



JSOU OPATŘENÍ STÁTU NA PODPORU BYDLENÍ SPRÁVNĚ CÍLENÁ ?

Doprovodný program výstavy
FOR ARCH KARLOVY VARY 96

Setkání představitelů regionu se stavaři
a zástupci tisku na téma
"Bytová výstavba"

LS Thermal dne 21. června 1996

20.-22.6.1996, Zimní stadion
denně od 9.00 do 17.30 hod

pořádá Stavební sdružení Karlovy Vary
a  Nadace pro rozvoj architektury a stavitelství

 **FOR ARCH Karlovy Vary '96**

Stavební sdružení Karlovy Vary a Nadace  Praha

Vás zvou ve dnech 20.-22.června 1996

na 5.ročník Karlovarské výstavy stavebnictví

ARCH Karlovy Vary '96

pořádané pod záštitou primátora města Karlovy Vary v prostorách
Zimního stadionu v Karlových Varech a na přilehlých venkovních plochách.
Výstava bude zahájena 20.června v 9.00 hodin.

Doprovodné akce:

20.června 1996 ● Setkání zástupců:

Českého svazu stavebních inženýrů,
České komory autorizovaných inženýrů a techniků,
Ingenieurkammer Sachsen
a Bayerische Ingenieurkammer-Bau
při příležitosti  ARCH Karlovy Vary '96

20.června 1996 ● Zasedání představenstva České komory
autorizovaných inženýrů a techniků v K.Varech
při příležitosti  ARCH Karlovy Vary '96

21.června 1996 ● 9.00 hod. v kongresovém sále LD Thermal
celostátní konference „Městské inženýrství '96“

● 11.00 hod. - soutěž učňů II.ročníku středních odborných
učilišť v praktické činnosti - Zimní stadion K.Vary

● 17.00 hod. - setkání představitelů regionu se stavaři
a zástupci tisku na téma „Bytová výstavba“ v LD Thermal

● 20.00 hod. - Společenský večer s vyhodnocením nejlepší
expozice, kvízovou soutěží družstev učňů středních
odborných učilišť a vyhodnocení umístění v soutěži.

● Firemní dny podniků v průběhu výstavy

● Slosovací akce o ceny vystavovatelů denně v 16.30 hod. na výstavišti
v hale Zimního stadionu.

Tento diskusní materiál jsme připravili pro účastníky setkání představitelů regionu se stavaři a zástupci tisku na téma

BYTOVÁ VÝSTAVBA

Materiál obsahuje:

- přehled všech platných opatření státu na rok 1996
- stanovisko členů asociace pro bydlení České republiky k podpoře rozvoje bytové výstavby
- nezávislá koncepce politiky bydlení dle návrhu asociace pro bydlení

Za stavební sdružení K. Vary
Ing. Svatopluk Z í d e k
předseda sdružení

Opatření státu na podporu bydlení v České republice v roce 1996

Komentář k přehledu uvedenému v tabulce

Stavební spoření

Stavební spoření bylo upraveno zákonem č. 96/1993 Sb. s platností od 1. 4. 1993 a novelizováno zákonem č. 83/1995 Sb., s účinností od 1. 7. 1995. Stavební spořitelny začaly působit v České republice v tomto pořadí:

- AR – stavební spořitelna (září 1993),
- Českomoravská stavební spořitelna (září 1993),
- Wüstenrot – stavební spořitelna (listopad 1993),
- Všeobecná stavební spořitelna (prosinec 1993),
- ČS – stavební spořitelna (červenec 1994),
- HYPO – stavební spořitelna (říjen 1994).

Na jaře roku 1994 byla založena asociace stavebních spořitelien.

Od září 1993 do 30. 6. 1995 bylo ve všech stavebních spořitelkách uzavřeno 795 300 smluv. Smlouvy byly uzavírány na cílové částky, jejichž průměrná hodnota je 145 tis. Kč. Celkový počet uzavřených smluv ke konci roku 1995 přesáhl 1 100 tis. (za rok 1995 bylo uzavřeno cca 400 tis. smluv). Celkový objem naspořených prostředků přesáhl 10 mld. Kč.

Během roku 1995 byly poskytnuty překlenovací úvěry asi ve 200 případech. Úvěry ze stavebního spoření byly zatím poskytnuty jen v poměrně malém počtu případů, neboť splnění administrativních podmínek (dokladování jistot) je časově náročné (výpis z katastru nemovitostí). V roce 1996 již budou čerpány úvěry z tohoto typu spoření se státní podporou, protože někteří střadatelé budou mít splněnu dvouletou lhůtu jako podmínku výhodného úvěru.

Plnění ze státního rozpočtu:

1994 za rok 1993	184 mil. Kč (vyplaceno)
1995 za rok 1994	1 100 mil. Kč (vyplaceno)
1996 za rok 1995	2 000 mil. Kč (rozpočet)

Za rok 1993 se vyplácelo na jednu smlouvu v průměru 1 400 Kč, v roce 1994 průměrně 1 600 Kč státního příspěvku, což odpovídá průměrné měsíční úložce ve výši 700 Kč.

Hypotéční úvěrování

Hypotéčním úvěrem lze zajistit financování do 70 % hodnoty budoucí nemovitosti; event. může investor chybějící počáteční kapitál získat ve formě např. stavebního či překlenovacího úvěru. Úvěr lze získat na výstavbu bytového či rodinného domu i bytu, na koupi pozemku pro výstavbu, na koupi bytu či domu (nového – do 1 roku od kolaudace), na splacení úvěru sjednaného po 1. 1. 1995. Maximální výše hypotéčních úvěrů činí

- 1,5 mil. Kč u rodinného bytu s 1 bytem,
- 2 mil. Kč u rodinného domu se 2 byty,

- 12 tis. Kč/m² celkové podlahové plochy bytu, nejvýše však 800 tis. Kč na 1 byt v bytovém domě.

Příspěvek na dokončení některých vybraných objektů KBV

V rámci bezplatného převodu dříve státních bytů obcím byly převedeny obcím do vlastnictví i objekty rozestavěné, které byly v bývalém režimu tzv. KBV zahájeny. Na jejich dokončení poskytuje stát od roku 1991 přímou finanční pomoc. V roce 1995 byla většina rozestavěných domů dokončena, v roce 1996 budou dostavěny poslední objekty. Podpora má formu účelově vázané dotace na dokončení vybraných objektů. V roce 1995 byla v rozpočtu určena částka 520 mil. Kč, v roce 1996 se jedná o 50 mil. Kč.

Dokončení bytových domů stavebních bytových družstev

Některé rozestavěné objekty stavebních bytových družstev nejsou ještě dokončeny; přímá státní podpora, poskytovaná v dřívějších letech podle vyhlášky č. 136/1985 Sb., již poskytována není. Proto je ve státním rozpočtu na rok 1996 vyhrazeno 50 mil. Kč na podporu dofinancování rozestavěných objektů bytových domů stavebních bytových družstev.

Podpora výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury

Program byl založen v roce 1995, umožňuje kombinovat státní a obecní finanční prostředky se soukromým kapitálem. Celkový objem státní pomoci v rámci tohoto programu činil v roce 1995 částku 1 400 mil. Kč. Limit státní podpory činí 320 tis. Kč/byt pro výstavbu nájemních bytů a 50 tis. Kč/budoucí byt pro výstavbu technické infrastruktury. Pro výběr obcí v rámci programu byla jmenována pracovní skupina ze zástupců Ministerstva hospodářství, Ministerstva financí a Svazu měst a obcí. Žádost v r. 1995 uplatnilo celkem 727 obcí. Většině žádostí obcí bylo vyhověno, vyřazeny byly pouze žádosti, které nesplňovaly požadavky, event. byly určeny k realizaci až v roce 1996 (popř. i později).

V roce 1996 tento program podpory nové bytové výstavby pokračuje za obdobných podmínek. Počítá se také s dofinancováním staveb zahájených v rámci tohoto programu v roce 1995. Podpora výstavby nových nájemních bytů je pro rok 1996 rozšířena o možnost rekonstruovat pro tyto účely stávající prázdný dlouhodobě neobyvatelný zchátralý dům. Podpora výstavby technické infrastruktury je pro rok 1996 zacílena výhradně na prázdné, dosud nezainvestované, vhodné stavební

pozemky pro budoucí bytovou výstavbu všech forem (včetně soukromé). Ostatní podmínky, včetně finančního limitu státní podpory na jeden budoucí byt, zůstávají stejné jako v roce 1995.

Podpora výstavby penzionů s byty pro důchodce a domů s pečovatelskou službou

Tato forma podpory je uplatňována již od roku 1991 (několikaletý program výstavby těchto typů nájemních malometrážních bytů pro všechny okresy České republiky). Cena jednotky (malometrážního bytu) činí v průměru 750 tis. Kč. Na rok 1995 byla v rozpočtu určena částka 1 700 mil. Kč, tj. cca 2 200 – 2 300 bytů. V roce 1996 bude většina těchto domů již dokončena; v menší míře se počítá se zahájením nové výstavby tohoto typu (pro další 2 – 3 roky).

Dotace úhrady za dodávky tepla pro byty

Tento program umožňuje nájemcům bytů hradit vlastníkově (správci) bytového domu cenu regulovanou, přičemž vlastníci (správce) domu hradí výrobci (dodavateli) tepla cenu věcně usměrňovanou (nákladovou). Rozdíl mezi těmito cenami je hrazen ze státního rozpočtu formou přímé účelové dotace na základě doložených skutečných výdajů a příjmů vlastníka domu za teplo a dodávku teplé vody.

Odběratel tepla – vlastník (správce) objektu – podává žádost příslušnému finančnímu úřadu nejpozději do 3. ledna běžného roku na předepsaném formuláři za všechny objekty, které vlastní (spravuje). Přiznaná dotace se vyplácí koncem ledna ve výši 20 % přiznané celoroční výše, v dalších měsících (kromě června, července a prosince) se dotace vyplácí ve výši 10 % z této výše. Úhrada se provádí prostřednictvím příkazu příslušného finančního úřadu pobočce Komerční banky v příslušném okrese, ta převede peníze na účet vlastníka (správce).

Příspěvek na bydlení

Příspěvek na bydlení je nárokovou sociální dávkou, je vyplácen všem domácnostem, jejichž čistý měsíční příjem nepřesahuje 1,4 násobek životního minima, bez ohledu na to, kde a v jakém bytě domácnost bydlí (popř. bydlí-li ve společném bytě s jinou domácností). Domácností, které mají čistý peněžní měsíční příjem do 1,4 násobku životního minima, je cca 10 % z celkového počtu domácností (tj. cca 380 tis. domácností).

Podpora odstraňování zchátralosti bytového fondu

Program byl zaveden v roce 1994. Jedná se o bezúročnou půjčku poskytovanou prostřednictvím žádosti okresního úřadu.

Obce mohou tyto prostředky půjčit soukromému vlastníku. Tato forma podpory má za cíl iniciovat vznik místních obecních fondů zaměřených na modernizaci bytového fondu. Na základě obecní vyhlášky je místní samosprávou zřízen zvláštní fond, do kterého může stát přispět bezúročnou půjčkou na 10 let. Z fondu je možné poskytovat půjčky i soukromým vlastníkům bytových domů, maximálně na 7 % úrok. V řadě měst byl tento systém již zaveden v roce 1994 a vzhledem k tomu, že do tohoto účelového fondu může obec svou iniciativou získávat i jiné zdroje, je tato forma „veřejných“ finančních podpor velmi efektivní. Je to také jedna z možností, kdy může soukromý majitel domu s byty získat nízkouročený úvěr na opravu či modernizaci své nemovitosti. Pro tyto účely bylo ve státním rozpočtu roku 1995 určeno 300 mil. Kč.

Podpora vlastníkům domů při zateplování objektů

Podpora je poskytována na opatření,

kde výše investičních nákladů je 4 – 60 tis. Kč na jeden byt, výše podpory může činit max. 10 tis. Kč pro jednoho žadatele a může tvořit max. 50 % investičních nákladů na dané opatření. Ve státním rozpočtu pro rok 1995 bylo pro tuto podporu vyhrazeno 200 mil. Kč.

Podpora změn topných systémů na ekologičtější formy

Podpora je určena jako stimulace změn způsobu vytápění na ekologičtější formy v rámci Národního programu ozdravení ovzduší. Přesnější pravidla pro čerpání této formy účelově vázané dotace určují samy obce. Vlastníci domů či domácnosti mohou získat dotaci na provedenou změnu vytápění. Žádosti se podávají prostřednictvím obcí na Ministerstvo životního prostředí, které spolu se Státním fondem životního prostředí žádosti vyhodnotí. Dotaci je možné získat až po realizaci změny vytápění.

Příspěvek na ozdravná protiradonová opatření

Financování radonového programu se řídí podle směrnice MF čj. 122/67321/1993 z 22. 12. 1993. Po projednání v mezirezortní radonové komisi převádí Ministerstvo financí na běžný účet okresnímu úřadu zálohu na financování radonového programu v běžném roce. Tyto prostředky jsou účelově určeny na ozdravná protiradonová opatření v obytných budovách.

Podpora regenerace historických center

V rámci programu Ministerstva kultury pro regeneraci městských památkových rezervací a městských památkových zón (350 mil. Kč) je možné získat účelovou dotaci. O tuto formu podpory žádá obec, která má vypracovaný a zastupitelstvem schválený Program regenerace. Jedním z cílů státního programu je zastavit vyhlínování historických center, proto nedílnou součástí jsou i bytové domy.

*Podle materiálů Ministerstva
hospodářství ČR*

Přehled opatření státu na podporu bydlení v České republice 1996

	Cíl opatření	Forma podpory	Vztahuje se na	Uchazeč	Podmínky	Kde žádat	Státní rozpočet	Poznámky
VLASTNÍKÉ BYDLENÍ	Podpora při výstavbě, modernizaci atd. vlastního rodinného domku nebo bytu	Nevratný příspěvek ke stavebnímu spoření	Výstavu nového rodinného domku či bytu nebo modernizaci stávajícího	Účastník stavebního spoření – střadatel fyzická i právnická osoba	Dané zákonem č. 96/1993 Sb. v platném znění – příspěvek ve výši 25 % z ročně naspořené částky, max. 4500 Kč/rok	Stavební spořitelna připsuje na účet účastníka stavebního spoření	2 000 mil. Kč	
	Podpora rozvoje hypotečních úvěrů	Úhrada části úroku hypotečního úvěru (3 – 4 procentní body)	Výstavbu nového rodinného domku či bytu do vlastnictví	Stavebník – fyzická osoba (event. právnická osoba)	Dané nařízením vlády č. 244/1995 Sb.	Příslušná hypoteční banka připsuje na účet klienta	500 mil. Kč	
NAJEMNÍ BYDLENÍ	Dokončení rozestavěných objektů komplexní bytové výstavby	Nevratná účelová dotace obcím na konkrétní schválené akce	Dostavbu objektů v rámci režimu KBV (t.j. včetně vybavenosti obytných okrsů)	Obec		Ministerstvo financí	50 mil. Kč	
	Dokončení bytových domů staveních bytových družstev	Nevratná účelová dotace	Dostavbu rozestavěných domů družstevní bytové výstavby	Okresní úřad	Stanovené Ministerstvem financí	Ministerstvo financí	50 mil. Kč	
	Podpora výstavby nových nájemních bytů a technické infrastruktury (viz také územní příprava)	Nevratná dotace na vybrané akce	Výstavbu obecních nájemních bytů s limitovaným nájemným a výstavbu technické infrastruktury (viz také územní příprava)	Obec	Územní a projektová příprava, vlastní spoluúčast apod.	Ministerstvo hospodářství prostřednictvím příslušného okresního úřadu	2 100 mil. Kč	Investorem může být spolu s obcí i soukromý subjekt. Čistá dotace bude využita pro územní přípravu
	Podpora výstavby domů penzionů s byty pro důchodce a domů s pečovatelskou službou	Nevratná účelová dotace	Domy zvláštního sociálního režimu (staří občané, zdravotně postižení)	Obec	Zařazení do programu Ministerstva financí	Ministerstvo financí	700 mil. Kč	
	Snížení nákladů na zásobování teplem pro uživatele bytů	Úhrada rozdílu mezi cenou regulovanou a věcně usměrňovanou cenou od dodavatele tepla	Uživatelé bytů s ústředním či dálkovým topením	Majitel objektu	Dané vyhláškou č. 245/1995 Sb. a Nařízením vlády č. 251/1994 Sb.	Příslušný finanční úřad	6 300 mil. Kč	Regulovaná cena tepla je každoročně upravována
NAJEMNÍ BYDLENÍ	Příspěvek na bydlení	Příspěvek všem sociálně slabším rodinám	Všechny domácnosti s příjmem do 1,4 násobku životního minima	Domácnost	Dané zákonem č. 117/1995 Sb.	Příslušný pověřený obecní úřad	1 100 mil. Kč	
MODERNIZACE	Podpora odstranění zchátralosti bytového fondu	Bezüročná půjčka nebo půjčka s úrokem 3 – 7 %	Bytový fond ve vlastnictví obcí a soukromých majitelů	Obec (soukromý vlastník prostřednictvím obce)	Doporučení okresního úřadu, obecní vyhláška a obecní účelový fond	Ministerstvo financí prostřednictvím okresního úřadu	275 mil. Kč	
	Podpora technických úprav bytových domů s cílem snížit spotřebu paliv a energie	Nevratná účelová dotace	-Zateplení bytových domů – Pořízení zařízení využívajících obnovitelných či netradičních zdrojů energie	Vlastník bytového domu	Podle kritérií řídícího výboru České energetické agentury	Česká energetická agentura Ministerstva průmyslu a obchodu	200 mil. Kč	
	Podpora zásobování pitnou vodou	Nevratná účelová dotace (max. 80 % investičních nákladů)	Vybudování vodovodů s pitnou vodou v obcích s malým osídlením (do 5 000 obyvatel)	Obec, svazky obcí	Dané zásadami Ministerstva zemědělství	Ministerstvo zemědělství	400 mil. Kč	

	Cíl opatření	Forma podpory	Vztahuje se na	Uchazeč	Podmínky	Kde žádat	Státní rozpočet	Podmínky
MODERNIZACE	Příspěvek na ozdravná protiradonová opatření	Nevratná účelová dotace	Ozdravná protiradonová opatření v obytných budovách	Okresní úřad	Dané směrnici Ministerstva financí	Ministerstvo financí	100 mil. Kč	
	Podpora změn topných systémů na ekologičtější formy	Nevratná účelová dotace (Státní fond životního prostředí)	Změnu systému vytápění v domě	Vlastník domu ve vybraných lokalitách (Sev. Čechy, Sev. Morava, Praha)	Dané Instrukcí ministerstva financí a životního prostředí (max. 25 tis. Kč/byt)	Příslušný okresní úřad	1 000 mil. Kč	Tzv. „Ekomiliarda“
	Podpora odstraňování vad panelové výstavby	Nevratná účelová dotace	Vady panelových bytových domů	Vlastník domu	Dané Ministerstvem financí	Ministerstvo financí	100 mil. Kč	
PODPORA SPLACENÍ ÚVĚRŮ NA DRUŽSTEVNÍ BYTY A RODINNÉ DOMKY	Umožnění splácení velmi výhodných úvěrů z dřívějších let, poskytovaných na výstavbu družstevních bytů a rodinných domků	Úhrada rozdílu úroků do diskontní sazby České spořitelně a IPB bance (2,7 % pro rodinné domky a 1 % pro družstevní výstavbu)	Všechny dříve poskytnuté úvěry na výstavbu rodinných domků a bytových domů stavebních bytových družstev	Dlužník, t.j. stavebník – fyzická osoba nebo družstvo	Platná úvěrová smlouva	Vypořádání provádí příslušná banka s Ministerstvem financí	2 850 mil. Kč	Předpokládaný závazek do roku 2034
ÚZEMNÍ PŘÍPRAVA	Podpora zainvestování území pro novou bytovou výstavbu – součást Programu výstavby nájemního bydlení a tech. infrastruktury	Účelová dotace na vybrané akce	Vybudování technické infrastruktury	Obec	Schválený územní plán, pozemky ve vlastnictví obce atd.	Ministerstvo hospodářství prostřednictvím okresního úřadu	financováno z Programu výstavby nájemního bydlení a technické infrastruktury	
	Podpora rozvoje hypotečních úvěrů	Osvobození výnosu z hypotečních zástavních listů od daně z příjmu	Všechny držitelé hypotečních zástavních listů	Držitel hypotečního zástavního listu	Dané zákonem č. 586/1992 Sb., v platném znění	Nezahrne se do přiznání k dani z příjmu		
	Podpora nové bytové výstavby	Osvobození od daně z nemovitosti nových obytných domů a domů s byty ve vlastnictví na dobu 15 let od kolaudace	Novostavby obytných domů	Vlastník domu či bytu – fyzická osoba, vlastníci bytů	Dané zákonem č. 338/1992 Sb. v platném znění	V daňovém přiznání		
DANOVÉ ULEVY	Podpora změny způsobu vytápění	Osvobození od daně z nemovitosti staveb s provedenými změnami způsobu vytápění (z pevných paliv) nebo se zateplením objektu na dobu 5 let	Stavby s provedenými změnami následující rok po kolaudaci	Vlastník domu	Dané zákonem č. 338/1992 Sb. v platném znění	V daňovém přiznání		
	Podpora vytváření finančních zdrojů na opravy soukromých domů	Osvobození od daně z nemovitosti do r. 2007	Obytné domy vrácené v restituci	Vlastník domu	Dané zákonem č. 338/1992 Sb. v platném znění	V daňovém přiznání		Daňové osvobození platí, i pokud došlo k převodu na osobu blízkou
	Podpora vytváření finančních zdrojů na opravy soukromých domů	Osvobození od daně z nemovitosti do r. 2002	Obytné domy s byty převedenými do vlastnictví fyzických osob z vlastnictví státu, obcí a družstev	Vlastník domu	Dané zákonem č. 338/1992 Sb. v platném znění	V daňovém přiznání		Daňové osvobození platí, i pokud došlo k převodu na osobu blízkou

	Cíl opatření	Forma podpory	Vztahuje se na	Uchazeč	Podmínky	Kde žádat	Státní rozpočet	Poznámky
DANOVÉ ÚLEVY	Podpora vytváření finančních zdrojů na opravy soukromých domů ve vlastnictví osob sociálně potřebných a osob zdravotně postižených	Osvobození od daně z nemovitosti	Obytné domy ve vlastnictví fyzických osob sociálně potřebných a zdravotně postižených	Vlastník domu	Daně zákonem č. 338/1992 Sb. v platném znění	V daňovém přiznání		Daňové osvobození platí v rozsahu, v jakém slouží dům k trvalému bydlení žadatele
	Podpora vytváření finančních zdrojů na opravy soukromých obytných domů postavených před r. 1948	Osvobození od daně z nemovitosti do roku 2007	Obytné domy ve vlastnictví fyzických osob s nadpoloviční většinou nájemních bytů	Vlastník domu	Daně zákonem č. 338/1992 Sb. v platném znění	V daňovém přiznání		Daňové osvobození platí, i pokud došlo k převodu na osobu blízkou
	Podpora vytváření finančních zdrojů na opravy domů s byty	Zrychlené odpisy – 2,25 % ročně z pořizovací nebo reprodukční pořizovací ceny domu	Všechny stavby	Vlastník domu	Daně zákonem č. 586/1992 Sb., v platném znění	Nezahrne se do přiznání k dani z příjmů		
	Podpora vytváření finančních zdrojů na opravy domů s byty	Osvobození příjmu za byty (garáže) členů družstva (společníka) od daně z příjmů	Domy ve vlastnictví SBD a LBD a právnických osob založených nájemci bytů za účelem vlastnictví domu	Vlastník domu	Daně zákonem č. 586/1992 Sb., v platném znění	V daňovém přiznání		
BYDLENÍ ZDRAVOTNĚ POSTIŽENÝCH OSOB A BYDLENÍ V ÚSTAVECH SOCIÁLNÍ PÉČE	Podpora úprav v bytě zdravotně postižené osoby	Příspěvek na úpravu bytu osobě s těžkou vadou pohybového ústrojí	Odstraňování architektonických bariér	Vlastník rodinného domku nebo nájemce bytu	Daně vyhláškou č. 182/1991 Sb., v platném znění – příspěvek se poskytuje až do výše 70 % nákladů, max. však 50 tis. Kč	Příslušný okresní úřad	cca 80 mil. Kč	Při výměně bytu nebo prodeji rodinného domku se příspěvek vrací
	Výstavba ústavů sociální péče pro ubytování specifických skupin občanů	Nevratná účelová dotace	Zahájení výstavby	Obec, okresní úřad	Stanovené Ministerstvem financí	Ministerstvo financí	800 mil. Kč	Nový program – tzv. reprofilace zdravotnických lůžek
BYDLENÍ V HISTORICKÝCH CENTRECH	Podpora regenerace městských památkových rezervací a městských památkových zón	Nevratná účelová dotace	Města zařazená do Programu	Obec	Daně „Programem regenerace MPR a MPZ“	Ministerstvo kultury	350 mil. Kč	
BYDLENÍ V HISTORICKÝCH CENTRECH	Záchrana významných památkově chráněných objektů	Nevratná účelová dotace	Památkově chráněné objekty	Obec	Zpracovaný projekt a rozpočet	Ministerstvo kultury prostřednictvím OkÚ	450 mil. Kč	
VENKOVSKÉ BYDLENÍ	Podpora vesnického osídlení	Nevratná účelová dotace	Obce zařazené do Programu	Obec	Daně „Programem obnovy vesnice“	Ministerstvo financí	cca 200 mil. Kč	
UBYTOVÁNÍ UPRCHLÍKŮ A PŘESÍDLENCŮ	Zabezpečení osob se statutem uprchlíků a osob přesídlených	Poskytnutí přístřeší a ubytování na nezbytně nutnou dobu	Osoby, které získávají příslušný statut	Příslušný okresní úřad	Forma sociální pomoci	Ministerstvo práce a sociálních věcí	73 mil. Kč	
ZARÍZENÍ BYTU	Podpora zařízení bytu mladých domácností	Novomanželská půjčka = nízkouročený úvěr (1 % byt, 2,5 % zařízení bytu) a příspěvek za každé narozené dítě	Mladé manžele do 30 let	Novomanžele	Daně smlouvou uzavřenou s Českou spořitelnou, a.s.	Česká spořitelna, a.s.	200 mil. Kč	Výše úvěru je limitována

Všichni členové Asociace pro bydlení České republiky se při diskuzích o řešení neutěšené situace na trhu s byty sice neshodli na všech detailech analýzy a způsobech řešení, avšak v hlavních bodech se po delší diskuzi přece jen shodli. Jsou to :

Občanské sdružení majitelů domů

Svaz měst a obcí

Svaz českých a moravských bytových družstev

Sdružení na ochranu nájemníků

Svaz podnikatelů ve stavebnictví v ČR

1. Je třeba posílit akceschpnost právního systému, zajistit řádné dodržování práv a povinností obou stran nájemního vztahu. Nájemník musí bezpodmínečně platit přiměřené nájemné a pronajimatel musí řádně plnit své povinnosti správy a údržby domu. Tím se výrazně omezí černý trh s byty a ozdraví se vztahy v oblasti pronájmů.
2. Současné regulované nájemné je nízké, nestačí na reprodukci a provoz bytových domů a vede ke zbytečným konfliktům.
3. Část nájemníků je schopna platit podstatně vyšší čisté nájemné, což však rozhodně neplatí pro všechny. V průměru však toto nájemné představuje 3 - 4% rodinných příjmů.
4. Pokud sociální příspěvek na bydlení, zohledňující příjmovou i majetkovou situaci zajistí, že žádná rodina nebude muset vydat na své přiměřené bydlení (t.j. včetně všech služeb souvisejích s bydlením) více jak 30% svých souhrnných příjmů je možno urychlit postupnou deregulaci nájemného.
5. Nájemní smlouva by měla dát možnost oboustranné dohody na podmínkách nájmu, které by nejlépe vyhovovaly oběma stranám a měla by mít vyšší právní moc než zákonná doporučení. Při formulaci by se měli nájemci i pronajimatelé vždy konzultovat se svými právními poradci.
6. Stát by neměl přímo financovat bytovou výstavbu, ale měl by spolu s obcemi vytvořit prostředí, které by rozumně snížilo náklady nové výstavby, poskytlo hypotéční výpomoc, případně i ručení stavebníkům bez zastavitelného majetku a stimulovalo soukromé investice do bydlení
7. Měly by se vytvořit podmínky pro rozvoj družstevní správy a výstavby nových domů, jako patrně nejlevnější cestě k bydlení.

Stručný popis stávající bytové situace

Byty představují přibližně 1/4 - 1/3 národního jmění v úhrnné současné ceně 2 500 - 3 000 mld. Kč. Vzhledem k ekonomické síle státu je vybavenost obyvatelstva byty přiměřená na většinu našeho území. Výdaje obyvatelstva na výstavbu, údržbu a provoz bytů jsou ve srovnání se zahraničím relativně i absolutně nízké. To se projevuje v leckde kritické zanedbanosti bytů zejména nájemních a nízké technické úrovni bydlení doprovázené například vysokou měrnou spotřebou tepla. Koupěschopná poptávka po nových bytech je slabá, což vedlo k prudkému poklesu nové bytové výstavby.

Byty v České republice lze s jistým zjednodušením rozdělit podle typu vlastnictví do tří skupin.

I. Vlastnické byty převážně v rodinných domech

Tyto byty, v kterých žije zhruba 45% obyvatelstva, jsou udržovány a rozvíjeny prakticky bez nároků na veřejné rozpočty, naopak jejich vlastníci musí platit, jak daň z nemovitosti, tak převodní daně. Tržní vztahy zde fungují bez problémů. Technická úroveň i kvalita bydlení v zásadě odpovídají ekonomickým možnostem vlastníků. Určité rezervy jsou ve využití tohoto fondu, neboť jeho část by mohla být pronajímána. Tomu však brání nedostatečná právní ochrana vlastnictví.

II. Družstevní byty

Bydlí v nich okolo 20% obyvatelstva, které ke svým bytům požívá v podstatě vlastnická práva. Přesto však dochází k jejich chátrání, neboť část družstevníků není zvyklá vydávat na údržbu svého vlastnictví dostatečné prostředky a žije nyní v podstatě na úkor budoucnosti. Průměrná zanedbanost družstevních bytů se nyní odhaduje zhruba na 60 000- 100 000 Kč na byt, což při počtu bytů přibližně 700 000 činí celkovou sumu 42- 70 mld. Kč. Na této zanedbanosti se částečně podílí i nevyjasněná legislativa a pomalu probíhající transformace. Veřejné rozpočty dotují v družstevním sektoru zejména dodávky tepla a tzv. majetkovou újmu bank. Stále častěji se objevují požadavky na státní dotace zanedbané údržby.

Vzhledem k tomu, že s postupující privatizací může počet družstevních bytů narůst až na 1 mil. vyrovná se jejich počet s počtem nájemních bytů. Bydlení v družstevním by však v porovnání s nájemním bydlením mělo být levnější, neboť je provozováno na neziskovém a svépomocném principu. Družstevní byty jsou v průměru také daleko mladší a méně zchátralé a družstevníci si nemusí platit amortizaci domu. Přesto by měly být z hlediska státu vytvořeny lepší podmínky pro fungování družstev zejména v daňové a právní oblasti.

III. Nájemní byty

Bydlí v nich asi 35% obyvatelstva, větší část cca 25% v obecních a státních a 10% u soukromníků. Čisté nájemné činí v průměru pouze 3 - 4 % příjmu domácnosti. Proto asi 80% přímých a nepřímých nákladů na jejich bydlení nesou v současné době díky regulaci nájemného vlastníci těchto bytů. Obce částečně dotují provoz tohoto fondu z obecních rozpočtů, převážná část ztráty se však promítá do zhoršujícího se stavebně-technického stavu domů a do jejich úbytku vlivem devastace. V současné době odhadujeme celkovou zanedbanost na částku 200 000- 300 000 Kč na byt, což při celkovém počtu 1,3 mil. nájemních bytů činí 280- 420 mld. Kč. Zároveň odhadujeme, že díky nízkým cenám nefunkční legislativní úpravě nájemních vztahů je zhruba 1/10 tohoto fondu funkčně neobsazena. Zároveň se stále více rozmáhá černý trh s těmito byty. Veřejné rozpočty se na provozu nájemních domů podílejí především dotacemi na teplo a částečně v zcela nedostatečné míře na údržbu.

Z uvedeného přehledu, ale i z praktického života můžeme odvodit jednoduché pravidlo " Čím méně normálních tržních vztahů, tím více problémů a větší výdaj: z veřejných rozpočtů " Platí v souladu s celosvětovými zkušenostmi, že ekonomická a právní regulace vytváří krizi na trhu s byty a nikoliv naopak.

Rozbor stávající politiky transformace bytového trhu

Od roku 1989 bylo zbytečně promarněno mnoho časů vymyšlením mnohých nesystémových opatření a situace na trhu s byty se zhoršila. Ceny bytů a nájmů na trhu rostou rychleji, než příjmy obyvatelstva. Náklady na přechod k normálnímu trhu s byty se rok od roku zvětšují.

Současnou situaci v oblasti bydlení lze ve stručnostech charakterizovat takto:
- chybí věrohodná analýza nynějších poměrů na trhu s byty

Trh s byty je převážně lokálního charakteru. Ceny bytů na volném trhu v našem státě se pohybují od zhruba 150 000 Kč za 3+1 v Severních Čechách až po více než 1 000 000 Kč za tentýž byt v Praze. Ještě větší diferenciace platí pro tržní ceny nájmů. Přesto se v celém státě uplatňuje stejná regulace nájemného.

Stručný popis stávající bytové situace

Byty představují přibližně 1/4 - 1/3 národního jmění v úhrnné současné ceně 2 500 - 3 000 mld. Kč. Vzhledem k ekonomické síle státu je vybavenost obyvatelstva byty přiměřená na většině našeho území. Výdaje obyvatelstva na výstavbu, údržbu a provoz bytů jsou ve srovnání se zahraničím relativně i absolutně nízké. To se projevuje v leckde kritické zanedbanosti bytů zejména nájemních a nízké technické úrovni bydlení doprovázené například vysokou měrnou spotřebou tepla. Koupěschopná poptávka po nových bytech je slabá, což vedlo k prudkému poklesu nové bytové výstavby.

Byty v České republice lze s jistým zjednodušením rozdělit podle typu vlastnictví do tří skupin.

I. Vlastnické byty převážně v rodinných domcích

Tyto byty, v kterých žije zhruba 45% obyvatelstva, jsou udržovány a rozvíjeny prakticky bez nároků na veřejné rozpočty, naopak jejich vlastníci musí platit, jak daň z nemovitosti, tak převodní daně. Tržní vztahy zde fungují bez problémů. Technická úroveň i kvalita bydlení v zásadě odpovídají ekonomickým možnostem vlastníků. Určité rezervy jsou ve využití tohoto fondu, neboť jeho část by mohla být pronajímána. Tomu však brání nedostatečná právní ochrana vlastnictví.

II. Družstevní byty

Bydlí v nich okolo 20% obyvatelstva, které ke svým bytům požívá v podstatě vlastnická práva. Přesto však dochází k jejich chátrání, neboť část družstevníků není zvyklá vydávat na údržbu svého vlastnictví dostatečné prostředky a žije nyní v podstatě na úkor budoucnosti. Průměrná zanedbanost družstevních bytů se nyní odhaduje zhruba na 60 000- 100 000 Kč na byt, což při počtu bytů přibližně 700 000 činí celkovou sumu 42- 70 mld. Kč. Na této zanedbanosti se částečně podílí i nevyjasněná legislativa a pomalu probíhající transformace. Veřejné rozpočty dotují v družstevním sektoru zejména dodávky tepla a tzv. majetkovou újmu bank. Stále častěji se objevují požadavky na státní dotace zanedbané údržby.

Vzhledem k tomu, že s postupující privatizací může počet družstevních bytů narůst až na 1 mil. vyrovná se jejich počet s počtem nájemních bytů. Bydlení v družstevním by však v porovnání s nájemním bydlením mělo být levnější, neboť je provozováno na neziskovém a svépomocném principu. Družstevní byty jsou v průměru také daleko mladší a méně zchátralé a družstevníci si nemusí platit amortizaci domu. Přesto by měly být z hlediska státu vytvořeny lepší podmínky pro fungování družstev zejména v daňové a právní oblasti.

III. Nájemní byty

Bydlí v nich asi 35% obyvatelstva, větší část cca 25% v obecních a státních a 10% u soukromníků. Čisté nájemné činí v průměru pouze 3 - 4 % příjmu domácnosti. Proto asi 80% přímých a nepřímých nákladů na jejich bydlení nesou v současné době díky regulaci nájemního vlastníci těchto bytů. Obce částečně dotují provoz tohoto fondu z obecních rozpočtů, převážná část ztráty se však promítá do zhoršujícího se stavebně-technického stavu domů a do jejich úbytku vlivem devastace. V současné době odhadujeme celkovou zanedbanost na částku 200 000- 300 000 Kč na byt, což při celkovém počtu 1,3 mil. nájemních bytů činí 280- 420 mld. Kč. Zároveň odhadujeme, že díky nízkým cenám nefunkční legislativní úpravě nájemních vztahů je zhruba 1/10 tohoto fondu funkčně neobsazena. Zároveň se stále více rozmáhá černý trh s těmito byty. Veřejné rozpočty se na provozu nájemních domů podílejí především dotacemi na teplo a částečně v zcela nedostatečné míře na údržbu.

Z uvedeného přehledu, ale i z praktického života můžeme odvodit jednoduché pravidlo " Čím méně normálních tržních vztahů, tím více problémů a větší výdaj z veřejných rozpočtů "

Platí v souladu s celosvětovými zkušenostmi, že ekonomická a právní regulace vytváří krizi na trhu s byty a nikoliv naopak.

Rozbor stávající politiky transformace bytového trhu

Od roku 1989 bylo zbytečně promarněno mnoho časů vymýšlením mnohých nesystémových opatření a situace na trhu s byty se zhoršila. Ceny bytů a nájmů na trhu rostou rychleji, než příjmy obyvatelstva. Náklady na přechod k normálnímu trhu s byty se rok od roku zvětšují.

Současnou situaci v oblasti bydlení lze ve stručnosti charakterizovat takto:

- **chybí věrohodná analýza nynějších poměrů na trhu s byty**

Trh s byty je převážně lokálního charakteru. Ceny bytů na volném trhu v našem státě se pohybují od zhruba 150 000 Kč za 3+1 v Severních Čechách až po více než 1 000 000 Kč za tentýž byt v Praze. Ještě větší diferenciace platí pro tržní ceny nájmů. Přesto se v celém státě uplatňuje stejná regulace nájemního.

- chybí vyhovující systém podpory na bydlení pro sociálně potřebné

Stávající příspěvek na bydlení nemá s reálnými výdaji na bydlení nic společného. Jedná se o plošnou sociální dávku pro všechny, kteří mají příjem nižší než 1,4 životního minima.

- rozšiřující se černý trh

Výskyt černého trhu je v kterékoliv oblasti hospodářství spolehlivým indikátorem nerealistické politiky. Ceny na černém trhu stouply od roku 1989 o 400-500%. Cenové nůžky mezi regulovanými cenami a cenami na černém trhu se neustále rozvírají. Celkově se nyní jeho objem pohybuje odhadem mezi 3 - 4 mld. Kč ročně a neustále roste s tím, jak se stává něčím naprosto samozřejmým. Při poměrném dostatku bytů je následkem tvrdé regulace nájemného a nedostatečné právní ochrany vlastnictví vytvářen umělý nedostatek bytů.

- přijímání nesystémových opatření

V současnosti se stále více prosazuje myšlenka, že bytovou krizi lze řešit hlavně státní podporou nové bytové výstavby. Tato výstavba začíná být podporována prakticky za každou cenu. Je zřejmé, že při masovém rozběhu bytové výstavby financované státem, bychom se vrátili před rok 1989 s trvale vysokým zatížením veřejných rozpočtů. Přitom nikdo neví a ani nemůže vědět, kde a jaké byty skutečně schází a kde po nich bude i v budoucnu reálná poptávka, neboť situace na trhu je silně zdeformována. Efekty však mohou být víc než skromné, neboť je známo, že neřízená subvencovaná výstavba má tendenci nahrazovat nesubvencovanou. Celkový objem nové výstavby se však nezvýší. (tzv. crowding-out effect). Dále platí, že státní subvence vedou k prodražování výstavby, korupci při přidělování zakázek a výstavba neodpovídá poptávce ani svým rozmístěním, ani svým složením. Přitom výstavbu 20 000 bytů, které zhruba stačí nahradit stávající úbytek bytů je schopno obyvatelstvo postavit samo, prakticky bez jakékoliv státní podpory.

Přehlížena je objektivní existence polohové renty. Každý ví, že byt v Praze je zpravidla dražší, než byt na venkově, byt v centru než na předměstí, byt ve vile než v mnohaposchodovém paneláku a byt v 1 patře než byt pod střechou. Bez zavedení polohové renty, která odráží skutečné spotřebitelské preference však není fungující trh představitelný.

- nekritické hodnocení již provedených opatření

Klasickým příkladem jsou opatření na deregulaci nájemného. Nejdříve je třeba konstatovat, že každoroční valorizace nájemného o inflační koeficient není deregulace. Proto v následující tabulce uvažujeme pouze s růstem reálného nájemného v průměru o 12% v celém státě o 19% v Praze a 6% v obcích do 9 999 obyvatel.

Vzrůst ceny reálného nájemného pro byt 3+1; 70 m² podlahové plochy, I kat. (Kč/měs. v Kč roku 1996) v letech 1996 - 2 005

	1996	2 000	2 005	současná tržní cena nájmu
průměrně	520	910	1 610	2 - 4 000
obce do 9 999 ob.	490	660	880	1,5 - 3 000
Praha	550	1 300	3 100	8 000 a více

Aniž se budeme pouštět do úvah o vývoji cen tržního nájemného v nejbližších letech z tabulky je vidět, že v roce 2 005 nebude při stávající rychlosti deregulace nájemného dosaženo ani 50 % nynějších tržních cen nájemného. Pro srovnání náklady na prostou reprodukci a údržbu obdobného bytu dosahují nyní 3 - 4 000 Kč/měs. a splátky hypotekárního úvěru u nově postaveného bytu cca 9 000 Kč/měs.

- nejsou alternativně zvažovány dopady na veřejné rozpočty

Ze světa je známo, že nejlevnější a zároveň nejsnazší cestou k deregulaci nájemného je vytvoření adresné sociální sítě na přiměřené bydlení chudých. Naopak málokde se osvědčila státní podpora nové výstavby pro svoje vysoké náklady, plýtvání, korupci, chátrání stávajících domů atd.

- nedostatečná právní ochrana vlastnictví

Převzatá legislativa a soudní praxe způsobují, že vlastníci jsou v trvale horším postavení než nájemníci. To způsobuje, že nikdo nechce vlastnit domy s českými nájemníky, mnozí případy opuštění vlastnictví a nezájmu o jeho řádnou správu. Naopak se stále rozšiřuje černý trh, kde se obratně zneužívá nedostatečná ochrana vlastnictví.

Na základě uvedených příkladů považujeme za zřejmé, že bytová problematika není zatím řešena na patřičné úrovni, proto navrhuje :

REFORMU BYTOVÉ POLITIKY

Vycházíme z několika základních principů,

- výdaje části obyvatelstva žijící v nájemních bytech s regulovaným nájemným a částečně v družstevním sektoru na nájemné a jemu obdobné platby jsou nízké. Bez jejich zvýšení není možno udržet ani stávající bytový standart.
- peníze daňových poplatníků lze vydávat pouze na základě sociální solidarity a výjimečně i veřejného zájmu (kulturní památky).
- sociální problémy se musí řešit sociální podporou a nikoliv regulací cen.
- výdaje veřejných rozpočtů je třeba držet na co nejnížší úrovni, neboť pouze politika nízkých daní může vést k hospodářskému růstu a snižování rozdílu mezi námi a ekonomicky vyspělými státy.
- nejhorší myslitelnou formou vydávání veřejných prostředků jsou přímé, neadresné a plošné dotace, které nyní převažují.
- v prostředí tržní nerovnováhy a nedostatečné právní ochrany vlastnictví bytového fondu rostou investiční rizika a nejistoty, což zpětně podlamuje novou bytovou výstavbu i údržbu bytového fondu.
- je třeba vytvořit vyváženou ochranu nájemních vztahů vyhovující praxi tržního prostředí a vedoucí k omezení černého trhu s byty
- zavedení trhu s byty bude významným prorůstovým faktorem, neboť se omezí škody a daňové úniky spojené s regulací nájemného.
- ve využití stávajícího bytového fondu jsou velké rezervy, obdobně jako v možných úsporách zejména na vytápění.
- problémy, které mají ekonomické příčiny nelze řešit legislativně.
- stále se rozšiřující černý trh je schopen oslabit až zvrátit mnoho původně rozumných opatření.

Jde zde o zásadní přeměnu pořadí hodnotového žebříčku rodinných výdajů. Vzhledem k tomu, že stát již nebude zajišťovat bydlení občanů je třeba, aby se skutečné výdaje na bydlení dostaly na čelné místo rodinných rozpočtů, spolu s teplem a energiemi, stravou a osácením. Není možno stavět ostatní spotřební statky jako auta, chaty, nákladné dovolené či spotřební elektroniku před tyto základní výdaje. Zvýšením výdajů na bydlení se posílí domácí stavební průmysl a sníží se tlak na dovoz spotřebních statků, který vede k nárůstu deficitu zahraniční obchodní bilance.

Na základě těchto analyz navrhujeme:

1) Optimalizaci výdajů z veřejných rozpočtů do oblasti bydlení

dotace na teplo ve výši 7 mld. Kč (skutečnost za rok 1995) ročně je typickou plošnou dotací, která neřeší příčinu, tedy špatné tepelně- technické vlastnosti zejména panelových domů a v menší míře i systémů vytápění. Na výši dotace má vliv i místně monopolní postavení výrobců a dodavatelů tepla. Její čerpání v podstatě konzervuje nevhodné využívání tepla v domácnostech a u výrobců. Doporučujeme její zrušení s tím, že ušetřené peníze by mohly a měly být využity trojím způsobem:

- zhruba 3 mld. Kč vynaložit na posílení příspěvku na bydlení tak, aby sociálně potřebným, kteří obývají přiměřený byt byla dotace na teplo v podstatě zachována s tím, že by byla postupně omezována.
- uspořené 4 mld. Kč převést na sociální podporu a urychlit deregulaci nájemného.
- část těchto peněz by bylo možno použít i na státní podporu projektů na úspory energií

plánovaná dotace nové bytové výstavby (pro rok 1996 2,1 mld. Kč + patrně stejná částka z obecních rozpočtů. Celkem cca 4 mld. Kč) omezit až do doby odstranění většiny deformací na trhu s byty. Teprve poté je možno případně zvážit jejich účelnost, ale pouze v konkrétních lokalitách, kde se ukáže skutečná poptávka po bytech.

- tyto peníze převést na sociální podporu na bydlení a urychlit deregulaci nájemného
- část těchto peněz případně použít na skutečné sociální projekty např. výstavba penzionů pro důchodce (podmínkou přijetí by mělo být uvolnění stávajícího bytu), bytů pro invalidy, svobodné a rozvedené matky s dětmi, útluků pro bezdomovce apod.
- lze uvažovat i o rozšíření programů na obnovu historických center měst pro účely bydlení.
- zvýšit úlohu obcí při údržbě stávajícího bytového fondu a řešení sociálních aspektů bydlení.

dotace hypotekárních úvěrů nepovažujeme ve schválené formě za správné a navrhujeme je upravit takto:

- zrušit nenávratné dotace a nahradit je systémem návratných dotací. Nejdříve by stát doplácel i vyšší částky na půjčku než dnes, a s tím jak porostou nominální i reálné příjmy dlužníka by se tato částka snižovala, až by dlužník začal zpětně splácet i to co mu stát původně půjčil.

V modelovém případě nyní dlužník platí po 30 let stále cca 8 % z vypůjčené částky a stát ho dotuje 3-4 %. Na začátku to znamená pro domácnost s průměrnými příjmy splácet např. 50% příjmu domácnosti a po 30 letech jen 7% příjmu domácnosti. Po reformě by dlužník platil ze začátku jen 30 % příjmu domácnosti. Těchto 30% by však platil prakticky po celou dobu splácení půjčky. Stát by tak dostal veškeré původně půjčené peníze zpět. Asi po 15 letech je celý systém samofinancovatelný a je schopen zajistit financování nové bytové výstavby bez nároků na státní dotace. U nyní přijatého systému naopak státní dotace neustále porostou aritmetickou řadou. Takto by šlo rozšířit procento domácností, které by si mohly dovolit stavět s pomocí hypotekárního úvěru z dnešních cca 5-10% na 20-30%.

- obdobným způsobem řešit i poskytování hypoték na rekonstrukce a modernizace bytů
- poskytnout státní dozárky ve výši maximálně 30% ceny novostavby, tak aby nebylo třeba při poskytnutí hypotéky ručit jinou nemovitostí
- umožnit poskytování hypoték i právnickým osobám

U všech dotačních titulů však chybí veřejná kontrola vydávání těchto prostředků. Prostředky jsou vydávány různými odděleními různých ministerstev. Ve většině zemí proto působí Státní fond pro bydlení, který pak zajišťuje řádné a průhledné hospodaření s veřejnými prostředky. Bylo by účelné zvážit zřízení obdobné instituce i u nás.

2) Opatření na zastavení chátrání stávajícího bytového fondu.

Tento problém považujeme za klíčový pro udržení dosavadního standardu bydlení. Mnohé starší domy jsou v důsledku dlouhodobého zanedbávání údržby na konci své životnosti. Bez investic budou muset být nahrazeny novou výstavbou, což je zpravidla mnohem dražší. Obdobný problém se týká i panelové výstavby, kde je prohlouben i o potřebu humanizace mnohých sídlišť. Z prostředků vynakládaných na bytovou výstavbu by mělo jít 60-80 % na obnovu a modernizaci stávajícího bytového fondu. Jako řešení vidíme:

- deregulaci nájemného na místně diferencovanou úroveň. Zde je třeba poznamenat, že ani zvýšení nájemného na tržní úroveň nepovede v mnohých oblastech k dosažení " nákladového nájemného ". Jako příklad můžeme uvést, že dnešní tržní nájemné v mnohých lokalitách severních Čech i severní Moravy činí kolem 1500- 2000 Kč měsíčně za byt 3+1 a je nižší než náklady na prostou reprodukci a provoz ve výši 3000- 4000 Kč měsíčně. Po deregulaci hladina tržního nájemného vlivem nárůstu nabídky spíše poklesne.
 - profinancování oprav řešit dlouhodobými půjčkami (hypotékami) v odůvodněných případech i se státní, ale i obecní podporou nebo zárukou. Splácení těchto půjček je nutno provázet na výši nájemného.
 - odstranit nespravedlnosti a nejasnosti daňového systému pro ty co investují do bytového fondu.
- a) Valorizovat odpisové základy u nemovitostí na současnou cenovou hladinu
 - b) Zkrátit na 15 let odpisování vestaveb a nástaveb na stávajících obytných domech
 - c) Zúžit pojem technické zhodnocení a modernizace pouze na vestavby a nástavby
 - d) Osvobodit poměrnou částí budov, kde je uplatňován režim regulovaného nájemného od placení daně z nemovitosti a převodních daní.

3) Nová výstavba

Samotná státní podpora nové výstavby nemůže vyřešit bytový problém, neboť ve většině případů není dána skutečnou poptávkou po bytech v cenových relacích za které jsou byty skutečně stavěny. Její zdůvodňování potřebou sociálních bytů považujeme za omyl. Levné byty již byly postaveny v panelových sídlištích. Žádný nově postavený byt jim nemůže ani vzdáleně cenově konkurovat.

Náklady na výstavbu nového bytu 3+1 o ploše 70 m², při ceně výstavby 12 000 Kč/m² podlahové plochy bytu lze odhadnout na 850 000 Kč, cenu infrastruktury minimálně na 100 000 Kč na jeden byt. K tomu je třeba přičíst cenu pozemku. Celkově u nás nelze nyní postavit byt 3+1 průměrného standardu pod 1 000 000 Kč. Byty tzv. evropského standardu se staví za zhruba dvojnásobek.

Při rozpočtových nákladech 1 000 000 Kč a 11% hypotéce se státním příspěvkem 4% pak splátka činí pro uživatele 70 000 Kč ročně a daňový poplatník zaplatí 40 000 Kč ročně. Normální nájemné tak, jak ho známe z vyspělých států, by pak činilo cca 6- 8 % z nákladů na pořízení bytu tedy 60 - 80 000 Kč ročně. Pro uživatele je k tomu třeba připočíst náklady na provoz bytu ve výši 25 - 30 000 Kč ročně. Celkem tedy cca 85 - 110 000 Kč ročně.

Pro porovnání zaplatí nájemník s regulovaným nájemným za stejný byt cca 6 000 Kč ročně. Včetně nákladů na provoz bytu pak 30 000- 35 000 Kč v závislosti na druhu vytápění.

Odhadujeme, že po deregulaci nájemného by činilo tržní nájemné od 12 000- 18 000 Kč ročně v oblastech s přebytkem bytů (severní Čechy- pánevní okresy, Ostravsko a venkov) přes 18 000- 36 000 Kč na většině území státu. Pouze v Praze a několika dalších lokalitách by se nájemné pohybovalo nad touto částkou. Je to však stále podstatně méně než je cena nové výstavby!!

Vzhledem k řečenému a historickým zkušenostem lze jako pro obyvatelstvo nepřijatelnější formu nové výstavby doporučit družstevní výstavbu. Oproti komerční výstavbě by měla vyjít přece jen o něco levněji a stát a obce ji mohou podporovat jak při získávání pozemků, zavedení infrastruktury a poskytnutím stejných daňových a dotačních výhod jako ostatním stavebníkům. Jako nedořešenou vidíme legislativu spojenou s tzv. neziskovými organizacemi i nedotaženost mnoha zákonů týkajících se stávajících družstev.

4) Sociální podpora n a bydlení

Měla by vycházet ze zásady, že neexistuje sociální bydlení, ale sociálně potřební občané. Každý se může v některé fázi svého života nezávisle dostat do sociálních problémů, což se týká i bydlení.

Jak jsme již ukázali sociální podporu na bydlení je třeba konstruovat na nájemné bytu 3+1 ve výši cca 12 000- 60 000 Kč podle lokality. K tomu je nutno po odbourání dotací na teplo, elektřinu a plyn připočíst cca 25 000- 30 000 Kč ostatních nákladů. Celý systém by měl být založen na několika principech osvědčených ve vyspělých státech tak, aby nedocházelo k plýtvání veřejnými zdroji.

- příspěvek je nárokovou dávkou
- na příspěvek vzniká nárok teprve když vydání na bydlení přesáhnou 25- 30% rodinného rozpočtu.
- žadatel bydlí v přiměřeném bytě: například 1 osoba v 1+1 maximálně však 40 m², 2 osoby v 2+1 maximálně 60 m² atd. Příspěvek na větší byty by se pak proporcionálně krátil.
- žadatel doloží své majetkové poměry.
- součástí zákona musí být sankce za uvedení nepravdivých údajů a příspěvek by byl zúčtovatelný při vypořádávání dědictví.

- žadatel by zmocnil úřad sociálního zabezpečení ke kontrole pravdivosti jím uváděných údajů

Mimo tento systém by na obecní úrovni bylo účelné zvážit i nestandardní finanční nástroje pro zlepšení využití bytového fondu ve vlastnictví obcí a státu.

- příspěvek na stěhování z míst kde bude nájemné dražší do míst s levnějším nájemným.
- odstupné za uvolnění bytu, nebo přestěhování do menšího bytu.

Tyto částky by byly vratné, neboť by se splácely z vyššího nájemného placeného novým nájemníkem, nebo úsporou na příspěvku na bydlení. Získají se tím volné byty za podstatně nižší ceny, než novou výstavbou.

5) Deregulace nájemného

Současné tempo deregulace nájemného je natolik pomalé, že nevede ve střednědobém horizontu k odstranění ztrátovosti pronájmu bytů, ani k zavedení trhu s byty. Naopak podporuje rozvoj černého trhu s byty. Důkazů pro toto hodnocení je několik

- tzv. nájemní smlouva na dobu neurčitou s regulovaným nájemným není ve skutečnosti ničím jiným, než věčným břemenem vázoucím na majetku pronajímatele. Jako takové je toto věčné břemeno na černém trhu běžně obchodováno, ať již ve formě odstupného za jeho přenechání, při jejich výměně, nebo černém pronájmu. Ceny těchto břemen neustále rostou tempem rychlejším, než je inflace. Zatímco před 2 roky byla cena za odstupné v Praze zhruba 5 000 Kč/ m², nyní se již blíží 10 000 Kč/ m². Přitom na normálním trhu by jejich cena byla v podstatě nulová. Domníváme se, že jediným účinným způsobem jak omezit černý trh je deregulace nájemného. Administrativní a právní opatření mají jen omezený účinek a neřeší příčiny, které tkví v ekonomické oblasti.

- Obce dotují provoz obecních bytů z příjmů z nebytových prostor, z prodeje obecního majetku i jinak. Tam, kde jsou tyto příjmy vysoké (Praha 1 a 2) se ukázalo, že nájemné z bytů kryje zhruba 15- 20 % bezprostředních peněžních nákladů na provoz domů, přičemž není systematicky odstraňována zanedbanost domů. Tam, kde nejsou příjmy tak vysoké domy chátrají.

- z rozboru inzerátů vyplývá, že zhruba třikrát více lidí hledá větší byt, než menší. To svědčí o tom, že lidé sami považují své náklady na bydlení za nízké vzhledem k svým spotřebitelským preferencím.

- privatizace nájemních bytů, přes v podstatě symbolické ceny, ztroskotává na tom, že platit nájem je (a při tomto tempu deregulace i dlouho bude) mnohem levnější, než nést náklady na chod domu z titulu vlastnictví. Zde k tomu přistupuje i skutečnost, že právní postavení nájemníka je mnohem výhodnější než vlastníka. Dle našeho názoru je však význam privatizace přeceňován a už nyní se ukazují její negativní stránky. Urychlení tempa deregulace je tedy nezbytností.

Postup deregulace

K 1. 7. 1997 navrhujeme provést skokovou úpravu nájemného takto:

na základě vyhodnocení skutečné situace na trhu by se provedlo rozdělení území ČR na např. tři oblasti. Nájemné by se deregulovalo skokově na přibližnou polovinu nyní dosahovaných tržních cen. Dále uváděné ceny bytů a nájmů se budou vztahovat na byt 3+1 o podlahové ploše 70 m², 1. kategorie, postaveného panelovou technologií, stáří 20 let. Současné nájemné z tohoto bytu je cca 500 Kč měsíčně.

a) Na území, kde je již nyní přebytek bytů; cca 40% nájemních bytů (např. pánevnické okresy, Ostravsko, venkov atd.). Ceny bytů se zde nyní pohybují do 250- 300 000 Kč a ceny tržních nájmů do 2 500 Kč měsíčně.

Zde by se zvýšil limit maximálního nájemného dva až třikrát , tedy asi na 1000 -1500 Kč měsíčně.

b) Na území, kde je dostatek bytů; cca 30% nájemních bytů (většina menších a středních měst). Ceny bytů 3+1 se zde nyní pohybují mezi 300- 600 000 Kč a ceny nájmů do 4 000 Kč měsíčně.

Zde by se zvýšil limit maximálního nájemného čtyřikrát, tedy asi na 2 000 Kč.

c) Na území, kde se nyní jeví nedostatek bytů; cca 30% nájemních bytů (Praha a několik dalších lokalit).

Ceny bytů se zde pohybují nad 600 000 Kč a ceny nájmů nad 4 000 Kč měsíčně v Praze cca 8 000 Kč měsíčně. Zde by se zvýšil limit maximálního nájemného až osmkrát, tedy maximálně na 4 000 Kč měsíčně.

Všeobecně by platilo, že je plně v kompetenci vlastníků, zda ve svém bytovém fondu tuto možnost využijí, nebo ne. Je velmi pravděpodobné, že ve většině obcí by byl tento limit využit jen částečně. Zároveň je důvodný předpoklad, že zvýšením nabídky by došlo k výraznému poklesu cen na černém trhu a zároveň by se omezil jeho rozsah.

Navrhované zvýšení by bylo průměrné, v rámci obce by byla zavedena polohová renta, v Praze kupříkladu minimálně 100% rozdíl mezi vnitřním městem a sídlištěm.

Další vývoj by pak směřoval ke skutečnému tržnímu nájemnému, tak jak ho známe všude ve světě ve výši zhruba 7% tržní ceny bytu v dané lokalitě. Je pravděpodobné, že část obecních bytů bude ze sociálních důvodů provozována v režimu neziskového nájemného ve výši 4-5% tržní ceny bytu. Regulace cen by pak mohla být kolem roku 2 000 úplně zrušena, nebo by měla charakter typu " cen v místě obvyklých ".

Ekonomické náklady spojené s reformou trhu s byty.

Jako srovnávací standard použijeme plánovaná vydání veřejných rozpočtů za rok 1996 na bydlení skládající se z těchto vybraných položek:

nejméně 6,3 mld. Kč dotace na teplo , cca 4 mld. dotace na novou výstavbu, cca 3 mld. dotací z obecních rozpočtů na částečné hrazení ztráty vzniklé provozem bytů s regulovaným nájemným, ostatní dotace 8 mld. Kč. Celkem cca 22 mld. Kč

Alternativa č.1

Pokračování stávající politiky podporování nové výstavby a tvrdé regulace nájemného: dotace na teplo 6,3 mld. Kč, výdaje na novou výstavbu se neustále zvyšují z 3 mld. Kč na 4 mld. Kč v roce 1996, 6 - 8 mld. Kč v roce 1997, dotace z obecních rozpočtů na krytí ztrát z provozu domů s regulovaným nájemným jsou 3 mld. Kč, k tomu přibývají vydání na podporu hypotečních úvěrů. Výdaje tedy porostou zhruba o 20% ročně. Celkem 22 mld. Kč v roce 1996; 27 mld. Kč v roce 1997 v dalších letech se výdaje dále stupňují, aniž je naděje na zlepšení situace na trhu s byty.

Již v roce 1996 bude průměrná čtyřčlenná rodina vydávat na státní a obecní politiku bydlení téměř 9 000 Kč ročně. Další zvyšování tohoto čísla považujeme za neúnosné, neboť většina daňových poplatníků bydlící ve vlastním takto přispívá na zdánlivě levné bydlení menšiny.

Alternativa č.2

Zachování tvrdé regulace nájemného a masivní dotace nové bytové výstavby. Odhadované náklady z veřejných rozpočtů se pohybují na úrovni až 3-3,5 % hrubého domácího produktu tedy až 50 mld. Kč ročně v cenové úrovni roku 1996. Za tyto peníze je možno postavit asi 50 000 bytů ročně. Jedná se v podstatě o návrat k bytové politice před rokem 1989. Tyto návrhy jsou založeny na myšlence, že část obyvatelstva bude mít levné bydlení a náklady za ně zaplatí všichni ve formě vysokých daní. Čtyřčlenná rodina by tak na státní a obecní politiku bydlení zaplatila 20 000 Kč ročně. Zejména nespravedlivý by byl tento systém ke 2/3 populace žijící ve vlastním nebo družstevním bytě. Zároveň je známo, na základě našich historických zkušeností, že krizi na trhu s byty takto odstranit nejde.

Alternativa č.3

Realizace přechodu k trhu s byty tak, jak bylo výše popsáno:
V současnosti je v 1,3 mil. bytů s regulovaným nájemným vybráno na nájemném cca 6- 6,5 mld. Kč. ročně. Jeho zvýšením na zhruba čtyřnásobek by se na nájemném vybralo cca 24- 26 mld. Kč. ročně.

Deregulaci nájemného je nutno doplnit o vytvoření systému adresné sociální podpory, která by se financovala optimalizací využití stávajících neefektivních výdajů z veřejných rozpočtů.

- zrušením plošných dotací na teplo a jejich včleněním do příspěvku na bydlení- úspora cca 3- 4 mld. Kč ročně.
- odpadne nutnost dotovat provoz většiny obecních bytů- úspora 2,5 mld. Kč
- odbourání dotací na novou výstavbu úspora 4 mld. Kč

Celkem úspory z veřejných rozpočtů ve výši 10,5- 11,5 mld. Kč. Z těchto peněz je pak možno zaplatit náklady na sociální průchodnost deregulace, aniž by se zvýšily nároky na veřejné rozpočty oproti stávajícímu stavu. Kromě toho je možno podstatně redukovat i ostatní dotace, takže celková částka z veřejných rozpočtů věnovaná na bydlení by nepřekročila 20 mld. Kč, s tím, že by se mohla s postupným zvyšováním reálných příjmů obyvatelstva snižovat.

Naopak revize systému poskytování hypotekárního úvěru by si vyžádala v prvních letech podporu ve výši až 1 mld. Kč ročně na každých cca 20 000 postavených bytů. Tato podpora by se však po roce 2005 začala do státního rozpočtu postupně vracet.

Další výhody tohoto řešení:

- omezi se černý trh s byty
- markantně se zvýší využití bytového fondu
- několikanásobně vzroste tak žádoucí investice do údržby a rekonstrukcí bytového fondu
- odstraní se privilegia části nájemníků, kteří žijí na úkor většiny daňových poplatníků
- odstraněním nucené ztrátovosti se sníží úbytky bytového fondu a omezi škody na domovním majetku v důsledku nucené podúdržby
- umožní se mobilita pracovní síly
- zabrání se trvalému růstu výdajů veřejných rozpočtů na bydlení
- obce, které získají do svých rozpočtů zhruba 11-13 mld. Kč oproti současnému stavu, budou moci řešit skutečné sociální problémy v oblasti bydlení, na které nemají nyní peníze.
- sníží se nejistoty investorů a zvětší se objem prostředků investovaných do bytů o přibližně 20 mld. Kč ročně tedy násobně proti současnému stavu.

Alternativa č.4

Je stejná jako třetí alternativa s tím, že zhruba polovina nájemních bytů ve vlastnictví obce a státu, tedy asi 500 000, bude zprivatizováno a převedeno většinou do družstevní formy vlastnictví. Nájemné v těchto zprivatizovaných bytech bude tedy okamžitě deregulováno na nákladovou úroveň. Nároky na sociální podporu pak oproti předešlé alternativě poklesnou přibližně o 1/4 a deregulace se tak usnadní.

Nezbytné legislativní kroky

Reforma bydlení si vyžádá novelu, změny a zrušení mnoha zákonů a vyhlášek. V ideálním případě by bylo optimální přijmout celý balík najednou, což však asi reálně nebude možné. Jako vhodný termín pro spuštění celé reformy se nám jeví 1.7.1997, nebo 1.1.1998. Jedná se o tyto nedůležitější kroky.

- rekodifikace Občanského zákoníku
- nová vyhláška o regulaci nájemného
- nový zákon o sociálním příspěvku na bydlení
- změna rozpočtových pravidel ve vztahu obec - stát je závislá na způsobu decentralizace státní správy, v každém případě by se měla po všech stránkách úloha i odpovědnost obcí v oblasti bydlení posílit
- novely daňových zákonů
- novela zákona o hypotékách
- zrušení vyhlášek o dotacích na teplo
- zákon o neziskových organizacích
- novela zákona o katastru nemovitostí
- zřízení státního fondu bydlení
- nový stavební zákon
- nový zákon o státní památkové péči
- nový zákon o kondominiích