

## VÝCHOZÍ SITUACE V OBLASTI BYDLENÍ

### Úvod:

Základní směry státní bytové politiky jsou dosud dány koncepcí bytové politiky, která byla projednána a schválena dne 16. 3. 2005 vládou.

Úkolem bytové politiky státu je zejména vytvářet vhodné právní, institucionální a ekonomické prostředí pro rozvoj bydlení, pro hladké fungování trhu s byty a uspokojování bytové potřeby obyvatel v přiměřeném standardu bydlení. Hlavním cílem bytové politiky je **dosáhnout dostatečné míry dostupnosti bydlení pro všechny skupiny obyvatel.**

Koncepce proklamovala tyto cíle do roku 2010:

- Vláda připraví zákon o nájemném z bytu, který stanoví pravidla pro vývoj cen v oblasti bydlení s ohledem na sociální únosnost a místně obvyklé nájemné.
- „ ... prosadí novomanželské půjčky na pořízení bydlení a vybavení bytu mladým rodinám .... „
- „ Základním cílem v bytové politice je vytvoření předpokladu , aby každá domácnost mohla na bytovém trhu najít a udržet dostupné bydlení v odpovídající kvalitě,„
- Vláda bude hledat koncepční řešení v oblasti nájemného z bytů, které odstraní současné napětí v nájemném sektoru, bude vycházet z nezávislého šetření aktuální situace a vytvoří předpoklady pro postupné otevření trhu s bydlením.
- Vláda bude podporovat:
  - bydlení mladých rodin a domácností s nižšími příjmy novým programem státní podpory výstavby bytů na neziskovém principu;
  - bytová družstva při výstavbě nových družstevních bytů pro své členy;
  - obce při výstavbě obecních nájemných bytů se sociálním určením;
  - neziskové bydlení s využitím úrokové dotace poskytované k bankovním úvěrům;
  - výstavbu bytů pro všechny znevýhodněné osoby, např. osoby zdravotně postižené;

Tyto cíle se podařilo splnit pouze z menší části. V roce 2006 došlo po volbách k ustavení nové vlády. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR připravilo Návrh aktualizace nástrojů bytové politiky pro jednání vlády - Jedná se o:

- návrh novely občanského zákoníku v části upravující nájem bytu
- návrh novely zákona o jednostranném zvyšování nájemného ....
- Návrh novely zákona o Státním fondu rozvoje bydlení
- Návrh nařízení vlády o podpoře výstavby sociálních nájemných bytů
- Návrh novely nařízení vlády o použití prostředků SFRB ke krytí části úroků z úvěrů na modernizaci nebo regeneraci panelových domů
- Návrh nařízení vlády o provozní podpoře pronajímatelů sociálních bytů
- Návrh novely nařízení vlády o rozsahu a podmínkách použití finančních prostředků k úhradě úvěrů zajištěných SFRB
- Návrh novely zákona o rozpočtovém určení výnosu některých daní územním samosprávným celkům a některým státním fondům (zákon o rozpočtovém určení daní)

### Současný stav:

## **Pokles podílu nájemního bydlení, deformace v nájemním bydlení**

V důsledku privatizace a prodeji obecního bytového fondu došlo k výraznému snížení počtu nájemních bytů. Podle expertních odhadů lze konstatovat, že podíl nájemních bytů v ČR klesl na 20 – 21 % trvale obydlených bytů v ČR, což je 900 – 950 tis. bytů. Přesnou statistiku poskytne následné sčítání lidu, domů a bytů. Z uvedeného počtu připadá cca 22 % na sektor smluvního nájemního a 78 % bytů platí nájemné podle zákona o jednostranném zvyšování nájemného. Tento zákon byl přijat v roce 2006 s cílem postupně vyrovnat regulované nájemné na úroveň místně obvyklou. Předpokládalo se roční růst nájemného až o 20 % výchozího stavu po dobu 4 let. Skutečné navýšení ve větších městech bylo dvojnásobné a mnoho rodin se již po třech letech účinnosti zákona dostalo do existenčních potíží. V grafu č. 1 je uveden předpokládaný i skutečný růst regulovaného nájemného v Praze 6. Systém sociální pomoci se ukázal jako nedostatečně účinný. Podle údajů MMR je ohroženo 2000 rodin ztrátou obydlí a 40 000 rodin má problémy s úhradou nákladů na bydlení. Dle statistických údajů a zkušeností z poraden SON v celé ČR je však skutečný počet ohrožených rodin vyšší a představuje 18 % z celkového počtu nájemních bytů. Zvyšování nájemného z bytu podle zákona č. 107/2006 Sb. je plošné, nezohledňuje povolené investice nájemce do úprav bytu v minulosti, stav a polohu bytu a domu a i nájemce, kteří se domnívali, že si v produktivním věku řádně ošetřili bydlení v seniorském věku přivádí do neřešitelné situace, protože nemají šanci bydlení zaplatit nebo si byt vyměnit za menší a tím přiměřeně levnější. Náklady na bydlení v ČR jsou negativně ovlivněny i cenou služeb v porovnání s příjmy lidí. Nefunguje sektor sociálního bydlení a na tomto úseku se záměry bytové politiky nepodařilo naplnit vůbec. Z nabídek realitních kanceláří vyplývá co do počtu dostatečná nabídka, nesetkává se však s poptávkou, protože pro značnou část obyvatelstva ve velkých městech a okolí je pronájem bytu od soukromých pronajímatelů cenově nedostupný. Ukazuje se, že úplné bezlimitní uvolnění nově uzavíraných nájemních smluv rozevřelo cenové nůžky mezi příjmy většiny lidí a požadovaným smluvním nájemným. Smlouvy uzavírali lidé s vysokými příjmy včetně cizinců, právnických osob a často byty slouží jako ubytovny. Zatímco průměrný náklad na bydlení v ČR představuje 22 % rodinných příjmů (započítává se i bydlení ve vlastním bytě či rodinném domku nebo družstevním nájemním bytě), u nájemního bydlení v přibližně polovině lokalit je podíl dvojnásobný a vyšší. Jde zejména o vícečetné rodiny, rodiny s jedním příjmem, osamělé seniory a invalidy aj. Tzv. tržní nájemné, často zaměňované za místně obvyklé je deformováno tím, že je vytvořeno z necelých šesti procent bytového fondu, tedy lidí, kteří si mohou dovolit sjednat čisté nájemné bez služeb v bytě 70 m<sup>2</sup> ve výši více než dvojnásobku důchodu nebo poloviny obvyklé mzdy. Registrujeme obavy většiny lidí z bydlení u soukromníků a trvalé snahy o přechod do vlastnictví a pokud možno za co nejmenší cenu. A ekonomické i celospolečenské zájmy jsou potlačovány.

### **Byty ve vlastnictví:**

Byty ve vlastnictví jsou relativně mladým druhem bytové nemovitosti, který upravil zákon o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Se zákonem byly od počátku problémy, které nebyly odstraněny ani řadou novel. Proto se připravuje nový zákon, který by účinněji řešil problematiku chodu společenství vlastníků, jejich vznik, řízení, práva a povinnosti společenství i jednotlivých vlastníků. Ceny bytů ve vlastnictví od roku 1994 trvale rostly, od roku 2004 do poloviny roku 2008 značně. S počátkem ekonomické krize se ukazuje, že ceny nebyly reálné a očekává se značný pokles. Odborníci uvádějí předpokládanou cenovou bublinu způsobenou deformacemi trhu až ve výši 30 % loňské ceny.

V poslední době se v souvislosti s dopady ekonomické krize objevují i problémy některých lidí se splátkami hypotečních úvěrů. Roste počet exekucí a hrozí v důsledku snižování cen bytů a bytových domů ztráty na investicích.

### **Bytová výstavba:**

Na grafu č. 2 je znázorněn vývoj bytové výstavby v poválečném období do roku 2001. Od té doby došlo k postupnému růstu dokončovaných bytů, takže se za posledních 10 let postavilo v průměru 28 tisíc bytů ročně. Jde však převážně o výstavbu vlastnických forem bydlení a především v oblasti bytů v bytových domech narůstá zcela nepřiměřená disproporce mezi Prahou a několika dalšími velkými městy na straně jedné a menšími městy a obcemi na straně druhé. Rychlý růst cen nově stavěných bytů i rodinných domků umožňuje přístup k bydlení v takto postavených bytech pouze nejlépe finančně situovaným domácnostem a nepřispívá k řešení bytové potřeby spodních 2/3 příjmového spektra obyvatel. Neexistuje přiměřená nabídka bytů pro domácnosti, na něž dopadá rychle se zvedající hladina původně regulovaného nájemného. Výstavba tradičního nájemního, ale i družstevního bydlení se prakticky zastavila.

### **Stav bytového fondu, modernizace a regenerace:**

Česká republika ob stojí ve srovnání s evropskými státy v počtu bytů i ploše bytů na jednoho obyvatele. Bytový fond je však zastaralý a se značným dluhem na zanedbané údržbě. Zlepšení technického stavu domů a bytů zůstává zatím převážně na vlastníciích. Výjimkou jsou domy postavené panelovou technologií, kde stát podporuje plošně rekonstrukce. Kvalita rekonstrukcí a objem podpory však nejsou uspokojivé. Druhá podpora je forma využití finančních prostředků z evropských fondů v rámci IOP pro města nad 20 tis. obyvatel. Jde však o malý rozsah pomoci s využitelností pouze pro části některých měst. V letech 2009 až 2015 bude realizována i podpora bydlení z fondů EU v rámci Integrovaného operačního programu. Půjde o financování veřejných prostranství, regenerace bytových domů a pilotní projekty pro řešení bydlení romských komunit. Za klíčové i v rámci celoevropské spolupráce pokládáme regeneraci bytových domů, snižování energetické náročnosti, snižování emisí a nebezpečných plynů v ovzduší. Kromě toho mohou uvedené programy pomoci výrazně při řešení ekonomické krize v jednotlivých regionech, zajištění pracovních příležitostí a tím snížení rizik rostoucí nezaměstnanosti. Samozřejmě značný bude i význam pro ekonomiku regionů. O finančních nástrojích budou hovořit představitelé státní správy.

### **Neinvestiční podpora v oblasti bydlení:**

Situace po dokončení deregulace nájemného může mít pro sociálně slabší rodiny nájemců obtížně řešitelný dopad, především v nájemních bytech soukromých pronajímatelů, ale i městských v některých zajímavých lokalitách. Bude nezbytné přijmout účinná opatření v sociální oblasti, zejména definovat roli a odpovědnost státu, krajů i obcí. Poměrně snadná a finančně nenáročná by mohla být podporovaná pomoc metodická a poradenská pro „ hráče „ na bytovém trhu, kteří by tuto pomoc pro občany zajišťovali.