzkumu také na poptávku bylo nad potřeby zadavatele.

Vypovídá ale vůbec o něčem poptávka, je přínosné ji sledovat? Posuďme. U nabízené ceny je téměř jisté, že po realizaci nebude vyšší. Cena, na níž se kupující s investorem dohodnou, bude buď rovna nabízené nebo nižší. Nabízená cena je tedy horním limitem možné tržní ceny, ale odměrečné nádobě chybí dno dolního limi-



Obr. 1 Domácnosti s dětmi v městských částech v Plzni - městě

tu. Poptávaná cena je poctivým dolním limitem, který v případě realizace nebude nižší, spíše vyšší, protože poptávající zjistí, že je se svou nabídkou poněkud z laciného kraje a že k uskutečnění koupě musí přidat, může-li a pokud od koupě za dané nabídky neodstoupí. Zjištěním nabídky i poptávky tedy zjistíme pás, v němž se tržní cena může pohybovat. Výsledek pak můžeme porovnat se statistickými údaji o stavebních povoleních. Zkoumat k poznání trhu s byty jen nabídku, (stejně tak jen poptávku), je jako jít na milostnou schůzku a bezpečně vědět, že nemám partnerku. K poznání trhu je nutné zobrazit obě strany, **ceny nabídky i ceny poptávky,** jinak bychom při deskripci nabídky sledovali jen příjemné představy nabízejících. Ty se ale ne vždy uskuteční. Jistě jste již někde viděli, jak na stavbě domu s osmi byty visí půl roku poutač: příležitost, cenová bomba, posledních pět bytů k prodeji! Je tedy nutné šetřit i poptávku.

Pokud nám nejde o prostý monitoring, rychlou zprávu o trhu, je třeba vedle zobrazení nabídky a poptávky upravit záběr šetření tak, aby se mohla posuzovat **korelace cen bytů k hrubému domácímu produktu,** aby mohlo být výsledků šetření použito k analýze. Výzkum nelze provádět za libovolně ohraničené období. Z toho důvodu byl náš výzkum sestavován za období, nepřekročující hranici záběru ČSÚ pro měření HDP, což je čtvrtletí. Proto se výzkum cen bytů prováděl v době od května do června 1998, od května až do června 1999, tedy vždy do 30. června. Další výzkum byl z období říjen až prosinec. Šetření za dobu červen až srpen by bylo dobré jako monitoring, ale výstupy z takového zkoumání by nebyly použitelné ke srovnání s HDP. Čtvrtletní výpověď o HDP je za období např. od 1. dubna do 30. června, pak od 1. července do 30. září atd. Dále šetření nájemného se započítáváním informací z doby před a po 1. červenci by neposkytlo data korektně srovnatelná s regulovaným nájemným, které se 1. července každoročně mění. Ale snad žádná instituce záběr k šetření nájmů a pronájmů za měsíc červen a červenec do jedné bandasky jak hrušky s mlékem nezadávala. Pokud ano, výstupů nemůže být použito k analýze a prognóze.

Tři fáze: výzkum, analýza, prognóza

Pokusili jsme se o tři šetření cen bytů v nabídce a poptávce, pracujeme na zdroji dalších analýz na čtvrté deskripci, v této chvíli například na šetření trhu s byty v Plzni. Výsledky šetření cen bytů, pronájmů a nájmů porovnáme například s vývojem HDP, budeme hledat závislosti, které se opakují. Důvod? **Nalezené obecné vztahy nabízejí lákavou možnost extrapolace, což znamená možnost odhadovat řekněme do roku 2005 ceny bytů** při nabídce a při potávce v Brně-městě, Ostravě, Liberci, Plzni, Budějovicích, Praze. Můžeme - po konstrukci výhledu cen bytů - odhadnout kupní sílu řekněme 4,7 milionů ekonomicky aktivních členů populace (včetně dětí tak postihneme příjmy u 7,4 milionů členů populace), a dále formulovat alternativní představu o **vývoji bytové výstavby,** vyslovit prognózu bytové výstavby v ČR, v Ostravě, Brně, Plzni atd., kvantifikovat možnost pomoci státu obcím, bytovým družstvům, (kterou míní vláda poskytovat od roku 2000). **Prognóza,** jak jsme načrtli, je podmíněna analýzou; **analýza** je podmíněna opakovaným **šetřením** vybraného jevu, přičemž vstupní data musí být sbírána tak, aby umožňovala počítat korelaci: sběr nemůže probíhat v nahodilých časových úsecích. Bez vstupů ze statistiky a výzkumů nelze dělat analýzy.

Šetření

Jak byla naše šetření rozsáhlá? Především byly ceny zjištěny pomocí výběrového šetření. Nelze postihnout celou realitu trhu. Trojím průzkumem v Brně, Plzni a v Praze v šestiměsíčních intervalech byla v různých záběrech zobrazena v časové řadě situace na trhu, na němž se nabízí a poptává asi pětina bytů v ČR. Například u šetření v Brně se shromáždilo v červnu 1998 celkem 1 256 záznamů, v prosinci téhož roku 2 372 záznamů. Za květen a červen bylo za Prahu shromážděno více než 2 000 záznamů, nyní se pracuje na datech z října 1999, probíhá zpracovávání čtvrtého vzorku. Naším výzkumům pomohla řada institucí; vedle jiných zakázky Brna, Plzně, Prahy, parlamentu České republiky, zahraničních dovozců určitých stavebních materiálů, velké zahraniční banky. Bez pohotovosti institucí a zájmu o výzkum trhu s byty by časově náročný sběr dat a jejich třídění nemohly probíhat. V šetření je sledován počet místností, podlahová plocha v m^2, cena bytu. Rozlišovaly se kategorie bytů: garsoniéra, 1+1 (včetně 1+k. k.), 2+1, 3+1, 4+1, (včetně k. k.).

Ve výzkumu až na výjimky převažovaly byty v osobním vlastnictví a byty družstevní. Nebyly sledovány byty s garážemi. Cena nájemného se rozuměla bez poplatků za energie, telefon. Prodeje byly uváděny někdy v cenách bez 5 % DPH, sazba se připočítávala k inzerované ceně. Jindy byla přirážka zahrnuta v ceně. Ceny nabídek bytů jsou ve studii podhodnoceny asi o 2 - 3 %.

Výsledky výzkumu: struktura nabídky a poptávky se liší

Stagnace HDP po období pěti čtvrtletí, zpomalení růstu příjmů a nezaměstnanost způsobily, že struktura nabídek prodejů bytů a poptávka po jejich koupi jsou značně odlišné v porovnání s dobou, kdy stavební podniky začínaly stavět dnes dokončované byty. Například v nabídce prodejů v Brně v červnu 1998 bylo 3,2 % garsoniér, protože obecně se čekala lepší ekonomická situace, než jaká nastala. Vzhledem k poklesu kupní síly by se malých bytů prodalo čtyřikrát více. Poptávka po koupi garsoniér tvořila 14,6 % celku. K prodeji 3+1 a 4+1 bylo určeno 42,2 % nabídky. Poptávka po těchto bytech nebyla v Brně v červnu 1998 podle výběrového šetření žádná. Podobná situace je v ostatních městech. Producenti nabízejí spíše větší byty, poptávají se spíše menší.

Další výstupy: ceny bytů v Praze

Nebudeme výstupy popisovat podrobněji, uvedeme jen několik tabulek jako příklady. Prohlédneme-li indexy cen stavebních prací z dílny Českého statistického úřadu, vidíme, že v posledním roce stagnují, zejména pak indexy cen bytové výstavby. Stav indexů vypovídá z velkého a statisticky váženého vzorku šetření o špatném odbytu bytů a o poklesu cen, přičemž statistika nerozlišuje nabídku a poptávku (v čemž není sama),

Tab. 1 Nabídka a poptávka bytů v Praze v červnu 1998

	Cena Kč byt suma	Kč/m^2					
		garsoniéra	1+1	2+1	3+1	4+1	průměr
Nabídka pronájmu	11 652	210	202	194	186	176	199
Nabídka prodeje	**1 323 153**	**27 425**	**22 791**	**21 774**	**18 382**	**18 851**	**19 897**
Poptávka. po nájmu	5 702	157	165	170	193		164
Poptávka po koupi	**616 592**	**11 431**	**16 944**	**15 465**	**13 853**	**13 833**	**14 373**

Tab. 2 Nabídka a poptávka bytů v Praze v prosinci 1998

	Cena Kč byt suma	Kč/m^2					
		garsoniéra	1+1	2+1	3+1	4+1	průměr
Nabídka pronájmu	16 014	268	243	221	204	202	210
Nabídka prodeje	**1 196 800**	**22 193**	**22 093**	**20 858**	**17 304**	**18 927**	**19 089**
Poptávka. po nájmu	8 585	162	173	178	205	264	186
Poptávka po koupi	**743 617**	**20 642**	**18 891**	**15 123**	**14 383**	**17 634**	**16 226**

Tab. 3 Rozptýlení hodnoty nabídky a poptávky po bytech v Praze

	Garsoniéra	1+1	2+1	3+1	4+1
A	22 193	22 093	20 858	17 304	18 927
B	20 642	18 891	15 123	14 383	17 634
Šikmost C	-2,56	-1,70	0,26	1,18	2,42
Špičatost D	4,83	2,41	-1,04	0,75	5,90
E	105,4	101,2	96,4	90,6	93,3
F	1,83	2,13	1,67	1,86	
G	46	66	131	51	6

a nezabývá se velikostí bytů, neuvádí například index cenové výstavby bytů 1+1, 2+1 atd. *Tabulka 1* uvádí ceny za byt a za m^2 plochy v nabídce a v poptávce v Praze v červnu 1998 (vyznačeno tučně). V tabulce je uvedena také nabídka a poptávka po pronájmech a nájmech.

Vyhodnocení tabulky si čtenáři sestaví snadno sami. Vidíme klesající hodnoty cen bytů jak v nabídce, tak v poptávce s tím, že nabídky 4+1 poněkud vybočují. S rostoucí velikostí bytu nabízená i poptávaná cena za m^2 klesá. Poptávka je pochopitelně nižší a její tlak pozvolna povede k tomu, že stavební firmy budou muset více dbát na produktivitu. Protože nás zajímal vývoj cen bytů v korelaci s vývojem HDP, provedli jsme další šetření za říjen až prosinec 1998. V *tab. 2* jsou uvedeny ceny v Praze v prosinci 1998. Jsou patrné změny, způsobené poklesem ekonomiky.

Poklesem ekonomiky a menšími možnostmi odbytu se nutně snížila nabídka. Průměrná cena za metr čtvereční dosahovala při nabídce prodeje bytu v červnu v Praze 19 897 Kč, v prosinci klesla na 19 089 Kč za m^2. Poptávka po koupi bytu v Praze při poklesu ekonomiky proti tomu zvedla cenu za metr čtvereční z červnové úrovně 14 373 Kč za m^2 (v Brně se metr poptával v červnu za 12 977 Kč) na výši 16 226 Kč za m^2, (v Brně poptávka klesla na 12 418 Kč za m^2 v prosinci). Poptávka musela přidat na tom, zač chtěla byty koupit.

Cena nabízeného bytu při prodeji představovala absolutně v Praze v červnu 1 323 153 Kč, v prosinci činila 1 196 800 Kč, čímž poklesla na 90,45 % červnové hodnoty. Obdobné bylo i sblížení nabídky a poptávky v Brně. V Brně v prosinci 1998 klesla cena bytu na 91,4 % červnového stavu. Cena poptávaného bytu v Pra-

Tab. 4 Nabídka a poptávka bytů v Brně v červnu 1998

	Cena Kč byt suma	Kč/m² garsoniéra	1+1	2+1	3+1	4+1	Průměr včetně izolace
Nabídka pronájmu	6 876	197	171	144	138	159	153
Nabídka prodeje	**766 904**	**20 416**	**17 841**	**17 432**	**15 907**	15 603	**16 457**
Poptávka. po nájmu	4 748	138	116	113	111		117
Poptávka po koupi	**591 732**	**22 744**	**15 538**	**10 979**	**14 389**		**12 977**

Tab. 5 Struktura nabídky a poptávky v Brně v prosinci 1998 podle velikosti bytů v %

	Garsoniéra	1+1	2+1	3+1	4+1	Suma
Nabídka pronájmu	12,0	26,8	27,1	28,0	6,1	100
Nabídka prodeje	6,5	18,2	23,6	42,1	9,5	100
Poptávka po nájmu	18,0	45,0	29,7	5,9	4	100
Poptávka po koupi	9,5	38,4	28,9	16,8	6,5	100

Tab. 6 Nabídka a poptávka bytů v Brně v prosinci 1998

	Cena Kč byt suma	Kč/m² garsoniéra	1+1	2+1	3+1	4+1	Průměr včetně izolace
Nabídka pronájmu	8 062	195	156	161	170	181	174
Nabídka prodeje	**700 773**	**17 763**	**16 685**	**15 512**	**14 091**	**14 743**	**14 769**
Poptávka. po nájmu	5 357	155	134	127	144	146	135
Poptávka po koupi	**550 647**	**19 051**	**12 159**	**12 257**	**11 359**	**12 749**	**12 418**

ze absolutně představovala v červnu 616 592 Kč za byt, v prosinci 1998 se zvýšila na 743 617 Kč.

Speciální pohled na poptávku v Praze

Všechna dosud uvedená čísla jsou průměry, ale v jednom případě jsme udělali speciální rozbor o tom, jak jsou hodnoty nabídek rozptýleny. V *tab. 3* je demonstrováno shrnutí nabídky v řádku A a poptávky v řádku B při prodejích a koupích bytu v Praze, údaje za m^2. V každém poli tabulky je jen jedno číslo, speciálními statistickými termíny můžeme vypovědět o poptávce více. Řádek C vypovídá o šikmosti poptávky, řádek D o špičatosti poptávky, řádek E uvádí medián k průměru, řádek F decilový poměr a G počet šetření poptávky po koupích.
Co uvedené termíny vyjadřují?

Záporná **šikmost** u garsoniér a u bytů 1+1 znamená nesymetričnost souboru. Záporná šikmost vyjadřuje větší koncentraci větších hodnot statistického znaku v intervalu, znaku poptávek po garsoniérách a po 1+1. (Vrchol grafu souboru u záporné šikmosti je vpravo od svislé osy, graf v intervalu se podobá kopci. který má vrchol téměř u pravého okraje obrazu). Kladná šikmost pro byty 2+1 a větší značí větší koncentraci malých hodnot statistického znaku, vršek grafu je vlevo od svislé osy. Co to znamená? Aby si mohli nejchudší zájemci koupit byt, nabízejí při omezených možnostech největší absolutní částku, jakou mohou sehnat a za ni se spokojí s garsoniérou nebo 1+1, čímž nabízejí absolutně méně než ti, co hledají třeba 3+1 s bazénem, ale relativně nejvíce za metr čtvereční. Bohatší ze zájemců poptávají s tím, že mají absolutně větší částky, ale za ně

Tab. 7 Poměr cen nabídek k poptávkám v červnu 1998, poměr nabídek k poptávkám v prosinci 1998.

	Garsoniéra	1+1	2+1	3+1	4+1	Průměr
A	142,8	147,4	127,4	124,3		131
B	89,8	114,8	158,8	110,5		126,8
C	125,7	117,0	126,7	118,5	124,0	129,4
D	93,2	137,2	126,6	124,1	115,6	118,9

Řádek A = poměr ceny za m^2 pronájmu bytu k ceně m^2 nájmu, poměr nabídky k poptávce po nájmech v Brně v červnu 1998.
Řádek B = poměr ceny za prodávaný m^2 bytu k ceně poptávané kupcem za m^2, poměr nabídky k poptávce po koupi v červnu 1998.
C = poměr ceny za m^2 pronájmu bytu k ceně m^2 nájmu, poměr nabídky k poptávce v prosinci 1998.
D = poměr ceny za prodávaný m^2 bytu k ceně poptávané kupcem za m^2, poměr nabídky k poptávce po koupi v prosinci 1998

Tab. 8 Porovnání cen nabídky pronájmu a poptávky po nájmu v Praze a v Brně v Kč/m^2

	Brno	Praha	Brno/Praha
Nabídka pronájmu červen	153	199	76,9
Nabídka pronájmu prosinec	173	210	82,4
Poptávka po nájmu červen	117	164	71,3
Poptávka po nájmu prosinec	135	186	72,6

Tab. 9 Nabídka a poptávka k regulovanému nájemnému v Praze

	Garsoniéra	1+1	2+1	3+1	4+1	Průměr
A	**9,9**	**9,5**	**9,2**	**8,8**	**8,3**	**9,4**
B	**9,0**	**8,1**	**7,4**	**6,8**	**6,8**	**7,0**
C	7,4	7,8	8,0	9,1		7,8
D	5,4	5,8	5,9	6,9	8,8	6,2
E	**10,3**	**7,9**	**7,1**	**7,0**	**7,0**	**7,3**

A = nabídka tržního pronájmu v poměru k regulovanému nájmu v Praze v červnu 1998
B = nabídka tržního pronájmu v poměru k regulovanému nájmu v Praze v prosinci 1998
C = poptávka po nájmu k regulovanému nájmu v Praze v červnu 1998
D = poptávka po nájmu k regulovanému nájemnému v Praze v prosinci 1998
E = nabídka pronájmů v Praze v červnu 1999 k regulovanému nájemnému

žádají už největší byty na trhu, tím relativně nejméně za metr čtvereční.

Špičatost je největší u poptávky po malých bytech, zde je velká asymetrie. U 3+1 je rozdělení ploché, jen 0,75. Garsoniéry hledají i lidé disponující nevelkými obnosy.

Medián je taková hodnota statistického znaku, která uvádí, že v souboru je 50 % statistických jednotek s menší nebo stejnou hodnotou statistického znaku. U bytu 2+1 je medián 14 583, což znamená, že polovina poptávajících při průměrné poptávce za 15 123 Kč za metr je ochotno dát jen 14 583 Kč a méně. Poměr mediánu k průměru je pak 96,4 % a poptávka je vůči nabídce skromná. Naopak u garsoniér je medián k průměru 105,4, medián převyšuje průměr, na trhu vládne velký zájem o garsoniéry.

Další výstupy: ceny bytů v Brně

Některá data jsme uvedli výše při charakteristice pražských cen. Podobný jako v Praze byl i vývoj cen bytů v Brně. *Tab. 4* uvádí data za Brno v červnu 1998. V tabulce jsou tučně ceny, dále pronájmy a nájmy.

U koupě a prodeje se v průměru nabízel byt v Brně v červnu za 766 904 Kč, poptával se v průměru za 591 732 Kč. U garsoniér se za metr čtvereční nabízelo v červnu v Brně více, než kolik činila nabídka. Vysvětlujeme si to snahou nejchudších zákazníků na trhu koupit garsoniéru, vůbec nějaký byt, do určitého obnosu, který nestačí na 1 + 1, ale poskytuje naději na koupi garsoniéry. Nabídka za garsoniéru byla v Brně v červnu možná neuváženě vysoká. Zájemci nabízejí u garsoniér částku na trhu nejmenší absolutně, relativně je poptávka u ceny za metr čtvereční největší. Poměr nabídky k poptávce u prodejů a koupí bytů lze vyjádřit indexem 126,8; byt se nabízel 1,268x dráže, než kolik za něj mínil zaplatit zákazník. K pronájmu se nabízel v průměru byt o velikosti 45 m^2, poptával se byt o průměrné velikosti 40,7 m^2. Byly nabízeny hlavně větší byty, poptávaly se menší. *Tab. 5* uvádí nabídku a poptávku v procentech podle velikosti bytů v Brně v prosinci 1998.

Poptávka po malých bytech v Brně nadále v prosinci převyšovala nabídku; došlo k drobným změnám. Nabí-

Tab. 10 Praha, tři šetření o nabídce pronájmů - ceny za byt a m^2

	m^2	Kč/byt	Kč/m^2					
			Gars.	1+1	2+1	3+1	4+1	průměr
6/1998	58,9	11 652	210	202	194	186	176	**198**
12/1998	76,4	16 014	268	243	221	204	202	**210**
6/1999	56,7	12 343	307	238	213	209	209	**218**

Tab. 11 Srovnání poměrů cen nabídek pronájmů bytů k cenám poptávek po nájmech v Praze.

	Garsoniéra	1+1	2+1	3+1	4+1	Průměr
A	133,8	122,4	114,1	96,4		121,2
B	165,2	140,4	124,3	99,8	76,7	112,9

A = poměr nabídky pronájmu k poptávce po nájmu podle velikosti bytu a v průměru v Praze v červnu 1998
B = stejný poměr v prosinci 1998.

Tab. 12 Porovnání nabídky pronájmu v Praze a HDP

	červen 1998	prosinec 1998	červen 1999
nabídka pronájmu v Praze, Kč/m^2	198	210	218
index k 6/1998	100	106,1	110,1
suma HDP dvou předchozích čtvrtletí v mld. Kč běžných cen	861,9	929,6	888,7
index HDP dvou předchozích čtvrtletí	100	107,9	103,1
poměr indexu nabídek pronájmu k indexu HDP	100	98,3	106,8

zející nadále nad zájem poptávajících přicházejí na trhu s většími byty. Poptávka po nájmech garsoniér a 1+1 činila v prosinci v Brně 63 % z celkové nabídky, v červnu vykazovala 64,4 % z celé poptávky. Nabídka pronájmu garsoniér a 1+1 představovala 38,8 % celku. Nabídka pronájmu velkých bytů 3+1 a 4+1 obsáhla v prosinci v Brně 34,1 % z celkové nabídky, v červnu to bylo 32,6 % nabídky. Poptávka po nájmech velkých bytů dosáhla 7,3 %, v červnu činila 2,6 % celku. Po půl roce, v prosinci 1998, klesly v nabídkách ceny.

Průměrná cena metru čtverečního dosahovala při prodeji bytu v červnu v Brně 16 457 Kč, v prosinci klesla na 14 769 Kč za m^2 u bytu nabízeného k prodeji. Také poptávka po koupi bytu za metr čtvereční se snížila v Brně z červnové poptávky 12 977 Kč/m^2 na 12 418 Kč/m^2 v prosinci 1998.

Cena nabízeného bytu absolutně představovala v Brně v červnu 766 904 Kč, v prosinci činila 700 773 Kč a poklesla tím na 91,4 % červnového stavu, tj. pokles o 8,6 %. Cena poptávaného bytu absolutně představovala v červnu v Brně 591 732 Kč, cena bytu poptávaného v prosinci 1998 se snížila na 550 647 Kč, tedy na 93,1 červnového stavu, tj. pokles poptávané ceny o 6,9 %. Pokud bychom k cenám nabídek přidali v průměru 3 % na přirážku realitních kanceláří, místo 766 904 Kč a 700 773 Kč, pak bychom uvažovali v Brně s červnovou cenou za nabízený byt 789 900 Kč a s prosincovou nabízenou cenou 721 796 Kč.

Od června do prosince 1998 se poměr nabídky bytů k prodeji k poptávce po koupi snížil, ze 126,8 v červnu na 118,9 v prosinci. Jestliže je tedy nabízející strana nucena stlačovat nabídku vzhledem k relativně slabší poptávce, je zase poptávající strana nucena mírně své představy přizpůsobit trhu, ceny zvednout. V červnu 1998 bylo převýšení nabídky nad poptávkou o 26,7 - tj. o čtvrtinu; v prosinci 1998 o 18,9 %, tj. ani ne o čtvrtinu. Zapomeňme na chvíli, že už známe skutečné ceny bytů z června a z října 1999 a zkusme udělat z čísla 118,9 prognózu, jaké mohou být ceny bytů v Brně v červnu 1999, v prosinci 1999, v červnu 2000.

Regionální diference

Lze doložit, že diference mezi cenami korespondují s diferencemi podle příjmů. V *tab. 8* uvádíme srovnání cen za metr čtvereční v Brně a v Praze při nabídce pronájmu a poptávce po nájmu.

Nabídka pronájmu na trhu s byty v Brně je proti Praze v prosinci 1998 cenově nižší o 17,6 %. V prosinci 1998 byla v Brně poptávka po nájmu cenově nižší o 27,4 %.

Tržní ceny pronájmů a nájmů a regulované ceny

Mluvíme zatím o tržních cenách, za část pronajímaných bytů, ale uživatelé mohou platit regulované nájemné. To se každoročně podle známých pravidel mírně mění. Současně se změnou regulovaného nájemného se rychle změní i tržní nájemné. Ze srovnání tržního a regulovaného nájemného vyplývá, že vývojem od června

1998 do prosince 1998 se poměr mírnil, že klesl po 1. červenci 1998, ale zvýšil se po 1. červenci 1999. V *tab. 9* jsou tučně vyznačeny nabídky k regulovanému pronájmu.

A, B, C je časová řada poměrů nabídek k regulovanému nájemnému. V prosinci 1998 byla v Praze nabídka 7x větší než regulované nájemné. Tržní nájemné v nabídkách se v červnu 1999 zvýšilo ve vztahu k regulovanému na poměr 7,3, protože tržní nájemné rostlo. Deregulace poměr sníží, vyhodnocení našeho čtvrtého výzkumu není dopočítáno.

Tab. 10 uvádí časové řady cen za metr čtvereční při nabídce pronájmů v červnu 1999 a předchozích obdobích, volených tak, aby byla možná analýza ve vztahu k HDP a následné odhady cen do roku 2001.

Jak vidíme, nabídka mírně roste. Zřejmě stoupne po 1. červenci 1999.

V červnu 1999 je poměr podle nedokončeného vyhodnocení kolem 105.

Zjištěné nabídky lze poměřovat s výdaji na konečnou spotřebu atd., po šetření v září 1999 bude možné s prognózou HDP do 2003 koncipovat alternativy nabídek a poptávek nájemného.

Kupní síla populace

Populace může utratit za bydlení jen určitou část svých příjmů, v menší míře může pomoci stát. Pokud by stál byt 1 milión Kč, je za miliardu 1 000 bytů. Populace se svou aktuální kupní silou dokončila v roce 1998 22 183 nových bytů a zahájila stavbu 35 027 bytů. Jistou pomoc poskytne stát. Například základní kapitál Fondu rozvoje bydlení, jehož návrh vláda nedávno schválila, je navržen ve výši 6 miliard Kč. Podle návrhu státního rozpočtu na rok 2000 má mít Ministerstvo pro místní rozvoj ČR k dispozici na Program oprav bytového fondu 420 milionů, na půjčky obcím na opravy bytového fondu 300 milionů, na úhradu nákladů na realizaci státní finanční podpory k hypotečním úvěrům na bytovou výstavbu 400 milionů. Podstatné je, co mají ekonomicky aktivní občané v kapse a kolik mohou na bydlení proti současnosti dát navíc.

Kupní sílu mapujeme pomocí rodinných účtů. Vedle mikrocenzu, jehož šetření se provádí po dvou až pěti letech téměř u 2 % domácností, zaznamenávají rodinné účty příjmy a výdaje domácností pravidelně - ročně i za jednotlivá čtvrtletí. Statistika rodinných účtů vychází ze sledování příjmů, výdajů a spotřeby vybraných domácností zařazených do zpravodajského souboru, setříděných podle sociálních skupin, podle počtu závislých dětí, výše čistého příjmu, u domácností důchodců podle počtu členů. **Základní soubor** (v roce 1996 zahrnoval 2 630 domácností) je sestaven tak, aby jeho složení odpovídalo struktuře domácností v České republice. Je tvořen 1402 domácnostmi zaměstnanců, z toho 837 rodin s dětmi a 565 bezdětných, dále 333 domácnostmi zemědělců, 516 rodin důchodců a 323 domácnostmi osob samostatně výdělečně činných. Uvnitř základního souboru je vytvořen tzv. doplňkový soubor, který umožňuje sledovat příjmy a výdaní domácností nízkopříjmových. Při tvorbě časových řad je nutné řešit problematiku jejich sestavení s ohledem na metodické změny statistiky.

Celkové čisté výdaje domácnosti jsou dány součtem čistých peněžních a naturálních vydání (hodnota všech potravinářských a průmyslových výrobků, z vlastní produkce i nakoupených, výrobků, které rodina bezúplatně poskytla mimo domácnost). Čisté peněžní výdaje se třídí podle druhu na vydání za potraviny, průmyslové výrobky, služby, platby, ostatní vydání a saldo vkladů a vybraných úspor a saldo půjček. Od počátku roku 1993 se užívá při tomto třídění mezinárodní klasifikace výdajových položek doporučené Statistickým úřadem evropských společenství EUROSTAT. Při členění výdajů podle účelu použití se jednotlivé položky agregují do skupin: výživa, nápoje, odívání a obuv, bydlení, provoz domácnosti, osobní potřeba, doprava (včetně osobních dopravních prostředků), výdaje na volný čas, hospodářské a pěstitelské potřeby, platby. Pro srovnatelnost údajů v časové řadě jsme zachovali v našich tabulkách starou metodiku výpočtu čistých příjmů a čistých vydání domácností. To znamená, že čisté příjmy zahrnují saldo vkladů (jsou-li výběry z účtů vyšší než vklady) a salda půjček a výpůjček (výpůjčky převyšují splátky půjček). V opačném případě jsou tato salda započtena na straně výdajů.

Hlavním zdrojem prostředků domácností jsou příjmy z pracovní činnosti. Celkové čisté příjmy domácností zahrnují čisté peněžní příjmy a naturální osobní spotřebu, tj. spotřebu zemědělských produktů z vlastního hospodářství nebo zahrady nebo získaných darem či jako odměna za vykonanou práci.

Z těchto podkladů vidíme, kolik dává populace v ČR na bydlení. Obvykle při naší analýze rodinných účtů sledujeme čtvrtletní výdaje, sestavujeme časové řady včetně inflace od roku 1989 do 2005. Sledujeme nominální výdaje na měsíc na jednoho člena zaměstnanecké rodiny v průměru, průměr je za osoby aktivní i neaktivní. V České republice počítáme podle stavu z roku 1998 celkem s 4,722 576 milióny zaměstnanci. Rodinné účty nám poskytly výdaje na hlavu, známe počet členů rodiny v ČR. Pokud odhadneme vývoj HDP a růst reálných příjmů do roku 2005, můžeme vyslovit hypotézu o kupní síle populace a můžeme při dané ceně bytu spočítat, kolik může populace stavět, dokončovat a zahajovat bytů ročně. Podle stavu daňové soustavy a kapacity státního rozpočtu lze odhadnout řadově možnou pomoc státu.

Kupní sílu populace můžeme sestavit za ČR a samozřejmě snadno za Brno, Plzeň, Prahu, Pardubice atd. Prognózu bytové výstavby ve vztahu ke kupní síle můžeme proto sestavovat podle regionů. Odhadneme-li nominální výdaje za 7,7 miliónů členů zaměstnaneckých rodin v roce 2005 v regionech a v ČR, lze spočítat horní limit možností bytové výstavby. Odhady bývají rozpracované, dokončují se podle konkrétního zadání. Studie jsou vždy cosi jako šaty, šité na zakázku, nejedná se nikdy o konfekci na skladě, ale o výrobek, který nemá předem konkrétního zákazníka.

Odhady HDP, kupní síly

Odhady bytové výstavby závisí na odhadech klíčového ukazatele, totiž HDP. Přebírat cizí odhady nese riziko. Organizace pro evropskou spolupráci a rozvoj (OECD), uvedla pro rok 1998 růst HDP o 1 %. Skutečnosti byl propad o 2,7, zmýlení činilo 3,7 procentního bodu.

Washingtonský PlanEcon, ústav poradenských investičních služeb a průzkumu trhu východní Evropy,

předpověděl pro 1. čtvrtletí 1998 růst HDP o + 0,8 %. V roce 1998 očekávali washingtonští odborníci na Českou republiku růst HDP + 1,4 %. Zmýlili se o 4,1 procentního bodu.

Petr Zahradník z Prague International Securities čekal před volbami růst HDP 2 až 2,5 %, zmýlil se o 5,2 procentního bodu. Komerční banka uváděla ve stejné době HDP v roce 1998 v ČR + 1,5 %, WOOD-COMMERZ + 1,5 %, Patria Finance + 1,1 %. Vesměs tedy odhady spíše optimistické, které pomíjely vývoj platební bilance, nereagovaly na poklesy investiční činnosti, omezenou kupní sílu populace.

Pro vlastní prognózy sestavujeme proto z nezbytí vlastní odhady podle vývoje ekonomiky, podle reálných možností, po průběžně obnovovaných analýzách komplexu makroekonomických dat. Data se doplňují u některých údajů měsíčně, u některých čtvrtletně. Regionální data se poměrně rychle zpracovávají podle zadání. Vstupy jsou data Českého statistického úřadu, výzkumy společnosti TREXIMA a výzkumy vlastní, zejména u bytové problematiky. Naše chyby: U odhadů vývoje mezd pro publikaci Svazu podnikatelů ve stavebnictví Analýza a strategie do roku 2000 jsme na straně 72 odhadli s ročním předstihem mzdy ve stavebnictví ve výši 98,9 % pozdější skutečnosti, chyba 1,1 procentního bodu. Odhady cen stavebních prací, měsíčně publikované ve Staviteli, mívají při ročním předstihu chybu do 1 %. Důležitá je při této práci ovšem týmová spolupráce analytika se zadavatelem, dostupnost podkladů, a pak lze teprve čekat, budeme-li mít i šťastnou ruku – a šťastný počítač.

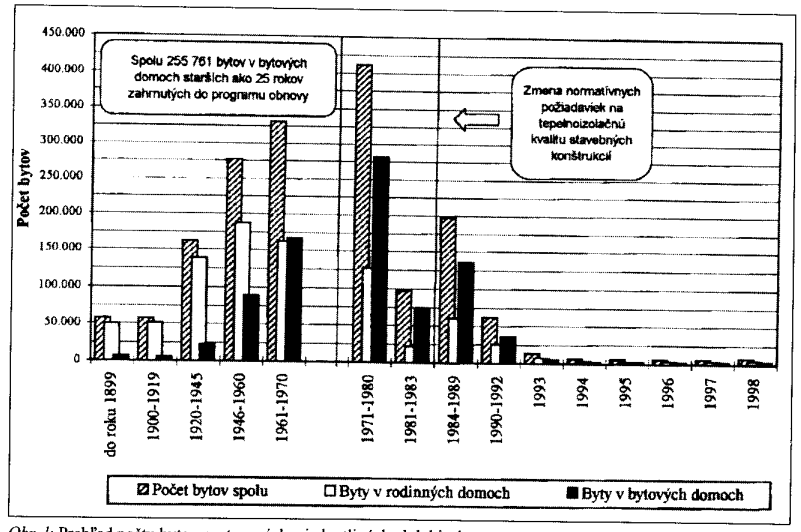
Obnova bytových domov na Slovensku

hosť. prof. doc. Ing. Zuzana Sternová, CSc., VVÚPS-NOVA Bratislava,[1]

Výsledky riešenia vedecko-technického projektu VTP 6-400: Obnova budov pozemných stavieb s dôrazom na bytový fond

Fond budov pozemných stavieb Slovenska je tvorený najmä budovami obytnými, občianskymi, priemyselnými a poľnohospodárskymi. Všetky uvedené budovy sú charakterizované tým, že vzhľadom na spôsob využívania musia zabezpečiť vytvorenie požadovaného vnútorného prostredia budovy. Účelu budovy se podriaďuje tvar, veľkosť a vlastnosti stavebných konštrukcií, ktoré determinujú výsledné vlastnosti systému – budovy.

počtu bytov bolo postavených v bytových domoch najmä panelovými technológiami po roku 1960. Z hľadiska vybavenostného i plošného štandardu má tento fond veľmi dobrú úroveň, pretože až 94 % bytov je s ústredným vykurovaním, teplou úžitkovou vodou, kúpeľňou a WC. Úroveň zabudovaného štandardu je v porovnaní s ostatnými európskymi štátmi na poprednom mieste.



Obr. 1: Prehľad počtu bytov postavených v jednotlivých obdobiach

Fond budov pozemných stavieb, najmä bytovej a občianskej výstavby, je na Slovensku pomerne nový. Z celého bytového fondu 1,703 milióna bytov bolo do konca roku 1998 postavených 842 305 bytov v bytových domoch, čo je 49,5 %.

Bytové domy sú pomerne nové. Až 96 % bytov bolo postavených po roku 1945. 85 % z celkového

Používaním bytov dochádza k rôznemu stupňu opotrebovania jednotlivých častí budov. Vplyvom technického rozvoja, spoločenského vývoja a rastu nárokov užívateľov dochádza aj k morálnemu zastaraniu. Priemerný vek bytových domov je približne 30 rokov. Jeho fyzický stav je však horší ako odpovedá veku tohto fondu. Príčinou je zanedbanie pravidelnej údržby a opravy

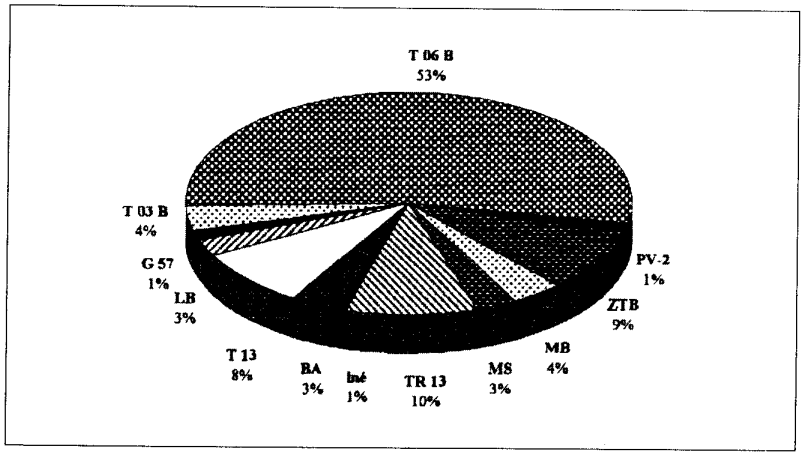
1 VVÚPS-NOVA, Výzkumno-vývojový ústav pozemných stavieb, s.r.o. Bratislava, hosťujúci profesor Stavebná fakulta Technickej univerzity Košice

Tab. 1: Životnosť niektorých materiálov, stavebných konštrukcií a technického zariadenia budovy (za predpokladu vykonávania údržby)

Materiál, konštrukcia, technické zariadenie	Životnosť (roky)
hydroizolačná krytina	20
okná	40
rozvody vody	30–40
rozvody kúrenia	40
podlahy keramické a drevené	30–40
výťahy	25–40
elektroinštalácie	30–50

týchto bytových domov. Údržbou se dá zabezpečiť predpokladaná životnosť zabudovaných materiálov, stavebných konštrukcií a technického zariadenia budov.

Napriek nízkemu priemernému veku bytového fondu je potrebné najmä **u bytového fondu postaveného do roku 1970 vykonať obnovu a modernizáciu** vzhľadom na to, že mnohé zabudované doplnkové stavebné konštrukcie a zariadenia sa blížia, alebo sú po čase svojej životnosti. Vykonanie komplexnej obnovy je potrebné u bytových domov s 255 761 bytmi postavenými v jednotlivých stavebných sústavách. Až 53 % bolo v tomto období postavených v krajských variantoch stavebnej sústavy T 06B.



Obr. 2: Podiel jednotlivých stavebných sústav na celkovom počte bytov postavených do roku 1970

Vo veľkom rozsahu sa v postavených domoch prejavuje vplyv nedodržania projektovaných parametrov a „zjednodušovania" konštrukčných detailov. Fyzický stav budov je poznačený aj nepriaznivým vplyvom vzťahu užívateľov k majetku, ktorý nebol ich vlastníctvom. Zmena vzťahu k bytovému domu ako celku nenastala ani tam, kde došlo k transformácii vlastníckych vzťahov bytov.

Bytový fond sa v dôsledku nedostatočnej kvality realizácie a zanedbanej údržby prejavuje všeobecnou schátranosťou, výskytom opakovaných nedostatkov, nedostatkov v technickom a architektonickom riešení. Zanedbanie vykonania rozsiahlej a komplexnej obnovy u budov postavených do roku 1970, ale aj vykonania čiastočných stavebných úprav zamedzujúcich narastenie porúch u bytovej výstavby postavenej v ďalších rokoch, by viedlo k vzniku problémov ohrozujúcich zdravie a bezpečnosť užívateľov.

Obnovou bytového fondu musia byť zabezpečené základné požiadavky na statickú, požiarnu a užívateľskú bezpečnosť, hygienu, zdravie a životné prostredie, akustickú a tepelnú ochranu a zníženie energetickej náročnosti. Podmienky bezpečnosti, hygieny a zdravia musia byť splnené v celom bytovom fonde.

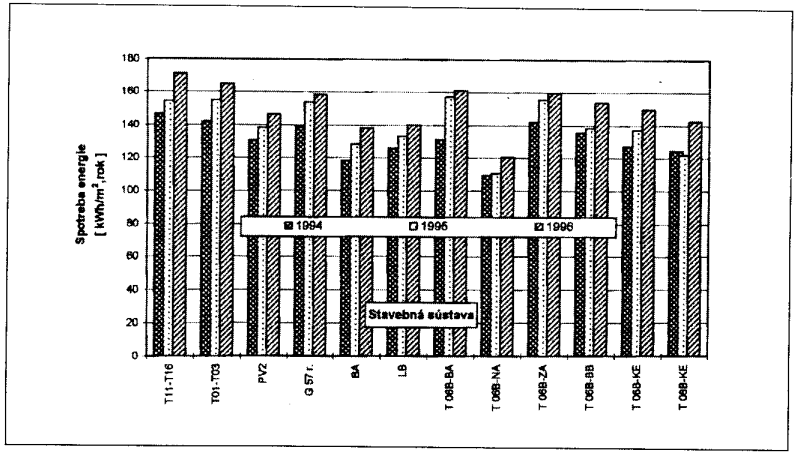
Hodnotenie skutočného fyzického stavu bytového fondu bytov postavených v bytových domoch do roku 1970 bolo vykonané v rámci projektu štátnej objednávky. Posúdenie z hľadiska statickej bezpečnosti preukazuje, že fond odpovedá svojmu veku. Boli však zistené aj také poruchy, ktoré znižujú mieru bezpečnosti, trvanlivosti a spoľahlivosti stavebných konštrukcií týchto budov. Najväčšiu pozornosť je potrebné venovať vystupujúcim a doplnkovým konštrukciám (balkóny, lodžie a zábradlia), ktoré sú poškodené v dôsledku korózie výstuže. Problémy sa vyskytujú v kotvení zábradlí a v mnohých prípadoch je to nedostatočná výška zábradlia.

Nepriaznivé účinky na kvalitu bývania má **zatekanie**. Najexponovanejšou časťou budovy je strešná konštrukcia. K zatekaniu dochádza u 90 % plochých striech v dôsledku nesprávnych detailov, nekvalitnej a porušenej hydroizolačnej vrstvy a nedostatočnej údržby. Zatekanie sa vyskytuje v charakteristických miestach obvodového plášťa v dôsledku trhlín po ploche dielcov obvodového plášťa (všetky betóny s ľahkými plnivami a pórobetón). K zatekaniu dochádza škárami stykov mezi dielcami obvodového plášťa, za a pod oplechovaním parapetov otvorov, samotnými oknami v dôsledku ich konštrukčného riešenia, ale aj deformácie a porušenia, stykmi vystupujúcich konštrukcií v dôsledku ich porušenia (napr. porušená nášlapná vrstva).

Spoločnou charakteristikou celej bytovej výstavby postavenej až do roku 1996 je jej **nízká tepelnoizolačná schopnosť.** Dôsledkom je výskyt hygienických nedostatkov (plesní) a vysoká energetická náročnosť. K výskytu hygienických nedostatkov dochádza najmä znižovaním dodávky tepla do bytov ako dôsledku snahy zníženia nákladov na kúrenie. V dôsledku zníženia teploty vzduchu v miestnostiach sa výraznejšie prejavujú tepelné mosty v stavebných konštrukciách a ich stykoch. Tepelné mosty sú výraznejšie u bytových domov postavených po roku 1983 (podľa revidovanej tepelnotechnickej normy) s vrstvenými obvodovými dielcami s tepelnoizolačnou vrstvou ako u výstavby staršej, tj. s jednovrstvovými dielcami z betónov s ľahkými plnivami (keramzitbetón, troskopemzobetón apod.). Z uvedeného dôvodu uskutočnenie zlepšenia tepelnotechnických parametrov zatepľovaním je potrebné u celého uvádzaného rozsahu bytovej výstavby bez rozdielu. Zateplením sa odstraní aj zatekanie po ploche a detailami obvodového plášťa.

Energetická náročnosť budovy je závislá na skutočných tepelnoizolačných vlastnostiach stavebných konštrukcií, podiele jednotlivých stavebných konštrukcií na celkovej ploche stavebných konštrukcií, ktorými sa uskutečňujú tepelné straty, obostavanom priestore, teplote vzduchu vo vykurovanom priestore. Výrazný podiel na tepelných stratách budov majú otvorové konštrukcie v dôsledku nízkej kvality a nežiaducej infiltrácie (nedostatočné tesnenie). Výpočtovo stanovená spotreba energie bytových domov je 150 až 195 kWh/(m^2.rok), čo je v porovnaní s požiadavkou na rekonštruované budovy (130 kWh/(m^2.rok)) o 15 až 50 % vyššie. Skutočná spotreba energie na vykurovanie bytových domov určená pre roky 1994 až 1996 podľa meraní na vstupoch teplonosného média do budov je 110 až 170 kWh/(m^2.rok). Podstatný rozdiel v skutočnej spotrebe energie na vykurovanie nie je medzi budovami postavenými podľa revidovanej tepelnotechnickej normy po roku 1983 a predtým.

Tendencie v oblasti efektívneho využitia energie na vykurovanie budov smerujú k požiadavke dosiahnuť maximálnu spotrebu 50 - 70 kWh/(m^2.rok) pri zabezpečení podmienok tepelnej pohody v užívanom priestore. Výsledky z uskutočnených pilotných a demonštračných projektov umožňujú stanoviť predpoklad možného zníženia spotreby energie na vykurovanie v rozsahu 30 – 50 % v závislosti na kvalite zateplenia a vykonania súvisiacich úprav, zabudovania a využívania regulácie v zásobovaní teplom. Efektívnosť stavebných úprav je daná vykonaním komplexného zateplenia (obvodový a strešný plášť, vnútorné deliace konštrukcie medzi vykurovaným a nevykurovaným priestorom). Zatepleniu



Obr. 3: Skutočná spotreba tepla na vykurovanie v bytových domoch postavených v stavebných sústavách do roku 1970 (spracované podľa podkladov zo SEI-EA)

bytových domov postavených do roku 1970 by mala bezpodmienečne predchádzať výmena otvorových konštrukcií. U neskoršie postavených domov musí byť vykonaná úprava otvorových konštrukcií zamedzujúca nadmernej infiltrácii a zatekaniu. Súčasne s úpravami zateplením je potrebné vykonať úpravy na vykurovacom zariadení: zabudovanie regulačnej techniky a vyreguľovanie hydrauliky systému. U budov postavených do roku 1970 je vzhľadom na životnosť potrebné vykonať výmenu vykurovacieho systému.

Z hľadiska **užívateľskej bezpečnosti** sa stáva veľmi aktuálnou a naliehavou obnova sanitárnych rozvodov, rozvodov plynu a elektroinštalácie najmä bytových domov postavených do roku 1970. V **rozvodoch pitnej vody** z oceľových závitových asfaltovaných rúrok je obvykle porušená asfaltová vrstva. Dochádza tak najmä na pozdĺžnych švoch rúrok k výraznej korózii. Koróziou je často napadnutý aj vonkajší povrch rúrok v dôsledku nedostatočnej alebo chýbajúcej ochrannej izolácie proti orosovaniu. Rozklad pozinkovanej vrstvy rozvodného potrubia teplej úžitkovej vody je spôsobený agresívnymi účinkami ohriatej vody. Potrubie zarastá inkrustami, ktoré zmenšujú prietok a spôsobujú nevyváženosť cirkulácie.

Rozvody plynu patria k najmenej poškodeným rozvodom v inštalačných šachtách. V miestach prestupov cez jednotlivé podlažia je možné nájsť výrazne skorodované úseky. Táto skutočnosť spôsobuje, že vlastníci bytových domov a bytov by mali vykonať revíziu rozvodov a pristúpiť k výmene rozvodov plynu. Ďalším nedostatkom je nevhodné odvetranie priestoru šachty, v ktorom je umiestený plynomer.

Z pohľadu dnešných potrieb sú **elektroinštalačné rozvody** vzhľadom na vyšší štandard (elektrické spotrebiče) voči času realizacie poddimenzované. Potrebné je vymeniť hliníkové rozvody za medené.

V bytových domoch nie je dostatočne riešené **vetranie,** ktoré sa nepriaznivo prejaví najmä v dôsledku výmeny okien za okná tesné. Uskutočnením výmeny okien bez súčasného zateplenia a zabezpečenia dostatočného vetrania môže dochádzať k vzniku hygienických nedostatkov aj na miestach, kde sa tieto predtým nevyskytovali.

Komplexnou obnovou bytových domov možno dosiahnuť také parametre, ktoré sú lepšie ako boli pôvodné, či už technické, užívateľské alebo architektonické. Uskutečnenie komplexnej obnovy vyžaduje v závislosti od toho o akú stavebnú sústavu sa jedná a či ide o radový alebo bodový dom vynaloženie 420 tis. – 580 tis. Sk na priemerný byt. Z uvedenej sumy je možné uvažovat na:

- zateplenie 107 000 Sk
- výmenu otvorových konštrukcií 102 000 Sk
- výmenu inštalačného jadra 87 000 Sk
- vykurovací systém, meranie a reguláciu 36 000 Sk

Z hodnotenia skutočného fyzického stavu bytových domov postavených do roku 1970 vyvstáva bezpodmienečná potreba ich komplexnej obnovy. U bytových domov postavených neskoršie musia byť vykonané úpravy pre bezpečnú, hygienicky nezávadnú a efektívnu prevádzku (napr. zateplenie). Obnova a modernizácia bytových domov musí byť požadovaná ako povinnosť vlastníkov. Záujem štátu o vytvorenie bezpečného a zdravého obytného prostredia musí byť vyjadrený legislatívou stanovujúcou povinnosti vlastníkov a štátu v danom procese.

V rámci riešenia vedecko-technického projektu VTP 6-400: Obnova budov pozemných stavieb s dôrazom na bytový fond v súlade s vytýčeným cieľom bol objektivizovaný fyzický stav bytových domov postavených v jednotlivých stavebných sústavách, riešené boli teoretické, technické a technologické problémy súvisiace s návrhom postupov vykonania obnovy. Spracované boli technické a technologické, ale aj ekonomické podklady pre vykonanie obnovy. Navrhované postupy boli pre objektivizáciu overené na dvoch pilotných projektoch.

Z celkového hodnotenia fyzického stavu bytového fondu bez zohľadnenia vplyvu životnosti jednotlivých stavebných konštrukcií a technického zariadenia budov možno uviesť systémové poruchy, ktorých dôsledkom môže byť zníženie statickej a užívateľskej bezpečnosti, ako aj vznik hygienických nedostatkov:

1. vznik trhlín a rozpad materiálu obkladových dielcov z keramzitbetónu v štítoch bodových domov stavebnej sústavy ZT;
2. oddeľovanie obkladových dielcov od nosnej železobetónovej steny v štíte bodových domov stavebnej sústavy T06B Košice;
3. zníženie spoľahlivosti horizontálnych vystupujúcich konštrukcií, najmä balkónov v dôsledku korózie výstuže a rozpadu betónu, korózie kotvenia zábradlí;
4. oddeľovanie lodžií a vystupujúcich schodísk od ostatnej časti (najmä stavebná sústava ZT, ZTB);
5. vznik trhlín medzi dielcami pórobetónového spínaného obvodového plášťa P 1.15 a PS 82 a postupné rozširovanie trhlín aj v hmote pórobetónu;
6. korózia rozvodov studenej a teplej vody a plynu v inštalačných jadrách (najmä bytové domy postavené do roku 1970);
7. elektroinštalácie realizované nevhodnými vodiči (Al vodiče) a poddimenzované príkony a súčasne nebezpečie požiaru;
8. zatekanie plochými strechami (všetky stavebné sústavy);
9. zatekanie stykmi s predpokladom korózie výstuže a tepelné mosty v oblasti stykov P 1.14 a PS 82;
10. nedostatočné tepelnoizolačné vlastnosti všetkých stavebných konštrukcií (okrem uvádzaných v bode 8 a 9), s prejavom hygienických nedostatkov (plesní) a vysokej energetickej náročnosti.

Na vnútornú pohodu bývania veľmi nepriaznivo vplýva nedostatočné vetranie bytov, ako aj zníženie funkčných vlastností otvorových výplní pre ich nadmernú infiltráciu a u starších domov aj prekročenie životnosti týchto konštrukcií.

Z hodnotenia fyzického stavu bytového fondu vyplýva, že výskyt nedostatkov a porúch je rôzneho charakteru, pričom stanovenie potreby ich odstránenia neoplyvňuje pôvod vzniku (projekcia, montáž, užívanie).

Nedostatky bytových domov je možné podľa závažnosti a najmä možných dôsledkov rozdeliť do troch kategórií:

1. Nedostatky, ktoré ohrozujú bezpečnosť užívania. Medzi tieto patrí najmä:
   - pokles základov a vznik trhlín v nosných konštrukciách (napr. podmývanim základov v dôsledku prasknutých horizontálnych rozvodov vody a kanalizácie v zemi),
   - vznik trhlín vedúci k vypadávaniu častí materiálu obvodovej konštrukcie, prípadne zmena v súčinnosti jednotlivých stavebných konštrukcií v dôsledku teplotného namáhania klimatickými podmienkami vedúce k odtrhnutiu a odpadnutiu celých častí konštrukcií,
   - korózia výstuže balkónov a korózia zábradlí najmä v oblasti jeho kotvenia, ktoré môžu viesť k zrúteniu balkónov, korózia potrubia rozvodu plynu, ktorá vzniká v prechodových úsekoch potrubia cez stropnú konštrukciu a môže viesť k výbuchu plynu.

   Uvedené prípady je potrebné považovať za také, ktoré môžu viesť k haváriám.
2. Nedostatky, ktoré znižujú úžitkovú hodnotu, zvyšujú prevádzkové náklady a časom môžu viesť k vzniku porúch ohrozujúcich zdravie. Medzi tieto patria najmä:
   - nedostatočné tepelnoizolačné vlastnosti stavebných konštrukcií (obvodových a strešných plášťov, otvorových konštrukcií a vnútorných dešiacich konštrukcií) vedúce k vzniku hygienických nedostatkov (plesní) a zvyšovaniu nákladov na vykurovanie;
   - zatekanie plochými strechami, oknami, plochou (v dôsledku trhlín v materiáli jednovrstvových konštrukcií) a stykmi obvodového plášťa, ktoré časom v dôsledku korózie môže spôsobiť vznik nedostatkov ohrozujúcich bezpečnost v užívaní,
   - nedostatočné vetranie bytov;
   - nízka akustická ochrana najmä medzibytových stien a stropov.
3. Nedostatky, ktoré sú spôsobené životnosťou stavebných konštrukcií a technického zariadenia budov. Medzi tieto patria najmä:
   - inštalačné jadrá s vertikálnymi rozvodmi teplej a studenej vody a horizontálne rozvody,
   - konštrukcie ľahkých bytových jadier,
   - rozvody a vykurovacie telesá ústredného kúrenia,
   - nevhodné a poddimenzované rozvody elektroinštalácii, ktoré môžu viesť aj k vzniku požiaru,
   - výťahy a výťahové šachty nevyjhovujúce platným technickým predpisom.

Pre bezpečnosť a zdravie obyvatelstva sú mimoriadne nebezpečné najmä nedostatky ohrozujúce bezpečnosť užívania, ktoré môžu nečekane spôsobiť havárie budov. Pre odstránenie týchto nedostatkov musí byť osobitne riešené financovanie, aby se tento fond budov mohol prednostne zachrániť.

Získané poznatky boli využité na spracovanie podkladov pre vypracovanie koncepcie obnovy bytového fondu postaveného hromadnými formami najmä v panelových technologiách. MVVP SR predložená koncepcia spracovaná na základe podkladov z VTP bola vládou SR prijatá a dňa 8. 12. 1999 bol schválený dlhodobý program obnovy predmetnej časti bytového fondu s horizontom roku 2010. Predmetný program sa v súlade s výsledkami VTP týká bytových domov postavených do roku 1970, tj. 255 671 bytov a prevencie (sanácie obvodového plášťa), ktorá má byť vykonaná na bytových domoch postavených po roku 1983, tj. v stavebných sústavách P1.14, P1.15 a PS 82.

Výsledky z riešenia jednotlivých etáp VTP boli spracované ako publikacie a takto sú poskytnuté širokej technickej verejnosti ako podklady k vykonávaniu obnovy, ale aj vo forme informačných letákov užívateľom bytových domov a bytov.

Poznatky získané v rámci riešenia VTP boli využité ako podklad k návrhu koncepcie dlhodobého programu obnovy bytového fondu na Slovensku do roku 2010 s výhľadom do roku 2030.

Zoznam publikacií, informačných listov a letákov

Por. č.	Etapa	Rok	Název publikácie
1	PŠO-18	1997	Fyzický stav bytových domov postavených do roku 1970 - I. dotlač 1999
2	06.2	1998	Fyzický stav bytových domov postavených po roku 1970 - II.
3	01.2	1999	Bytová výstavba v číslach. Členenie podľa miesta a technickej kvality (spracované z databázy 787 512 z celkového počtu 842 305 bytových domoch)
4	02.2	1999	Škodliviny negatívne pôsobiace na zdravie (plesne, radón, formaldehyd, oxidy dusíka, vkláknité a prachové častice). Bytový fond
5	03.1	1999	Obnova bytových jader
6	03.2	1999	Obnova výťahov
7	03.3	1999	Obnova elektroinštalácií
8	04.1.1	1998	Informačný list: Pilotný projekt obnovy Bytového domu Rosná 3, Košice
9	04.1.2	1999	Informačný list: Pilotný projekt obnovy Bytového domu Národná trieda 41-45, Košice
10	06.1	1999	Technický sprievodca obnovy. Pasport bytového domu
11	06.2	1999	20 katalógov obnovy bytových domov postavených v jednotlivých stavebných sústavách: T11-16, PV-2, T03B, BA, G57, MS5-11, ZT(ZTB), T06B KE, T06B NA, T06B ŽA, T06B NA, T06B BB, T08B, B70, BA BC, BA NKS, P114-6PRP, P1.14-7.PRP, P1.15, PS 82

12	07.4	1999	Životnosť stavebných materiálov a konštrukcií bytového domu
13	08.1	1997	Informačné letáky: Obnova 1997
14	08.1	1998	Informačné letáky: Obnova 1998
15	08.1	1999	Informačné letáky: Obnova 1999
16	08.3	1998	Komentár k zmenám STN
17	08.2	1998	Tepelnotechnická kvalita a energetická náročnosť bytových domov

Vybrané odborné publikace pro oblast bydlení, bytové výstavby, udržování a úprav bytových domů

Vydavatel: Informační centrum ČKAIT, s.r.o., pracoviště Praha, Ostrovní 8, 110 00 Praha 1, tel. 02/24 91 40 93

Ediční řada A: Základní knižnice odborných činností ve výstavbě

Úplné znění, komentáře nebo výklad základních předpisů v oblasti územního plánování, stavebního řádu, navrhování a realizace staveb. Doporučené pomůcky pro výkon činnosti autorizovaných osob ve výstavbě.

Název publikace	doporučená prodejní cena
Výkonový a honorářový řád., 2. vydání, 1996, A5, str. 139	120 Kč
Stavební zákon a prováděcí předpisy po novele. Veřejná zakázka po novele. (Podle stavu k 1. 7. 1998) 2. vydání, A5, str. 206	120 Kč
Autorizovaný inženýr a technik v procesu výstavby, A5, str. 61	50 Kč
Vybrané speciální předpisy ve výstavbě, A5, str. 200	120 Kč

Ediční řada B: Doporučené standardy metodické (DOS M)

Rámcové vymezení právních, organizačních, obchodních, finančních a technických podmínek procesů ve výstavbě. Vymezení a výklad jednotlivých pojmů a postupů používaných ve výstavbě, které lze považovat za obvyklé (obchodní zvyklost). DOS M sledují tendence přizpůsobení zvyklostem společné evropské úrovně a praxe. Respektují a rozvíjejí prvky systému projektového řízení a systému řízení jakosti ve výstavbě.

Jestliže jsou pojmy vysvětlené v DOS M použity ve smlouvách nebo v jiných významných dokumentech, je možné se na znění příslušného metodického standardu ve smlouvě odvolat.

Číslo	Název DOS.T	doporučená prodejní cena
DOS M 01	Slovník pojmů ve výstavbě, B5 zúžený, str. 200	220 Kč
DOS M 05	Vedení, dohled a dozory ve výstavbě. Stavební deník, A5, str. 57	80 Kč
DOS M 07	Správní řízení ve výstavbě, A5, str. 90	80 Kč
DOS M 08	Technická zařízení budov, A5, str. 68	60 Kč
DOS M 09	Obchodní podmínky a další pomůcky ... A5, str. 38	60 Kč
DOS M 10	Dokumentace projektu. Dokumentace stavby, A5, str. 57	80 Kč
DOS M 11	Finanční analýza projektu, A5, str. 47	60 Kč
DOS M 14	Bezpečnost práce při výstavbě, A5, str. 124	140 Kč
DOS M 15	Management projektů spojených s výstavbou, A4, str. 186	220 Kč
DOS M 17	Ceny, rozpočty a ekonomické rozbory ve výstavbě, A5, str. 150 (v tisku)	208 Kč
DOS M 18	Certifikace systému jakosti v malých a středních stavebních firmách, A5, str. 40	90 Kč
DOS M 19	Certifikace systému jakosti v projektových a inženýrských firmách, A5, str. 60	120 Kč
DOS M 25	Rizika a škody ve výstavbě, A5, str. 110	200 Kč

Ediční řada C: Technická knižnice autorizovaného inženýra a technika

Název	doporučená prodejní cena
Stavební izolace, A5, str. 150	200 Kč
Navrhování dřevěných konstrukcí, A5, str. 188	200 Kč
Krajinné inženýrství, A5, str. 198	300 Kč
Poruchy a rekonstrukce zděných budov, A5, str. 312	360 Kč
Zastřešení budov, A5, str. 190	270 Kč
Stavby a jejich požární bezpečnost, A5, str. 263	392 Kč
Zdravotní nezávadnost staveb	370 Kč
Životnost betonových konstrukcí	310 Kč

Ediční řada D: Doporučené standardy technické (DOS T)

Poskytují odborný návod pro konstrukční, technické nebo technologické postupy, kritéria a opakované procesy ve výstavbě. Navazují na obecně závazné právní předpisy a české technické normy, doplňují zejména oblasti, které nejsou českými technickými normami řešeny. Vyjadřují současný stav techniky a úrovně odborných teoretických znalostí.

Jestliže jsou postupy vysvětlené v DOS T použity ve smlouvách nebo v jiných významných dokumentech, je možné se na znění příslušného technického standardu ve smlouvě odvolat.

Číslo	Tituly 1. souboru DOS T	doporučená prodejní cena
1.01	Optická inspekce trubních vedení, A4, str. 8	24 Kč
1.02	Stavební výtahy, A4, str. 6	12 Kč
1.03	Rozměrové požadavky na lešení, A4, str. 6	12 Kč
1.04	Kotvení hmoždinkami, A4, str. 8	24 Kč
1.08	Kogenerační výroba tepla a elektrické energie A4, str. 6	12 Kč
1.09	Zásady ochrany před úrazem el. proudem - obecná část, A4, 10	24 Kč
1.10	Ochrana před úrazem elektrickým proudem, A4, str. 16	40 Kč
1.11	Uzemnění a ochranné vodiče, A4, str. 10	40 Kč
1.12	Elektroinstalace v koupelnách a umývárnách, A4, str. 6	12 Kč
1.13	Domovní plynovodní přípojky, A4, str. 10	24 Kč
1.14	Rozvody z plastů, A4, str. 6	12 Kč
1.15	Výtahy, A4, str. 4	12 Kč
1.16	Projektování výtahů, A4, str. 6	12 Kč
1.17	Montáž výtahů, A4, str. 4	12 Kč
1.20	Požadavky na požární bezpečnost staveb - požární prevence, A4, str. 14	24 Kč
1.21	Požární vodovody, A4, str. 4	12 Kč

Číslo	Tituly 2. souboru DOS T	doporučená prodejní cena
2.14	Využití biomasy pro výrobu tepla, A4, str. 14	40 Kč
2.15	Technická zařízení pro spalování biomasy, A4, str. 16	40 Kč
2.17	Projektování a montáž eskalátorů a pohyblivých chodníků, A4, str. 4	12 Kč
2.18	Telekomunikační sítě optických kabelů, A4, str. 12	24 Kč
2.19	Provoz soustav technických zařízení staveb, A4, str. 12	40 Kč
2.20	Větrání obytných budov, A4, str. 8	24 Kč

2.21	Teplovzdušné vytápění rodinných domků a bytů, A4, str. 10	24 Kč
2.22	Zásobování TUV v objektech a občanských budovách, A4, str. 18	40 Kč
2.23	El. instalace v budovách s ohledem na požární bezpečnost, A4, str. 4	12 Kč
2.24	Problematika vnějších vlivů při navrhování a volbě el. zařízení, A4, str. 10	12 Kč
2.25	Základní světelné technické veličiny, A4, str. 10	24 Kč
2.26	Denní osvětlení v budovách, A4, str. 14	40 Kč
2.27	Sdružené osvětlení budov, A4, str. 8	24 Kč
2.30	Nouzové, náhradní a hlídací osvětlení, A4, str. 8	24 Kč
2.31	Ukládání inženýrských sítí, A4, str. 18	40 Kč
2.33	Základní veličiny a kritéria hodnocení hluku v budovách, A4, str. 14	40 Kč
2.34	Zdravotní nezávadnost stavebních materiálů a konstrukcí, A4, str. 10	24 Kč
2.35	Požadavky na požární bezpečnost staveb, A4, str. 12	40 Kč

Číslo	Tituly 3. souboru DOS T	doporučená prodejní cena
3.03	Vlhkost ve spodní části objektu	24 Kč
3.06	Sanace zděných kleneb	40 Kč
3.07	Referenční podmínky při hodnocení energetické náročnosti staveb	24 Kč
3.08	Parametry vnitřního prostředí staveb	24 Kč
3.09	Tepelně technický návrh a posouzení obvodových stěn a střech	40 Kč
3.10	Tepelně technický návrh a posouzení výplní otvorů	24 Kč
3.12	Vliv geologického podloží na stabilitu domů a zdraví jejich uživatelů	40 Kč
3.22	Instalační rozvody ve vysokých budovách z hlediska volby technických podlaží	24 Kč
3.24	Rozdělení komínů	24 Kč
3.25	Provoz a údržba osvětlení	40 Kč
3.28	Proslunění staveb	40 Kč
3.29	Optimalizace řešení denního a umělého osvětlení z hlediska zdravé pohody prostředí a z hlediska úspor energie	40 Kč
3.32	Dopravně zklidněné komunikace	40 Kč
3.33	Vliv mikroorganismů na kvalitu vnitřního prostředí	24 Kč
3.34	Vlhkost vzduchu v interiéru budov	12 Kč

Mimo ediční řady

Kontaktní zateplovací systémy (ve spolupráci s Českou energetickou agenturou), A4, str. 47	66 Kč
Sborník doporučených technických řešení zateplení vybraných panelových soustav (ve spolupráci s Českou energetickou agenturou), A4, str. 60 – v tisku	zatím nestanovena
Tepelně technické požadavky pro uplatnění alternativních zdrojů tepla (ve spolupráci s Českou energetickou agenturou), A4, str. 60 – v tisku	zatím nestanovena

Vydavatel: ExpoData Brno
Výstaviště 1, 648 03 Brno, tel. 05/41 15 25 65

Stavební kniha I – Průvodce stavebníka, A4, str. 144	150 Kč
Stavební kniha II – Rekonstrukce, A4, str. 192	160 Kč
Stavební kniha III – Panelové domy (vychází v dubnu 2000)	zatím nestanovena

Vydavatel: Nakladatelství AV ČR Academia
Legerova 61, Praha 2, tel. 02/24 94 19 76

Název	doporučená prodejní cena
Městské inženýrství I, B5, str. 438	238 Kč
Městské inženýrství II – připravuje se	cena zatím neurčena

Vydavatel: Svaz českých a moravských bytových družstev
Podolská 50, 140 00 Praha 4, tel. 02/41 43 05 10

Výstavba bytů v nástavbách a vestavbách I., form. A4, str. 70	150 Kč
Výstavba bytů v nástavbách a vestavbách II., form. A4, str. 130	230 Kč
Přestavba bytových jader I, form. A4, str. 100	200 Kč
Přestavba bytových jader II – připravuje se	cena zatím neurčena

Vydavatel: Nakladatelství Grada Publishing
U průhonu 22, 170 00 Praha 7, tel. 02/20 38 64 01

Rádce nájemníka bytu, form. A5, str. 304	196 Kč
Stavíme rodinný dům, chatu, garáž ..., form. A5, str. 176	149 Kč

Poznámka: ceny jsou uváděny bez daně z přidané hodnoty, která činí u odborných publikací 5 %.

Slovenská republika
Vydavatel: Ústav vzdelávania a služieb,
Bárdošova 33, 833 12 Bratislava

Publikace jsou vydávané v gesci Ministerstva výstavby a veřejných prací Slovenské republiky

Vestník Ministerstva výstavby a verejných prác SR (minimálne 6 čísiel ŕ 100 Sk)	600 Sk
Verejné práce a obstarávanie + doplnok z roku 1998	48 Sk
Štátne stavebné pôžičky	50 Sk
Pokyny na zabezpečovanie predpísanej projektovej dokumentácie o kvalite na stavbách v rámci verejného obstarávania	29 Sk
Pokyny na tvorbu kontrolného a skúšobného plánu stavby v rámci verejného obstarávania stavieb	29 Sk
Pokyny na tvorbu manuálu užívania stavby	29 Sk
Pokyny na vedenie stavebných denníkov	29 Sk
Stavebná činnost? a jej vplyv na životné prostredie	55 Sk
Výber slovenských technickým noriem pre výstavbu a stavebníctvo, II. vydanie (stav k 30. septembru 1998)	190 Sk
Rukoväť pre majitel'ov bytov a bytových domov	75 Sk
Ekonomické zásady správneho užívania bytového a domového majetku a hospodárenia s ním	90 Sk
Ochrana a tvorba životného prostredia v stavebníctve	80 Sk
Profily krajin v sektore bývania - Slovensko	95 Sk
QM - Manažérstvo kvality pre malé a stredné podnikanie	80 Sk

Zákon č. 90/1998 Z. z. z 10. februára 1998 o stavebných výrobkoch, SJ+AJ, SJ+NJ	145 Sk
Obnova bytových domov – obnova elektroinštalácie	389 Sk
Obnova bytových domov – obnova bytových jadier	672 Sk
Obnova bytových domov – obnova výt'ahov	443 Sk
Fyzický stav bytových domov postavených po r. 1970	183 Sk
Tepelnotechnická kvalita a energetická náročnost' bytových domov	309 Sk
Komentár k zmenám tepelnotechnických noriem ako podklad k hodnoteniu spotreby energie	154 Sk

STÁTNÍ, REGIONÁLNÍ A OBECNÍ BYTOVÁ POLITIKA
sborník materiálů celostátní konference
konané v Praze 19. 10. 1999

Pro Českou společnost pro rozvoj bydlení, Českou komoru autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě a Nadaci Friedricha Eberta vydalo Informační centrum ČKAIT, s. r. o., pracoviště Praha, Ostrovní 8, 110 00 Praha 1, tel.: 02/24 91 40 93, e-mail: ckait@netforce.cz
Odpovědná redaktorka: Marie Báčová
Návrh obálky: Petr Foltera
Sazba, tisk a knihařské zpracování: Nová tiskárna Pelhřimov, s. r. o., Hodějovická 1787
Stran 160
Praha, leden 2000