

Komunální bytová politika Privatizace versus revitalizace

Úvodem bych chtěl podotknout, že je těžké rozhodování obecních zastupitelstev o problematice privatizace bytového fondu bez předem zpracované „Koncepce bytové politiky obce“.

Tato koncepce by měla mimo jiné obsahovat:

- a) demografické složení obyvatel obce
 - . jeho současný stav
 - . jeho předpokládaný vývoj
 - . jeho žádoucí vývoj

- b) struktura bytového fondu
 - . současný stav
 - . požadovaný stav

- c) vliv výše uvedených faktorů na možnosti rozvoje obce
 - . zaměstnanost – rozvoj podnikání
 - . školství, zdravotnictví
 - . vliv na rozpočet obce (daňová výtěžnost podle počtu obyvatel)

- d) podíl obce na bytovém fondu
 - . kolik bytů a v jaké struktuře si ponechá
 - . kolik nových postaví
 - . jaké bude složení bytového fondu
 - startovací byty
 - sociální byty
 - pečovatelské domy
 - domovy důchodců apod.

- e) jakým způsobem zajistit správu vlastního bytového fondu
 - . vlastními silami (ne vždy je to pro obec efektivní)
 - . dodavatelsky

Pokud má obec zpracovanou koncepci bytové politiky je rozhodování snadnější a zejména efektivnější. Obec bude vědět kolik a jakých bytů si ponechá, a kolik a jakých uvolní pro privatizaci.

Na privatizaci má vliv opět několik faktorů:

- a) celkový počet bytů ve vlastnictví obce
- b) technický stav bytového fondu obce
- c) výše inkasovaného nájemného a způsob jeho použití
- d) předpoklad nové výstavby

Jsem přesvědčen o tom, že v současné době není nezbytné privatizovat bytový fond za každou cenu. Nájem (i deregulovaně neregulovaný) ve výši cca 20Kč/m²/měsíc je z mého pohledu dostatečný nejen pro udržení, ale zejména pro zlepšení technického stavu bytových domů. S využitím různých dotačních titulů se dají podstatným způsobem změnit užitné vlastnosti

jednotlivých bytů resp. celých domů. Je to pouze otázka koncepce, vůle a snahy o hledání řešení.

Otázka privatizace je dnes podle mě spíše otázkou politickou než ekonomickou. Je totiž nutné položit si otázku „KOMU PRODAT?“ a „ZA KOLIK PRODAT?“

Budoucí kupující se snaží o co nejnižší kupní cenu. Zdůvodňuje to vysokou zanedbaností domu (ačkoliv při první příležitosti byt ve výše uvedeném příliš zanedbaném domě prodá za tržní, několiknásobně vyšší, cenu).

Snahou prodávajícího by mělo být inkasovat cenu co nejvyšší.

Je rovněž těžké zdůvodnit proč někomu obec prodává byty za cenu výrazně nižší než je jejich cena tržní – co z toho bude mít jiný občan obce bydlící např. v rodinném domku. Tomu obec nic nedarovala.

Pokud už se obec rozhodne pro privatizaci je důležité rozhodnout se o způsobu prodeje bytového fondu, tedy jakým způsobem celý proces proběhne:

- a) prodej celých bytových domů jedné právnické osobě (např. bytovému družstvu)
- b) prodej po jednotlivých bytových jednotkách (do společenství vlastníků)
- c) prodej do podílového spoluvlastnictví

ad a) prodej po celých bytových domech je z mého pohledu pro obce nejjednodušší, nejefektivnější a nejrychlejší. Odpovědnost za dům tak rychle a hlavně definitivně převezme nový vlastník.

Kupující rovněž má možnost ihned převzít správu domu do svých rukou. Rozhodovací procesy v rámci právnické osoby typu bytového družstva jsou vhodnější a umožňují staronovým nájemníkům jednodušší udržování technického stavu bytového domu. Bytové družstvo je nejpropracovanější formou kolektivního vlastnictví bytového fondu.

ad b) prodej po jednotlivých bytových jednotkách je zdouhavější proces a hlavně mnohem komplikovanější variantou prodeje. Může nastat (a často nastává) varianta, že ne všechny bytové jednotky se podaří prodat. Obci tak zůstává podíl v bytovém domě – ve společenství vlastníků. Pokud bylo cílem snížit si správní administrativu spojenou s bytovým fondem, zde dochází ke komplikacím. Obci zůstává torzo bytového fondu o který musí pečovat – tím výrazně stoupají režijní náklady spojené se správou tohoto zůstatku bytů.

I sama správa domu v podmínkách společenství vlastníků je vzhledem k zákonu o vlastnictví bytů, plném zásadních chyb, téměř nemožná. Rozsáhlejší opravy jsou pak prakticky neproveditelné.

ad c) tuto možnost bych nejraději zákonem zakázal. Bohužel je možná a jsou obce, které ji ve svých privatizačních projektech použily. Bytový dům, který je v podílovém spoluvlastnictví osob, tak komplikuje vztahy v domě, že jeho správa, prodej jednotlivých bytů (ideálních podílů na domě) je oříšek i pro právníky, natož pro obyčejné vlastníky.

Před privatizací by se měla obec rozhodnout v jakém technickém stavu hodlá svůj bytový fond privatizovat.

- a) v současném
- b) po předchozí revitalizaci

ad a) to nepotřebuje komentář.

Potom záleží pouze na nových vlastnících jakým způsobem a hlavně kdy přistoupí oni sami ke komplexní revitalizaci domu. Možná je vhodné motivovat je slevou z kupní ceny v případě komplexní revitalizace domu v určitém časovém horizontu.

ad b) je možné nejdříve bytový dům komplexně revitalizovat a teprve potom jej prodat. Je to varianta možná i vhodnější. Pokud se provede rozumně bude pro obec i finančně neutrální. To znamená, že na to obec finančně nedoplatí a novým vlastníkům tak ubude jeden problém do budoucna.

Ať tak či onak, projekt privatizace by měl být předem řádně připraven. Do jeho tvorby by měli být zapojeni i budoucí vlastníci. V žádném případě by neměla vlastní privatizace sloužit jako naplnění děravého obecního rozpočtu. Prostředky získané privatizací bytového fondu by měly být opět do bydlení investovány. Je to možný základ pro novou bytovou výstavbu, pro regeneraci sídlišť apod.

Bytová politika obcí je kontinuální a nikdy nekončící příběh.

V Prostějově dne 26.9.2004

JUDr.Bohuslav Švamberk