

## Právní důvod užívání bytu a velikost bytové domácnosti

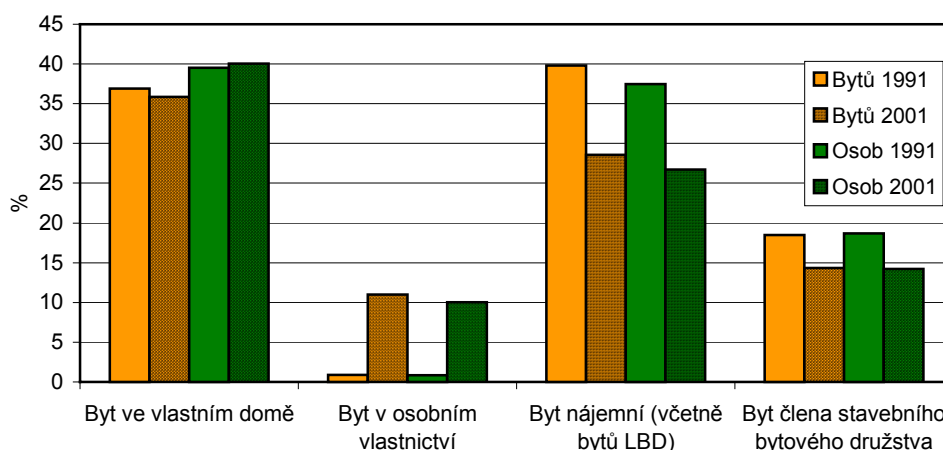
Právní důvod užívání bytu patří k charakteristikám bytového fondu, které zaznamenaly zejména mezi sčítáními 1991 a 2001 velmi výrazné změny. Privatizace bytů - restituce, převody a prodeje bytů do soukromého vlastnictví a současně kvantitativně velmi malá nová bytová výstavba ve svém souhrnu znamenaly výrazný posun ve struktuře bytů podle důvodu užívání.

V dlouhodobém pohledu patřily k převažujícím právním formám užívání bytu byty nájemní, byty ve vlastním domě (většinou byty ve vlastních rodinných domcích) a byty stavebních bytových družstev, která vznikala po roce 1959 a jejichž stavební činnost se dynamicky rozvíjela od počátku šedesátých let. Tyto tři právní formy představovaly ve struktuře bytového fondu podíl 92 - 95 %.

Po roce 1989 vlivem zahájeného procesu privatizace bytového fondu se proporce z hlediska právních forem užívání významně změnily. Snížil se počet i podíl nájemních bytů a bytů družstevních, posílilo zastoupení bytů v osobním vlastnictví. Nově vznikla kategorie bytu „člena družstva nájemců založeného v průběhu privatizace“, tj. byty, jejichž uživatelem byl k datu sčítání člen nebo účastník družstva, společnosti s ručením omezeným nebo akciové společnosti, která vznikla v procesu privatizace domu. V katastru nemovitostí je jako vlastník domu zapsána v tomto případě právnická osoba (družstvo, s.r.o., a.s.). U bytů v osobním vlastnictví je v katastru nemovitostí zapsán přímo vlastník konkrétního bytu. Přitom i v domech s byty v osobním vlastnictví mohou existovat družstva vlastníků - tedy právnické osoby založené za účelem správy nemovitosti. Rozhodujícím kritériem pro určení konkrétního důvodu užívání bytu byl ale u uvedených dvou případů právě zápis v katastru nemovitostí.

V roce 1991 nejvyšší podíl ve struktuře bytů zaujímaly nájemní byty, byty ve vlastním domě a byty družstevní. Rozložení osob v bytech podle právního důvodu užívání mělo jiné pořadí podle váhy - nejvyšší podíl osob byl v bytech ve vlastním domě. Byty ve vlastním domě - tedy většinou v rodinných domech - jsou ve srovnání s jinými byty větší, častější je v nich vícegenerační bydlení a tudíž velikost bytové domácnosti je nejvyšší. I roce 2001 byly nejčetnější uvedené právní formy užívání bytu, přičemž nejvyšší váhu ve struktuře bytového fondu měly byty ve vlastním domě; podíly bytů nájemních a družstevních se snížily. Naopak vzrostlo zastoupení bytů v osobním vlastnictví, jejichž podíl překročil desetinu celkového bytového fondu (v roce 1991 tvořily tyto byty necelé jedno procento). Rozložení osob odpovídalo rozložení bytů při vyšším podílu osob trvale bydlících v bytech ve vlastním domě.

Podíly vybraných právních důvodů užívání bytu v letech 1991 a 2001



Struktura bytů podle právního důvodu užívání z územního hlediska odpovídala charakteru osídlení konkrétních oblastí. Nájemní byty a byty družstevní převažovaly v krajích s většími městy, v ostatních krajích převažovaly byty ve vlastním domě. Kraje s více než 50-ti procenty bytů ve vlastním domě patřily v roce 2001 i v roce 1991 kraje Středočeský, Vysočina a Zlínský, přestože se mezi

sčítáními uvedený podíl snížil. Pouze ve třech krajích (Praha, Karlovarský, Ústecký) zastoupení bytů ve vlastním domě na celkovém bytovém fondu kraje mezi lety 1991 a 2001 vzrostlo.

Podíly bytů nájemních se snížily ve všech krajích, i když dynamika byla různá. V krajích, ve kterých převažovaly rodinné domy a byty v nich a kde bylo zastoupení bytů nájemních nižší, byl pokles méně výrazný. V roce 2001 pouze ve dvou krajích (Hl. m. Praha a Moravskoslezský) tvořily nájemní byty nejvyšší podíl ve struktuře bytového fondu (47 resp. 36 % z celkového počtu trvale obydlených bytů kraje).

Největší přírůstky bytů v osobním vlastnictví zaznamenaly kraje Karlovarský (o 24 procentních bodů), Plzeňský a Zlínský.

**Tab. 1 Podíly (%) vybraných právních důvodů užívání bytů v krajích v letech 1991 a 2001**

Kraj	Byt ve vlastním domě nebo v osobním vlastnictví		z toho: byt ve vlastním domě		Byt nájemní (včetně bytů LBD)		Byt člena bytového družstva	
	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001
Hl. m. Praha	11,7	22,3	10,8	11,2	66,0	47,2	19,5	13,0
Středočeský	53,1	60,1	52,7	50,0	29,3	19,0	13,2	10,5
Jihočeský	41,3	48,7	40,8	40,0	35,3	25,3	18,4	14,9
Plzeňský	40,8	54,3	39,7	37,8	36,4	26,7	18,2	10,7
Karlovarský	20,0	46,4	19,0	21,3	62,3	37,4	15,2	8,2
Ústecký	24,5	37,9	23,7	25,0	54,3	37,1	18,9	17,0
Liberecký	35,3	44,3	34,0	33,7	37,8	28,5	22,4	18,4
Královéhradecký	44,2	52,5	43,4	42,1	34,1	23,0	16,5	14,1
Pardubický	49,4	57,7	48,6	46,6	28,8	19,4	16,2	13,8
Vysočina	55,2	62,2	54,7	51,4	23,5	15,3	17,0	13,1
Jihomoravský	47,6	52,3	47,0	44,5	28,7	25,1	20,8	15,4
Olomoucký	45,1	53,1	43,7	41,3	29,8	21,7	20,3	14,6
Zlínský	53,7	65,4	53,0	50,5	21,8	12,3	21,4	14,4
Moravskoslezský	30,6	35,8	29,5	28,7	42,5	36,1	22,4	18,4
ČR celkem	37,8	46,8	36,9	35,8	39,8	28,6	18,5	14,3

Krajská struktura podle právního důvodu užívání bytu byla ovlivněna výskytem většího města v jednotlivých krajích. Pokud se na území kraje nalézalo takové město, mohla nastat situace, kdy se většinová část okresů jednoho kraje vyznačovala extrémními hodnotami, aniž by se tento trend potvrdil v krajském měřítku. Platilo to především pro kraje Jihomoravský, Plzeňský a Liberecký.

Nejvyšší dosažený podíl mezi všemi důvody užívání byl v roce 1991 v okrese Most pro nájemní byty 74,9 %, v roce 2001 byl v okrese Praha-západ pro byty ve vlastním domě 66,7 %.

Pokles podílu bytů ve vlastním domě zjištěný mezi lety 1991 a 2001 se v okresním měřítku projevil snížením počtu okresů s nejvyšším podíly. Zatímco v roce 1991 byl nadpoloviční podíl bytů ve vlastním domě ve 31 okresech, v roce 2001 jen ve 26 okresech. Maximální hodnota podílu bytů ve vlastním domě byla v roce 1991 v okrese Břeclav (téměř 70 %), v roce 2001 v okrese Praha-západ to byly dvě třetiny bytového fondu.

Strukturální změny právního důvodu užívání bytu, které se dotkly nejvíce nájemních bytů, pozměnily výrazně i struktury jednotlivých okresů. Vysoká koncentrace nájemních bytů v okresech krajů Karlovarského a Ústeckého se rozměnila. V roce 1991 byla převaha nájemních bytů v Praze a v 9 dalších okresech, v roce 2001 pouze v Praze a v okresech Chomutov a Karviná.

Byty členů bytových družstev nedosahovaly tak výrazných podílů jako dvě předchozí kategorie, proto ani v roce 1991 okresy s maximálními podíly (nad 25 %) neutvořily regionální uskupení. Maximální podíly družstevních bytů byly v roce 1991 ve velkých městech (v Praze to byla městská část Praha 4, dále Plzeň, Brno, Ostrava) a okresy Ústí nad Labem, Česká Lípa a Vsetín. V roce 2001 překročily hranici 25 % družstevních bytů pouze město Ostrava a dvě městské části Prahy.

Změny váhy družstevních bytů v jednotlivých regionech souvisely jednak s intenzitou převodu družstevních bytů do vlastnictví, ale i s intenzitou převodu nebo prodeje bytů nájemních (ve vlastnictví LBD nebo obcí). Kumulace obou vlivů se zprostředkovaně promítla do změn struktury bytového fondu konkrétního území.

**Tab. 2 Okresy s nejvyššími podíly vybraných právních důvodů užívání bytu v letech 1991 a 2001**

Byt ve vlastním domě		Byt nájemní (včetně bytů LBD)		Byt člena bytového družstva	
1991 > 60%		1991 > 60 %		1991 > 25 %	
Břeclav	69,7	Praha 2	94,2	Plzeň-město	33,4
Brno-venkov	69,3	Praha 7	92,9	Brno-město	31,9
Praha-západ	69,1	Praha 1	92,1	Ostrava-město	31,7
Uherské Hradiště	67,6	Praha 3	88,5	Praha 4	29,4
Vyškov	65,2	Most	74,9	Ústí nad Labem	27,2
Hodonín	64,3	Sokolov	65,2	Česká Lípa	26,9
Plzeň-jih	64,3	Praha 8	64,1	Vsetín	25,7
Nymburk	61,8	Praha 6	62,7		
Praha-východ	61,2	Karlovy Vary	62,2		
Blansko	60,5	Praha 10	62,0		
		Chomutov	60,3		
2001 > 60 %		2001 > 60 %		2001 > 25 %	
Praha-západ	66,6	Praha 1	86,3	Ostrava-město	27,9
Brno-venkov	65,5	Praha 2	81,3	Praha 13	26,7
Břeclav	63,0	Praha 7	75,3	Praha 15	26,4
Uherské Hradiště	62,6	Praha 3	69,2		
Vyškov	60,6				
Hodonín	60,5				

Maximální podíl bytů v osobním vlastnictví na úrovni okresů v roce 2001 činil 33 % v okrese Plzeň-město. Výrazné zastoupení bytů v osobním vlastnictví bylo dále v severních Čechách především v okresech Ústí nad Labem, Sokolov a Karlovy Vary.

Výraznější koncentrace bytů členů družstva nájemců se týkala pouze několika okresů, především Prahy. V meziokresním srovnání v roce 2001 také dosáhly významnějších podílů byty v jiném bezplatném užívání. Rozložení okresů v této kategorii bylo rovnoměrnější.

Průměrná velikost bytové domácnosti měla dlouhodobě klesající trend. Přitom byty ve vlastním domě (většinou v rodinných domech) obývaly domácnosti s nejvyšším průměrným počtem osob, což vyplývalo z charakteru tohoto druhu bytů resp. domů. Početně nejmenší bytové domácnosti žily v jiných bezplatně užívaných bytech (kromě bytů ve vlastním domě a bytů v osobním vlastnictví).

V jednotlivých krajích si průměrná velikost bytové domácnosti zachovala zhruba stejné rozložení jako v roce 1991; maximální byla ve Zlínském kraji a v kraji Vysočina, minimální hodnota v Praze a Ústeckém kraji. Diferenciace mezi kraji se snížila.

**Tab. 3 Průměrná velikost bytové domácnosti podle vybraných právních důvodů užívání bytu v krajích v letech 1991 a 2001**

Kraj	Byt ve vlastním domě		Byty v osobním vlastnictví		Byt nájemní (včetně bytů LBD)	
	1991	2001	1991	2001	1991	2001
Hl. m. Praha	2,78	2,72	2,40	2,13	2,38	2,27
Středočeský	2,80	2,83	3,09	2,49	2,73	2,59
Jihočeský	2,84	2,85	3,08	2,54	2,81	2,64
Plzeňský	2,80	2,79	2,89	2,41	2,70	2,56
Karlovarský	2,93	2,91	2,77	2,40	2,69	2,54
Ústecký	2,76	2,77	2,71	2,31	2,57	2,40
Liberecký	2,85	2,88	2,77	2,37	2,65	2,49
Královéhradecký	2,85	2,88	2,90	2,50	2,71	2,53
Pardubický	3,00	2,99	3,06	2,52	2,75	2,56
Vysočina	3,10	3,07	3,06	2,65	2,86	2,65
Jihomoravský	3,09	3,08	2,85	2,38	2,63	2,49
Olomoucký	2,99	3,01	2,96	2,45	2,76	2,59
Zlínský	3,20	3,16	3,07	2,52	2,74	2,52
Moravskoslezský	3,16	3,09	2,88	2,45	2,65	2,50
ČR celkem	2,96	2,95	2,67	2,41	2,60	2,47

Okresní struktury průměrné velikosti bytové domácnosti bez ohledu na další členění nevykázaly významné změny v koncentraci oblastí s nejvyššími i nejnižšími dosaženými hodnotami. V roce 1991 existovalo 10 okresů s tří a více člennou bytovou domácností v oblasti jižní Moravy (max. Hodonín 3,18), v roce 2001 zůstal pouze jeden okres s hodnotou překračující hranici 3 osob, a to právě Hodonín (3,06). Mezi okresy s nízkými hodnotami průměrné velikosti bytové domácnosti se zařadily v obou letech okresy s velkými městy (Praha, Brno, Ostrava) a okresy Ústeckého kraje. K Praze, která jako jediná v roce 1991 dosahovala úrovně pod hranicí 2,5 osoby, se v roce 2001 připojilo dalších 7 okresů.

**Tab. 4 Maximální rozdíly (kladné i záporné) průměrné velikosti bytové domácnosti podle vybraných právních důvodů užívání bytu, počtu obytných místností a krajů mezi roky 1991 a 2001**

Právní důvod užívání bytu		1 místnost	2 místnosti	3 místnosti	4 místnosti	5 místností	6+ místností
Byt nájemní /včetně bytů LBD/	+	0,21 Ústecký	-	-	-	-	0,06 Vysočina
	-	-	-0,18 Hl. m. Praha	-0,36 Středočeský Vysočina	-0,62 Hl. m. Praha	-1,02 Hl. m. Praha	-1,55 Hl. m. Praha
Byty celkem	+	0,18 Ústecký	-	-	-	-	-
	-	-	-0,19 Hl. m. Praha	-0,33 Hl. m. Praha	-0,43 Hl. m. Praha	-0,35 Hl. m. Praha	-0,39 Plzeňský

Celkový pokles průměrné velikosti bytové domácnosti v roce 2001 proti roku 1991 nepřinesl výrazné strukturální změny. Oblastí s nejvyšší průměrnou velikostí bytové domácnosti zůstaly byty ve vlastním domě a z územního hlediska moravské kraje. Krajem s nejnižší hodnotou průměrné velikosti bytové domácnosti byla v roce 2001 Praha a dále kraj Ústecký. Sblížení dosažených hodnot pro nájemní byty a byty s jiným důvodem užívání na celorepublikové úrovni v roce 2001 se na regionální úrovni neprokázalo.

Z hodnot průměrné velikosti bytové domácnosti podle počtu místností bytu vyplývá zvýšení průměrného počtu osob v bytech s jedinou místností. Důvodem může být mimo jiné nedostatek finančně dostupných bytů, takže bydlení v bytech velikostně neodpovídajících počtu členů domácnosti, bývá pro řadu rodin jedinou možností bydlení.