

**Jan ČESELSKÝ<sup>1</sup>**

**PRIVATIZACE KOMUNÁLNÍHO BYTOVÉHO FONDU A JEJÍ MOŽNÉ DOPADY**

**THE PRIVATIZATION OF MUNICIPAL DWELLING STOCK AND ITS POSSIBLE IMPACT**

**Abstrakt**

Článek popisuje analýzu privatizace a kvantitativní stav obecního bytového portfolia v souvislosti s problematikou sociálního bydlení a zjišťuje možné dopady na strategický komunální bytový fond.

**Abstract**

The article describes a quantitative analysis of the privatization of municipal housing portfolio in connection with the issue of social housing and determines potential impact on the strategic council housing stock.

**1 ÚVOD**

Dnešní odborná veřejnost si klade za svůj dlouhodobý cíl nadále prohlubovat analýzu současného stavu bydlení a definovat rozhodující trendy a tendence bydlení. Je v zájmu každé společnosti, aby úroveň a kvalita bydlení byla na co možné nejvyšší úrovni.

Tuto kvalitu a úroveň je nutno udržovat také v komunální sféře. Obecní vlastnictví bytů má v naší zemi, a v evropských zemích obecně, dlouholetou tradici. Má zcela mimořádný význam pro samosprávné postavení obcí a měst. Vlastnictví komunálního nájemního bytového fondu k tomu vytváří příznivé hmotné předpoklady. Na činnosti obcí by mělo záležet, v jaké míře bude uspokojována jedna ze základních lidských potřeb a významný faktor sociálních jistot lidí. Nájemní byty ve vlastnictví obcí jsou významným prvkem tržně konformní vlastnické struktury. Jejich existence je předpokladem fungování trhu s bydlením. Přesto se počet těchto bytů rok po roce snižuje. Je to důsledek nejen negativního postoje k vlastnictví obce a preferování osobního vlastnictví bytů, ale také zanedbanosti a ztrátovosti obecního bytového fondu, který byl do obecní správy převeden v roce 1991 z rukou tehdejšího správce - státu.

Co je mimořádně důležité, obecní nájemní bytový fond představuje přirozený základ sociálního bydlení, které není založeno výhradně na ziskovém principu. Privatizací obecního bytového fondu se obce zbavují možnosti vzniku sociálního bydlení včetně startovních bytů pro mladé a začínající rodiny. Obce tak ztrácejí na atraktivnosti a sounáležitost obyvatelstva, pro které by právě tento bytový fond mohl být určen, klesá.

Hlavním důvodem opětovné analýzy postupu privatizace obecního bytového fondu je současná aktualizace tématu sociálního bydlení na české politické scéně. Je žádoucí analyzovat současnou míru privatizace a kvantitativní stav obecního bytového fondu, zjistit zda míra privatizace nepřekročila v obcích úměrnou hranici, ale také je přinejmenším žádoucí si ověřit jak privatizace obecního bytového fondu, v případě že je uskutečňována, ovlivňuje management hospodaření se

---

<sup>1</sup> Ing. Jan Česelský, Ph.D., Katedra městského inženýrství, VŠB-Technická univerzita Ostrava, VŠB - Technická univerzita Ostrava, Fakulta stavební (FAST), Ludvíka Podéště 1875/17, 708 33 Ostrava - Poruba, tel.: (+420) 597 321 951, e-mail: jan.ceselsky@vsb.cz.

zbývajícím strategickým bytovým fondem, který si obce a města ponechávají ve svém majetku, zda existuje jednotná závislost nebo města a obce vykazují nejednotnost vyplývající z jejich specifických problémů komunálních bytových politik.

## 2 ANALÝZA PROBLÉMU

Při první zmínce by se mohlo zdát, že privatizace obecního bytového fondu již není, v souvislosti s transformačním procesem české bytové politiky, příliš aktuální téma a že privatizace v jednotlivých městech a obcích buď již skončila nebo v následujících letech bude spět k závěru. Avšak v souvislosti s aktuálními tématy, které současnou bytovou politikou „hýbou“ - problematikou sociálního bydlení a napříč současným vlastnickým spektrem dalším průběhem procesu údržby a obnovy především panelového domovního fondu - se proces privatizace stává opět aktuální a je potřeba ho stále analyzovat a hodnotit. Především z toho důvodu, že kvantitativní změny obecního bytového fondu, které v průběhu privatizace nastaly nebo stále nastávají, nebyly od počátku privatizační vlny nijak centrálně metodicky podchyceny a města (obce) prodej bytového fondu provádí na základě svých obecních specifických podmínek, metodik a koncepčních materiálů, pokud je tedy obce mají přijaty. Tento fakt však není až tak závadný, mnohem větším problémem je vlastní absence metodických pokynů, které by určovaly a řídily proces privatizace, především její míru. To se může v některých obcích a městech projevit negativně.

Obce a města transformačním procesem bytové politiky převzala úlohu poskytovatelů veřejného nájemního bydlení, které by mělo sloužit především sociálním skupinám, které nejsou samostatně schopny si bydlení opatřit na volném trhu s byty. V širším měřítku obecní nájemní bytový fond může sloužit jako rezerva pro obyvatelstvo zařazené do složek, které jsou pro chod obcí a měst důležité (zdravotnictví, hasiči, policie, školství, kultura atd.) nebo dokonce může být rozvojovým prvkem obcí ve skupině nájemního bydlení, která může, v případě efektivního managementu strategického obecního bytového fondu, vyšší nájemného (místně obvyklé nájemné) přispívat do obecní pokladny nemalými finančními částkami (např. nadstandardní nájemní byty v půdních prostorech).

Neuváženou privatizací obecního bytového fondu se obce zbavují všech těchto výše zmíněných možností, navíc přílišným snižováním stavu sociálního bydlení v obcích může dojít v budoucnosti ke zvýšení bezdomovectví a sociální nestabilitě. Určité optimum podílu bytů ve vlastnictví města, popř. neziskových společností ve městech nelze pro konkrétní města nijak striktně stanovit, neboť vždy vyplývá z lokálních specifických podmínek (ekonomických, sociálních), ve kterých obce a města fungují. Nicméně dlouholeté zkušenosti z vyspělých evropských zemí ukazují, že by se tento podíl v celostátním průměru měl pohybovat mezi 15 – 25% k celkovému bytovému fondu (Terplan, 1998). Jiné odborné zdroje tento podíl nepaušalizují jednotně, ale uvádějí ho v dělení na vybrané evropské státy (MMR, 2005)(Tab.1).

Tab.1: Podíl sociálního nájemního bydlení na celkovém bytovém fondu ve vybraných evropských zemích (rok 2004).

Země	Podíl sociálního bydlení z celkového byt. fondu (%)	Země	Podíl sociálního bydlení z celkového byt. fondu (%)	Země	Podíl sociálního bydlení z celkového byt. fondu (%)
Rakousko	14,3	Irsko	8,0	Slovensko	4,5
Belgie	7,0	Litva	3,0	Slovinsko	6,6
Kypr	4,6	Holandsko	34,6	Švédsko	21,0
Dánsko	20,0	Polsko	23,4	Velká Británie	21,0
Estonsko	3,0	Portugalsko	3,3	Německo	6,5
Finsko	17,2	Francie	17,5	Maďarsko	4,6

*Zdroj: MMR*

### 3 MÍRA SOUČASNÉ PRIVATIZACE<sup>2</sup>

Pro zjištění současných privatizačních charakteristik v českých městech je možno začít na ukazateli podílu bytů uvažovaných k ponechání, jako strategický bytový fond, z úhrnu komunálních bytů před privatizačním procesem (Tab.2). Tento ukazatel do jisté míry charakterizuje určité záměry představitelů měst na ponechání či naopak prodej svého bytového majetku, může ukázat v širším pojetí, zda město upřednostňuje pravicový přístup k bytové politice nebo prosazuje přístup levice.

Tab.2: Vztah mezi velikostí města a podílem bytů uvažovaných k ponechání z úhrnu komunálních bytů před privatizací v %.

Velikost města podle počtu obyvatel		Podíl bytů uvažovaných k ponechání z úhrnu komunálních bytů před privatizací						
		do 20	20-39	40-59	60-79	80 a více	neuvedeno	CELKEM
2 000 – 9 999	a)	1	2	2	2	3	0	10
	b)	2,5	5,0	5,0	5,0	7,5	0,0	
	c)	10,0	20,0	20,0	20,0	30,0	0,0	
	d)	5,3	18,2	100,0	66,7	60,0	0,0	
10 000 – 19 999	a)	1	2	0	0	0	0	3
	b)	2,5	5,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
	c)	33,3	66,7	0,0	0,0	0,0	0,0	
	d)	5,3	18,2	0,0	0,0	0,0	0,0	
20 000 – 49 999	a)	5	4	0	1	0	0	10
	b)	12,5	10,0	0,0	2,5	0,0	0,0	
	c)	50,0	40,0	0,0	10,0	0,0	0,0	
	d)	26,3	36,4	0,0	33,3	0,0	0,0	
50 000 – 74 999	a)	6	0	0	0	0	0	6
	b)	15,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
	c)	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
	d)	31,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
75 000 – 149 999	a)	4	2	0	0	1	0	7
	b)	10,0	5,0	0,0	0,0	2,5	0,0	
	c)	57,1	28,6	0,0	0,0	14,3	0,0	
	d)	21,1	18,2	0,0	0,0	20,0	0,0	
150 000 a více	a)	2	1	0	0	1	0	4
	b)	5,0	2,5	0,0	0,0	2,5	0,0	
	c)	50,0	25,0	0,0	0,0	25,0	0,0	
	d)	10,5	9,1	0,0	0,0	20,0	0,0	
Souhrn	a)	19	11	2	3	5	0	40
	c)	47,5	27,5	5,0	7,5	12,5	0,0	

Pozn.: a)absolutní četnost, b)v % z úhrnu všech měst šetření, c) v % z řádkových součtů, d)v % ze sloupcových součtů

*Zdroj:Monitoring komunálního bydlení 2007, vlastní výpočty*

<sup>2</sup> Datovou základnou hodnocení stavu obecního bytového fondu a míry privatizace bylo šetření „Monitoring komunálního bydlení“ z roku 2007 (informace jsou k 31.12.2006). V době zpracování analýzy (duben 2008 – červenec 2008) nebyly ještě k dispozici aktuálnější data z roku 2007. Pro další rozbory musela být základní databáze 54 hodnocených měst, v souvislosti s analýzou privatizace obecního bytového fondu, poněkud redukována na konečných 40 měst. V dotazníkovém šetření se tato redukce projevila poklesem procentní sazby posouzených obecních bytů na cca 20%.

Důvody redukce databáze byly následující:

- Pro výpočet ukazatelů musela být databáze jednotlivých měst omezena pouze na města, která dodala v příslušném roce kompletní informace pro výpočet ukazatelů.
- U měst větší velikosti některé městské obvody/části v příslušném roce dodaly nekompletně vyplněné dotazníky, pro výpočet byly použity pouze městské obvody/části, které dodaly kompletní informace.

Z tabulky 2 je patrné, že města potvrzují obecný trend ponechání si malého procenta původního komunálního bytového fondu, 75% měst chce ponechat cca méně než 40% původního obecního bytového fondu. Přibližně 48% měst chce svou privatizací zajít až pod 20% původního komunálního bytového fondu. Z hlediska velikostní diferenciaci se na tomto trendu podílejí všechny velikostní struktury měst, převažují však mírně města střední velikosti od 20 – 75 tis. obyvatel.

Závislost současného postupu privatizace, vyjádřeného počtem privatizovaných bytů na 100 komunálních bytů před privatizací, na velikosti města lze vyvodit z tabulky 3 (Tab.3).

Tab.3: Vztah mezi velikostí města a podílem privatizovaných bytů z úhrnu komunálních bytů před privatizací v %.

Velikost města podle počtu obyvatel	Počet privatizovaných bytů na 100 komunálních bytů							
		0	1-19	20-39	40-69	70-89	90 a více	neuv.
2 000 – 9 999	a)	0	3	1	4	2	0	0
	b)	0,0	7,5	2,5	10,0	5,0	0,0	0,0
	c)	0,0	30,0	10,0	40,0	20,0	0,0	0,0
	d)	0,0	75,0	50,0	50,0	11,8	0,0	25,0
10 000 – 19 999	a)	0	0	0	0	2	1	0
	b)	0,0	0,0	0,0	0,0	5,0	2,5	0,0
	c)	0,0	0,0	0,0	0,0	66,7	33,3	0,0
	d)	0,0	0,0	0,0	0,0	11,8	12,5	0,0
20 000 – 49 999	a)	0	0	1	2	6	1	0
	b)	0,0	0,0	2,5	5,0	15,0	2,5	0,0
	c)	0,0	0,0	10,0	20,0	60,0	10,0	0,0
	d)	0,0	0,0	50,0	25,0	35,3	12,5	0,0
50 000 – 74 999	a)	0	0	0	0	3	3	0
	b)	0,0	0,0	0,0	0,0	7,5	7,5	0,0
	c)	0,0	0,0	0,0	0,0	50,0	50,0	0,0
	d)	0,0	0,0	0,0	0,0	17,6	37,5	0,0
75 000 – 149 999	a)	1	0	0	0	3	3	0
	b)	2,5	0,0	0,0	0,0	7,5	7,5	0,0
	c)	14,3	0,0	0,0	0,0	42,9	42,9	0,0
	d)	100,0	0,0	0,0	0,0	17,6	37,5	0,0
150 000 a více	a)	0	1	0	2	1	0	0
	b)	0,0	2,5	0,0	5,0	2,5	0,0	0,0
	c)	0,0	25,0	0,0	50,0	25,0	0,0	0,0
	d)	0,0	25,0	0,0	25,0	5,9	0,0	0,0
Souhrn	a)	1	4	2	8	17	8	0
	c)	2,5	10,0	5,0	20,0	42,5	20,0	0,0

Pozn.: a)absolutní četnost, b)v % z úhrnu všech měst šetření, c) v % z řádkových součtů, d)v % ze sloupcových součtů

Zdroj:Monitoring komunálního bydlení 2007, vlastní výpočty

Je patrné, že přes 60% měst již privatizovalo více jak 70% původních státem převedených nájemních bytů. Tento trend však není tak patrný u skupiny měst do 10 tis. obyvatel, zde se naopak většina měst drží nižší hladiny privatizace, třetina měst dokonce má privatizováno pouze 20% původního obecního nájemního bytového fondu z roku 1991.

Výstižnější obraz o rozsahu a dynamice proběhlé privatizace obecního bytového fondu dává porovnání podílu komunálních bytů po proběhlé privatizaci do současné doby z celkového úhrnu bytového fondu, nikoli pouze komunálního bytového fondu, jehož počet se právě v důsledku privatizace rychle mění. Je nutno ovšem vycházet a pomoci si počtem bytů z aktuálního censu 2001, vývoj bytového fondu totiž není ve městech ani v jiných úrovních statisticky podchycen v dynamické formě jednotlivých let. Přesto se z tabulky (Tab.4) dají vyvodit dílčí hodnověrné závěry.

Tab.4: Vztah mezi velikostí města a počtem komunálních bytů po proběhlé privatizaci z úhrnů všech bytů v obci.

Velikost města podle počtu obyvatel	Počet komunálních bytů po proběhlé privatizaci z úhrnu celkového bytového fondu								
		do 5,0	5,0 - 9,9	10,0 - 14,9	15,0 - 19,9	20,0 - 24,9	25,0 - 29,9	30 a více	neuv. CELKEM
2 000 – 9 999	a)	2	3	3	1	1	0	0	10
	b)	5,0	7,5	7,5	2,5	2,5	0,0	0,0	
	c)	20,0	30,0	30,0	10,0	10,0	0,0	0,0	
	d)	13,3	20,0	50,0	100,0	33,3	0,0	0,0	25,0
10 000 – 19 999	a)	1	2	0	0	0	0	0	3
	b)	2,5	5,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
	c)	33,3	66,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
	d)	6,7	13,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	7,5
20 000 – 49 999	a)	4	3	3	0	0	0	0	10
	b)	10,0	7,5	7,5	0,0	0,0	0,0	0,0	
	c)	40,0	30,0	30,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
	d)	26,7	20,0	50,0	0,0	0,0	0,0	0,0	25,0
50 000 – 74 999	a)	3	3	0	0	0	0	0	6
	b)	7,5	7,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
	c)	50,0	50,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
	d)	20,0	20,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	15,0
75 000 – 149 999	a)	4	2	0	0	1	0	0	7
	b)	10,0	5,0	0,0	0,0	2,5	0,0	0,0	
	c)	57,1	28,6	0,0	0,0	14,3	0,0	0,0	
	d)	26,7	13,3	0,0	0,0	33,3	0,0	0,0	17,5
150 000 a více	a)	1	2	0	0	1	0	0	4
	b)	2,5	5,0	0,0	0,0	2,5	0,0	0,0	
	c)	25,0	50,0	0,0	0,0	25,0	0,0	0,0	
	d)	26,7	13,3	0,0	0,0	33,3	0,0	0,0	10,0
Souhrn	a)	15	15	6	1	3	0	0	40
	c)	37,5	37,5	15,0	2,5	7,5	0,0	0,0	100,0

Pozn.: a)absolutní četnost, b)v % z úhrnu všech měst šetření, c) v % z řádkových součtů, d)v % ze sloupcových součtů

Zdroj:Monitoring komunálního bydlení 2007, vlastní výpočty

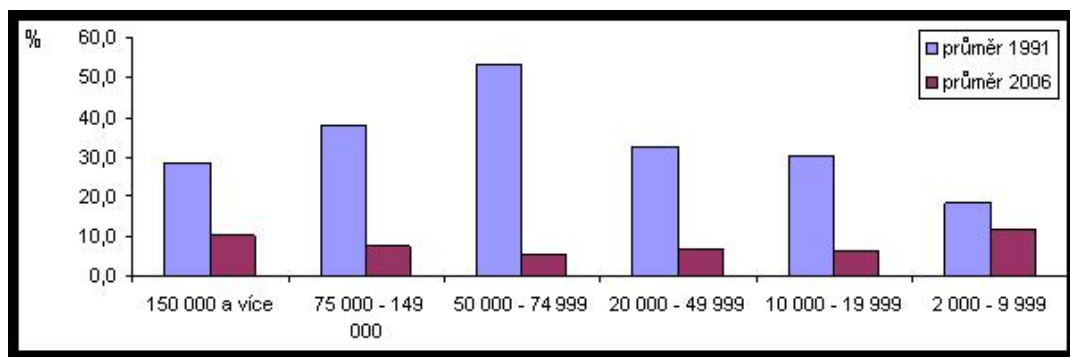
Při pohledu na souhrnný řádek, celé tři čtvrtiny měst svým privatizačním postupem dosáhly toho, že komunální bytový fond tvoří v současnosti do 10% z úhrnu celého bytového fondu v městech. Je zajímavé, že na tomto stavu se podílí všechny velikostní struktury měst (jejich podíly se pohybují od 13 – 27%), oproti tabulce předchozí, která ukázala, že města malá se nepouštějí do tak velké míry privatizace a zdálo by se, že situace není tak vážná. Podtrhuje to význam této tabulky resp. ukazatele, který nezjišťuje podíl z početně měnícího se komunálního fondu, ale z celku bytového fondu v městech. Je tedy ukazatelem podílu sociálního bydlení ve městech. Ještě alarmující je situace po přičtení skupiny měst, u kterých komunální bytový fond tvoří od 10 -15%, potom tento celek, který se pohybuje pod 15% z úhrnu všech bytů, tvoří až 90% šetřených měst.

Napříč všemi velikostními skupinami měst je patrný velký pokles podílu komunálních bytů vůči úhrnu všech bytů mezi roky 1991 a 2006. Zjištění dynamiky privatizačního procesu v jednotlivých velikostních skupinách šetřených měst je nejlépe patrné při srovnání průměrných hodnot ukazatele počtu obecních bytů z celkového úhrnu bytů v obci (Tab.5, Obrázek 1).

Tab.5: Vztah mezi velikostí města a porovnání průměrných hodnot ukazatele podílu obecních bytů z celkového bytového fondu města za roky 1991 a 2006.

Velikost města podle počtu obyvatel SLDB 2001	Podíl obecních bytů z úhrnu všech bytů ve městě (%)	
	průměr 1991	průměr 2006
150 000 a více	28,7	10,3
75 000 - 149 000	38,2	7,7
50 000 - 74 999	53,4	5,3
20 000 - 49 999	32,6	6,8
10 000 - 19 999	30,6	6,3
2 000 - 9 999	18,2	11,5

Zdroj: Monitoring komunálního bydlení 2007, vlastní výpočty



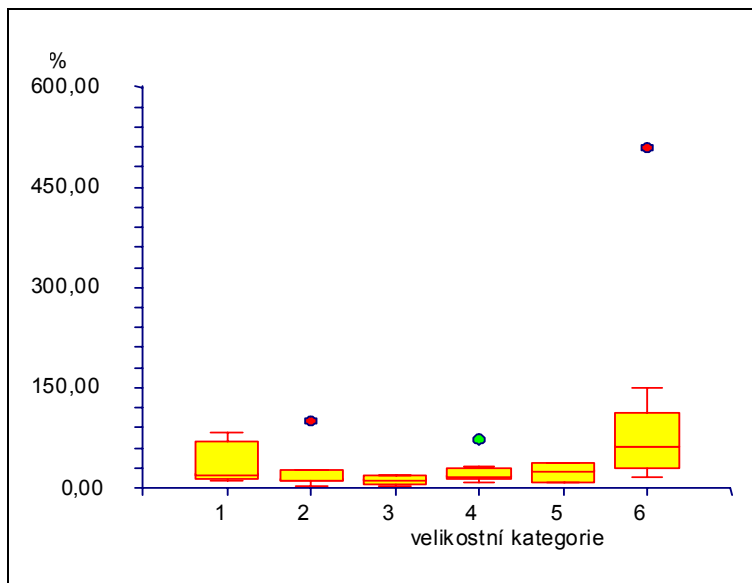
Obr.1: Porovnání průměrných ukazatele podílu komunálních bytů z úhrnu všech bytů mezi roky 2006 a 1991.

Na první pohled vyplývá, že dynamika privatizace obecního bytového fondu je v průměru ve všech velikostních skupinách měst podobná. Mírně větší dynamiky bylo docíleno ve městech střední velikosti (50 – 75 tis. obyvatel), kde podíl obecního bytového fondu za 15 let klesl na desetinu původní hodnoty. Naopak mírnější dynamika převládla v malých městech, což ukázaly už i předešlé prezentované tabulky.

Co je důležité tedy konstatovat, průměrné hodnoty ukazatele obecního byt. fondu z celku všech bytů v sídle se u všech velikostních skupin měst pohybují pod hranicí 15% celkového bytového fondu obce. Podle stanovených odhadů na základě dlouholetých zkušeností z vyspělých evropských zemí (15 – 25% z celkového byt. fondu) je patrné, že podle tohoto šetření je 90% českých měst pod touto minimální hranicí doporučeného odhadu. Po komparaci průměrných hodnot lze stanovit podobný závěr; průměr ukazatele podílu komunálních bytů z úhrnu všech bytů za celou Českou republiku hodnotou  $\bar{O} = 8,21$  se pohybuje pod hodnotou průměru evropských států ( $\bar{O} = 12,22$ ).

K zamezení možných debat ohledně vypovídající váhy hodnocení tradičním způsobem, je možno přistoupit také k hodnocení metodami statistickými. V případě tohoto šetření není k dispozici základní soubor dat, a proto můžeme analyzovat jen jeho výběr – výběrový soubor dat. Analýzou výběrového souboru nezískáme parametry populace, ale jen jejich odhady.

Prezentace stavu jednotlivých ukazatelů privatizace obecního bytového fondu tzv. krabicovými grafy nejvýstižněji hodnotí zjištění, protože oproti tradičnímu pojetí hodnocení, na tento způsob nemají vliv extrémní odlehlé hodnoty.

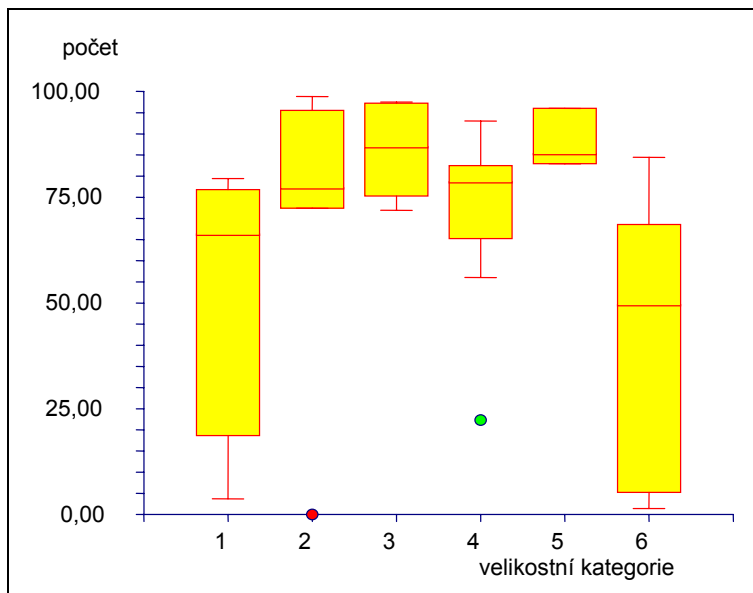


Obr.2: Podíl bytů uvažovaných k ponechání k počtu komunálních bytů před privatizací

Společná legenda:

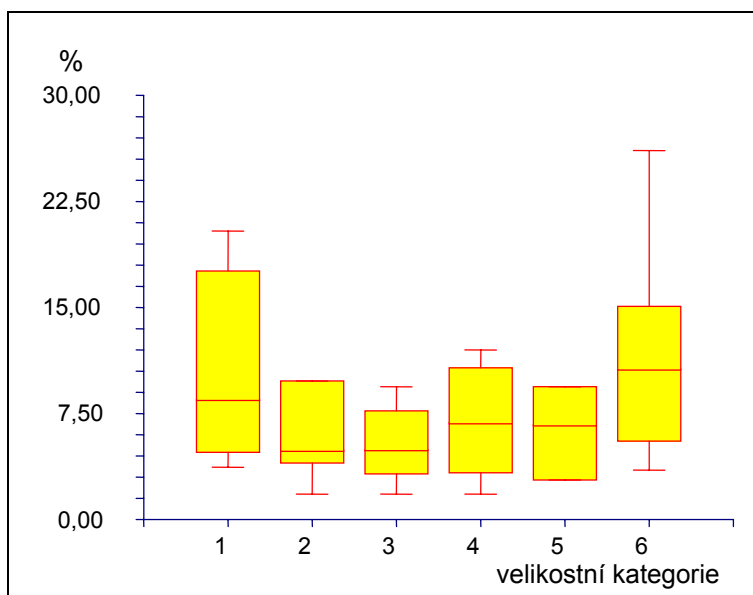
velikost měst	označení v grafu	velikost měst	označení v grafu
150 000 a více	1	75 000 - 149 000	2
50 000 - 74 999	3	20 000 - 49 999	4
10 000 - 19 999	5	2 000 - 9 999	6

Obrázek 2 jasně prezentuje, že ve velikostních strukturách měst, jsou tendence ponechání si části obecného bytového fondu ve skupinách od 10 – 150 tis. obyvatel, tedy ve většině českých měst, podobné. Mediány hodnot těchto ukazatelů jsou blízké. Nelze to však tvrdit o skupině malých měst, stejně tak jako o městech nad 150 tis. obyvatel. Malá města, oproti městům mezi 10 - 150 tis. obyvateli, mají tendenci si ponechat poněkud větší podíl. Krabicový graf této skupiny měst to o tom vypovídá celou plochou rozložení obdélníku. Větší rozpětí horního kvartilu a mediánu u skupiny velkých měst nad 150 tis. obyvatel je dáno vysokou hodnotou ukazatele v Brně. V souvislosti s tím, že tento ukazatel je v těchto velkých městech tvořen pouze některými městskými obvody/částmi, které se této problematice vyjádřily, je toto vychýlení od dříve popsaného většinového trendu možno považovat za částečnou deviaci, která by při použití celé množiny městských částí nenastala. Na druhé straně je možné, že tento krabicový graf v této skupině měst teoreticky popisuje a dává za pravdu odborným odhadům, které hovoří o požadavku vyššího ponechaného podílu.



Obr.3: Počet privatizovaných bytů na 100 obecních bytů před privatizací.

Krabicové grafy popisující dynamiku privatizace na základě počtu privatizovaných bytů z obecních bytů před privatizací představují velkou nejednotnost konkrétních velikostních skupin měst. Velké rozpětí hraničních kvartilů (dolní a horní) je patrné zejména ve skupině velkých a malých měst (Obr.3).



Obr.4: Podíl obecních bytů po proběhlé privatizaci z úhrnu všech bytů.

Již dříve popsaná skutečnost při tradičním způsobu hodnocení, že města všech velikostních kategorií bez výjimky, svou privatizací dospěla do stavu velmi nízkého podílu obecního bytového fondu z celkového fondu vzhledem k odborným odhadům opírajících se o dlouhodobé zkušenosti z vyspělých evropských zemí, je patrna z obrázku 4. Prakticky všechny krabičky (rozpětí horního a



dolního kvartilu) leží pod hodnotou 15% obecního bytového fondu, dokonce i úsečky měst od 10 – 150 tis. obyvatel leží pod hranicí doporučeného odhadu.

Také komparace hodnot ukazatele obecního bytového fondu z celku v průměrovém stavu s průměrem vybraných zemí Evropy, provedená metodou induktivní statistiky potvrzuje hodnocení tradičním způsobem. Při práci pouze z výběrem hodnot z celkového základního souboru a disponibilním informacím (průměrné hodnoty ukazatele) z obou skupin (ČR a země Evropy) je použitelná metoda induktivní statistiky – testování hypotézy, konkrétně testu významnosti rozdílu  $|M - \mu_0|$ , kdy se zjistí, zda průměrné hodnoty jsou statisticky shodné.

Předpokladem testu významnosti rozdílu  $|M - \mu_0|$  je zadání výběru ze základního souboru (v tomto případě představován výběrem šetřených měst) s rozdělením  $N(\mu; \sigma^2)^2$  o rozsahu  $n$  (40 měst) se střední hodnotou  $M$  (průměrem) a disperzí  $\sigma^2$  (směrodatnou odchylkou). Pro výpočet testu významnosti  $|M - \mu_0|$  platí:

- Nulovou hypotézu  $H_0: \mu = \mu_0$
- Alternativní hypotézu  $H_1: \mu \neq \mu_0$
- Testovací kritérium má Studentovo rozdělení  $t(n - 1)$

$$T = \frac{M - \mu_0}{\sigma} \cdot \sqrt{n - 1}$$

- Kritické hodnoty testovacího kritéria vychází ze Studentova rozdělení za uvedených podmínek pravděpodobnosti a počtu stupňů volnosti.
- Jestliže  $|T| > t_p(n - 1)$ , zamítáme hypotézu  $H_0$  (přijímáme  $H_1$ ).

	státy Evropy	ČR
průměr	$\mu_0 = 12,22777778$	$M = 8,211842804$
směr. odchylka		$\sigma = 5,486399418$
nulová hypotéza	$\mu = \mu_0 = 12,22777778$	
testovací kritérium	$T = \frac{8,211842804 - 12,22777778}{5,486399418} \cdot \sqrt{40 - 1} = 4,513712172$	
kritická hodnota	$t_{0,05}(39) = \text{TINV}(0,05;39) = 2,022688932$	
<i>Testovací kritérium překročilo kritickou hodnotu, nulová hypotéz zamítnuta.</i>		

Test potvrzuje, že průměr České republiky se vymyká průměru ostatních evropských zemí a fakticky potvrzuje hodnocení tradičním způsobem. Ukazatel podílu obecních bytů z úhrnu celého bytového fondu města se v České republice pohybuje statisticky pod hranicí průměru Evropy. Je nezpochybnitelné, že toto zjištění je přinejmenším s aktuálním tématem sociálního bydlení v České republice znepokojující.

<sup>2</sup> Parametry  $\mu$  a  $\sigma$  znamenají v souvislosti s problematikou spojitého normálního (Gaussova) rozdělení střední hodnotu a směrodatnou odchylku.

## 4 ZÁVĚR

Sídla v rámci tohoto předmětného šetření vykazují ve všech zjišťovaných ukazatelích privatizace tj.:

1. Podílu bytů uvažovaných k privatizaci z úhrnu komunálních bytů před privatizací,
2. Počtu privatizovaných bytů na 100 komunálních bytů před privatizací,
3. Podílu obecních bytů po proběhlé privatizaci z celkového úhrnu bytů ve městě,

podobné trendy, i když samozřejmě s různou dynamikou. Dynamika privatizace komunálního bytového fondu z pohledu ukazatele podílu obecního fondu z úhrnu všech bytů je podle tohoto předmětného šetření vyšší ve středních a velkých městech. Toto zjištění se však neobjevuje v malých městech, ty se uchylují k mírnému postupu. Tato mírná dynamika v malých městech souvisí zejména s nižší kvantitou bytového portfolia, oproti velkým městům, se kterou v průběhu privatizačního procesu musí hospodařit.

Alarmujícím zjištěním v souvislosti s pojmem „sociální bydlení“ je, že průměrné hodnoty ukazatele obecního byt. fondu z celku všech bytů v sídle se u všech velikostních skupin měst pohybují pod hranicí 15% celkového bytového fondu obce, tedy pod hranicí doporučeného odhadu z vyspělých evropských zemí (15 – 25% z celkového byt. fondu), 90% českých měst se pohybuje pod minimální hranicí doporučeného odhadu. Zjištění potvrzuje také srovnání průměrných hodnot z České republiky a výběru evropských států.

Je zcela určitě žádoucí ověřit toto zjištění dalšími výzkumy, které se zaměří na rozsáhlejší skupinu šetřených českých obcí a měst, kterou bohužel zejména z důvodu technických nebylo možné v rámci tohoto šetření pokrýt. Zjištění i tak aspoň částečně odpovědělo na otázku, zda privatizace přispěla k uspokojení potřeb bydlení sociálně slabých skupin domácností. Podle výsledků a závěrů je možno konstatovat, že nikoliv. Objevily se však i další aspekty, na které má privatizace komunálního bytového fondu velký vliv. Jde především o otázky zda privatizace komunálního fondu přispěla:

- k lepšímu využití komunálního bytového fondu,
- k zmenšení podílu neobydlených bytů v obci (k zlepšení vzhledu města),
- ke zkvalitnění údržby a obnovy komunálního domovního fondu,
- k posílení nové bytové výstavby,
- k segregaci bydlení nebo eliminaci ghett,
- k posílení celkové atraktivity obce či města.

I přes dobíhající proces privatizace obecního bytového fondu v českých obcích a městech je zde doporučení dalšího řešení této problematiky na místě. Do jaké míry se však celá věc rozvine je pochopitelně otázkou času, financí, ale především lidské vůle a trpělivosti tuto problematiku řešit a dále rozvíjet.

## LITERATURA

- [1] ČESELSKÝ, J. *Privatizace bytového fondu a její vliv na obecní bytovou politiku na základě zvolených ukazatelů*. Autoreferát disertační práce. Ostrava: VŠB-TU Ostrava, 2009. 40 s. ISBN 978-80-248-1882-5.
- [2] LUX, M., SUNEKA, P. *Postoje a preference vybraných skupin českých domácností v oblasti bydlení*. Praha: Sociologický ústav AV ČR, 2007.
- [3] MMR, NATIONAL BOARD OF HOUSING, BUILDING AND PLANNING. *Housing statistic in the European Union 2004*. Falun: Boverket, 2005. 126 p. ISBN 91-7147-865-5.
- [4] POVOLNÝ, F. Komunální bytová politika. S '96, 1996, č.17, s. 21.
- [5] TERPLAN *Komunální bytová politika*. Praha: TERPLAN, 1998. 93 s.
- [6] ÚÚR *Monitoring komunálního bydlení – Závěrečná zpráva*. Brno: ÚÚR, 2007. 116 s.

### Oponentní posudek vypracoval:

Ing. Vlastimil Vyskočil, CSc., Podnikohospodářská fakulta VŠE Praha