

Nekrácený a redakčně neupravovaný

Na předsedu Svazu českých a moravských bytových družstev Jana Vysloužila se obrátil RNDr. Radoslav Štědroň, předseda výboru samosprávy bytového domu Vdovská 36, Stavebního bytového družstva Hlubina v Ostravě. Na srdci mu leží velké množství nevyužitých prázdných bytů. Svůj postoj k této problematice sepsal v následujícím elaborátu. Otiskujeme ho bez redakčních zásahů a krácení, jak ostatně autor důrazně požadoval, pokud chceme, aby byl uveden jako autor. Protože chceme, aby byl autor čtenářům znám, vyhověli jsme mu.

Následuje jeho dílo.

Pane předsedo, dobrý den,
nevím kolik si toho pamatujete z včerejšího našeho telefonátu, musím být stručný.

Jednou je možné učiniti výjimku a zapomenout na formu – prioritizující obsah.

O to Vás laskavě žádám.

Že píšu jinak než ostatní – já vím.

A nebudu psát jinak. Jde mi o pravdu.

Redaktůrci z toho mohou udělat jednu či dvě stránky – pak tam ale nebude můj podpis – tedy nebude nic. Náš svazový časopis má dostatečný prostor na pokračování – tohoto textu v následných číslech (v úvodním díle mého textu na pokračování může redakce otisknout své stanovisko ve smyslu, že nemusí se vším souhlasit – ale materie je to natolik vážná – že považuje za rozumné otisknout celou

stať v původním znění – autor, jedině autor je plně odpovědný za svá slova...).

V hovoru jsem naznačil oč běží – co by to pro stát mělo znamenat – kdyby měl postavit nových 860 000 bytů....

Naopak jakékoli konstruktivní připomínka – se budu věnovati pečlivě, je-li v textu nějaká chyba – sem s ní.

Vyjde-li tato stať však až v květnu 2025 – řada věcí už nemusí platit, nebude aktuální. Pár lidí v republice už ví, že toto je neúnosný stav, kdoví co se bude dít.

Jsme tedy domluveni – ozvu se opět třetí týden v srpnu.

Přeji stálé zdraví

R. Štědroň

O 860 000 neobydlených bytech v České republice.

Myslíte si, že je u nás nedostatek bytů?

Domnívá-li se u nás někdo, že problematika neobydlených bytů je na dva odstavce či štek na dvě věty někde na internetu – tento text se bude snažit – vyvrátit takovéto smýšlení o tomto kardinálním problému naší vlasti. Kritické hlasy, za které autor bude vděčný, prosíme, napište až po přečtení všech dílů, které vyjdou, autor textu ví, že reagovat na parciální části textu nebylo by rozumné – proto také je text tak dlouhý, pro někoho tak dlouhý – materii tuto totiž nelze vyřešit dvěma odstavci.

Jak jinak začít než historií. Doporučení světové statistické organizace všem civilizovaným státům – aby organizovali v pravidelných dekádách ve svých zemích censy – tehdejší státní útvar jehož jsme byli součástí – vyslyšel a v roce 1869 se konal. Výsledky byly zveřejněny poprvé,

a tak máme kontinuální řadu (přerušenu samozřejmě válkami) až dosud – řadu čísel, vyplývajících ze sčítání **lidu, domů a bytů**.

Poslední lexikon, který u nás vyšel je Statistický lexikon obcí České republiky 2013, který byl sestaven na základě censu z 26. března 2011, to jsou důležité skutečnosti, které musíme vědět abychom pochopili, že teprve v tomto lexikonu a lexikonu předešlém (na základě censu z 1. března 2001) se vyskytují zveřejněné údaje o počtu bytů tak, že je uveden pro každou obec celkový počet bytů a **z toho počet bytů obydlených**.

Rozdíl jest pak pochopitelně počet bytů neobydlených – pro každou obec v Česku.

Až od toho roku 2001.

Poslední census jak všichni víme, byl v březnu 2021, lexikon přirozeně v knižní podobě ještě nevyšel, ale zhruba od konce roku 2022 má již Český statistický úřad veškeré informace z cenzu k dispozici, tak, že je možné na w-stránkách tohoto ústředního orgánu státní správy nalézt si celkový počet bytů pro každou obec – a z toho kolik je bytů obydlených.

Před těmi zhruba deseti lety to bylo bytů 650 000, v březnu 2021 ČSÚ jich zjistil 860 000.

Jde samozřejmě o součet bytů neobydlených – za všech těch cca 6 200 obcí v Česku. V Praze jich bylo o minulém cenzu zhruba 60 000, nyní je to 93 000, v Ostravě jsme jich měli 9 800 nyní 11 200.

A hned na počátku našeho rozboru těchto čísel je třeba rozdělit tento problém na dvě části:

První – u každého bytu jde vždy o otázku majetkově-právní, organizační a logistickou – aby bylo všem jasno – jako, že většině občanům patrně u nás – je jasno. Uvádím několik příkladů z praxe. Nejjednodušší bude možná příklad úmrtí majitele (družstevníka) bytu či domu (každý den v České republice zemře v průměru 250 až 350 občanů) dědic či nový majitel podle závěti, je znám a začne probíhat někdy poměrně krátké řízení – co s neobydleným bytem. Tento příklad má samozřejmě jak všichni víme řadu podvariant – dědiců (sourozenců) bývá více a ti se nedohodnou na tom jak dál a nemovitost je neobydlena ne jenom půl roku či rok, ale kupříkladu i dvacet roků. Kdo platí daň z nemovitosti – o tom bychom se jistě dozvěděli více, pokud se do naší rozpravy o neobydlených bytech zapojí na těchto stránkách našeho časopisu i Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových (www.uzsvm.cz). Ten však pracuje s matérií daleko širší než je téma naše, Úřad obhospodařuje (prodává) i věci movité (např. osobní automobily), pozemky a budovy jakéhokoli charakteru, nejen bytové. Také proto tato první část problematiky neobydlených bytů má tak dlouhý název, protože – byt nedoplatky daní z nemovitostí tvoří jistě (jistě?) jen mizivou část z oněch každoročních odhadovaných více než 100 miliard Kč, přece jen i tuto část důsledků tak vysokého počtu neobydlených bytů v Česku musíme zahrnout do naší snahy vypsát většinu nuancí týkající se tohoto společenského problému. Patří to totiž k oněm stále desítkám nevyřešených problémů nového českého státu. A nebagatelizujme – to že vražda a neplacení daní státu jsou z morálního hlediska ve spravedlivém státě dva největší zločiny po vlastizradě, u nás zatím neplatí. U nás zatím neplatí.

Vraťme se k dědictví (v závětích snad takový problém nastat nemůže; snad) a opět konkrétně ze západočeských lázní – řadu rodinných domků koupili cizinci (a nebudeme se zajímat, z kterých států světa, to nyní není rozhodující) pro nejrůznější (i intimní docela) účely. Dopátrat se pak majitele, když onen doma v cizině zemře, v České republice se to nikdo ani nedozví, je svízel. A na obcích jen pokrčí rameny a sdělí – to není náš majetek, to není naše starost. Že to je a do budoucna musí být jejich starost (koho jiného?) k tomu se ještě vrátíme. Tyto objekty, opuštěné, když už nic – tak blokují pozemky, pozemky, na kterých stál veškerou infrastrukturou zabezpečený dům, zkolaudovaný, nyní neobydlený.

Obce neřeší z většiny (samozřejmě, že jsme neměli energii a možnosti prověřit tento stav u všech našich

cca 6 200 obcí, navíc takováto veřejná analýza neexistuje) problematiku objektů – rok, dva, deset, dvacet roků i více – opuštěných – neobydlených. Zamysli se, kdo dovedeš myslet nad tím, že poslední zpracovaná Koncepce bydlení České republiky – Ministerstvem pro místní rozvoj na svých sto stránkách prostě jediným slovíčkem nezminí, že v této zemi jsou statisíce neobydlených bytů, jedinou větou; jak pak slušně se má myslící občan k takovéto práci vyjádřit.

Proč – bývalý předseda, právník, Ústavního soudu České republiky, musel potvrdit v pořadu Focus veřejnoprávní České televize, že stát zcela rezignoval na jakous alespoň bytovou politiku. Vše vyplývá z nedostatečné naší ústavy samozřejmě (tedy zák.č. 1/1993Sb., dovolávat se nějakého ústavního pořádku v onom nepořádku, který jest i absencí – bytového zákona, je zavádějící). Absencí bytového zákona (oddíl 5 třetí části Občanského zákoníku neřeší vůbec otázku trvale udržitelného bytového hospodaření pro 10 miliónů občanů České republiky, pochopitelně na přísně vymezeném území – jen naší republiky), který by pomáhal obcím řešit stav dlouhodobě neobydlených bytů (z oněch 860 000 bytů neobydlených je jich podle ministra současně vlády pětikoalice 17% v rodinných domcích, rodinných domků je jak známo u nás cca 2 milióny – tedy 340 000 rodinných domků je v Česku neobydleno; můžeme zde použít nový termín – je prázdných, bez lidí, jistě ne všech 340 000, víme, že v některých rodinných domcích jsou byty dva).

Zhruba 340 000 neobydlených rodinných domků v naší republice.

K první části mého rozboru velice spletité historie a příběhů týkajících se každého neobydleného bytu, může jistě zasvěcený čtenář této statě přidat ze své sousedské zkušenosti své znalosti a položit je na stůl. Patrně je toto to nejdůležitější co způsobilo abnormální počet neobydlených bytů (že je abnormální na tom se patrně shodneme všichni – na příčinách a konsekvencích z toho vyplývajících asi nikoli – ale právě jen toto šílené číslo je mandátem – se o této problematice bavit, kdybychom v republice měli oněch neobydlených bytů jen pár desítek tisíc – jistě by tiskový orgán našeho Svazu nepovažoval za nutné – rozpitvávat takovou marginalitu) – absence naprostá v naší ústavě – definovat bytovou otázku (tak například, jak je tomu v ústavě Švýcarska v článkách 108 a 109, ale jistě ne jen v ústavě tohoto civilizovaného státu).

Rodinu a byt dvě entity (opět legitimní otázka: co je důležitější pro lidi, kromě zdraví a práce? Co ještě – materialistickým pohledem na život?) spolu absolutně související, prostě v naší ústavě nenaleznete, a to je důležité vědět – tak jako není vůbec nijak definován v ústavě důchodový systém – a proto po celou historii našeho nového státu se o něm jen diskutuje a trvale udržitelný důchodový systém v zemi do dnes neexistuje. Jsme si vědomi toho, že vysvětlit souvislost neexistence jakéhokoli ústavního náhledu na bytovou otázku – je kardinálním problémem republiky – je pro mnohé – velmi těžké na pochopení.

O ústavě celkově je v naší vlasti – téměř tabu veřejně diskutovat natož tak v oficiálních médiích, naše ústava definuje a to ještě sporně mnohdy, jen ony tři Montesquieuovy pilíře státu, ale o státu všeobecně jak má společnost fungovat – nic. Kupodivu v mnoha státech, a i nejen EU je stát svými ústavami definován daleko dokonaleji než v ústavě naší.

Bytový zákon nikdy nevznikne (tak jako dosud nevznikli zákon řešící trvale jistoty důchodcům) pokud nebude aspoň jakási cesta navržena v textu ústavy.

Onen právník – předseda Ústavního soudu z obrazovky televizní, to sdělil, pro všechny myslící – docela zřejmě.

Věříme, že dočtete myslící čtenář až dotud, oči otevřenější může snad už mít pro tuto část problematiky neobydlených bytů v České republice – část majetkově-právní, organizační a logistickou. O majetek, který prokazatelně je bez správce, o který se nikdo nestará a v intravilánech našich obcí a měst přirozeně nejsou vizitkou pozitivnímu vývoje státu, lze diskutovat dlouho a dosáhnout konsensu ve zcela rozhádané společnosti nelze – k čemu nám je článek 11 Listiny základních práv a svobod – nejde tak ani o celou větu, ale dvousloví zdá se až frázovitě, které jest dnes morálním apelem ve společnosti bez morálky – zatím jen tichým.

Zní jasně: vlastnictví zavazuje.

Vůbec přirozeně se netýká jen obytných budov, jak naložili někteří privatizéři z devadesátých let s nabytým majetkem – není téma mojí úvahy, ale využít toto sousloví – na úrovni obce – byt jde o větičku z našeho slavného ústavního pořádku; je otázkou – bylo-li vůbec někdy toto sousloví aplikováno... Otočil si náš režim toto úsloví článku 11, v úplně jiné a mnoho lidí u nás nekritiky zcela prosazuje novou tezi – vlastník se postará vždy nejlépe, vždy lépe než stát, kraj či obec. O opuštěných, vyrabovaných fabrikách se zde nebudeme bavit, ale v republice chodíme denně všichni kolem 860 000 neobydlených bytů.

Jistě mnozí další naši spoluobčané – kupříkladu pracovníci realitních kanceláří by mohli připojit své terénní zkušenosti z této nekončící směsice problémů týkající se neobydlených bytů. Zapomínáme u nás často na objev našeho presidenta Osvoboditele – **je to ta Masarykovská drobná práce**, která může v obcích pomoci k tomu, aby se na jejich katastrech nevyskytovalo z celkového (v některých našich obcích dosahuje počet neobydlených bytů i více než 30 %) počtu bytů, které obec registruje – a má k tomu aparát, který nikdo jiný nemá – voličské seznamy – aby se do dalšího censu v roce 2030 či 2031 – počet neobydlených bytů v jejich obci výrazně snížil. Dnes k tomu nemají žádný právní podklad. Tedy nečiní. Drobná práce s každým bytem – máme dnes naprosto neuvěřitelné databáze a propojení mezi bezpočtu jevů, které je schopen internet pojmut, ale přesnou analýzu – pro občana – chtějícího někde bydlet, obce nemají. Zatím ona drobná práce autora tohoto textu jenom na příkladu města Ostravy – aby jeho zastupitelstvo obdrženo na stůl **Analýzu bytového fondu města**, po již téměř pětácti letech od listopadu, drobná práce občana ... naráží.

Co vět a papíru za oněch 35 roků zastupitelstvo na stůl dostalo, co strategií, vizí, návrhů a mnohdy až groteskních plánů ...

Analýzu bytového fondu města Ostravy (jenom toho našeho?) však zastupitelé na stole neviděli za celou onu půl čtvrtou dekádu let.

Pro zpracování takovéto Analýzy – ze zdrojů, které již dnes na základě censu – jsou zcela postačující, stačí v obcích do 1000 obyvatel bohatě – do pěti, osmi stránek A4 formátu, u větších měst včetně Prahy nemusí být takováto Analýza více než dvojnásobná počtem archů A4.

V metodické příručce pro obce – **Jak hodnotit udržitelnost bydlení**, kterou nechala zpracovat **Národní síť zdravých měst** (první vydání z roku 2020), můžeme ocitovat ze čtyřbodových Principů strategie rozvoje posilující kompaktnost zástavby (ze str. 31) alespoň bod první, zní:

Obec zpracovává analytickou mapu způsobů využívání půdy ve svém katastru a jeho přilehlých oblastí a monitoruje změny v celkové rozloze zelených otevřených prostranství. Tyto aspekty obec uplatňuje v územním plánování tak, aby nedocházelo k nekoncepčnímu rozrůstání obytné zástavby do volné krajiny.

Musím být konkrétní – neřeším zde výstavbu nových jaderných bloků pro výrobu elektřiny v České republice ani výstavbu vysokorychlostních železnic či dostavbu dálniční sítě, ale doporučuji obcím zpracování takovéto analýzy, velice jednoduché analýzy a po vzetí na vědomí na příslušných zastupitelstvech (kde mohou vzniknout návrhy usnesení, doporučení přirozeně pak – ledasjaká) – zveřejnit tyto počty a kvality ve svých zpravodajích či internetových stránkách obcí.

Občan sám pak díky propracovanosti internetového světa Českého úřadu zeměměřického a katastrálního (www.cuzk.cz) si může z katastrální mapy vyhledat druh vlastnictví či nevlastnictví, toho kterého objektu.

Nemám zatím informace, které jistě tento úřad má lepší nežli já – jaké procento objektů a pozemků lze adresně dohledat a jaké je procento nedohledatelné. Po více než třicetileté práci tohoto úřadu (který samozřejmě měl na co navazovat – na období před digitální érou) drtivá většina objektů u nás má i díky tomuto Úřadu – adresného majitele, případně správce. O procentu nedohledatelném, může naši věci jistě referovat podrobnější stav, již výše uvedeny – Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových.

V posledních větách první části mé diskuse o neobydlených bytech v České republice jen střípek inteligence některých – ve městě našem Ostravě je 11 200 neobydlených bytů, realitní kanceláře nabízí 1000 volných bytů – to jest zcela jiná kategorie kvality bytu (u nich položíte-li notáři v poledne peníze – večer můžete spát ve svém bytu či bytě řádně pronajatém), přesto se na ulici Středošolské má stavět 240 nových bytů. Věřme, že do této investice nepůjde koruna z peněz daňových poplatníků – tedy z rozpočtu města. V sídlišti dostavěném za minulého režimu se má na zelené louce mezi paneláky, jediné volné souvislé zelené ploše zastavět toto území novými byty. Klasická bolševická sídlištní zahušťovačka. Arci, však – v roce 2025. Pro koho ty byty mají být tiskové hlásné trouby města pochopitelně nevytroubily. Mohu jen zopakovat, že od roku 1990 každý rok bez jediné výjimky, z Ostravy odchází, Ostrava registruje 1000 až 2000 úbytku na svém počtu obyvatel, takže do letoška odešlo z města kvantum lidí rovnající se městu Opava.

Město ale umožní svou koncepční prací v bytové své politice – další zahušťovačku.

Část druhá – kvalita oněch 860 000 neobydlených bytů – v jakém jsou stavu.

Byť by to mohlo být samozřejmé, ale nezdá se takto pro každého – ta kvalita bytů neobydlených se pohybuje v rozmezí matematickém od známky 1 – do 10, od jednoho do

sta procent, je-li jednička to nejlepší a 10 či 100 % – úplná ruina, která ještě na pozemku stojí.

Jářku, takto zde vyjádřeno v jednom souvětí. Tato fakta o neobydlených bytech z hlediska jejich kvality je nutno znát a my je známe – často jenom pohledem na stavbu (viz níže citace knížek Kočího).

Proto v počtu neobydlených bytů se nachází byty ve vynikající kvalitě, okamžitě (příčemž okamžitě zde znamená – dnes) obyvatelné, kde, když nový nájemce či nový majitel vše vyřídí si – může v ten den, kdy finančně vše vyřeší – bydlet.

V ten den.

Tedy kvalita jedna.

A pak jsou zde stavby či trosky, kde bez celkové rekonstrukce či zboření objektu a výstavba nového na uvolněném místě – je nutná. Velmi často jde o objekty v intravilánu obcí, denně kolem nich chodíme a ony jsou neobydlené, dnes už ani nejsou možné k obývání – bez rekonstrukce. Municipality povětšinou tento problém neřeší – nejde o majetek obce velmi často – tím pádem se obec nestará. Jde však i o domy pustnoucí, tlející a chátrající více než 20 let. A článek 11 LZPS je jenom neznatelným vánkem v ovzduší.

Zjišťovat u těchto objektů – zdali tam probíhá odběr elektřiny či tepla – je-li funkční vodní hospodářství objektu je navýsost zbytečné – u těchto objektů již často dochází k zarůstání náletovou zelení – po celém obvodu domu. Dům zarůstá obrůstá zelení. A mnohdy se stává útočištěm bezdomovců.

Nevím jak dopadne x-tá novela či nový stavební zákon, materie, která se týká rekonstrukcí rodinných domků či jiných objektů k obývání, předpokládáme, že zůstane zachována. Protože je k občanům i dnes velmi přátelská – příznivá, přívětivá.

Jak?

Pokud si občan – s pomocí municipality anebo sám vybere domek, dnes neobývaný – rekonstrukce je nutná – pak nemá se stavebním úřadem žádnou agendu. Žádné papírování – pokud nemění účel využití tedy nepřebudovává rodinný dům na něco účelem využívání jiného – zůstane-li u využití původního – tedy chce zde bydlet a řádně uvést dům do obyvatelného stavu – nepotřebuje žádná stavební povolení.

Informace toť – ne pro všechny obyvatele Česka – známá.

I to je argument pro municipality, aby začaly pečlivěji dbát na to, co jim v obci stojí na pozemcích – a to kohokoli.

Rozebral jsem dvě základní části – dva základní úhly pohledu na problematiku neobydlených bytů v České republice.

Část druhá – problém kvalitativního stavu těchto bytů se patrně s většinou či všemi kritiky a polemizátory v oboru neobydlených bytů – patrně musíme shodnout. Také jde o úhel pohledu jednodušší, řekněme přímo – matematicky jasný.

Úhel pohledu první – zkráceně organizační jest už pro mnohé tvrdý ořech, přímo kokosový. Uvedl jsem však snad dostatek variant a náhledů na tento okruh, že i ti největší škarohlídi či ignoranti naprosto bagatelizující problém 860 000 neobydlených bytů v Česku – **zvolní** při své

trivializaci tohoto problému – protože musí uznat alespoň některé moje argumenty – že nejde jen tak lehkým mávnutím ruky tuto otázku celospolečenskou – nediskutovat.

O tuto seriózní diskusi nám všem především – by mělo jít.

K číslu 860 000 neobydlených bytů musím ještě připojit informaci, že Český statistický úřad jasně definuje co to je neobydlený byt. Tedy nepatří do tohoto součtu neobydlených bytů ze všech obcí České republiky – byty nedostavěné či rozestavěné. Důležité doplnění v závěru mého textu.

To, že v České republice je dostatek bytů dokazuje fakt, že jsme byli schopni po únoru roku 2022 ubytovat během týdnů několik set tisíc obyvatel z Ukrajiny. Můžeme si dovolit kompetentní odborný odhad znějící – ani jeden nový byt nebyl postaven, nebylo nutné postavit od února 2022 pro tyto občany. Byli umístěni i do neobydlených – do té doby bytů, stát jim platí nájem, věříme všichni, že jde o jev ne nekonečný. Autor tohoto textu působím, jak vidno z podpisu pod touto statí, v družstevním domě osmipodlažním, družstva, které spravuje cca 5000 bytů, z toho v našem vchodu je bytů 8x3 na patře, tedy celkem 24 bytů, z toho jsou neobydlené tři, dnes zatím hostí lidi z Ukrajiny.

Poslední zveřejněný odhad počtu bezdomovců v České republice, pořízený Ministerstvem práce a sociálních věcí zní – žije zde s námi 25 000 bezdomovců.

V republice máme 860 000 neobydlených bytů (celkový počet bytů k poslednímu censu – je 5 340 033).

Většina občanů České republiky – bydlí. Nesmíme si ovšem plést analýzu bytového fondu České republiky s ekonomickým potenciálem občanů České republiky. To, že **Platforma pro sociální bydlení** (viz časopis Statistika a my – 06/2024) odhaduje, že je v Česku momentálně v bytové nouzi až 1 400 000 osob (spadají sem i lidé, kteří vydávají víc než 40 % svých příjmů na bydlení) samozřejmě neznamená, že díky nadbytku bytů v republice zde žijeme jako v ráji. To nikoli, ale úkolem a smyslem mojí statě není řešení sociálních a finančních problémů (v jiném textu téhož čísla uvedeného časopisu – a to již z pera pracovníka ČSÚ se dovídáme číslo 1 020 561 z roku 2023 – počet ohrožených příjmovou chudobou v Česku) deseti miliónů občanů ČR. Chceme jen upozornit na to – že využitím statisíců neobydlených bytů v Česku – můžeme napomoci v řešení neblahé situace těchto lidí.

Pochopitelně, že jde o politický problém, komentář senátorky k domnělé krizi bytové – a jejím očekávání, že zákon o podpoře v bydlení, na který čekáme 30 let něco vyřeší, je zajímavým vstupem do problematiky (viz časopis Senát č. 2/2024) – když v celém jejím příspěvku není jediná věta o tom, že v této zemi je 860 000 neobydlených bytů.

Jde o masivní podporu developerům? Či programovým nerespektováním reality vyplývající z matematicky prosté analýzy – kdo bydlí ve všech bytech v České republice? A nejnověji se o tom můžeme přesvědčit v celostránkovém rozhovoru (Hospodářské noviny ze 17. června 2024) představitel Ministerstva pro místní rozvoj, který snad titulkem rozhovoru zdůrazňuje: „dostupné bydlení vyžaduje stovky miliard“ – přičemž v byrokraticko-politickém ptydepe nezminí jednou jedinou větou či slovem, že v této zemi je 860 000 neobydlených bytů. Je to už k pláči nebo smíchu?

Celostránkový rozhovor v HN.

Já vám garantuji, že mě Hospodářské noviny celou stránku na téma neobydlených bytů v České republice – rozhovor neumožní; myslící čtenář pak jen podotkne otázkou – a komuže patří Hospodářské noviny?

Pokud některé obce vyslyší logickou potřebu v rámci skutečné starosti o harmonický vývoj území, které spravují, tak využijí všech dostupných informací k opravdu forenzní analýze bytového fondu ve své obci (s využitím kupříkladu i dat o počtu investičních bytů v Česku, kterých je 223 000 a vlastní je 73 000 majitelů – viz časopis Euro z 15. května 2023; využitím všeho dostupného na úrovni obce, které jediné mají voličské seznamy, jistě bude i toto možné, jenom chtít).

Jednovětové, dvouvětové internetové odsudky či komentáře začasto složitých otázek, nejsou ani zde vhodné – jest třeba být v úsudku opatrný – problém 860 000 neobydlených bytů u nás, není na dvě věty jakéhokoli verdiktu.

Není.

Jistě mnohé překvapí, že nakladatelství Grada vydalo Radomírovi Kočí již dvě dvousetčtyřicetistránkové knížky – Prázdné domy. Tento obchodník s nemovitostmi ví nejlíp, že je lepší jednou vidět než desetkrát slyšet či číst, proto fotografie v jeho knížkách jsou – jasné. A určitě, jak autor naznačuje, budou následovat tyto dokumentární knihy – v dalších dílech.

Závěr a úvahy k zamýšlení:

1. Nic podstatného se nezmění pokud Ústava ČR nebude, jak je tomu dosud, obsahovat vizi bytové politiky státu, nikdo jiný než ústava přijatá v referendu na to nemá mandát.
2. Obce potřebují zákonný nástroj k tomu, aby domy, o které se nikdo nestará (které tímto též blokují pozemky v intravilánech), byly po roku, třech, pěti, deseti, patnácti letech (? číslo stanoví zákon), převedeny do majetku obce. Obce s nimi nebudou kšeftovat ani je vidět jako zdroj budoucího zisku, ale budou je nabízet veřejně občanům, kteří v nich budou trvale bydlet. Budou nabízet pozemky (u zmunicipalizovaných ruin), které jsou zastavěny – proti pozemkům – zeleným loukám (je trestuhodné, trvale neudržitelné, zastavovat dále naši zemědělskou půdu, či případně dokonce lesní půdu, hřiště, parky, louky, volné plochy zeleně na sídlišťích, apod.).
3. Nelze předpokládat, že bez zákonné úpravy řešící neobydlené byty (nejen ty) by úředníci v Česku či členové parlamentu cokoli podnikali k zlepšení zcela nevyhovujícího dnešního stavu – důkaz tohoto tvrzení – od XI/1989 nic neudělali a počet neobydlených bytů trvale roste (census z roku 2001 – neobydlených bytů 538 615, v roce 2011 – 651 937, rok 2021 – 859 894, za 20 let současného režimu stoupl počet neobydlených bytů o 321 279; zdrojem veškerých čísel zde je Český statistický úřad, o číslech bychom proto neměli polemizovat – jen o úhlu pohledu na ně; viz: <https://scitani.gov.cz/pocet-bytu#skupina-5732>).

Tento trend je antipólem programu trvalé udržitelnosti života na vymezeném území České republiky.

4. Developeři, miliardáři, samozřejmě, nikoli český parlament, kteří řídí chod naší společnosti, ti rozhodují ve svých sdělovacích prostředcích o tom, o čem se smí psát a mluvit. Udržíjí společnost, stále v duchu předlistopadovém, kdy byl nedostatek bytů. Dnes existujících bytů v České republice z toho 860 000 neobydlených – postačuje bohatě pro 10 000 000 občanů České republiky. Těchto několik osob takto výše označených, udržuje v podvědomí obyvatel pořád ono klíšé nedostatku bytů. Jde o specifické hrátky v obchodě s nemovitostmi, kdy za každou cenu tyto investoři chtějí vydělat – na nevědomosti národa ve věci – jak to opravdu – číselně, s byty v Česku je. Jde o nebezpečný jev v rámci snahy o harmonický vývoj společnosti, který nebude ze společnosti vyhuben – nedojde-li k realizaci bodu 1 našeho Závěru.
5. V České republice není nedostatek bytů. Domnívám se, že tato věta nebyla v České republice ještě publikována. Cenzura miliardářů to nedovolí. Proč? Jestliže je něčeho dostatek není možné, aby u takovéto komodity ceny nestále rostly. Opak bude pravdou.
6. Poslední informace z ostravské radnice vypadá tak, že by Analýzu bytového fondu města Ostravy mohlo už koncem roku 2025 zastupitelstvo dostat na stůl. Poprvé po 35 letech. Možná to bude inspirace i pro ostatní obce v republice.
7. Závěr tohoto mého textu je také pokus – snad ne zoufalý – vyvolat diskusi na všech úrovních – o velmi vážném problému naší vlasti. O neobydlených bytech.

RNDr. Radoslav Štědroň

předseda výboru samosprávy bytového domu Vdovská 36 –
Stavebního bytového družstva Hlubina v Ostravě,
červenec, 2024

Poznámka redakce

S autorem článku lze souhlasit, že v České republice je 860 000 neobydlených bytů. S tímto argumentem operuje Ministerstvo pro místní rozvoj ČR v čele s ministrem Ivanem Bartošem. Řešení, které by tyto byty umožnilo obsadit potřebnými nebydlícími lidmi nebude jednoduché a popravdě řečeno, jde nad rámec a dosah našeho časopisu určenému především bytovým družstvům a SVJ. Autorovi doporučujeme, aby své texty poslal k rukám ministra MMR, kde by jeho tiskové oddělení mohlo jeho myšlenky případně využít. Pokud autor článku pomýšlí na pokračování svých úvah a snaze pomoci řešit uváděný problém (jak v úvodu naznačuje), pak jeho myšlenky rádi otiskneme, pokud se budou zabývat konkrétním řešením především neobsazených družstevních bytů či bytů SVJ.

Za redakci Vít Špaňhel, šéfredaktor