

KONFERENCE 2005 TREND

Mezinárodní konference o bydlení

TREND č. 1/2006

Česká společnost pro rozvoj bydlení spolu se Sdružením nájemníků ČR, Českomoravskou komorou odborových svazů a Svazem českých a moravských bytových družstev a ve spolupráci s řadou rakouských odborníků uspořádala v Praze ve dnech 24. – 25. října 2005 mezinárodní konferenci na téma „Aktuální otázky bydlení v České republice a rakouský model bytové politiky.“ Sponzorem byla Česká spořitelna.

Záštitu nad konferencí přijala velvyslankyně Rakouské republiky v České republice Dr. Margot Klestil – Löffler a ministr pro místní rozvoj Mgr. Radko Martínek. Konference se zúčastnil obchodní rada Rakouského velvyslanectví pan dr. Michal Angerer. V zastoupení zaneprázdněného ministra Martínka přednesl projev první náměstek ministra pro místní rozvoj pan JUDr. Jaroslav Král, CSc. Konference se zúčastnilo bezmála 200 domácích odborníků a řada našich zahraničních přátel z Rakouské republiky, ze Spolkové republiky Německa a ze Slovenské republiky.

Hlavní referát přednesl výkonný předseda společnosti prof. Ing. Jaromír Císař, CSc. V úvodu podrobně charakterizoval základní rysy trhu bydlení, který je specifickým trhem. Vyznačuje se monopolním postavením pronajimatelů, které je potenciálním zdrojem porušení pravidel hospodářské soutěže a zneužitím převahy nabídky nad poptávkou. To vyžaduje ochranu nájemníka a trhu.

Již dříve se dospělo k závěru, že nejlepším způsobem jak zabezpečit tuto ochranu je stanovení obecných podmínek a pravidel pro určování nájemného a vymezení práv a povinností obou partnerů. Soubor těchto opatření je označován jako regulace nájemného. Ta existuje i v těch nejliberálnějších zemích Evropy včetně Švýcarska.

Hodnocení současného způsobu regulace v naší zemi nevyznívá příznivě. Příčina spočívá v tom, že se ještě zdaleka nezbavila administrativně byrokratických rysů zděděných z minulosti. Je stále centralistická a hodnotí se jako rarita svou tuhostí a sešňerovaností. Jen nedostatek znalostí a studia zkušeností evropských zemí s regulací nájemného a ideologická předpojatost způsobuje, že se požaduje její zrušení a nikoliv zrušení podoby, jaká existuje v současnosti.

Systém nájemného v naší zemi je negativním dědictvím totalitního režimu. Proto představuje ekonomicky a sociálně neuspořádanou a nezdůvodněnou množinu. Neoliberální koncepce bydlení doporučila tzv. deregulaci jako cestu k obnově trhu bydlení. Deregulace nájemného je kvintesencí neoliberální ideologie spatřující dosažení nejvyššího blaha společnosti v odstranění jakékoliv regulace v kterékoliv oblasti lidské činnosti. Neregulované se považuje jednoznačně za pozitivní a naopak. Nábožná víra v neviditelnou ruku trhu je stále ještě přítomná v naší zemi.

Deregulace je ve skutečnosti demontáží vlivu státu v této sociálně mimořádně citlivé oblasti a stala se nástrojem zdražování bydlení pro široké vrstvy obyvatelstva ve prospěch relativně úzké skupiny pronajimatelů. V deregulaci nájemného se pokračuje dál, přestože se již dosáhlo "pozoruhodných" úspěchů. Ve srovnání s rokem 1989 se nájemné zdražilo

v průměru osminásobně a v Praze dokonce šestnáctinásobně. Na základě diskuse se přikláníme k modelu místně obvyklého nájemného tak jak je navrhla Legislativní rada a schválila vláda.

V referátu byla značná pozornost věnována privatizaci. Stále jasněji se ukazuje, že to byl mimořádně negativní krok. Nikomu by se nemělo bránit v koupi bytu, ale také nikdo by k tomu neměl být nucen, jak je tomu v současnosti. Pozornosti zasluhuje, že podíl privatizovaných bytů se blíží ke kritické hranici, která začíná ohrožovat zejména mobilitu pracovní síly. Stále naléhavější řešení vyžadují problémy vyplývající ze vzniku spoluvlastnictví, které je oprávněně označováno jako ďáblův vynález.

Na rozdíl od minulé konference můžeme s uspokojením konstatovat, že na základě žádosti Sněmovny, vláda ještě do konce roku předloží návrh zákona o neziskových bytových společnostech, které považujeme za nejvhodnější formou rozvoje solidární družstevní bytové výstavby a které se mohou stát významným příspěvkem k rozvoji bytového družstevnictví. S velkým zájmem se proto setkalo vystoupení pana Knolla, který zasvěceně hovořil o rakouských zkušenostech. Bylo také zdůrazněno, že v bytové politice by měla sehrát aktivnější úlohu daňová a finanční soustava. Jde zejména o tlak na využití bytového fondu. Za zásadní opatření k nastolení elementárního pořádku a zabránění často podivným manipulacím s bytovými i nebytovými prostory se doporučilo urychlené vytvoření spolehlivého registru bytů.

Závěrem několik slov k názvu konference. Rakousko po druhé světové válce prošlo odlišným vývojem ve srovnání s Československem resp. Českou republikou. Mělo více štěstí. Mohlo kontinuálně navázat na vše pozitivní z minulosti a dále prohloubit a zdokonalit sociálně tržní model své bytové politiky. Vývoj naší země mimořádně negativně poznamenal bytovou politiku. Do dnešních dnů nemáme moderní evropskou politiku bydlení. Naproti tomu Rakousko se má čím pochlubit. Je v bytové politice oprávněně ceněno jako mimořádně přitažlivý stát a obecně označováno jako ostrov pohody. V tomto směru nám mohou zkušenosti Rakouska významně přispět. To zdůvodňuje nejen název konference, ale i početní převahu rakouských přátel mezi zahraničními účastníky. Jsem přesvědčen, že sociálně tržní model bytové politiky mimořádně úspěšně aplikovaný v Rakouské republice, je pro nás velkou výzvou. Že se to nehodí do krámu českým pravičákům všeho druhu včetně tzv. expertů – tržních komsomolců je zřejmé. Rakouský úspěch příliš kontrastuje s velmi neuspokojivým stavem v naší, stále ještě neoliberálně orientované zemi. K tomu jen na okraj. O konferenci vydalo rakouské velvyslanectví v Praze kratičkou zprávu, která byla otištěna snad ve všech rakouských sdělovacích prostředcích. Naproti tomu naše, zejména denní tisk, nenašly pro informaci o jejím konání včetně jinak objektivního Práva ani řádku. Rakousko a jeho úspěšná bytová politika pro ně neexistuje.

Nejen referáty pronesené na plénu konference, ale také jednání v sekcích přineslo řadu velmi cenných podnětů, které se stanou základem pro další rozvíjení a řešení problémů bytové politiky. Sluší připomenout, že v rámci konference Společnost pro rozvoj bydlení oslavila desáté výročí svého založení, a snad lze říci úspěšné činnosti.

Praha 2.12.2005

prof. Ing. Jaromír Císař, CSc

Poznámka: Článek byl publikován v časopise TREND č.1 v lednu 2006 a jeho cílem bylo podat souhrnnou informaci o mezinárodní konferenci,