

Bytová družstva čekají na příležitost



Author: SF / Petr Bým | Published: 29.10.2008

Družstevní bytová výstavba na našem území má poměrně dlouhé a hluboké tradice. Sahají až do dob I. republiky, ale ještě na sklonku šedesátých let byla dokonce dominantní formou výstavby. Například v roce 1968 družstevníci postavili přes 34 000 nových bytových jednotek, zatímco stát jen 11 000, tedy třetinu. V té době ovšem byla velmi slabá individuální výstavba, která naopak dnes představuje nejvýznamnější segment výstavby. Zato bytové družstevnictví z tohoto úhlu pohledu není vůbec viditelné. Od počátku 90. let se bytová družstva angažují takřka výhradně v oblasti modernizace a revitalizace vlastního bytového fondu, když nová družstva vznikají jen za účelem privatizace bytů z vlastnictví státu a obcí.

Nepomohl ani zákon

Chabou aktivitu bytových družstev na poli výstavby nijak nepovzbudil ani zákon o podpoře družstevní bytové výstavby, přijatý v roce 2005. Podle údajů ministerstva pro místní rozvoj v následujících dvou letech bylo postaveno se státní podporou na základě tohoto zákona pouhých 300 nových družstevních bytů. To je více než málo, například v sousedním Rakousku v roce 2005 bytová družstva a nízkoziskové organizace postavily se státní podporou 14 680 nových bytů. „Družstevní výstavba je skutečně mizivá, a to překvapivě. Když dva roky zpátky vstoupil v platnost zákon o podpoře družstevní výstavby, očekávalo se, že ministerstvu utrhnou zájemci ruce. Bylo totiž možné získat velmi výhodné úvěry a navíc podporu - na jeden byt příspěvek zhruba 100 tisíc korun a nízkouročený úvěr ve výši 700 tisíc korun na dvacet let. Zájem ale nebyl žádný. Data o družstevní výstavbě navíc zkresluje i skutečnost, že přes družstva staví hlavně obce, přičemž celkově družstevních bytů ubývá převody do soukromého vlastnictví,“ říká Jiří Pácal ze společnosti Central European Holding.

Družstevní výhody

Významnou předností bytových družstev je skutečnost, že nevytvářejí zisk a proto mohou nabízet standardní bydlení za nižší nájemné. Kromě toho mají velmi dobrou pověst i jako správci bytového fondu, družstva jsou např. neaktivnější žadatelé ve využívání programu Panel na revitalizaci panelových bytových domů. „Mohu potvrdit, že bytová družstva jsou váženými klienty bank, neboť jim poskytované úvěry patří k obchodům s nejnižší rizikovostí,“ řekl na konferenci Ladislav Koucký z ČSOB.

Družstva by ovšem podle mínění účastníků konference mohla hrát v oblasti bytové politiky významnější roli. Třeba jako možnost zajistit bydlení pro ty skupiny obyvatelstva, které na koupi bytu nemají prostředky, přitom ale mají zájem se na řešení této své potřeby finančně spolupodílet. Zdá se, že představitelé municipalit tuto variantu začínají brát v potaz. „V současné době zvažujeme přípravu pilotních projektů, které by měly podpořit výstavbu nových družstevních domů,“ řekl ve svém vystoupení na konferenci Jiří Janeček, radní hlavního města Prahy pro sociální a bytovou politiku. „Dnešní námi uvažované pojetí družstevního bydlení či samotného bytového družstva by tedy mělo umožnit jak výstavbu nových bytů, tak i možnou pomoc pro mladé rodiny i seniory s žádoucí integrací, tedy společným bydlením. Nová družstevní forma by tak mohla za přijatelnějších ekonomických podmínek umožnit a při spoluúčasti města podpořit výstavbu takovýchto bytů.“

Družstevní budoucnost

Tuzemská bytová družstva se vyrovnávají s novými podmínkami. Jedním z plodů tohoto procesu je i Družstevní marketingové sdružení (DMS), které v letošním roce oslavilo pět let své existence. Nabídlo svým členům nejen cenově dostupné bydlení v lepším standardu, ale také další doplňkové služby, mj. pojištění domácností, rekreačních objektů i dalšího majetku, služby realitních kanceláří při koupi, prodeji a výměně bytu, zajištění dodávek energií, aj. „Inspirovali jsme se v zahraničí, kde bytová družstva pomáhají ve velkých městech řešit problémy nejen s bytovou otázkou, ale také problémy v oblasti nezaměstnanosti, sociální exkluze a podobně,“ řekl ve svém vystoupení Martin Kroh, předseda správní rady DMS a představenstva stavebního bytového družstva Praha.

Mezinárodní konference Bytová družstva v evropských metropolích se zúčastnila nejen stovka odborníků na bytovou a sociální politiku, ale i zástupci vedení měst a obcí ČR, když záštitu nad ní převzal pražský primátor Pavel Bém a Hospodářská komora ČR. Snad i to je odrazem změněného vnímání bytového družstevnictví ze strany politiků. Pro opětné nastartování družstevní výstavby i zvýšení podílu družstev na bytové politice vůbec mluví i praktické faktory. „S růstem problémů ve společenstvích vlastníků s problémovými majiteli bytů se ukazuje, že družstvo na tomto poli funguje lépe, snadněji se tam vše řeší. V tom vidím možnost pro jejich přežití. A pokud hledáme inspiraci v zahraničí, pak se náš družstevní model blíží systému kondominii více než zmíněná společenství vlastníků,“ konstatuje J. Pácal.

Stavební fórum připravuje k tématu bydlení další diskusní setkání z cyklu Tržní cena vs. užitná hodnota, tentokrát s podtitulem [Krise trhu bydlení, je nebo není?](#). Diskusní setkání se koná 6.11.2008, více informací o programu a on-line přihlašovací formulář naleznete na [webu diskusí](#).

29.10.2008 11:00, SF / Petr Bým