

Zjistit přesný počet bytů byla práce pro detektivy

Evidenci družstevních bytů zkomplikoval v 90. letech jejich převod do vlastnictví členů. **Společenství vlastníků jednotek** je dnes jednou z nejčastějších forem bydlení, i když družstva vznikají i nadále.

Když Český statistický úřad hledal způsob, jak zkvalitnit statistické zjišťování bytových družstev a společenství vlastníků, věděla jsem naprosto přesně, co má na mysli. Kritéria výběru zpravodajských jednotek společenství vlastníků (SVJ) byla z jeho pohledu zcela standardní, avšak pro tento subjekt nepřesná. Podle mých dosavadních zkušeností by dobrým kritériem pro výběr jednotek a následně i dopočet byl počet bytů jednotlivých SVJ. Abychom získali potřebná data, oslovili jsme proto Svaz českých a moravských bytových družstev, jehož členskou základnu tvoří velká i malá bytová družstva. Obrátili jsme se také na Sdružení bytových družstev a společenství vlastníků ČR, kde člen-

skou základnu tvoří převážně malá bytová družstva a společenství vlastníků. Členství v těchto institucích je dobrovolné, to znamená, že větší část družstev a společenství není nikde registrována.

Kde je hledat

Kdo má nějaké zkušenosti s identifikací vlastnictví a vlastníka, může si říci, že zjistit vlastnictví a počet bytů v jednotlivých SVJ, nemůže být problém. Opak je pravdou. SVJ je sice právní subjekt, ale žádný byt nevlastní. Vlastníky jsou jeho členové – fyzické osoby (ojediněle právnické osoby). Na začátku byl nápad použít počty bytů jako kritérium pro výběr SVJ. Od brněnských kolegů jsem obdržela

Bytová družstva v 90. letech

Do roku 1993 bylo v České republice 755 bytových družstev. Z toho 208 družstev bylo založeno do roku 1989 (včetně). Vznik 547 bytových družstev v letech 1990 až 1994 umožnil **zákon o bytovém, spotřebním, výrobním a jiném družstevnictví**.

jsme od nich získali i data o počtu domů, které patří do SVJ. Aby byla data použitelná, musí být také přístupná (nejlépe v RES). Pro zřízení nového nepovinného atributu jsme potřebovali zřídit číselník Velikostní kategorie podle počtu bytů. Slouží nejen nám, ale i bytovým družstvům a společenství vlastníků.

Další hromádka

Počty bytů ve vlastnictví bytových družstev jsme získali jinak. Na rozdíl od SVJ jsou bytová družstva vlastníky bytů, které dosud nebyly převedeny do vlastnictví. Tyto byty nemusí být vždy evidovány jako samostatné jednotky v katastru nemovitostí. Proto jsme v roce 2010 uskutečnili jednorázové plošné statistické šetření. Obeslali jsme 9 035 bytových družstev s 0–9 zaměstnanci, zpátky nám jich přišlo 86,1 %. Tak vysokou návratnost jsme nečekali. V současné době je v RES tento nový statistický atribut zaveden. Data jsou vložena jak u SVJ (právní forma 145), tak i u bytových družstev (právní forma 20). Samozřejmě že jsme atribut počet bytů použili do technického projektu pro rok 2011 jako jedno z kritérií pro výběr jednotek do zpravodajského souboru.

dobry typ a obrátila se na registr sčítacích obvodů (RSO) v Pardubicích s žádostí o propojení dat s registrem ekonomických subjektů (RES). Museli jsme proto k jednotlivým IČ doplnit identifikátory adres a „vypreparovat“ čísla popisná na jednotlivé domy (RSO totiž eviduje nemovitosti podle adres a popisných čísel). V některých případech jsme hledali čísla popisná v názvu společenství. Po úpravách dat jsme z RSO obdrželi soubory s počty bytů pro jednotlivá společenství. Tam, kde data chyběla nebo se zdála nepřesná, jsme získávali informace z veřejného přístupu do katastru nemovitostí. V době, kdy jsme data shromažďovali a připravovali databázi, bylo v České republice evidováno 38 tis. SVJ. Proto nebylo možné jednotlivá data individuálně zkontrolovat. Obrátili jsme se tedy na oddělení provozních analýz a programování Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního. Kromě počtu bytů

Jak vznikla společenství vlastníků jednotek

V českých zemích má bytové družstevnictví již stoletou tradici. První (Společenstvo pro zřizování bytů) u nás vzniklo již v roce 1903. V roce 1918 existovalo na 165 různých bytových sdružení a po skončení 2. světové války už 442. Jejich počet dál narůstal, nejvíce v 50. letech (zákon ze dne 12. května 1959 o družstevní bytové výstavbě). K dalšímu obratu došlo v 90. letech (zákon o vlastnictví bytů 72/1994 Sb.). **Družstevní byty se mohly začít převádět do vlastnictví členů.** Skeptici se obávali zániku bytových družstev, ale nestalo se tak. Naopak, **v souvislosti s privatizací obecních či podnikových bytů** se zakládala nová družstva. Zákon řešil i vývoj po převodu bytů – vznikla nová forma vlastnictví, resp. spoluvlastnictví (noví vlastníci bytů se současně stali spoluvlastníky společných částí domu). Společenství vlastníků jednotek je dnes **jednou z nejčastějších forem bydlení.** Vzniká tzv. ze zákona a teprve když splní předepsaná kritéria, schválí stanovy a zvolí svoje statutární orgány, je proveden zápis do rejstříku a obdrží identifikační číslo.

Věra Hrdinová
oddělení vládních účtů