

3. Vlastnická struktura domů a právní důvody užívání bytů

Zjišťování druhu vlastníka domů a právního důvodu užívání bytů má při sčítání domovního a bytového fondu dlouhou tradici. Dotaz na vlastníka domu se poprvé objevil ve sčítání 1950, právní důvod užívání bytu se zjišťuje nepřetržitě dokonce již od SLDB 1921. S využitím těchto údajů ze sčítání lze poměrně spolehlivě sledovat kvantitativní a kvalitativní proměny vlastnické struktury domovního a bytového fondu v dlouhé časové řadě. Nic na tom nemění ani částečné rozdíly v metodice a obsahovém vymezení některých položek, ke kterým v reakci na změny v politické či legislativní oblasti často docházelo.

Několik metodických odlišností oproti předchozímu sčítání přineslo i SLDB 2011:

- Nově bylo samostatně zjišťováno spoluvlastnictví vlastníků bytů (jednotek), které se týkalo pouze případů, kdy byl ve spoluvlastnictví vlastníků bytů (jednotek) celý dům a vlastníci jednotek byli uvedeni v katastru nemovitostí jako vlastníci jednotek a spoluvlastníci budovy. V roce 2001 bylo spoluvlastnictví vlastníků bytů zahrnuto v položce „kombinace vlastníků“, a to v případech všech bytů převedených do vlastnictví i pouze jejich části.
- Sčítání 2011 definovalo kombinaci vlastníků výlučně jako kombinaci vlastnických forem. Nejčastěji se jednalo o domy s částí bytů ve vlastnictví fyzických osob a s částí bytů ve vlastnictví družstva coby původního vlastníka domu.
- Bytové družstvo v roce 2011 mělo širší vymezení než v minulosti a zahrnovalo všechny typy bytových družstev – bývalá stavební bytová družstva (SBD), lidová bytová družstva (LBD), nově vzniklá bytová družstva vyčleněná z původních družstev, nově založená bytová družstva apod., přičemž bytové družstvo muselo být jediným vlastníkem domu (dle zápisu v katastru nemovitostí). V roce 2001 stavební bytová družstva zahrnovala výlučně družstva ustanovená Zákonem č. 27/1959 Sb. nebo družstva od původního SBD oddělená. Domy v rámci lidových bytových družstev byly v roce 2001 zahrnuty pod vlastníka „obec, stát“ a byty lidových bytových družstev byly v roce 2001 (i v předchozích sčítáních) sčítány jako byty nájemní.
- V roce 2011 se na rozdíl od předchozího sčítání již nezjišťovala družstva založená za účelem privatizace domu. Tyto právnické subjekty měly časově omezenou platnost a po ukončení privatizace se transformovaly nebo zanikly (vlastníky domu se stali vlastníci jednotek).

3.1. Obydlené domy s byty podle vlastníka domu

Ze všech parametrů domovního fondu sledovaných při sčítání se nejdramatičtější změny odehrály právě ve vlastnické struktuře, a to v souvislosti s privatizací a restitucí velké části domovního, resp. bytového fondu po roce 1989. Ta se dotýkala především bytových domů, jelikož u rodinných domů bylo vlastnictví soukromou osobou hojně rozšířené i za minulého režimu, když v roce 1980 byly soukromé osoby vlastníky rodinných domů v bezmála 96 % případů. I z tohoto důvodu se zastoupení nejčtenější formy vlastnictví – fyzickou osobou – zvýšilo od sčítání 1991 u celé množiny obydlých domů s byty jen zanedbatelně (přibližně o 3 procentní body) na 85,1 % při posledním sčítání. Razantnější nárůst zaznamenala nově zavedená položka „spoluvlastnictví vlastníků bytů (jednotek)“, kterou vykazalo téměř 138 tisíc domů (7,8 %), čímž se rázem stala druhou nejčastější formou vlastnictví. Do značné míry se na tom podepsala výše deklarovaná změna metodiky spojená jednak s vyčleněním této kategorie vlastnictví z položky kombinace vlastníků, která díky tomu mezi posledními dvěma censy poklesla z 3,5 % na 1,3 %, jednak zrušení samostatného zjišťování družstev založených za účelem privatizace domu. Podstatná část domů ve spoluvlastnictví vlastníků bytů však byla sečtena rovněž na úkor pokračujícího propadu domů ve vlastnictví obce, státu a bytových družstev, jejichž byty byly v rámci probíhající privatizace převáděny do vlastnictví či prodávány jejich uživatelům. Podíl obydlých domů s byty ve vlastnictví obce a státu se ve srovnání s rokem 1991 snížil z 13,4 % na 2,7 %, u domů vlastněných bytovými družstvy pokleslo jejich zastoupení z 3,2 % na 1,8 %.

Tab. 6: Vývoj obydlených domů s byty podle vlastníka domu mezi sčítáními 1991 a 2011

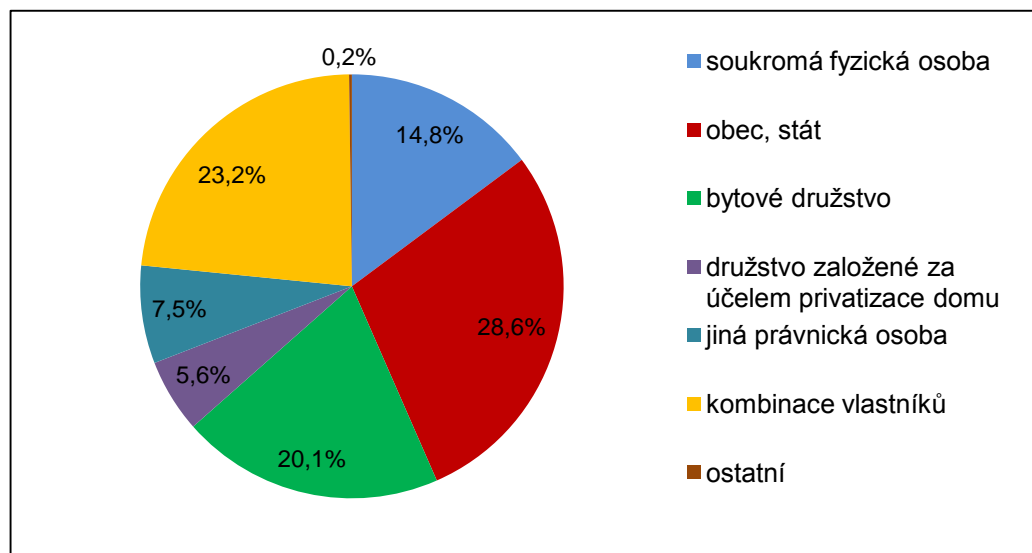
Vlastník domu	SLDB 1991		SLDB 2001		SLDB 2011	
	absolut.	v %	absolut.	v %	absolut.	v %
soukromá fyzická osoba	1 308 286	81,9	1 397 377	86,3	1 499 348	85,1
obec, stát	213 961	13,4	77 998	4,8	48 146	2,7
bytové družstvo	51 835	3,2	41 808	2,6	31 507	1,8
družstvo založené za účelem	-	-	12 404	0,8	-	-
jiná právnická osoba	20 516	1,3	33 333	2,1	22 324	1,3
spoluvlastnictví vlastníků bytů	-	-	-	-	137 684	7,8
kombinace vlastníků	-	-	55 883	3,5	22 408	1,3
ostatní	2 224	0,1	966	0,1	-	-

Pozn.: Relativní hodnoty pro SLDB 1991, 2001 i 2011 byly kvůli lepší vzájemné srovnatelnosti počítány vždy z počtu obydlených domů s byty se zjištěným vlastníkem domu.

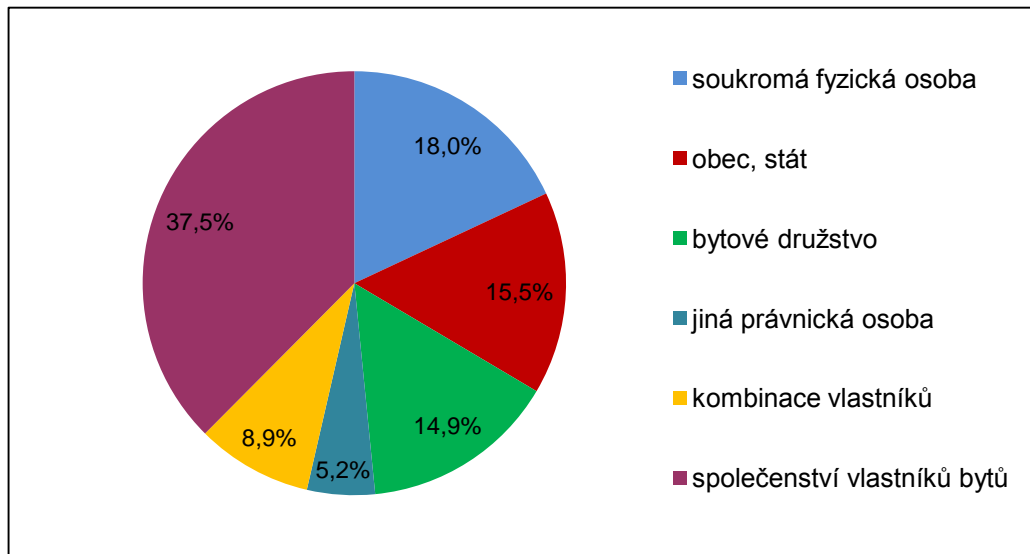
Polistopadové změny ve struktuře domů podle druhu vlastníka se odehrávaly především u bytových domů, kde se v roce 2011 stalo dominantní vlastnickou formou spoluvlastnictví vlastníků bytů (37,5 %). Druhým nejčastějším vlastníkem obydlených bytových domů byly fyzické osoby (18 %), které tak předstihly obce a stát, jejichž zastoupení se během deseti let propadlo z 28,6 % na 15,5 %, a přišly tak o vedoucí postavení. Srovnatelný podíl bytových domů vlastnila i bytová družstva.

Změny ve vlastnické struktuře domů lze analyzovat i z hlediska jejich období výstavby či rekonstrukce. Nejnižší podíl domů vlastněných fyzickou osobou (75 %) byl při posledním sčítání u domů postavených či rekonstruovaných v období 1946–1960. V následujících obdobích výstavby se však plynule zvyšuje a u domovního fondu z počátku nového tisíciletí dosahuje již 90 %. Nižší úroveň vlastnictví fyzických osob u domů z poválečného období až do roku 1960 je však kompenzována tím, že každý sedmý dům z této doby byl ve spoluvlastnictví vlastníků bytů, což je téměř dvojnásobek oproti průměru za všechna období. V případě omezení sledování pouze na bytové domy je ještě více patrné dominantní postavení spoluvlastnictví vlastníků bytů u domů postavených v letech 1946–1980, když tento druh vlastnictví vykazala bezmála polovina všech obydlených bytových domů pocházejících z tohoto období. Zajímavé je také zjištění, že navzdory polistopadovému útlumu podpory bytové výstavby ze strany státu a obcí bylo nejvíce bytových domů postavených či rekonstruovaných v období 1991–2001 právě ve vlastnictví obcí a státu (téměř třetina). Příčina mohla být na jedné straně v tom, že obce a města, případně stát začaly po roce 1989 ve zvýšené míře investovat do oprav svého staršího bytového fondu, eventuálně ještě dokončovaly bytové projekty započaté koncem 80. let. Na druhé straně mohl hrát významnou roli fakt, že pokles bytové výstavby u ostatních aktérů na trhu (bytová družstva, podniky, developři) byl ještě výraznější.

Graf 9: Struktura obydlených bytových domů podle vlastníka domu v SLDB 2001

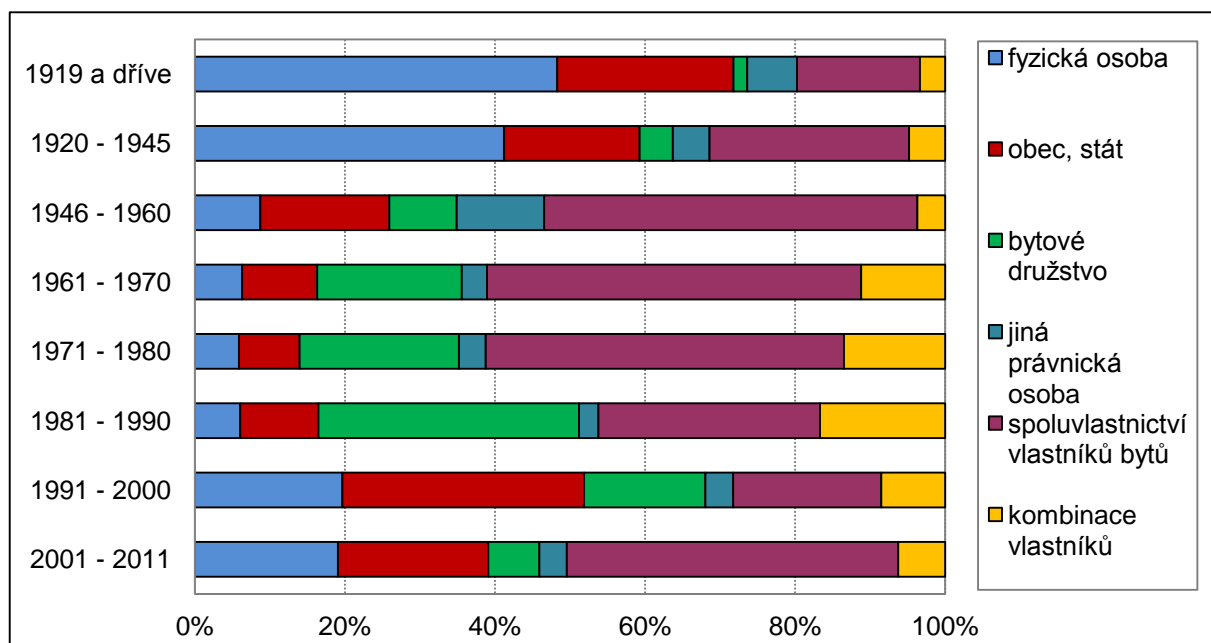


Graf 10: Struktura obydlených bytových domů podle vlastníka domu v SLDB 2011



Při hodnocení jednotlivých druhů vlastnictví z hlediska relativní četnosti jejich výskytu v konkrétních časových etapách lze dále zjistit, že obydlené domy ve vlastnictví obce a státu byly nejvíce zastoupeny u nejstarší výstavby před rokem 1919 (více než pětina všech domů vlastněných obcí či státem). Naproti tomu u domovního fondu vlastněného bytovými družstvy byly tři čtvrtiny postaveny či zrekonstruovány v období 1960–1990. Domy s kombinací vlastníků měly ve 45 % případů uvedeno období výstavby nebo rekonstrukce v 70. a 80. letech. Celá polovina obydlených domů ve spoluvlastnictví vlastníků bytů s kompletně dokončenou privatizací pocházela z období 1946–1980.

Graf 11: Obydlené bytové domy podle vlastníka domu a období výstavby nebo rekonstrukce k 26. 3. 2011



Na skladbu domů podle vlastníka má významný vliv i velikostní skupina obce podle počtu obyvatel. Podíl domů vlastněných fyzickou osobou se s rostoucí velikostí obce snižuje. Rozdíl mezi nejmenšími obcemi do 199 obyvatel (91,8 %) a největšími obcemi nad 100 tisíc obyvatel (71,8 %) činil v roce 2011 20 procentních

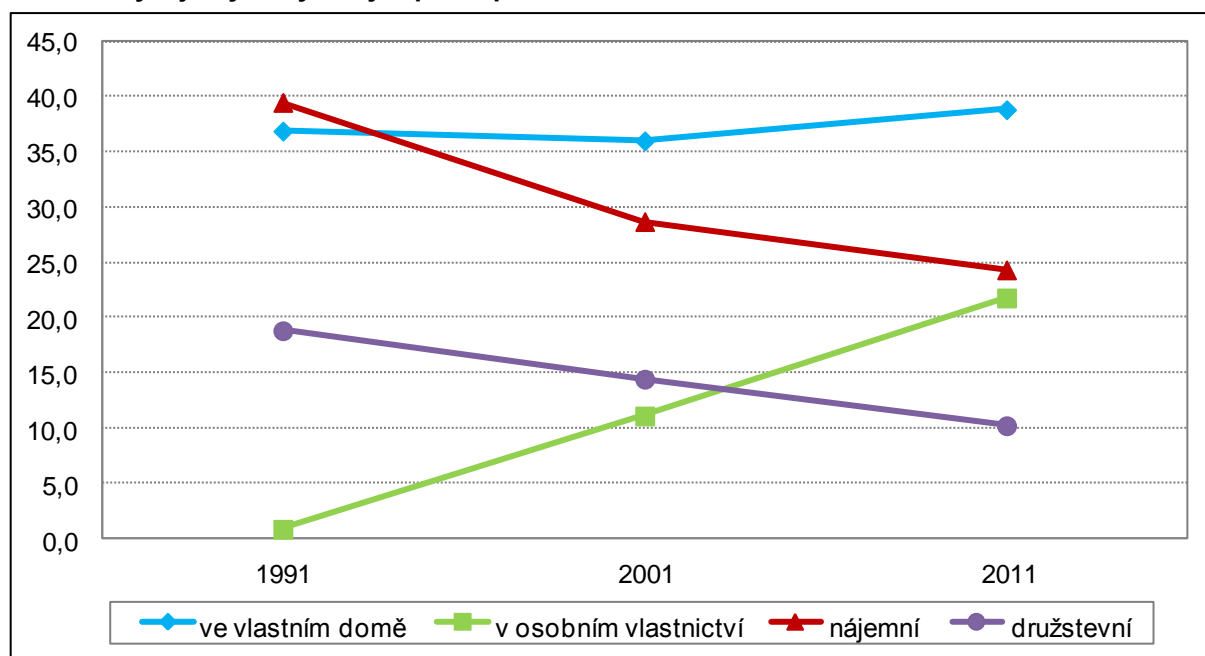
bodů. U všech ostatních vlastnických forem platil vztah přímé úměry, tzn. že s rostoucí velikostí obce se zastoupení domů s daným druhem vlastníka zvyšovalo. V případě domů ve spoluvlastnictví vlastníků bytů dosahoval jejich podíl u nejmenších obcí 5,1 %, zatímco u měst mezi 50 a 100 tisíci obyvateli 13,7 %. O trochu slabší pozitivní korelace s rozdílem 4–5 procentních bodů byla identifikována v případě domů ve vlastnictví bytových družstev a obcí a státu. Zjištěné diference ve vlastnické struktuře domů v závislosti na populační velikosti obcí jsou do značné míry způsobeny odlišnou druhovou skladbou domů ve městech a na venkově.

Ta se koneckonců projevila i v regionálním srovnání této charakteristiky. Zdaleka nejnižší podíly domů ve vlastnictví fyzických osob (70,6 %, resp. 74,9 %) a naopak nejvyšší podíly domů ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek (12,4 %, resp. 15,3 %) a ve vlastnictví obcí a státu (5,8 %, resp. 4,9 %) byly zaznamenány v Hl. m. Praze a v Karlovarském kraji, pro něž byl zároveň charakteristický nadprůměrný podíl bytových domů. V Praze se vyskytovaly i nejvyšší hodnoty domů vlastněných bytovými družstvy (6,1 %) a kombinací vlastníků (2,9 %). Na druhé straně nadprůměrné zastoupení domů ve vlastnictví fyzických osob měly kraje Středočeský (89,5 %), Zlínský (87,4 %) a Kraj Vysočina (87,6 %), čili kraje se spíše venkovským charakterem zástavby s převahou rodinných domů.

3.2. Obydlené byty podle právního důvodu užívání

V případě bytového fondu nebyla otázka vlastnických vztahů zjišťována – jeho přibližnou vlastnickou strukturu lze pouze zprostředkovaně odvodit z údaje o počtu bytů v domě s konkrétním vlastníkem. Na úrovni bytů se zjišťoval právní důvod užívání bytu, který charakterizoval status užívání z hlediska uživatele bytu (nikoliv tedy vlastníka bytu). Za byt v osobním vlastnictví byl při SLDB 2011 považován byt, jehož uživatel byl samostatně veden v katastru nemovitostí jako vlastník jednotky, a nacházel se zpravidla v bytovém domě. V případě rodinných domů, ale výjimečně i bytových domů vlastněných fyzickou osobou, se jednalo o byt ve vlastním domě. Kategorie nájemních bytů byla podmíněna užíváním bytů na základě nájemní smlouvy a zahrnovala i případy osob bydlících v podnájmu v pronajatém bytě. Nájemní byty mohly být v domech všech typů vlastníků. Byty družstevní tvořily byty ve vlastnictví družstva, přičemž uživatel bytu byl současně členem družstva.

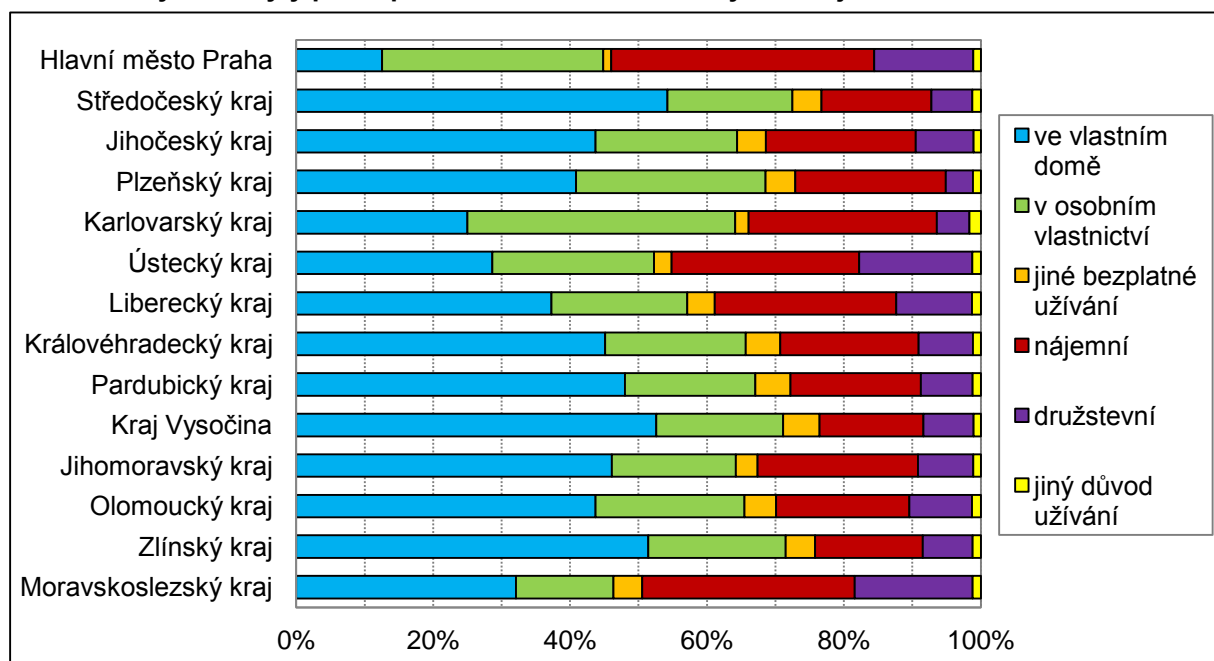
Graf 12: Vývoj obydlých bytů podle právního důvodu užívání mezi sčítáními 1991 a 2011



Zásadní transformace vlastnických struktur domovního fondu po roce 1989 se promítla i do změn bytového fondu podle právního důvodu užívání. V rámci privatizace domovního a bytového fondu docházelo k postupné přeměně původně nájemních a družstevních bytů ve státních, obecních nebo družstevních domech na byty v osobním vlastnictví. Jejich počet proto zaznamenal mezi roky 1991 a 2011 bezprecedentní nárůst z 31 tisíc na více než 824 tisíc a raketově se zvýšilo i jejich zastoupení na obydleném bytovém fondu z necelého 1 % na více než pětinu. Na úkor toho klesl podíl bytů nájemních z bezmála dvou pětín na necelou čtvrtinu a podíl bytů družstevních z necelé jedné pětiny na přibližně desetinu. Procentuální zastoupení bytů ve vlastním domě navzdory jejich stotisícovému absolutnímu přírůstku mezi posledními dvěma censy víceméně stagnovalo mírně pod dvěma pětinaми, ale i tak si byty ve vlastním domě udržely postavení nejčastějšího právního důvodu užívání.

Struktura bytů podle právního důvodu jejich užívání se diametrálně liší v závislosti na druhu domu. V případě rodinných domů v roce 2011 jednoznačně dominovaly byty ve vlastním domě (86,5 %); druhou nejčastější položkou bylo jiné bezplatné užívání bytu (8 %) deklarované u téměř 134 tisíc obydlených bytů. Pouze zlomek bytů v rodinných domech byl užíván na základě nájemní smlouvy (4 %). Zatímco u rodinných domů se zastoupení jednotlivých právních důvodů užívání bytů od posledního sčítání příliš nezměnilo, u bytových domů se statusy užívání bytů proměnily naprosto radikálně. Charakteristický byl především téměř dvojnásobný absolutní nárůst bytů v osobním vlastnictví (o 401 tisíc), jejichž podíl se zvýšil z necelé pětiny v roce 2001 na téměř dvě pětiny v roce 2011. Na zhruba stejné zastoupení poklesly byty nájemní, které ještě na začátku tisíciletí zaujímaly necelou polovinu obydleného bytového fondu v bytových domech, ale během posledních deseti let se jejich počet snížil o 185 tisíc. Relativně ještě větší propad zaznamenaly byty družstevní, jejichž podíl na obydlených bytech v roce 2011 činil 18,5 %, ačkoliv ještě v roce 2001 byl více než čtvrtinový. Ze srovnání vývoje právního důvodu užívání bytů v rodinných a bytových domech jednoznačně vyplývá, že privatizace bytového fondu se týkala především bytů v bytových domech.

Graf 13: Obydlené byty podle právního důvodu užívání bytu v krajích ČR k 26. 3. 2011



Odlíšná druhová struktura domovního fondu se odráží i v rozdílném zastoupení jednotlivých právních důvodů podle velikostních skupin obcí, kde lze vysledovat některé zřetelné tendence. U bytů ve vlastním domě a se statusem bezplatného užívání se s rostoucí velikostí obce zastoupení těchto kategorií plynule snižovalo, což souvisí s klesajícím podílem rodinných domů v jejich zástavbě. Zejména u bytů ve vlastním domě byl rozdíl mezi nejmenšími a největšími obcemi obzvláště markantní, když u venkovských obcí do tisíce obyvatel

zaujímalý tyto byty více než tři čtvrtiny obydleného domovního fondu, ale u největších měst nad 100 tisíc obyvatel již méně než 15 %. Vztah pozitivní korelace byl naopak pozorován u nájemních a družstevních bytů a u bytů v osobním vlastnictví, které se vyskytovaly v naprosté většině případů v bytových domech koncentrovaných ve větších obcích. Proto se zastoupení těchto právních důvodů užívání na bytovém fondu zvyšovalo s tím, jak rostla populační velikost obce. Zvláště široké variační rozpětí bylo zaznamenáno u bytů v osobním vlastnictví, které byly ve venkovských obcích zastoupeny naprosto marginálně, zatímco ve městech s 20 až 50 tisíci obyvateli tvořily bezmála třetinu všech obydlených bytů. Velkou variabilitu vykazovaly i nájemní byty, které zaujímalý v obcích do tisíce obyvatel méně než desetinu obydleného bytového fondu, ale v největších městech nad 100 tisíc obyvatel více než třetinu.

Převládající charakter zástavby podle druhu domu se promítl i do regionálních rozdílů obydlených bytů podle právního důvodu užívání. V případě bytů v bytových domech hrála však významnou roli i odlišná fáze probíhajících privatizačních procesů. Pokročilý stupeň privatizace bytového fondu byl zjištěn v Karlovarském kraji, který měl na jedné straně ze všech krajů nejvyšší podíl bytů v osobním vlastnictví (39,1 % z celkového počtu obydlených bytů se zjištěným právním důvodem užívání) a na druhé straně druhý nejnižší podíl družstevních bytů (4,8 %). Naopak pomalejší tempo privatizace bytového fondu lze pozorovat v Moravskoslezském kraji, kde se vyskytoval vůbec nejnižší podíl bytů v osobním vlastnictví (14,2 %) při současně nejvyšším zastoupení družstevních bytů (17,2 %) a druhém nejvyšším podílu nájemních bytů (31,0 %) hned po Hl. m. Praze. Pouze v těchto dvou krajích potom tvořily byty ve vlastním domě spolu s byty v osobním vlastnictví méně než polovinu obydleného bytového fondu (44,8 % v Praze a 46,3 % v Moravskoslezském kraji). Naproti tomu zastoupení bytů ve vlastním domě bylo s ohledem na primární závislost této položky na podílu bytů v rodinných domech nejvyšší ve Středočeském kraji (54,2 %), v Kraji Vysočina (52,6 %) a ve Zlínském kraji (51,4 %) – tedy v regionech s nejvýraznější převahou bytů v rodinných domech. S výjimkou dvou krajů – Hl. m. Prahy a Karlovarského kraje – představovalo bydlení ve vlastním domě nejčastější právní důvod užívání bytu i v ostatních krajích. V případě Hl. m. Prahy byly nejvíce zastoupeny nájemní byty (38,4 %) a byty v osobním vlastnictví (32,3 %); u Karlovarského kraje dominovaly obě kategorie pouze v obráceném pořadí.

Tab. 7: Obydlené byty podle právního důvodu užívání bytu a podle vlastníka domu k 26. 3. 2011

Vlastník domu	Obydlené byty celkem	v tom podle právního důvodu užívání bytu					
		ve vlastním domě	v osobním vlastnictví	jiné bezplatné užívání	nájemní	družstevní	jiný důvod užívání
Obydlené byty celkem	4 104 635	1 470 174	824 076	140 348	920 405	385 601	44 645
v tom podle vlastníka domu:							
fyzická osoba	1 894 868	1 407 789	-	140 348	183 856	-	24 485
obec, stát	372 214	-	-	-	342 468	-	-
bytové družstvo	451 217	-	-	-	118 391	304 117	3 033
jiná právnická osoba	107 068	-	-	-	89 677	-	2 943
spoluvlastnictví vlastníků bytů	908 997	61 344	665 155	-	118 609	-	9 632
kombinace vlastníků	259 746	950	124 555	-	33 397	81 483	2 798
nezjištěno	110 525	91	34 366	-	34 007	1	1 754

Z propojení údajů o právním důvodu užívání bytu s vlastníkem domu vyplývá, že necelé dvě pětiny všech obydlených bytů byly při posledním sčítání ve vlastním domě ve vlastnictví fyzické osoby. Druhou nejpočetnější skupinu představovaly byty v osobním vlastnictví v domech ve spoluvlastnictví vlastníků bytů (18 %) a zhruba každý jedenáctý obydlený byt byl užíván na základě nájemní smlouvy v domě, který vlastnila obec či stát. Jelikož se právní důvod užívání bytu uváděl z hlediska uživatele bytu bez ohledu na vlastníka bytu či domu, vyskytovaly se nájemní byty ve všech vlastnických formách domů. Nejhojněji, v necelých dvou pětinach případů, byly zastoupeny v domech ve vlastnictví obce či státu a další pětina se jich nacházela v domech vlastněných fyzickou osobou. Z analýzy obou proměnných z pohledu vlastníka

domu zase vyplynulo, že téměř 28 % bytů v domech ve vlastnictví bytových družstev a 14 % bytů, které se nacházely v domech ve spoluvlastnictví vlastníků bytů, bylo v roce 2011 pronajímáno.

Druh vlastníka domu lze odvodit také u neobydlených bytů v obydlých domech. Jestliže v případě obydlých rodinných domů byly vlastníkem podle očekávání v naprosté většině případů fyzické osoby, pak u obydlých bytových domů s neobydlenými byty byla vlastnická struktura mnohem variabilnější. Největší, téměř třetinový podíl těchto bytů připadal na domy vlastněné společenstvím vlastníků bytů, necelá čtvrtina neobydlých bytů byla v domech ve vlastnictví fyzických osob, zhruba každý šestý byt bez obvykle bydlících osob se nacházel v obecním či státním domě a každý osmý neobydlý byt se vyskytoval v domě ve vlastnictví bytového družstva.