

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 nájemného. 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 nájemného 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 nájemného, 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 nájemném tvoří ze všech srovnávaných zemí nejmenší podíl z potencionálně vybraného nájemného 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 nájemného či privatizace i na takové aktivity, jež vůbec nesouvisí se zajišťováním či zvyšováním standardů bydlení. Pak je jen těžko možné říci, zda-li příjem z nájemného 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.