

Jiří Paroubek: Místo slíbených desítek tisíc bytů nebude nic

- CZ24 News | 27. dubna 2023

ČESKO: Dnešní vládní strany před volbami slibovaly výstavbu desítek tisíc dostupných a tedy převážně komunálních bytů ročně. Už máme za sebou téměř rok a půl volebního období současné vlády, ale s první malou vlaštovičkou v bytové oblasti teď přišlo Bartošovo ministerstvo pro místní rozvoj (MMR). Tento skvělý ministr slavnostně v těchto dnech oznámil, že na tento účel, tedy na výstavbu nájemních, převážně tedy komunálních bytů, slavně vybojoval částku 800 mil. Kč.

Když vezmu cenu toho nejmenšího vhodného bytu⁸ (např. 2+1) pro mladé rodiny, tak s jistým podceněním můžeme hovořit o ceně cca 2,5 mil. Kč za byt. Záleží samozřejmě na lokalitě a předpokládám, že obce by daly pozemky vhodné pro tuto výstavbu zdarma. Takže Bartoš má pravdu, když odhaduje počet bytových jednotek, které budou z této dotace postaveny, na 300. A vzhledem k tomu, že teď zveřejnil nějaký návrh, chvíli bude trvat, než se ujasní pravidla, tak první z těchto bytů budou předány novým nájemníkům někdy za tři roky. Tedy už v novém volebním období.

Bartošovo ministerstvo pracuje s touto dotací velmi komplikovaně. Dotaci mohou žadatelé získat maximálně na čtvrtinu nákladu. To znamená, že si musí zajistit bankovní úvěr t. č. s úrokovou sazbou cca 8%. Promítnout anuitu takové výstavby do ceny nájemného je prakticky nemožné. Anebo je to možné za předpokladu, že stát bude od samého začátku srozuměn, že nájemníci budou dostávat od státu, jak jinak příspěvky na bydlení. Aby to bylo málo komplikované, vymyslelo ministerstvo pod moudrým vedením I. Bartoše také úvěr, který pokryje prý až 90% nákladů stavby. Tedy předpokládám, že úvěr bude bezúročný nebo s minimální úrokovou sazbou. A pak už tedy investor buď vloží vlastní peníze anebo si půjčí. Peníze však stát bude poskytovat v režimu EU „de minimis“, tedy v režimu podpory malého rozsahu. V němž může jedna firma získat maximálně 200 tisíc eur během tří let, což je v přepočtu cca 4,7 mil. Kč. Nechci být zlý, ale cena bytu 2+kk na slušném pražském sídlišti bývá o něco vyšší.

Pan ministr a jeho lidé by se měli podívat, jak to s tou výstavbou nájemních bytů dělají v Rakousku, Německu nebo v Británii, kde jim to tak pěkně šlape. Ale proč dělat chyby jako dělají v těchto zemích, že, pane ministře? Prostě ministr Bartoš a jeho ansámbl na řízeném ministerstvu se pohybují v ideologii 90.let, která se s podezřením dívala na výstavbu nájemních bytů obcemi v západní Evropě, jako na něco, co je reliktem socialismu.

Často jsem slýchal, zejména od kolegů z ODS na pražské radnici, když jsem byl členem pražského zastupitelstva, krásnou větu, která vše charakterizuje: „Když to dělají na Západě špatně, proč bychom to měli dělat špatně my?“. V Británii se staví každoročně přes 50 tisíc komunálních bytů, v rakouské Vídni je za devadesát let jejich výstavby přes 220 tisíc komunálních bytů. A podobné je to ve velkých německých městech. A žádný „reálný socialismus“ tam nenastal. Prostě města jen usměrňují nájemné u svých občanů, kteří nemají tak vysoké příjmy, aby si mohli dovolit platit tržní nájemné anebo hypotéku.

Před třemi lety jsem se spolu s jedním expertem z ČSSD pro oblast bydlení zúčastnil prací na přípravě návrhu zákona o financování komunální bytové výstavby. Tento návrh vycházel ze zmíněných západoevropských zkušeností a předložil ho do sněmovny poslanec ČSSD Birke. Bohužel, návrh zákona, který prošel prvním a druhým čtením, se už nedostal těsně před volbami do třetího čtení, a tedy zůstal jen mezi sněmovnou nevyřízenými tisky zákonů. Je to škoda. Tento zákon vycházel z toho, že budou vytvářeny neziskové společnosti pro bydlení. Ty dostanou od obcí zadání a

vedle toho také zdarma pozemky na výstavbu nájemních bytů. Neziskové společnosti si pak vezmou úvěry a tyto úvěry budou postupně splácet z přijatého nájemného. Předpokládáno bylo, že k výstavbě nájemních bytů podle tohoto zákona, může dojít v typizovaných objektech a to vlastně celoplošně. Není problém vyprojektovat 10 – 15 komunálních domů různých velikostí pro různě velké obce tak, aby výstavba nebyla sice na jedné straně fádni, ale na druhé straně aby nebyla příliš uniformní. Proč zbytečně utrácet za nové projekty. Konec konců je možné dnes využít při výstavbě domů další metodu, jak to činí např. v americké Kalifornii, kde se využívá při výstavbě bytových domů metoda 3D tisku.

Prostě domy s nájemními byty se dají pořídít i levně, zejména tehdy, dá-li se šance místním investorům. A obce by tak měly k dispozici nájemní byty pro své potřeby.

Nemyslím si, že Bartošův návrh je dlouhodobě udržitelný a že je dobrý. Je snad dobrý jen v tom, že přináší téma nájemních bytů do veřejné diskuse. Tedy konečně. Snem velkých developerů je ovšem zmocnit se také výstavby komunálních nájemních bytů. Velcí developeři by ovšem vesele stavěli za současné velké peníze, za které se dnes byty také staví. A nájemníci z nízko- i středněpříjmových vrstev by tak od začátku byli postaveni před těžko řešitelný úkol, zaplatit tržní nájemné. Obce by to musely řešit buď přímými dotacemi anebo nájemníci by museli od počátku počítat s tím, že jim nájemné bude dotováno příspěvky na bydlení od státu. A tak by v zásadě nerentabilní bytovou výstavbu, prostřednictvím velkých developerů zaplatil stát.

Algoritmus postupu z návrhu zákona, předloženého poslancem Birkem v minulém volebním období do sněmovny však s finančním zatížením státu ani obcí vůbec nepočítá.

Dost dobře nechápu, proč po tomto návrhu zákona, který je v mašličkách připraven v archivu poslanecké sněmovny ministr Bartoš nesáhl. Budťo tomu nerozumí anebo tomu vůbec nerozumí.

AUTOR: Jiří Paroubek

[ZDROJ](#)