

Článek pro tisk:

## **Nechtěné segmenty trhu s byty**

Ing. František Nerad – místopředseda české společnosti pro rozvoj bydlení, místopředseda Strany pro otevřenou společnost

**„Trh s byty je komplexní a funkční systém, zajišťující bydlení všech obyvatel státu.“** Alespoň tak jsem to pochopil z desítek různých seminářů a akcí, kterých jsem se zúčastnil a na kterých mluvili lidé z Norska, Rakouska, Německa, Holandska, Francie, Velké Británie a dalších zemí, o kterých tvrdíme, že mají tržní ekonomiku. My v Česku jsme si pojem „trh s byty“ smrskli na obchod s panelovými byty, žádání obcí o státní dotace na jiné panelové byty a jejich výstavbu, když už není co prodávat, rozkulačování majetku soukromých právnických osob - bytových družstev, nekontrolovatelné pronajímání bytů a hádání o výši nájemného. Zbytek věcí nutných na trhu s byty asi neznáme a asi ani nechceme znát.

Česká společnost pro rozvoj bydlení v předcházejících letech, uspořádala mnoho seminářů za účasti rakouských, německých a slovenských hostů, ale i diskusních odpolední na různá témata, kde jsme slyšeli, co všechno je součástí „trhu s byty“. Je toho mnoho, co nám zde chybí. V Rakousku například je nedílnou součástí „trhu s byty“ tzv. terciální sféra, která se významnou částí podílí na jeho správných funkcích. Součástí terciální sféry jsou například různé výzkumné organizace, které radí vládě, ale i dalším účastníkům trhu s byty, co a jak se dělá jinde, jaké jsou trendy a vymýšlí různé modely pro budoucnost. Kupodivu je vlády v těchto zemích berou vážně a využívají jejich výsledků. U nás? Škoda mluvit!

Výzkumný ústav výstavby a architektury zrušil pan ministr Dyba někdy v roce 1993 a od té doby se koncepce bytové politiky rodí(?) na sekretariátech politických stran a na ministerstvu, jako za komunismu. Samozřejmě, že výsledky jsou poplatné kvalitě i vůli velice úzké skupiny lidí, z nichž mnozí ani neví o co běží, nebo prosazují jen úzké zájmy některé ze skupin lidí. Jako příklad lze uvést zákon 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů, hádání o zákonu o nájmu, který nakonec není zákonem o nájmu, ale zákonem o ceně nájmu, nesmyslné nulování účtů pro účely státního rozpočtu na konci každého roku u výstavby některých bytů. Vznik zákona o Fondu pro bydlení, který se pokouší tento nesmysl odstranit, polovina politické reprezentace chce zrušit. Další opatření, jako nesmyslnou regulaci (snížení) podpory stavebního spoření uprostřed racionálního spořicího cyklu proto, aby vyšel státní rozpočet, až po zbytečné zdržování novely Občanského zákoníku a zdržování aktualizace Obchodního zákoníku až po světové unikáty na trhu s byty. Například vznik Sdružení vlastníků jednotek bez právní subjektivity, „privatizace“ bytů uvnitř privátní soukromé právnické osoby – družstva až po vznik nové kategorie bytů – tzv. holobyty(!?). Když už v některé zemi vzniknou slumy, tak to vláda sice přizná, ale nelegalizuje nebo před jeho legalizací nezavírá oči. Nový stavební zákon, kterého jsme se po dlouhé době dočkali není k bytové výstavbě a tím také k budoucnosti trhu s byty vůbec, ale vůbec přívětivý. Zřejmě to je pro Česko nechtěný segment trhu s byty.

Koncepce bydlení, vycházející z dílny politických stran mají horizont trvání 4 roky, ty odvážnější 6 let. Při té příležitosti nelze nezpomenout 10-tiletého konceptu vlády SRN pro přechod na trh s byty ve východních zemích Německa, který se podařilo naplnit za 8 let. Protože to byl koncept založený na zákonech státu, který po celou dobu Parlament a ostatní ctíli. Výsledkem jsou tisíce opravených bytů pro fungování ve třetím tisíciletí, tisíce bytů připravených pro nové obyvatele, tisíce bytů, které se objevily jako nepotřebné, protože je socialistické centrální plánování „naplánovalo“ prostě blbě. Samozřejmě, že lidé v bývalé NDR brblali proti zvyšování nájemného. Jenže to brblání bylo poněkud utlumeno tím, že ihned na vlastní oči viděli, kam ty jejich peníze tečou a v té koncepci změny to bylo také jasně napsáno. Němečtí politici je na budoucnost připravili svojí koncepcí, na které se podíleli lidé z terciální sféry, kterou jsme my tady v Česku hned na začátku zničili a nechceme ji mít. Kazila by plány politických stran a jejich záměry s bydlením.

Součástí trhu s byty je i koncepce bydlení pro takové skupiny lidí, které jsou nějakým způsobem znevýhodněny, nebo které dokonce ostatní nechtějí, které jsou ze společnosti vylučovány. Matiční ulice v Ústí nad Labem, Chánov u Mostu a jiné kauzy není nutné vyjmenovávat. I toto musí být součástí trhu s byty a zejména tyto excesy musí být řešeny státní bytovou koncepcí a to velmi detailně a velmi podrobně, protože řešení není nikdy jednoduché. Řešením nejsou státní programy pro obce, ale pro skupiny lidí, případně subjekty, které s těmito lidmi pracují. Je jasné, že politické strany budou dělat, že tyto věci nevidí. Je jasné, že tyto věci nemůže řešit obec nebo město na své náklady. Nemůže to vyřešit ani žádné občanské sdružení. Prostě je to problém státu, musí být v jeho koncepci bytové politiky. Od toho tady stát je a má na to státní rozpočet. Není problém se chlubit s tím, kolik bytů bylo postaveno se státní pomocí pro lidi, kteří to zaplatí. Je problém se chlubit tím, kolik bylo ubytováno bezdomovců kdekoli. Je problém se chlubit tím, kolika romským lidem bylo vysvětleno, že není možné se chovat tak, jak se mnozí chovají aby změnili způsob života a užívání bytů. I společenství typu Naděje a Diecézní charita jsou v Rakousku součástí terciální sféry a zapadají do státních koncepcí trhu s byty a zejména ty mají v koncepci dlouhodobé horizonty plnění a sledování. Zatím žádná z vládních bytových koncepcí se o těchto věcech nezmiňuje. Pouze se připravují cesty pro dotace, které jsou řízeny nařízením vlády a ne zákony státu, jako tomu bylo v bývalé NDR. Například některé zákony tam platily třeba jen dva roky a vědělo se, že musí být nahrazeny po těch dvou letech novými a v legislativních plánech vlády se s tím počítalo. Jiné měly platnost po celou dobu koncepce transformace a politiky vůbec nezajímalo, jestli ještě bude jejich strana u moci, když koncepce skončí. Koncepce měla cíl, který ctily všechny politické strany. U nás platí nařízení vlády čtyři roky, pokud je jiná příští vláda nezruší a nevymyslí jinou formulaci vládního nařízení o tomtéž a nezačne se jím chlubit jako svým nápadem. Tato vládní nařízení jsou zejména o rozdělování peněz těm, kteří pomoc nepotřebují. K těm, kteří by ji potřebovali se zpravidla nedostane. Zřejmě to je pro Česko nechtěný segment trhu s byty.

Český případ sporů a hádanic při schvalování změny legislativních podkladů pro nájem bytů je přesným opakem konstruktivního přístupu legislativy k trhu s byty a dokladuje krátkozraké a nesystémové řešení. Do omrzení může každý, kdo tomu trochu rozumí, opakovat, že nájem a nájemné v kapitalismu nelze vyřešit podle Občanského zákoníku, založeného na komunistických principech. Do omrzení opakují odpovědní lidé již 16 let, že se na něm pracuje. Takže souběžně probíhají dva na sobě přímo závislé děje: - spory o nájemné a spory o nový občanský kodex. Řešení je zatím v nedohlednu. Nový Občanský zákoník za tu dobu mohly kdykoli předložit největší a nejchytřejší politické strany (ODS a ČSSD), ale dosud to neudělaly. Na novém Občanském zákoníku zatím pracují odborníci a ne politické strany. Obávám se, že poslanecká tvořivost z něj opět udělá v Parlamentě nesystémovou pitomost a spory o nájemné budou pokračovat dalších 15 let. Je pravda, že v bývalé NDR převzali principy legislativy z funkční SRN. Vzhledem k tomu, že komunistický princip fungování NDR se od našeho režimu příliš nelišil, není možné pochopit, že jsme podobné principy nepřijali už dávno podle vzoru Německa. Zřejmě to je pro Česko nechtěný segment trhu s byty.

V norském či rakouském parlamentu nám vysvětlovali, že základem dobré státní bytové politiky je politický konsenzus co největšího počtu politických stran nad touto koncepcí. Jenže v Česku začala sociální demokracie podporovat jednu ze zájmových skupin na trhu s byty, ODS druhou a některé strany jsou proti všemu, co by na funkčním trhu s byty mělo být. Neumím pochopit politickou myšlenku, že bytové družstvo je subjekt, který je třeba reformovat (nebo spíše deformovat), ale neřekne se jak by mělo vypadat. Logické potom je, že bytová družstva na trhu s byty jsou i nejsou, ale nelze vůbec odhadnout, zda tady budou ještě za 10 let. Stát v Obchodním zákoníku ignoruje doporučení celosvětově působícího Mezinárodního družstevního svazu, zaštitěného OSN a vymýšlí neskutečné věci v oblasti

bytového družstevnictví. Privatizací družstevních bytů počínaje a finanční podporou neexistujících družstev nebydlících konče. Je nutné přiznat, že Obchodní zákoník, podle kterého družstva existují vznikl rychle v roce 1991, protože bytová družstva založená na socialistických principech nebylo do tržního systému možné převést bez zákona. Již při schvalování tohoto Obchodního zákoníku však bylo řečeno, že to je zákon provizorní a bude upraven. Nestalo se, naopak zákon 72/1994 Sb. jejich pozici zhoršil. To, že mezinárodně uznávaná celosvětová organizace družstev schválila v roce 1995 a doporučila vládám a politikům nějaké družstevní principy většina politiků v Česku ani nezaregistrovala. Zřejmě to je pro Česko nechtěný segment trhu s byty.

Těch problémů, bez kterých se trh s byty neobejde je samozřejmě mnohem víc. Definicí bytu počínaje, přes panelové domy a jejich stav, ceny bytů, černý trh s byty, evidenci bytů jako nemovitostí, po dopravu v klidu v sídlištích a centrech měst. Nikdo na světě nevymyslí bytovou koncepci, pokud bude dělat, že některé věci neexistují!

11.6.2006