

**Záznam  
z 13. valné hromady  
České společnosti pro rozvoj bydlení**

---

**Datum:** 18. června 2009

**Místo konání:** Nám. W. Churchilla 2, Praha 3

**Přítomni:** dle prezenční listiny

- Program:**
- 1) Zahájení
  - 2) Volba návrhové komise
  - 3) Zpráva o činnosti Společnosti od 12. valné hromady
  - 4) Zpráva kontrolní komise o hospodaření Společnosti za rok 2008
  - 5) Hlavní směry činnosti v roce 2009
  - 6) Stanovy společnosti – uveřejnění změn
  - 7) Diskuse
  - 8) Návrh usnesení
  - 9) Závěr

**AD 1) Zahájení** provedl člen předsednictva ČSRB Ing. Jiří Burian. Přivítal přítomné a hosty, které seznámil s program jednání.

**AD 2) Byly zvoleny pracovní komise jednání:**

Návrhová komise – doc. Ing. J. Dupal, Ing. M. Taraba

Komise byla zvolena aklamací jednohlasně.

**AD 3) Zprávu o činnosti ČSRB** za období mezi 12. – 13. valnou hromadou přednesl předseda společnosti prof. Ing. Jaromír Císař, CSc. (viz příloha), schválena (2 hlasy proti).

**AD 4) Zprávu kontrolní komise** přednesl Dr. Matyáš (viz příloha záznamu)

Hlasování o schválení hospodaření za rok 2008 – schváleno jednohlasně.

**AD 5) Návrh činnosti pro příští období:**

a) Úvodní slovo přednesl předseda, který se ztotožnil s návrhem plánovaných akcí pro II. pololetí roku 2009. Hlavní akce by se měly zabývat následující tematikou:

- 1) Vztah vlastnického a nájemního bydlení
  - a) současný stav a důsledky privatizace komunálního bytového fondu
  - b) pohled do budoucnosti vzhledem ke stávající situaci

2) Financování bydlení (nástroje) v evropských zemích a v ČR

3) Vazby k sociálnímu bydlení

4) Makroekonomické důsledky bytové politiky

b) Z dalších úkolů předsednictva pro nastávající období bylo diskutováno:

1) Navázání užší spolupráce s komorou stavebních inženýrů, ABF,

2) Rozšíření spolupráce se stavebními fakultami VŠ a dalšími vzdělávacími institucemi,

3) Pokračovat ve spolupráci se SONem a SMBD,

c) ČSRB bude pokračovat ve vydávání sborníků a Zprávy o činnosti stejným způsobem jako dosud.

**Ad 6) Stanovy společnosti – uveřejnění změn**

Ukládá se zveřejnění nových stanov společnosti s aktuální adresou na webových stránkách.

**Ad 7) Diskuse**

**p. Schneider**

K vystoupení předsedy společnosti týkající se vlastnického bydlení: Návrh obohatit téma o zkušenosti z praxe bytových družstev, komentář a popis aktuální situace. P. Schneider se nedomnívá, že privatizace bytového fondu byla provedena špatně, problémem je současné pojetí celé situace.

**re: Ing. Burian**

Bude jistě předmětem diskusního odpoledne.

**re: prof. Císař**

Každý příspěvek či návrh je vítán, společnost potřebuje pluralitu a diskusi, jejím cílem se průřez názorovým spektrem.

**Doc. Dupal**

Společnost by se měla zabývat pohledem do budoucnosti, zaobírat se dopadem plánovaných opatření a návrhů do budoucnosti, zároveň by se měla zabývat i řešeními aplikovanými v zahraničí. Navrhované okruhy otázek:

- a) otázka financování bydlení v budoucnosti, zohlednění počínající krize, která bude mít své důsledky,
- b) financování rozvoje bytového fondu v zahraničí, např. srovnání s Holandskem (zadluženost obyvatelstva hypotékou v % je 97),
- c) financování bydlení v zahraničí obecně.

**re: Ing. Burian**

Návrh na uspořádání diskusního odpoledne s tímto tématem v I. pol. 2010.

**P. Axamit**

Navrhl zabývat se více otázkou financování a výstavby sociálního bydlení, problematikou sociálního bydlení obecně.

**Ing. Burian**

Navrhl uspořádání mimořádné valné hromady v říjnu 2009 s volební a programovou náplní.

**Ad 8) Návrh usnesení VH**

Ing. Burian přednesl návrh usnesení.

Hlasování: jednohlasně schváleno

### **Usnesení 13. valné hromady České společnosti pro rozvoj bydlení**

- 1) Schvaluje program jednání 13. zasedání VH.
- 2) Schvaluje návrhovou komisi ve složení: doc. Ing. Dupal, Ing. Taraba
- 3) Bere na vědomí zprávu předsedy o činnosti společnosti mezi 12. a 13. VH a kontrolu plnění Usnesení z 20.3.2008, schváleno (2 hlasy proti)
- 4) Bere na vědomí zprávu kontrolní a revizní komise o hospodaření společnosti za rok 2008
- 5) Schvaluje výsledky hospodaření společnosti v roce 2008 v příjmové i výdajové části
- 6) Schvaluje hlavní směry činnosti pro rok 2009
- 7) Schvaluje náplň dvou diskusních odpolední:
  - Vlastnické a nájemní bydlení, důsledky privatizace komunálního bytového fondu
  - Financování bydlení (nástroje) v evropských zemích a v ČR
- 8) Ukládá předsednictvu společnosti rozpracovat a zajistit jednotlivé akce pro zbývající pololetí roku 2009 (do 31.10.2009)
- 9) Schvaluje změnu stanov v § 3 Sídlo společnosti:  
DOS Praha, nám. W. Churchilla 2, Praha 3  
Ukládá uveřejnění této změny na webových stránkách společnosti.
- 10) Schvaluje uspořádání mimořádné valné hromady v říjnu 2009 s volební a programovou náplní pro zbytek roku 2009 a pro rok 2010.

**Ad 9) Závěr** provedl Ing. Burian.

V Praze dne 18. června 2009.

Zápis provedla: B. Pachtová

Zápis ověřil: Prof. Ing. J. Císař, CSc. v.r

## Zpráva o činnosti ČSRB v roce 2008

Vážení přátelé,

podle prof. Bělohradského v článku, který byl otištěn v Právu dne 2.6.2009 „Jak ukázala současná krize, kapitalismus je právě to, co k nám přišlo, nezodpovědnost a krátkozraká honba za ziskem.“ To se v plné míře vztahuje i na sektor bydlení.

### **Společnost a bytová politika**

Dominantním rysem období od poslední valné hromady byla stále ještě nepřekonaná mimořádně škodlivá neoliberální koncepce transformace komplexu bydlení. Společnost po celou dobu své existence byla aktivním odpůrcem neoliberální koncepce bytové politiky spočívající v tezi o neomylné ruce trhu a odstranění jakékoliv vlivu externalit umožňující racionální fungování trhu bydlení. Politika bydlení a trh bydlení jako součást všeobecného tržního systému je trhem se specifickými charakteristikami, které jej odlišují od všech ostatních trhů spotřebních předmětů. Jde totiž o trh spotřebních předmětů, které mají charakter nemovitosti. Podmínkou jejich existence je spotřeba nereprodukovatelného výrobního činitele, stavebního pozemku. Příslušné exekutivní ale i politické orgány doposud nevnímají negativní důsledky neoliberální koncepce transformace komplexu bydlení.

Lze konstatovat, že všechny relevantní síly tvořící politické spektrum naší společnosti podlehli mystice neoliberalismu a jeho moudrosti o neviditelné ruce trhu včetně trhu bydlení. V důsledku toho neexistuje potřebný společenský tlak na racionální řešení bytové otázky.

Nicméně se již v tomto období začaly projevovat problémy vyplývající z její realizace. To se především vztahuje k důsledkům tzv. deregulace na základě chybného a mimořádně sociálně necitlivého zákona č. 107/2006 Sb. o jednostranném zvyšování nájemného. Kritika tohoto zákona však neměla bohužel očekávanou odezvu u příslušných exekutivních a zákonodárných orgánů. Na tomto základě lze uplynulé období charakterizovat jako období plné věcných, legislativních i rozhodovacích turbulencí.

Shrme-li dosavadní výsledky transformačního procesu, můžeme konstatovat, že došlo:

- a) K likvidaci tradiční evropské bytové politiky, která se v evropských zemích utvářela staletí a efektivně a spolehlivě funguje ve většině evropských zemí a kterou charakterizují pluralita atd. a která se stala základem Deklarace lidských práv a svobod
- b) K bezhlavému, ideologicky zabarvenému bezohlednému prosazování neoliberální koncepce bytové politiky, která odmítáním vstupu externalit, na prvním místě regulačních opatření, významným způsobem přispěla k současné celospolečenské ekonomické krizi

### **Spolupráce Společnosti s exekutivou.**

Společnost se snažila nebýt pasivním pozorovatelem tohoto veskrze negativního procesu. Usoudili jsme, že by bylo užitečné setkání s ministrem Jiřím Čunkem, které by vedlo k navázání užší spolupráce s ministerstvem a jeho vedením.

K tomu byla zaměřena příprava spočívající ve vymezení problémových okruhů, které by se měly stát předmětem jednání. Náměty předložené všemi členy předsednictva byly projednány na jeho dvou zasedáních. Přípravou setkání byl pověřen člen předsednictva a statutární místopředseda SONu Ing. Taraba. Bohužel ať dělal co dělal vzhledem k problémům, které vedly k trvalému zaneprázdnění ministra Čunka, proběhlo jen jeho setkání s náměstkem ministra Kalousem.

V souvislosti s tím nutno konstatovat, že činnost Společnosti velmi limitovala situace na MMR. Jedná se v zásadě o trvalé zaneprázdnění ministra problémy, které ani tak nesouvisí s činností ministerstva jako jeho osobní problémy. K tomu přispěla poměrně časté problémy s obsazením funkce ministra i jeho náměstků. Nicméně bez ohledu na uvedené problémy Společnost byla požádána o zpracování připomínek k materiálu MMR o koncepci bytové

politiky vypracované novým ředitelem odboru bytové politiky Ing. Rakoušem. Připomínky zpracovali Prof. Císař, dr. František Lébl a lze se s nimi seznámit na webu Společnosti.

### **Ústavní soud a bytová politika**

O závažnosti problémů v komplexu bydlení lze soudit také z toho, že ústavní soud přistoupil k přehodnocení svých dosavadních postojů ve vztahu k regulaci a prohlásil, že byla jen z části protiústavní. Mimořádně důležité je, že znovu vyzval politiky, aby přistoupili k odpovědnému řešení mimořádně neuspokojivé situace v bydlení. K tomu vydal poměrně rozsáhlé stanovisko. K regulaci a žalobám na její důsledky prohlásil: „Ústavní soud vědom si skutečnosti, že toto stanovisko pléna se vztahuje jen na žaloby proti státu, které již byly v minulosti podány (jako v případě stěžovatele), a zcela omezených možností soudního řešení celé problematiky, apeloval důrazně a znovu na zákonodárce, aby se ujali systémového řešení na úrovni zákona," vyzvali soudci politiky.

### **O sociálním bydlení**

Ačkoliv ČSRB, SON, ČMKOS a SMBD uspořádali v únoru 2008 Mezinárodní konferenci o sociálních aspektech bydlení s mimořádně reprezentativní účastí zahraničních účastníků mj. generální tajemník Mezinárodního svazu nájemníků a další, příslušné orgány státní správy žádnou mimořádnou aktivitu a úsilí připravit a legislativně upravit tuto mimořádně aktuální problematiku neprokázaly.

V souvislosti s tím nutno vysoce ocenit, že dne 26. března 2009 se konala pod záštitou předsedy PSP ČR Ing. Miloslava Vlčka a ministra pro místní rozvoj ČR - JUDr. Cyrila Svobody tzv. druhá etapa Mezinárodní konference věnovaná "Sociálním aspektům bydlení". Byla organizována Nadací Friedricha Eberta ve spolupráci se Sdružením nájemníků ČR, Německým svazem nájemníků (DMB) a Mezinárodním svazem nájemníků (IUT). Na rozdíl od první etapy konference, ČSRB nebyla přizvána mezi spolupořadatele. Pozvání však obdrželo několik členů představenstva Společnosti.

Hlavními body konference byly otázky, týkající se problematiky bydlení v ČR v SRN a na celoevropské úrovni, užití prostředků ze strukturálních fondů EU v praxi, ochrany klimatu a energetických úspor. Konference se zúčastnili mimo jiné: Erfried Adam - ředitel pražské kanceláře Nadace Friedricha Eberta, Bernhard von Grünberg, Norbert Eisenschmidt a Mirco Theiner (DMB), Jiří Stodůlka - 1. náměstek ministra pro místní rozvoj, Richard Hewgill - viceprezident IUT, Radko Martínek - hejtman Pardubického kraje, Stanislav Křeček - předseda SON ČR, Pavel Rakouš - ředitel odboru bytové politiky MMR, Jan Wagner - ředitel Státního fondu rozvoje bydlení, František Lebl - předseda Sdružení bytových družstev a vlastníků jednotek, Jaromír Císař - předseda České společnosti pro rozvoj bydlení, Milan Taraba - statutární místopředseda SON ČR, zástupci Českomoravské konfederace odborových svazů, představitelé Svazu měst a obcí ČR a přední odborníci z oblasti bankovníctví, stavebnictví a akademické obce. Pozvání byli mimo jiné též poslanci všech parlamentních stran zabývající se problematikou bydlení

Předseda společnosti prof. Císař přednesl poměrně rozsáhlý příspěvek k otázkám nájemního bydlení a regulace trhu bydlení. Stať doposud nebyla publikována ve slibovaném sborníku, který měl obsahovat přednesené příspěvky. S příspěvkem se lze seznámit na webu společnosti.

Nejen otázky sociálního bydlení vyžadují urychlené řešení. Pozornosti zasluhují také obecné otázky ochrany nájemníků, jejichž práva jsou předmětem neustálých útoků, které by znamenaly jejich neúnosné omezení.

## **Ombudsman a bytová politika**

Ačkoliv příslušné orgány státní správy problematiku sociálního bydlení vzali na vědomí, žádnou mimořádnou aktivitu a úsilí připravit a legislativně upravit tuto mimořádně aktuální problematiku neprokázaly. Za této situace nutno mimořádně vysoko ocenit vstup ombudsmana dr. Otakara Motejla do této problematiky.

*Výsledkem jeho aktivity bylo veřejné prohlášení, které zdůrazňuje, že Česko potřebuje nový zákon o sociálním bydlení, který by stanovil podmínky poskytování sociálních bytů lidem v tíživé situaci. V tomto rozsáhlém prohlášení, které bylo uveřejněno na internetu, jsou uvedeny problémy a otázky, které vyžadují pozornosti a řešení v zájmu uspokojivého řešení sociálního bydlení. de o soubor komplexně pojatých opatření včetně kritiky zběsilé privatizace obecního bytového fondu, která uzavřela obcím cestu k řešení bydlení sociálně slabých občanů.*

V rámci pozornosti věnované problematice sociálního bydlení navštívil Otakar Motejl Českou Lípu kam ho pozvala starostka města Hana Moudrá (ODS) kvůli problémům s nepřizpůsobivými obyvateli sídliště Sever. Domy vlastní firma Spolbyt. Zhruba 1700 bytů na sídlišti Sever a nedalekém Kopečku získala před lety soukromá firma Stavební podnik Ralsko, po jejímž krachu domy koupila v dražbě společnost Spobyť ze skupiny CPI Group. Ta vlastní také řetězec luxusních hotelů, mimo jiné i Grandhotel Zlatý lev v Liberci.

Sídliště Sever bývalo klidnou lokalitou čtyřicetitisícového města, kde z větší části bydleli zaměstnanci uranových dolů. V kdysi bezproblémových bytech se nyní objevují štěnice a švábi. Motejl si s představiteli radnice prohlédl trojici výškových panelových domů a setkal se i místními obyvateli, kteří založili občanské sdružení Za klidný Sever. Upozornil také na další rozměr celé kauzy. „Může to být politicky nepříjemné, dovedu si představit, jak tady budou pochodovat lidé z Dělnické strany,“ sdělil své obavy ombudsman.

Snad lez očekávat, že vstup ombudsmana do sociálního bydlení přispěje již konečně k jeho řešení, které vyžadují nejen negativní výsledky neoliberalní koncepce bytové politiky, ale problémy vyplývající z ekonomické krize.

## **Spolupráce se stavební fakultou ČVUT a Stavební fakultou Vysoké školy báňské Ostrava**

Velmi pozitivním jevem činnosti Společnosti je prohloubení spolupráce se Stavební fakultou ČVUT Praha. Vedoucí katedry ekonomiky a řízení stavebnictví doc. Beran a pracovnice této katedry doc. Hačková jsou členy předsednictva. Velmi pozitivně lze hodnotit navázání spolupráce se Stavební fakultou VSB Ostrava a především katedrou městského inženýrství vedené doc. Kudou.

Doc. Dupal a prof. Císař se aktivně zúčastnili vědecké konference na téma Regenerace bytových domů, pořádané Stavební fakultou VSB Ostrava ve dnech 10.- 12. 2. 2009, Spolupráce s uvedenými fakultami by měla být i nadále předmětem pozornosti Společnosti jako neodmyslitelná součást a nezbytný předpoklad její úspěšné činnosti.

## **Situace v pobočce BRNO**

Za významné a pozitivní je nutno považovat obnovení činnosti pobočky Brno: Funkce předsedy po zesnulém doc. Hoferkovi se ujal Ing. Matějka, odborný asistent Stavební fakulty VUT Brno. Činnost byla spojena s uspořádáním úspěšné konference o bytové politice obecně a města Brna a Jihomoravského kraje zvláště. Konference se aktivně účastnil předseda společnosti, který při této příležitosti také navštívil děkana fakulty, kterého informoval o Společnosti a požádal o její podporu. Informaci o činnosti pobočky přednesl na valné hromadě její předseda Ing. Matějka. Na minulé valné hromadě jsem konstatoval, že činnost do určité míry ovlivnily personální problémy členů předsednictva a na prvním místě jsem jmenoval ztrátu úmrtím dlouholetého a mimořádně obětavého a pracovitého člena předsednictva doc. Mirka Hoferka. Zdálo se, že se podaří zachovat úroveň práce pobočky Brno vzhledem k tomu, že funkce předsedy se ujal Ing. Matějka, odborný asistent Stavební

fakulty VUT Brno. Krátce po jeho zvolení byla uspořádána velmi úspěšná konference o bytové politice obecně a města Brna a Jihomoravského kraje zvláště. Konference se aktivně účastnil předseda společnosti, který při této příležitosti také navštívil děkana fakulty, kterého informoval o Společnosti a požádal o její podporu. Informaci o činnosti pobočky přednesl na valné hromadě její předseda Ing. Matějka. Bohužel krátce na to došlo k naprosto nečekanému a bohužel velmi negativnímu obratu. Ing. Matějka e přestal zúčastňovat jednání předsednictva a v podstatě nereagoval na pozvání ani výzvy k vysvětlení co se stalo a proč v podstatě rezignoval na vedení pobočky. Chování a jednání Ing. Matějky je zcela nepochopitelné a neodpovědné. Bohužel členům pobočky Brno, jakoby to nevadí.

### **O práci a činnosti předsednictva**

Pravidelné zasedání předsednictva. Předsednictvo zasedalo pravidelně každý měsíc. Bohužel řada členů předsednictva jakoby ztratila zájem na činnosti . Jde zejména o místopředsedu Františka Nerada, a náhradníky Jana Babora, Grombiříka, Eliáše, Hejhálka. Vysokou docházkovou morálkou a účastí na jednání se vyznačovali v podstatě všichni zbývající členové předsednictva.

A na závěr dovoluť uvést slova Ing. Františka Matyáše obětavého předsedy kontrolní komise Společnosti.

*„Jen mám obavu o budoucnost ČSRB, jsme všichni už dost staří a máme zkušenosti z mládí, kdy se na byty dlouho čekalo. Já např. čekal na družstevní byt od r. 1966 do r. 1978 (zato stálo 4 + 1 jen 32 000 Kč a nájem s vytápěním, vodou a fondem oprav, pojištěním atd. činil jen 560 Kč/ale za měsíc, nikoliv za den !!!! Dnes jsou byty dostupnější, ale nikoliv pro nízkopříjmové mladé rodiny. To ta ochrana nájemníků v SON bude stále aktuální. Každý se snaží nějak zbohatnout a tudíž i vlastníci bytových domů.“*

prof. Ing. Jaromír Císař, CSc