

Bydlení jako součást propopulační a prorodinné politiky

Martin Potůček v č. 12 Literárních novin dospěl na základě nejčerstvější populační prognózy ČSÚ k závěru o mimořádné naléhavosti prorodinné a propopulační politiky. Součástí takové politiky by mělo být vytvoření příznivých podmínek k tomu, aby mladí získali potřebné odpovídající bydlení pro založení rodiny. Jaká je však skutečnost ?

1. Nájemní nebo vlastnické

Uspokojení potřeby bydlení lze dosáhnout bytem v osobním vlastnictví nebo jeho pronájmem. Jde o finančně značně rozdílné řešení. Je zřejmé, že pro mladá začínající manželství je nesporně přijatelnější nájemní bydlení. Na rozdíl od vlastnického bydlení také umožňuje pružněji reagovat na předpokládané změny velikosti a struktury rodiny. Totéž platí i ve vztahu k mobilitě pracovních sil. Najmout jiný byt v jiném městě nebo regionu je, za jinak stejných podmínek, snadnější než prodej a následná koupě jiného domu nebo bytu. Nájemní bydlení je nejvhodnější formou bydlení většiny mladých.

Bytová politika byla po roce 1989 zaměřena na podporu vlastnického a nikoliv nájemního bydlení. Půjčky nejrůznějšího druhu včetně podpory stavebního spoření a podpory hypotečních úvěrů jsou jednoznačně zaměřeny na plošnou podporu vlastnického bydlení. Lze stanovit, že uvedené zaměření bytové politiky bylo z řady důvodů v rozporu s potřebami mladých. Nedostatek prostředků kterými disponují mladé rodiny k zakoupení vlastního bytu, lze sice nahradit jakkoliv výhodnými půjčkami poskytovanými často s nejlepšími úmysly. Nelze však pominout, že znamenají zadlužování, které nepředstavuje nejlepší start rodiny.. Domnívám se, že je nanejvýš naléhavé, zejména v současnosti, skončit co nejdříve se zadlužováním mladých začínajících rodin.

2. Sociální bydlení a bydlení mladých

Bytová politika ani v dalších směrech nevykazuje příliš pozitivního. Naprosto neuspokojivou situaci dokumentuje skutečnost, že Česká republika nemá doposud vyřešenu otázku sociálního bydlení, která se v jisté míře týká bydlení nemalého počtu mladých rodin. Potřeba příslušného zákona, který by úpravou tzv. startovních bytů přispěl k řešení bydlení mladých je nesporná. Mladá manželství pro start vyžadují byty odpovídající jejich potřebám jak z hlediska kvantitativních parametrů jako je velikost atd., tak a to zejména z hlediska přijatelnosti výše nájemného. Těmito otázkami se nedávno zabývala Mezinárodní konference o sociálních aspektech bydlení. S mimořádně pozoruhodným příspěvkem vystoupil Mgr. Dr. Wolfgang Foerster z Magistrátu města Vídně, který velmi přehledným způsobem uvedl rakouský zákon o sociálním bydlení. Jeho vystoupení lze nalézt pod názvem „Ve Vídni se bydlí krásně a sociálně“ v časopise. Moderní obec ze dne 5. 6. 2008. Souhrnné materiál konference lze nalézt na webu SON.

V nečinnosti nezůstala ani česká vláda. I když zatím nemáme zákon o sociálním bydlení pozitivní je, že již v srpnu 2009 odsouhlasila dotace na sociální bydlení. Prostředky má poskytnout Státní fond pro rozvoj bydlení. Na webu MMR lze nalézt podrobnější informace o podmínkách získání těchto dotací. Na semináři uspořádaném MMR bylo uvedeno, že se počítá do konce roku 2010 s výstavbou až 2 tisíc sociálních nájemních bytů. Prý bude záležet především na poptávce a na finančních možnostech státu. Počítá se s tím, že tyto byty budou mj. určeny pro „standardní nájemní domácnost, která má určitou úroveň příjmů.“ Lze očekávat, že budou stanovená kritéria tak, aby je splňovaly začínající mladé rodiny.

3. Tzv. privatizace a bydlení mladých

Dva tisíce sociálních bytů lze jen uvítat i když podle mého soudu zmizí jako „pára nad hrncem.“ V této souvislosti nelze pominout, že existovala neobyčejná příležitost uspokojit ve velké míře potřebu bydlení mladých. Šlo o tzv. privatizaci na základě zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů). Rozprodej bytů ve vlastnictví obcí do vlastnictví jednotlivých osob resp. domácností znamenal bezpříkladnou a nevídanou likvidaci vlastnictví obcí, v řádu stovek miliard korun, které vznikalo řadu desetiletí z prostředků mnoha generací. Bohužel neexistují souhrnné údaje a tak pouze v dokumentech obcí lze dohledat částky, které obce rozprodejem získaly včetně využití získaných částek. Značná část těchto prostředků nebyla využita pro potřeby bydlení, a zejména mladých.

Rozprodej bytového fondu obcí postrádal jakákoliv ekonomicky zdůvodněná kritéria a pravidla zabezpečující elementární rovnost práv občanů a sociální spravedlnost. Dokázal však v poměrně krátké době zlikvidovat bytový fond, který je ve všech evropských zemích základem sociálního bydlení včetně bytů uspokojujících potřeby bydlení mladých.

Výsledkem je, že Česká republika nemá bytový fond, který by posloužil ve formě startovních bytů. Některé obce však na mladé nezapomněly a rámci „pomocí“ mladým organizovaly pro přidělení několika zbývajících nájemních bytů, které nestačili z různých důvodů prodat, aukce resp. tzv. výběrová řízení. Byt získal ten, kdo nabídl nejvyšší cenu a nebo zaplatil nájemné na několik let dopředu. „Dojemná“ péče o bydlení mladých. Popisovat co dokáže „lidová tvořivost“ obcí vymyslet na „podporu“ bydlení mladých je však nad možnosti této statě.

4. Stavební spoření a podpora bydlení mladých

Bezprostředně s tím souvisí problém, který nedávno řešila Sněmovna a sice problém stavebního spoření, které je nejvýhodnějším spořením pro ty kteří nestaví, jak spravedlivě konstatoval ministr Janota. Návrh na snížení příspěvku na stavební spoření, který by umožnil uspořit čtrnáct miliard korun ročně žádná z velkých parlamentních stran nechce v dohledné době podporovat. Není zájem příspěvek snižovat, protože se jedná téměř o pět milionů klientů stavebních spořitel, kteří jsou zároveň voliči. Proto poslanci problém uložili „k ledu“, což neznamená, že dříve či později opět nepřijde na pořad dne. Nicméně lze konstatovat, že také v tomto případě zvítězil krátkodobý zájem politických stran na získání voličů, podobně jako obecních zastupitelstev na získání maxima prostředků rozprodejem obecních bytů před dlouhodobým zájmem, kterým je rodinná populační politika jako priorita státu nejvyššího stupně.

Jediný problém dotací spočívá v jejich alokaci. Poskytnout podporu obcím, které se již „napakovali“ prodejem veškerého bytového fondu a zcela opomenuli bydlení mladých ?

Praha 20. 11. 2009

prof. Ing. Jaromír Císař, CSc

otištěno v Literárních novinách č. 50/2009