

2.2 Hlavní aktivity obcí v oblasti bydlení

Jak ukazuje tabulka 4, vedle práva (resp. povinnosti) vydávat stavební povolení, připravovat/přijímat územní plány a poskytovat bydlení některým rizikovým skupinám domácností (handicapovaní, senioři) mají obce zpravidla právo a povinnost udržovat/stavět dostupné bydlení pro sociálně slabé domácnosti. V Estonsku, kde výrazně vzrostlo sociální napětí mezi lidmi žijícími v obecních bytech (majících možnost jejich výhodné koupě v rámci zvýhodněné privatizace) a lidmi žijícími v restituovaných nájemních domech, jsou obce, například, povinny zajistit bydlení pro všechny nájemníky z restituovaných nájemních domů. Podobně také v Bulharsku bylo zákonem nájemníkům z restituovaných domů přiřčeno prioritní postavení při rozdělování uvolněných obecních bytů.

Obecní bydlení slouží v současnosti ve všech sledovaných zemích jako bydlení určené pro domácnosti s nižšími příjmy (v případě jeho uvolnění a znovupronajímání), a to i tehdy, kdy toto pravidlo není zakotveno v legislativě dané země. Ve všech zemích s výjimkou Estonska a Bulharska jsou nájemní v obecních bytech (velmi často společně s nájemní plynoucími z dříve uzavřených nájemních smluv u bytů v restituovaných domech) regulovány státem. V některých zemích probíhá deregulace nájemného relativně rychle (Polsko, Česká Republika, Estonsko a Bulharsko), v jiných postupuje mnohem pomaleji (Rumunsko, donedávna rovněž Slovensko).

V ČR a na Slovensku jsou maximální ceny nájemného v obecních bytech určovány vládní/ministerskou vyhláškou (omezení neplatí na uvolněné byty nebo byty vystavěné bez státní pomoci). V Polsku zákon stanoví maximální cenu nájemného v obecních bytech ve výši 3 % z reprodukční pořizovací hodnoty daného bytu (stanovené podle regionu, vojvodství). Protože se regulace nájemného vztahuje rovněž na probíhající nájemní smlouvy v restituovaných domech, byl, zpravidla z iniciativy původních vlastníků, dán jak v ČR tak v Polsku podnět k Ústavnímu soudu a následně stávající způsob regulace shledán neústavním.

V Rumunsku jsou maximální ceny nájemného regulovány Zákonem o bydlení a strop nájemného je určen nepřímo jako 25 % celkových příjmů domácnosti (10 % v případě sociálního bydlení). Regulace nájemného na centrální úrovni byla naopak zrušena

estonským Zákonem o bydlení (převedená do kompetence obcí) a jediná zákonná regulace se v současnosti týká pouze kontroly potencionálního zisku pronajímatelů, jež nesmí převýšit 10 % ceny nájemného. Obce však mají právo zavést jistou rigidnější formu regulace nájemného v oblastech pod svou správou, a to opět nikoliv pouze na obecní bytový fond, ale také na ostatní nájemní domy v oblasti (teoreticky také na nové nájemní smlouvy uzavřené na volné nebo nově postavené byty). Ve skutečnosti přibližně polovina estonských obcí zavedla nějaký způsob regulace nájemného. V Bulharsku zrušil Zákon o státním a obecním majetku centrální stropy nájemného a převedl tuto kompetenci, podobně jako v Estonsku, do pravomocí obcí.

Ve všech vybraných zemích SVE nestačí příjem z nájemného na pokrytí nákladů na údržbu a rekonstrukci (modernizaci) bytů/domů. V některých případech proto obce provoz subvencí z jiných zdrojů, přičemž ovšem nejběžnější strategií je odkládání nutných oprav chátrajícího bytového fondu a tím přirozeně zvýšení skrytého zadlužení sektoru. V žádné ze sledovaných zemí neexistuje trvalý program podpory státu prostřednictvím provozních subvencí (jako tomu bylo ve Velké Británii a dosud je například v Německu) a obce se musí s nedostatkem zdrojů vyrovnávat samy.

Tabulka 4 ukazuje některé z hlavních činností místní samosprávy v oblasti bydlení v zemích SVE vybraných do výzkumu *LGHS*.

Tabulka 4: Seznam hlavních činností místní samosprávy v oblasti bydlení

<i>Činnosti v oblasti bydlení</i>	<i>Bulharsko</i>	<i>Česká republika</i>	<i>Estonsko</i>	<i>Polsko</i>	<i>Rumunsko</i>	<i>Slovensko</i>
Pozemková politika	x	x	x	x	x	x
Urbanistické plánování	x	x	x	x	x	x
Poskytování stavebních povolení, kolaudace	x	x	x	x	x	x
Poskytování bydlení pro vybrané skupiny obyvatel (handicapovaní, penzisté)	x	x	x	x	x	x
Údržba/obnova/rekonstrukce obecních domů	x	x	x	x	x	x
Vedení seznamu čekatelů na přidělení obecních bytů	x	x	x	x	x	x
Stanovení výše nájemného v obecních bytech						
- omezené regulací na centrální úrovni		x		x	x	x
- neomezené regulací na centrální úrovni	x		x			
Přidělování obecních bytů						
- omezené regulací na centrální úrovni	x		x		x	
- neomezené regulací na centrální úrovni		x		x		x
Privatizace obecních bytů						
- neomezená regulací na centrální úrovni		x		x		
- omezená regulací na centrální úrovni (centrální politika „práva na koupi“)	x		x		x	x
Nová výstavba sociálního/dostupného bydlení						
- přímo ve formě nových obecních bytů		x		x		x
- nepřímo ve spolupráci s nezávislými neziskovými bytovými asociacemi				x		
Podpora nové soukromé výstavby (infrastruktura)	x	x	x	x	x	x
Podpora kondominíí (sdružení vlastníků) v oblasti obnovy bytového fondu		x	x	x		
Spolufinancování příspěvků na bydlení				x		
Implementace programů centrální bytové politiky (podpora vybraných projektů)	x	x		x	x	x

Zdroj: *Local Government and Housing Survey (LGHS) 2001*

Tabulka 5: Správa obecního bytového fondu ve vybraných zemích

	<i>Bulharsko</i>	<i>Česká republika</i>	<i>Estonsko</i>	<i>Polsko</i>	<i>Rumunsko</i>	<i>Slovensko</i>
Přímá správa obcí	X (69,8)	X (19,7)	-	X (2,5)	X (61,4)	X (13,5)
Využití příspěvkové či rozpočtové organizace vlastněné plně obcí	X (9,3)	X (27,1)	X (88,0)	X (30,9)	X (6,9)	X (29,5)
Využití soukromé společnosti, ve které drží obec kontrolní balík akcií	X (25,6)	X (20,3)	X (38,0)	X (55,1)	X (15,4)	X (28,7)
Využití soukromé společnosti, ve které obec nemá žádnou kapitálovou účast	-	X (21,5)		X (11,5)	X (7,9)	X (28,3)
Jiný způsob správy	-	X (11,4)	-	-	X (2,2)	-

Poznámka: Číslo v závorkách uvádí podíl obcí, které využívají daný způsob správy domů z celkového počtu obcí v národním vzorku.

Zdroj: *Local Government and Housing Survey (LGHS) 2001*

Ačkoliv je nájemné v obecních bytech často regulováno zákonem, získaly obce relativně značnou svobodu týkající se jak výběru nových forem bytové výstavby, tak možnosti stanovit výši nájemného v uvolněných a nově postavených bytech, možnosti stanovit vlastní pravidla pro přidělování těchto bytů (v Bulharsku, Rumunsku a Estonsku je však tato svoboda omezena na centrální úrovni) a možnosti privatizovat obecní byty (v Bulharsku, Rumunsku, Estonsku a na Slovensku je toto právo omezeno předkupním právem, právem na koupi a cenovou regulací).

Výkonnostní indikátory obecního nájemního bydlení

Vzhledem k tomu, že obce jsou ve výběru formy správy svého bytového fondu do velké míry nezávislé, projevují se mezi sledovanými zeměmi značné rozdíly (tabulka 5).

Soukromé společnosti bez kapitálové účasti obce jsou využívány pro účel správy obecních bytů pouze na Slovensku, v České Republice, v Polsku a v Rumunsku. V Rumunsku a Bulharsku je většina obecních bytů spravována samotnou obcí, v Estonsku společností vlastněnou obcí. Podíl obcí, které si spravují bytový fond samy, je nejnižší v zemích, kde obecní bydlení stále představuje významnou část celkového bytového fondu (Polsko, Česká Republika). Největší variabilitu ve způsobu správy můžeme nalézt v České Republice a na Slovensku.

Následující tabulky zachycují průměrné výše vybraných výkonnostních indikátorů (*performance indicators*) v jednotlivých zemích SVE; průměrné hodnoty jsou uváděny jak ve formě průměru „na obec“, tak ve formě váženého průměru „na obyvatele“. Z důvodu malého počtu obcí v Estonsku byl průměr „na obec“ nahrazen jednoduchým průměrem.

Tabulka 6: Průměry v jednotlivých zemích – srovnání stavu obecního bydlení

	<i>Bulharsko</i>	<i>Česká Republika</i>	<i>Estonsko</i>	<i>Polsko</i>	<i>Rumunsko</i>	<i>Slovensko</i>
Průměrná obytná plocha obecních bytů (v m²)						
průměr „na obec“	48,9	55,3	35,3	43,7	43,6	43,1
průměr „na obyvatele“	54,3	56,3	33,3	42,3	44,1	43,7
chybějící případy (v % z celkového vzorku)	0,0	0,0	0,0	3,5	5,3	5,2
Průměrný počet pokojů v obecních bytech						
průměr „na obec“	2,2	2,1	1,7	2,6	2,0	1,9
průměr „na obyvatele“	2,1	2,1	1,7	2,7	2,0	2,1
chybějící případy (v % z celkového vzorku)	0,0	1,1	6,0	0,0	3,9	5,2

Poznámka: Obytná plocha znamená celková rozloha všech pokojů v bytě (příp. se započtením velké kuchyně).

Zdroj: *Local Government and Housing Survey (LGHS) 2001*

V České Republice a Bulharsku je patrná největší průměrná obytná plocha na obecní byt, zatímco nejmenší obytnou plochu na byt bychom dle srovnání našli v Estonsku. S velkou pravděpodobností však zřejmě došlo k nepochopení v chápání pojmu „obytná plocha“ (kterou byla myšlena pouze plocha pokojů a někteří respondenti pravděpodobně poskytli údaj o celkové velikosti bytu).

Prázdné, nepronajaté byty (a ztráta z příjmu na nájemném z nich plynoucí) stejně jako dluhy na nájemném představují velmi akutní problém, se kterým se potýkají mnozí provozovatelé sociálního bydlení v zemích EU. Tabulka 7 zachycuje situaci v této oblasti ve vybraných zemích střední a východní Evropy.

Jak je patrné z tabulky 7, prázdné byty (a ztráta z nich plynoucí) nepředstavují v celém regionu SVE prakticky žádný problém. V Rumunsku dokonce většina obcí na tuto otázku ani neodpověděla, jelikož se jim pravděpodobně otázka zdála absurdní v situaci nedostatku bytů. Na druhé straně však neplacení nájemného (nedoplatky na nájemném) je velmi rozšířené v Rumunsku, na Slovensku a v Estonsku. Celková ztráta plynoucí z dluhů na nájemném (včetně nedoplatek z předchozích let) tvoří průměrně okolo 27 % celkových potencionálních ročních příjmů z nájemného v Rumunsku, 20 % na Slovensku (zde pravděpodobně ještě více z důvodu odlišné metodiky výpočtu) a v Bulharsku, 18 % v Estonsku. V Polsku, kde ztráta z nedoplatek tvoří 14 % potencionálních ročních příjmů z nájemného, a v České republice, kde ztráta z nedoplatek na nájemném tvoří 10 % potencionálních ročních příjmů, je situace z hlediska srovnání s ostatními zeměmi daleko optimističtější.

Tabulka 7: Průměry v jednotlivých zemích – porovnání ztrát na nájemném z důvodů prázdných bytů a dluhů na nájemném

	<i>Bulharsko</i>	<i>Česká Republika</i>	<i>Estonsko</i>	<i>Polsko</i>	<i>Rumunsko</i>	<i>Slovensko¹⁾</i>
Průměrný počet prázdných prostor (% z celkového počtu obecních bytů)						
průměr „na obec“	0,9	0,1	9,4	0,2	-	0,3
průměr „na obyvatele“	0,8	0,1	6,1	0,3	-	0,5
chybějící případy (v % z celkového vzorku)	0,0	5,6	24,0	0,0	84,2	13,1
Průměrné ztráty na nájemném z důvodů prázdných prostor (v % z hrubých příjmů z nájemného)						
průměr „na obec“	0,6	0,3	3,5	0,2	-	0,9
průměr „na obyvatele“	0,7	0,2	6,4	0,3	-	0,5
chybějící případy (v % z celkového vzorku)	0,0	19,1	35,0	0,0	78,9	13,1
Průměrná částka nedoplatků (v % z hrubých příjmů z nájemného v r. 2000)						
průměr „na obec“	17,7	7,7	11,7	11,6	38,2	20,2
průměr „na obyvatele“	19,7	10,4	18,4	14,2	26,9	20,2
chybějící případy (v % z celkového vzorku)	0,0	3,4	41,0	9,0	22,4	13,1
Průměrná částka nedoplatků (v % z hrubých příjmů z nájemného v r. 2001)						
průměr „na obec“	14,4	7,8	11,1	12,8	40,0	22,0
průměr „na obyvatele“	18,6	10,5	18,5	15,7	28,6	23,8
chybějící případy (v % z celkového vzorku)	0,0	3,4	41,0	5,3	19,4	13,1

¹⁾ Slovensko: nedoplatky nájemného zahrnují pouze nedoplatky za daný rok (2000 nebo 2001) a nejsou v nich zahrnuty nedoplatky z předchozích let.

Prázdné byty a nedoplatky na nájemném byly definovány v dotazníku. Mezi prázdné a nepronajaté byty patří: a) všechny byty, kde předchází nájemník již neplatí nájemné, a nejsou potřeba žádné opravy před nastěhováním dalšího nájemníka; b) všechny prázdné byty, které byly nově postaveny a jsou připraveny k pronajmutí; c) všechny prázdné byty, které jsou připraveny k pronajmutí po jejich rekonstrukci; d) všechny prázdné byty, jež mohou být pronajaty velmi rychle pouze po drobných úpravách (jednoduchá údržba po vystěhování jednoho a před nastěhováním dalšího nájemníka).

Ztráta nájemného z důvodu prázdných bytů je vypočtena jako celková suma nájemného, která nebyla získána během účetního roku, protože byt zůstal prázdný, nepronajatý (ačkoliv připravený k pronajmutí). (Potencionální příjmy z nájemného tvoří suma příjmů z nájemného, kterou by obec potencionálně získala za účetní rok z celého bytového fondu, až už je obsazen či nikoliv. Nepočítají se ztráty na nájemném vyplývající z rekonstrukce bytů. Nedoplatky na nájemném zahrnují (mimo Slovensko) úhrn dlužného nájemného včetně pohledávek z předchozích let.

Zdroj: *Local Government and Housing Survey (LGHS) 2001*

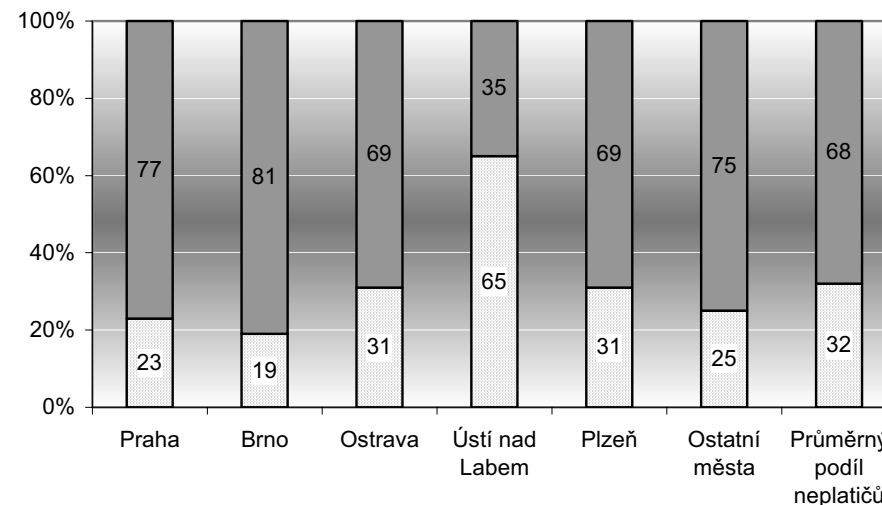
V Rumunsku, na Slovensku a v Bulharsku je navíc průměr „na obyvatele“ vyšší než prostý průměr „na obec“. To znamená, že ztráty z nedoplatek na nájemném jsou vyšší v malých obcích než v obcích s větším počtem obyvatel. Zcela opačná situace však platí pro Českou republiku, Polsko a Estonsko, kde je průměrná relativní ztráta z nedoplatek na nájemném vyšší ve větších městech.

Dotazníkový průzkum ÚÚR zachytil rovněž počet neplatičů nájemného a/nebo služeb ve vztahu k celkovému počtu obecních bytů v roce 2000 a 2001 v ČR (tedy nikoliv rozsah dluhu, ale počet domácností, kterých se tento problém týká). Výsledek znázorňují grafy 1 a 2.

Tabulka 8 ukazuje srovnání politiky přidělování uvolněných obecních bytů ve zkoumaných zemích SVE.

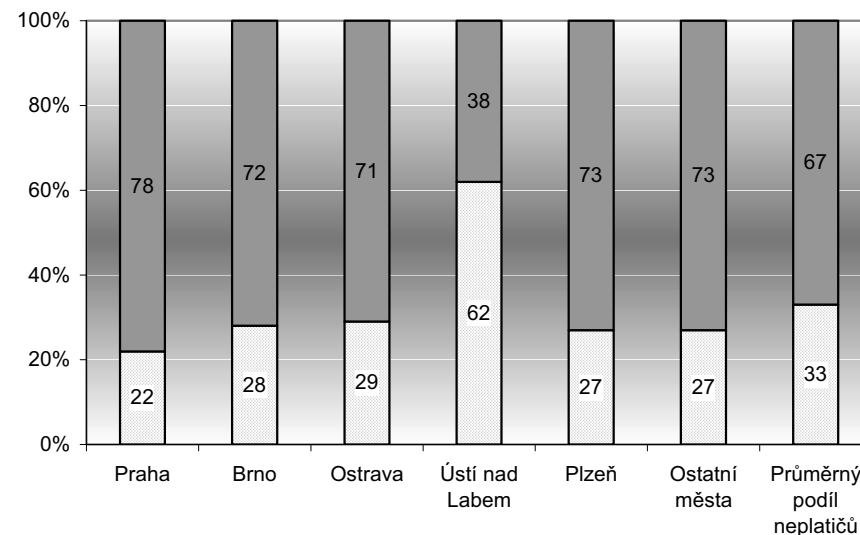
Ačkoliv ukazatele uvedené u Estonska a Rumunska jsou do určité míry zavádějící, je zřejmé, že obrat bytů ve vlastnictví obcí je v těchto zemích velmi nízký (činí zhruba 2 % - 3 % celkového bytového fondu). Situace v České republice, Polsku, Bulharsku a na Slovensku je velmi podobná.

Graf 1: Počet neplatičů ve vztahu k celkovému počtu obecních bytů v roce 2000



Zdroj: Ústav územního rozvoje Brno, srpen 2002

Graf 2: Počet neplatičů ve vztahu k celkovému počtu obecních bytů v roce 2001



Zdroj: Ústav územního rozvoje Brno, srpen 2002

Tabulka 8: Průměry podle jednotlivých zemí – srovnání ukazatelů

	<i>Bulharsko</i>	<i>Česká Republika</i>	<i>Estonsko</i>	<i>Polsko</i>	<i>Rumunsko</i>	<i>Slovensko</i>
Průměrný roční počet znovupronajatých bytů (v % z celkového obecního fondu v roce 2000)						
průměr „na obec“	2,0 ⁵⁾	2,9	34,2 ¹⁾	2,3	9,8	2,7
průměr „na obyvatele“	-	1,8	12,0 ¹⁾	2,1	13,9	2,5
chybějící případy (v % z celkového vzorku)	-	7,9	35,0	7,0	43,4	13,1
Průměrná doba od podání žádosti k přidělení obecního bytu za jistých podmínek⁴⁾ (v měsících)						
průměr „na obec“	23,6	53,9	n.a. ²⁾	57,0	18,8	n.a. ³⁾
průměr „na obyvatele“	42,1	63,0	n.a. ²⁾	64,0	11,5	n.a. ³⁾
chybějící případy (v % z celkového vzorku)	0,0	33,7	n.a. ²⁾	16,0	35,5	59,2
Průměrný podíl obcí, které vedou seznam čekatelů o přidělení obecního bytu						
průměr „na obec“	83,5	51,3	52,9	86,0	78,3	91,0
průměr „na obyvatele“	61,9	30,8	84,2	93,0	91,0	83,8
chybějící případy (v % z celkového vzorku)	0,0	0,0	6,0	0,0	2,6	0,0
Průměrný podíl obcí, které jasně definují systém měření sociální potřeby (bodovací systém)						
průměr „na obec“	60,6	n.a.	29,4	25,0	86,5	43,8
průměr „na obyvatele“	53,7	n.a.	27,3	19,0	90,0	39,9
chybějící případy (v % z celkového vzorku)	0,0	n.a.	6,0	0,0	2,6	0,0

¹⁾ Podle estonských expertů nejsou uvedena čísla spolehlivá, ačkoliv byla v dotazníku jasně uvedena definice.

²⁾ V Estonsku nejsou obecní byty běžně přidělovány typu domácnosti, jež byla stanovena ve výzkumu, a respondenti na danou otázku neodpověděli.

³⁾ Hodnota nebyla vypočtena pro velký počet chybějících případů.

⁴⁾ Domácnost skládající se ze dvou dospělých a jednoho dítěte (novorozence), ve které pracuje pouze jedna dospělá osoba za průměrný plat v dané obci.

⁵⁾ Na základě odborného odhadu (otázka nebyla zahrnuta do dotazníku).

Poznámka: Má být uveden pouze počet bytů, které byly po uprázdnění „skutečně“ znovu pronajaty. Do výpočtu obrátu se nezahrnují bytové výměny.

Zdroj: *Local Government and Housing Survey (LGHS) 2001*

Tabulka 9: Průměry v jednotlivých zemích – podíl obcí s vyrovnanými příjmy a výdaji na bydlení

	<i>Bulharsko</i>	<i>Česká Republika</i>	<i>Estonsko</i>	<i>Polsko</i>	<i>Rumunsko</i>	<i>Slovensko</i>
Průměrný podíl obcí, které souhlasily s tvrzením, že celkové příjmy z nájemného zcela pokryjí náklady na údržbu obecních bytů						
průměr „na obec“	17,8	51,7	23,5	25,0	10,8	22,6
průměr „na obyvatele“	21,0	37,7	18,8	14,0	10,1	19,4
chybějící případy (v % z celkového vzorku)	0,0	5,6	12,0	0,0	3,9	5,3

Zdroj: *Local Government and Housing Survey (LGHS) 2001*

Výzkumníci se v dotazníku rovněž snažili simulovat hypotetickou situaci rodiny žádající o přidělení obecního bytu, avšak tento způsob se nakonec neukázal být jako nejvhodnější pro měření odhadu čekací doby. Ve všech vybraných zemích na tuto otázku neodpovědělo mnoho obcí a v tabulce udávané hodnoty je proto třeba brát s velkou rezervou. Podle šetření ÚÚR tvořil počet nově „přidělených“ obecních bytů v nových, volných nebo uvolněných bytech s nově sjednaným nájmem (mimo výměny či zákonné přechody nájmu) za období 2000 a 2001 v ČR 2,4 % z celkového počtu obecních bytů.

Většina obcí ve vybraných zemích si vytváří seznam čekatelů pro přidělení obecního bytu: počínaje 51 % obcí v České republice po více než 91 % obcí na Slovensku. V České republice a na Slovensku se to však týká hlavně malých obcí, proto je průměr „na obyvatele“ mnohem nižší než průměr „na obec“ (jen 31 % v ČR a 84 % na Slovensku). Naopak je tomu v Estonsku, kde menší obce seznam čekatelů využívají méně než obce větší. Ne všechny obce, které si vedou seznam čekatelů, mají však rovněž jasně definovaný bodovací systém sociální potřeby. V Estonsku a na Slovensku uplatňuje tento systém pouze polovina obcí a v Polsku dokonce pouze čtvrtina. Navíc některé obce, které seznam čekatelů nepoužívají, mají bodovací systém pro přidělování bytů (Rumunsko).

Ačkoliv ze šetření *LGHS* vypadla informace týkající se uplatnění bodovacího systému sociální potřeby v ČR, je možné ji doplnit z výsledků dotazníkového šetření ÚÚR. Respondenti výzkumu uvedli zejména následující kritéria pro přidělení obecního bytu: havárie či rekonstrukce bytu, bytová náhrada pro rozvedeného manžela/manželku,

upřednostnění místních žadatelů (trvalý pobyt ve městě), doba trvání žádosti, sociální potřeba, stávající bytová situace žadatele, zdravotní problémy, zaměstnání, ochota renovovat byt na vlastní náklady, ochota uhradit dlužné nájemné, bezúhonnost, věk nad 18 let, rodinný stav, potřeba pro město atd.

Tabulka 9 ukazuje relativně značné rozdíly mezi zeměmi při srovnání průměrného podílu obcí, které kladně odpověděly na otázku, zda náklady na udržení stávajícího standardu bytového fondu jsou plně pokryty z příjmů z nájemného. Nejhorší situace je v Rumunsku, kde pouze 11 % obcí odpovědělo na tuto otázku kladně. Na druhém konci žebříčku je Česká Republika s více než 50 % kladných odpovědí.

V této souvislosti je jistě zajímavý přehled o tom, kolik procent z celkového objemu finančních prostředků získaných z vybraného nájemného v obecních bytech se vrací do rozpočtu na bytové účely. Tuto informaci pro vybraná města ČR poskytly výsledky šetření ÚÚR (tabulka 10).

Tabulka 10: Podíl finančních prostředků z nájmu obecních bytů navracených do rozpočtu obce na bytové účely

<i>Obec</i>	<i>Celkový podíl v roce 2000</i>	<i>Celkový podíl v roce 2001</i>
Praha	81,6	84,3
Brno	100,0	100,0
Ostrava	92,4	83,8
Ústí n. Labem	40,0	49,5
Plzeň	90,0	70,6

Tabulka 10: Podíl finančních prostředků z nájmu obecních bytů navracených do rozpočtu obce na bytové účely - dokončení

Obec	Celkový podíl v roce 2000	Celkový podíl v roce 2001
Ostatní města	94,1	94,5
Průměr	83,0	80,5

Zdroj: Útvar územního rozvoje Brno, srpen 2002

Závěr

Obce jsou v mnoha zemích EU jedním z hlavních provozovatelů sociálních bytů. Ačkoliv trend k přesunu bytového fondu i financí ve prospěch nezávislých provozovatelů sociálních bytů (bytových asociací) je zcela zřejmý, zůstává obecní nájemní bydlení velmi významnou složkou sociálního bytového fondu. V zemích SVE tvoří obecní bydlení zpravidla jediné finančně dostupné bydlení na trhu.

Ani obce však nemohou zůstat stranou obecné tendence zvyšování efektivity a efektivnosti správy bytového fondu. K hodnocení výkonu v dané oblasti byly v některých zemích EU vyvinuty výkonnostní indikátory, jejichž měření má přímý dopad na rozdělování budoucích státních dotací. V projektu *Local Government and Housing* se mezinárodní tým pokusil, asi jako zcela první v regionu, o měření vybraných výkonnostních indikátorů ve vybraných transformujících se zemích.

Obecní bydlení v České republice, narozdíl od mnoha jiných zemí SVE, tvoří velmi podstatnou část celkového bytového fondu. Odmítnutí politiky „práva na koupi“ uplatňované často v ostatních zemích „zachránilo“ velkou část obecních bytů pro nájemní bydlení a zároveň umožnilo relativně podstatné zvýšení nájmu. Právě proto, že se obecní bydlení tzv. nerezidualizovalo (tj. nestalo se doménou sociálně nejméně přizpůsobivých či sociálně nejslabších domácností) a jistě i z důvodu pozitivního ekonomického vývoje mohly být nájmy deregulovány více, než je tomu jinde (téměř polovina obcí uvedla, že stávající příjem z nájmu postačuje na krytí nákladů spojených s udržením současného standardu bytového fondu). Na druhou stranu si však stát, narozdíl od Bulharska či Estonska, stále ponechal právo ovlivňovat výši nájmu, a pokračující rigidní způsob regulace vedl ke značnému rozšíření černého trhu a dalším, v dalších kapitolách zmíněným, negativním následkům.

České obce však svůj vlastní výkon nemohou omlouvat pouze poukazem na nedostatky v centrální bytové politice. Ačkoliv dluhy na nájmem tvoří ze všech srovnávaných zemí nejmenší podíl z potencionálně vybraného nájmu právě v ČR, je nutné si uvědomit, že v mnoha ostatních srovnávaných zemích je sektor obecního bydlení daleko menší. Pokud bychom tuto skutečnost vzali v úvahu, rozdíl by rozhodně nebyl tak patrný. Obecní bydlení v ČR vykazuje velmi nízký obrat (nižší než například v Estonsku), jež je však charakteristický pro celý region. Jen malá část obcí nad 10 000 obyvatel má schválenou koncepci bytové politiky (daleko méně než je tomu v Polsku či Rumunsku) s jasně stanovenými prioritami. Jak přijetí celoměstsky závazných koncepcí brání současné úrovni decentralizace bylo diskutováno na případě hl. m. Prahy.

Výrazné nedostatky jsou v případě přidělování bytů, kdy systém bodování sociální potřeby bývá doplňován o dodatečná kritéria umožňující neoprávněné přesuny v listině čekatelů či přidělování mimo seznam čekatelů. S výjimkou Brna slouží příjem z nájmu či privatizace i na takové aktivity, jež vůbec nesouvisí se zajištěním či zvyšováním standardů bydlení. Pak je jen těžko možné říci, zda-li příjem z nájmu pokrývá náklady na udržení bytového fondu. České obce mají jistě další rezervy týkající se efektivity managementu a zejména pak nedostatečné participace nájemníků na základních rozhodnutích spojených, například, s regenerací bytového fondu.

Literatura:

- Celoměstská rámcová doporučení pro hospodaření s bytovým fondem 2000. Praha: Magistrát hl. města Prahy.
- Generel bydlení města Brna 2002*. Bytový odbor MMB. Brno, červen 2002.
- Návrh koncepce bytové politiky hl. města Prahy pro rok 2000 a navazující období. Praha: Magistrát hl. města Prahy.
- OECD Report 1994. Performance Management in Government: Performance Measurement and Result-Orientated Management. Public Management Occasional Papers No. 3. Paris: OCDE.
- Strategie bydlení města Brna 2001*. Bytový odbor MMB. Brno, prosinec 2001.
- ÚUR 2001. *Monitoring komunálního bydlení*. Závěrečná zpráva úkolu A.4. – III.3. Brno: Ústav územního rozvoje.