

Kdy vláda ČR konečně začne řešit bydlení?

- CZ24 News | 27. července 2022

ČESKO: Mám na mysli dostupné, levné bydlení. Tedy nájemní bydlení.

Prakticky denně se v médiích objevují děsivé informace, dokumentující, že patříme ke špičce mezi zeměmi EU, co do výše cen nových bytů. Ale také nájemného a na úplné dno, co do počtu vystavěných komunálních bytů.

Ano, sektor neziskového bydlení, ve kterém je v zemích EU vykazováno 25 milionů běžně provozovaných bytů (podle organizace Housing Europe), tak tento sektor u nás prakticky od roku 1948 neexistuje. Pokud můžeme ukázat jeho význam z hlediska četnosti obyvatel, kteří v těchto bytech bydlí, můžeme tento počet odhadnout na 80 až 100 milionů.

Před volbami do sněmovny se dnešní vládní strany holedbaly, kolik postaví za rok nových bytů. Jednalo se o desítky tisíc bytů. Ty sliby byly samozřejmě přiměřeně vágní, neboť zde vždy bude existovat určitá poptávka po bytech stavěných na komerční bázi a financovaných významnou měrou hypotékami. I když i tento sektor bydlení při úrokové míře, kterou lze nyní očekávat u nových hypoték (6 - 7%), bude utlumen.

Současný ministr pro bydlení (ano, MMR je ministerstvo mj. pro bytovou výstavbu) se zabývá a dokonce v mezinárodním měřítku (při návštěvě Izraele) úžasnou mocí konopí a potřebou jeho rozšíření při léčení zejména čehokoliv. Mohu s ním souhlasit, ale to bohužel problémy s nájemním bydlením na neziskovém principu nevyřeší. V současné situaci ceny nájmu ve velkých městech rostou vzhledem k tomu, že určitá část našich ukrajinských hostů má dost peněz na to, aby si zajistila byty i s vysokým nájemným v bytech soukromých majitelů. A ve městě jako je Praha, se čím dál větší měrou ožívají krátkodobé pronájmy, tedy pronajímání bytů na platformách typu Airbnb. Tyto byty pronajímané de facto hotelovým způsobem odkrajují z celkového bytového fondu další tisíce nájemních bytů. A zvyšují tak poptávku a nájemné.

Udivuje mě, kolik toho čeští občané snesou. Snesou inflaci na úrovni 20% nedostatečně finančně kompenzovanou státem. Stát naprosto selhává, pokud jde o regulaci cen energií, pohonných hmot, většiny základních druhů potravin, ať už stanovením maximálních cen či snížení nebo odbouráním DPH.

Také v bytové oblasti občané téměř mlčky trpí stav, který nyní je. Nové byty se sice staví, ale jsou cenově dostupnější spíše zahraničním investorům anebo těm šťastnějším z nás, kteří mají nadstandardní příjmy a bydlení si opatřují často jako investici. Průměrná česká rodina je v této situaci bez šance.

Je zřejmé, že vláda toho musí řešit mnoho. Pandemie a její nový přízrak. Drtivé rány průmyslu i společnosti v průběhu dvou let pandemie, dosud doznívají. K tomu ještě válka na Ukrajině a zejména z ní plynoucí růst cen plynu, elektřiny, pohonných hmot a vlastně všeho, kam v supermarketu vaše oko dohlédne.

Chápu, je to složitá situace. Ale každá vláda řešila něco, co zrovna neměla v repertoáru svého vládního prohlášení. Možná by to chtělo neoddávat se tolik problémům Ukrajiny a eskalace válečného konfliktu, ale více se věnovat problémům vlastních lidí a vlastní země. Samozřejmě, že premiér ani ministr přímo odpovědný za oblast bydlení (ministr pro místní rozvoj Bartoš) nemusí mít v této oblasti potřebné znalosti. O to více by měli mít snahu se obklopit odborníky v dané oblasti. A

podle možnosti nejen těmi z řad developerů, kteří by samozřejmě rádi stavěli i komunální byty, tedy byty obcí, ale za peníze, za které staví nyní běžně na trhu s tím, že obce a potažmo stát (příspěvek na bydlení) všechno zaplatí.

Před více než dvěma lety jsem vnuknul svému dlouholetému kolegovi doktoru Příkrylovi, který je uznávaným odborníkem na oblast bydlení, včetně komunálního, myšlenku, zpracovat dva návrhy zákonů, které by posunuly situaci v této oblasti. A tak byl postupně zpracován návrh zákona, zabývající se financováním komunální bytové výstavby a návrh zákona omezujícího Airbnb.

Těchto návrhů se ujal tehdejší poslanec ČSSD Birke a prosadil je až do druhého sněmovního čtení. Bohužel, koaliční vláda, i když mohla zákon o financování komunální bytové výstavby prosadit do třetího čtení, toto v závěru volebního období neudělala. Je to škoda, protože bychom nyní měli instrument, který by umožnil stavět levné nájemní byty na pozemcích obcí, které by stavební pozemky dávaly neziskovým společnostem zdarma na výstavbu těchto bytů. Pozemky zdarma a unifikované projekty výstavby bytových domů by výrazně srazily ceny nájemních bytů. To by bylo velice žádoucí, protože výstavba levných nájemních bytů by zvýšila nabídku bydlení na trhu a pozitivně by tak ovlivnila směrem dolů i ceny nájemného.

Na MMR by mělo vzniknout pracoviště, které se bude zabývat dostupným bydlením v rámci neziskového sektoru, které v moderních zemích nikdo nezpochybňuje. A možnosti využití i nových moderních technologií, např. 3D tisku, jak se to děje v některých kalifornských městech. Tak se staví pro mladé rodiny malé, ale plnohodnotné byty.

Za vlády Václava Klause v 90. letech vznikl program, podle kterého bylo možné s podporou státu stavět poměrně levně komunální byty v gesci obcí. Bohužel tento program se vytratil z veřejného prostoru za Topolánkovy vlády a nebyl už nikdy plnohodnotně nahrazen.

Všechna náhradní řešení, jak se o ně pokusili např. na pražské radnici (radní Marvanová), jsou tak složitá, že jsou prakticky neživotaschopná.

Prostě, komunální bytová výstavba musí být řešena zákonem a na neziskovém principu. Jednoduše proto, aby zisk, pokud bude vytvořen společností provozující byty po skončení výstavby touto společností, zůstal ve prospěch údržby bytového fondu.

V Rakousku, kam jsem vždy v minulosti jezdil pro poučení a inspiraci v této oblasti, je téměř milion bytových jednotek v neziskových stavebních společnostech. Odhadl bych to opět, že nejméně třetina rakouského obyvatelstva bydlí v takových bytech. Právním základem pro výstavbu a správu bytů je zákon o neziskovém bydlení.

Doporučil bych panu ministru Bartošovi, aby kromě pozoruhodných aktivit, souvisejících s konopím, věnoval pozornost také problematice neziskového, nájemního bydlení.

V archivu svého ministerstva najde dva návrhy zákonů, které může jen oprášit a použít. Anebo použít jiný model, než ten rakouský a britský. Třeba model holandský. Ale něco by už udělat měl. Ze zkušenosti vím, že pokud by tyto dva návrhy zákonů vytáhl teď na světlo boží a pokud by do nich i nezasahoval, trvalo by to rok a půl až dva, než by zákony prošly legislativním procesem. Tedy vládou, sněmovnou, Senátem až k prezidentovi. A jsme pomalu na konci volebního období.

AUTOR: Jiří Paroubek

[ZDROJ](#)