

V mnoha obcích a městech v České republice, ale i v soukromých právnických osobách (družstvech či privatizovaných podnicích) probíhá již několik let tzv. „privatizace“ nájemních bytů. Chápu tento děj jako „privatizaci na druhou“. Ve své podstatě tento děj vznikl již ve druhé polovině osmdesátých let, kdy tehdejší majitel většiny nájemních bytů – stát – zjistil, že nemá finanční prostředky na údržbu, opravy a modernizaci svých vlastních bytů. Z politických důvodů bylo tehdy nízké nájemné, byty se rozdávaly do nájmu zdarma a odpisy se tvořily jen na papíře. Velkým problémem byl technický stav nově stavěných panelových domů. Protože bylo politickým rozhodnutím, že bydlení v socialistickém státě musí být levné, domy se tedy stavěly „levné“. Levná byla i tehdejší státní správa těchto domů a protože se prostředky nedostávaly, začalo se „privatizovat“. Domy s byty byly převáděny ze „socialistického vlastnictví státu“ do „osobního užívání nájemců - fyzických osob“, což právně sice nebyla privatizace, ale lidé si to mysleli a nikdo jim to nevyvracel. Institut vlastnictví (bez přívlastků) v socialistickém právu nebyl definován.

V roce 1991 byly byty převedeny zákonem z vlastnictví státu na samosprávné obce, jako samostatné právnické osoby, tedy privatizovány poprvé. Družstva se stala samostatnými právními subjekty a podniky také a byty jim přešly do vlastnictví ze zákona. Pupeční šňůry od státu v bytové politice byly odřezány a domnívám se, že to byl správný krok. Jedním z důvodů, pro které byly byty převáděny bylo politické heslo, že „stát je špatný vlastník a správce!“ Tehdy, při vzniku zákona 172/1991 Sb., o převodu majetku státu dvě možné cesty privatizace a o obou se velmi silně diskutovalo.

Politici, kteří se označovali jako pravíci, prosazovali přímou privatizaci lidem a ponechání vztahů na smlouvách bez zásahů státu, politici znalejší a rozumnější požadovali převod na obce a města, souběžně se změnou pravidel a rozhodování o právech pro vlastnictví a správu bytů. Dále požadovali legislativní pravidla pro vznik právnických osob vhodných pro trh s byty. Bohužel každá ze stran této diskuse prosadila pouze část svých zájmů a z toho dnes plynou velké problémy na trhu s byty. Byl sice prosazen převod bytů na obce, ale bez pravidel. Prvním pravidlem, které vzniklo až po třech letech, byl zákon 72/1994 Sb., o vlastnictví k bytům. Dnes všichni ví, že byl víc než špatný. Bohužel mnoho bytů bylo podle tohoto zákona tzv. „privatizováno“, tzn. za levné peníze a ve špatném stavu, prodáno obcemi jejich nájemcům. V převážné většině tito vlastníci nejsou schopni přijmout zodpovědnost za své vlastnictví a v případě vícebytových panelových staveb je to i zcela nesmyslné. Panelové bytové domy neměly být, nejen podle mého názoru, nikdy privatizovány před jejich technickým zhodnocením a uvedením do stavu, který je běžný ve vyspělých zemích.

Aby vznikl trh s byty, měl vzniknout zákon o kondominiu (nikoli jen o vlastnictví bytů a už vůbec do něho neměly být vloženy paragrafy o družstevních bytech). Měl vzniknout zákon, který by vytvořil pravidla pro byty s regulovaným nájemným. Měl vzniknout nový družstevní zákon. Bohužel nevzniklo nic do dnešního dne. Například všude v rozumném světě jsou byty ve vlastnictví družstev – byty vlastnické a vkládat do těchto subjektů jakési „vlastnictví na druhou“, vede jen do problémů. Dnes, po jedenácti letech existence života v „trhu s byty“ bez tržních pravidel je možné konstatovat, že sklízíme ovoce špatných rozhodnutí v minulosti. Neustálé zhoršování vztahů mezi vlastníky bytů a nájemci, minimální regenerace špatných panelových domů a z toho vyplývající drahý provoz a služby, zhoršení mezilidských vztahů v domech „ve vlastnictví sdružení vlastníků“, rozsáhlý černý trh s byty, porušování rozhodnutí soudů a velmi nejasná budoucnost. V neposlední řadě kritika našeho financování bydlení a legislativy bydlení od Světové banky a naše nepřipravenost bytové politiky pro vstup do EU. Tuším, že dodnes si nemůže cizinec v ČR podle devizového zákona koupit byt do vlastnictví, takže je nucen lhát, aby zde mohl bydlet ve „vlastním“. Proč? Vstupem do EU mohou přijít stovky cizinců a chtít investovat do svého bydlení, mohou přijít

tisíce zájemců o práci v ČR a budou si muset pronajímat byty na černém trhu, jako se to děje běžně nyní. Proč?

Je pravda, že výsledky sčítání lidí, bytů a domů z roku 2001 ukázalo 540 000 volných bytů v ČR. Je však otázkou, zda je možné tyto byty vložit na trh. Mnoho politiků však s těmito čísly operuje jako s řešením bytové politiky státu, podle mého názoru nesprávně.

Celkem bylo sečteno 540 000 neobydlených bytů, z toho však je 255 000 bytů v obcích do 2000 obyvatel

122 000 přechodně obydlených (29 000 v obcích do 2000 obyv.)

169 000 označeno pro rekreační bydlení (134 000 v obcích do 2000 obyv.)

65 000 nezpůsobilých pro bydlení (32 000 v obcích do 2000 obyv.)

Tato čísla ukazují na to, že využití těchto bytů pro bydlení bude spíše komplikované a není možné s tímto číslem operovat jako s rezervou pro řešení bytové situace v ČR v nejbližších letech. Navíc většina těchto volných bytů je ve vlastnictví lidí a je pouze na rozhodnutí vlastníků, zda je na trh pustí či nechají neobsazené, zda je opraví či zbourají.

Jako velký problém dnes se ukazuje vztah vlastníků k technickému stavu svých bytů a společných prostor v bývalých nájemních domech, zejména v těch, které jsou postaveny z panelů. Vlastníci těchto domů vydali většinou své poslední finanční prostředky na koupi bytů a částí společných budov, ale již většinou nemají na rozsáhlejší opravy a už vůbec ne na jejich regeneraci na technický stav, který vyžaduje podle dosavadních zkušeností další finanční prostředky ve výši zhruba 250 000 Kč na každý byt. Tato regenerace není samoúčelné tahání finančních prostředků z kapes novodobých vlastníků panelákových bytů, ale ochrana našeho životního prostředí před nadměrným a zbytečným oteplováním z úniků tepla a šetření drahých, většinou neobnovitelných zdrojů energií. Moderní politici v této souvislosti již dávno mluví o trvale udržitelném životě v bytové politice.

Možná že o tom mluví i naši politici, ale nikoli v těchto souvislostech. Jen podporují privatizaci a neuvědomují si její dopady v celé šíři.

28.2.2002

Ing. František Neraď
místopředseda České společnosti pro rozvoj bydlení