Příloha č. 1 k usnesení ZHMP č. 19/12 ze dne 24.6. 2004

KONCEPCE BYTOVÉ POLITIKY HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY PRO ROK 2004 A NAVAZUJÍCÍ OBDOBÍ

OBSAH :

	strana
Úvod	2
I. ANALYTICKÁ ČÁST	2
1. Bytový fond na území hl. m. Prahy	2
2. Dostupnost bydlení a bytová výstavba	17
3. Hospodaření s bytovým fondem	24
4. Obyvatelstvo a předpokládaný demografický vývoj	28
5. Sociální složení obyvatel, jejich příjmy a výdaje	31
II. ZÁVĚRY VYCHÁZEJÍCÍ Z ANALYTICKÉ ČÁSTI	39
1. Potřeba zlepšit využívání bytového fondu	39
2. Potřeba nových bytů a ubytovacích zařízení, podpory bytové výstavby	40
3. Potřeba legislativních změn a změn v oblasti nájemného	42
III. DLOHODOBÉ CÍLE A CESTY K JEJICH DOSAŽENÍ	44
1. Stanovení dlouhodobých cílů	44
2. Cesty k dosažení dlouhodobých cílů	44
IV. NÁVRH KONKRÉTNÍCH KRÁTKODOBÝCH AŽ STŘEDNĚDOBÝCH OPATŘENÍ	46
1. Nové postupy při hospodaření s obecním bytovým fondem	46
2. Nové postupy při stanovení nájemného z bytů	48
3. Nové projekty prodeje obecního bytového fondu	51
4. Nové postupy při využívání výnosu z pronájmu obecních bytů a z jejich prodeje	51
5. Nové postupy pro zlepšení údržby a správy bytového fondu	51
6. Zlepšení podmínek pro novou výstavbu bytů	52

Úvod

Nová Koncepce bytové politiky hl. m. Prahy se v souladu se Strategickým plánem města rámcově zabývá celou problematikou bydlení na území hl. m. Prahy. Podrobně se nová Koncepce bytové politiky hl. m. Prahy věnuje situaci v sektoru bydlení zabezpečovaného v rámci obecního bytového fondu, neboť nakládání s tímto bytovým fondem je v přímé kompetenci města a městských částí. Reaguje zejména na přetrvávání dlouhodobých problémů v tomto sektoru. Vychází především z principu odpovědnosti každého jednotlivce a jeho rodiny za uspokojování vlastních bytových potřeb v rámci daných možností. Současně počítá s pomocí za předem stanovených podmínek těm obyvatelům hlavního města Prahy, kteří si i přes odpovědný přístup nemohou vlastními silami zajistit přiměřené bydlení a ocitli se v této situaci nezaviněně. Umožňuje také uspokojování bytové potřeby občanů, kteří vykonávají činnosti nezbytné pro zabezpečení důležitých funkcí města.

Základním cílem koncepce bytové politiky hlavního města Prahy je tak vytvoření zcela nového systému, který na jedné straně rozšíří možnost občanů postarat se o své bydlení vlastními silami a na druhé straně podstatně zvýší možnost lépe a efektivněji než dosud zajišťovat bydlení pro občany, kteří pomoc města v této komoditě skutečně potřebují. Z hlediska sociální situace bude bydlení v obecních bytech určeno pro občany, kteří nejsou schopni dosáhnout prostřednictvím svých finančních prostředků na vlastnické nebo nájemní bydlení, tak jak jej nabízí trh.

Nová koncepce bytové politiky hlavního města Prahy předpokládá zásadní optimalizaci rozsahu a skladby obecního bytového fondu tak, aby odpovídal výše uvedeným požadavkům. Předpokládá rovněž, že bydlení v obecních bytech na základě sociálních důvodů bude poskytováno pouze po dobu sociální potřebnosti, a to za nákladové nebo i dotované nájemné. V pravidelných intervalech bude povinností nájemníka, tak jako při podání žádosti o byt, dokladovat, že důvody k podání žádosti o nájem obecního bytu přetrvávají. V případě, že dojde k takovým změnám, které budou znamenat překročení parametrů pro nájem obecního bytu (změna sociálního, ekonomického postavení) bude nájem ukončen.

Současný stav v oblasti bydlení na území hl. m. Prahy je zřejmý z dále uvedené analytické části materiálu. Závěry z analýzy současného stavu prokazují nezbytnost nových koncepčních přístupů, správnost vytčených cílů a potřebnost přijetí dále navržených konkrétních krátkodobých až střednědobých opatření.

I. ANALYTICKÁ ČÁST

1. Bytový fond na území hl. m. Prahy

1.1. Celkový přehled

Přehled vychází z výsledků statistických šetření a z dalších informací získaných k datu zpracování tohoto materiálu. Zahrnuje jak informace o celkové úrovni bydlení, tak o velikosti, struktuře, stáří, právním důvodu užívání a vlastnictví bytového fondu na území hl. m. Prahy. Uvedené přehledy vycházejí většinou z údajů ze sčítání lidu, domů a bytů v roce 2001. V úvodní tabulce č. 1 je pro porovnání situace v hl. městě Praze se situací v celé ČR a v dalších evropských zemích uveden přehled počtu bytů na jeden tisíc obyvatel. K tomuto porovnání je třeba ještě doplnit, že při dnes již srovnatelné vybavenosti bytů mají byty v nejvyspělejších evropských zemích větší průměrnou obytnou plochu. Průměrná obytná plocha bytu v Praze je 42,9 m^2 , to znamená, že se za posledních deset let zvýšila o téměř 3 m^2. Na 1 osobu připadá v Praze v průměru 18,4 m^2 obytné plochy. V tabulce č. 2 je uveden počet domů a trvale obydlených bytů, který byl zjištěn při sčítání lidu, domů a bytů v roce 2001. Na území Prahy se nachází ještě dalších více než 54.000 bytů, které však nejsou z různých důvodů (uvedených ve II. části tohoto materiálu) trvale obydleny. Z tabulky č. 3 je zřejmé rozložení bytového fondu na území jednotlivých městských částí hl. m. Prahy.

Tabulka č.1

Počet bytů na 1000 obyvatel v roce 2001

v zemích EU	
Belgie	415
Irsko	341
Rakousko	412
Holandsko	417
VB	430
Švédsko	484
Německo	459
Dánsko	470
Finsko	499
Francie	453
Řecko	505
Španělsko	510
Itálie	0
Lucembursko	394
Portugalsko	495
Celkem	6284
Průměr	**449**

v nově přistoupených zemích EU	
ČR	**427**
Polsko	302
Slovensko	312
Slovinsko	349
Litva	353
Lotyšsko	391
Maďarsko	401
Kypr	417
Estonsko	430
Celkem	3382
Průměr	**376**

* údaje o Maltě nejsou k dispozici

* údaje o Itálii nejsou k dispozici

Počet bytů na 1 000 obyvatel - hlavní město Praha - 428

pramen: MMR ČR

pramen: MMR ČR a BYT MHMP

Tabulka č. 2

Domovní a bytový fond podle typu budovy v hl. m. Praze v roce 2001

	Domy		**Byty**	
	Počet	v %	Počet	v %
Bytové domy	29 633	36,1	430 066	86,54
Rodinné domy	50 284	61,2	63 810	12,84
Ostatní budovy	2 243	2,7	3 064	0,62
Celkem	82 160	100	496 940	100

pramen: ČSÚ

Tabulka č. 3

Rozložení bytového fondu na území jednotlivých městských částí hl. m. Prahy

DOMOVNÍ A BYTOVÝ FOND V HL. M. PRAZE V ROCE 2002							
	Trvale obydlené domy	z toho rodinné domy	Postavené od roku 1991	Trvale obydlené byty	z toho		Neobydlené byty
					v rodin. domech	v byt. domech	
Hl. m. Praha	**82 160**	**50 284**	**8 990**	**496 940**	**63 810**	**430 066**	**54 303**
Praha 1	2 025	159	142	15 164	218	14 407	2 341
Praha 2	2 188	39	107	23 128	52	22 835	3 497
Praha 3	2 899	518	198	35 043	686	34 201	3 683
Praha 4	8 598	4 808	533	60 606	6 471	53 873	6 926
Praha-Kunratice	1 061	966	227	1 899	1 125	762	708
Praha 5	5 583	2 845	472	32 975	4 033	28 767	4 795
Praha-Slivenec	620	615	128	691	670	19	108
Praha 6	8 553	5 025	490	43 808	7 440	36 089	4 903
Praha-Lysolaje	198	177	28	291	233	47	39

	Trvale obydlené domy	z toho rodinné domy	Postavené od roku 1991	Trvale obydlené byty	z toho		Neobydlené byty
					v rodin. domech	v byt. domech	
Praha-Nebušice	639	624	199	814	757	44	142
Praha-Přední Kopanina	116	112	37	144	140	0	20
Praha-Suchdol	1 192	1 107	113	1 978	1 391	566	308
Praha 7	1 394	18	45	19 076	38	18 927	2 156
Praha-Troja	218	187	41	353	261	77	81
Praha 8	5 465	2 808	400	43 964	3 775	39 997	4 676
Praha-Březiněves	185	179	44	230	206	21	20
Praha-Ďáblice	572	541	86	793	651	131	94
Praha-Dolní Chabry	716	707	129	892	867	22	139
Praha 9	1 948	887	174	19 168	1 159	17 839	1 786
Praha 10	6 495	3 259	271	50 367	4 275	45 943	5 493
Praha 11	2 629	1 402	261	31 840	1 653	30 118	1 173
Praha-Křeslice	95	92	17	110	103	5	24
Praha-Šeberov	472	448	124	571	496	68	142
Praha-Újezd	302	261	135	670	277	392	194
Praha 12	3 017	2 088	282	21 168	2 508	18 587	1 478
Praha-Libuš	989	872	208	2 740	1 003	1 716	439
Praha 13	1 984	1 075	571	19 516	1 257	18 210	2 249
Praha-Řeporyje	651	628	109	843	770	60	121
Praha 14	2 590	1 865	485	13 994	2 343	11 604	1 704
Praha-Dolní Počernice	537	520	46	645	588	47	118
Praha 15	1 553	1 017	181	10 691	1 252	9 406	611
Praha-Dolní Měcholupy	330	321	62	408	375	29	58
Praha-Dubeč	549	537	96	698	611	80	81
Praha-Petrovice	354	267	59	2 217	301	1 910	184
Praha-Štěrboholy	282	276	71	325	314	6	48
Praha 16	1 254	1 088	157	2 686	1 305	1 339	267
Praha-Lipence	433	428	95	516	503	11	122
Praha-Lochkov	169	165	20	213	200	13	32
Praha-Velká Chuchle	410	365	41	659	479	167	75
Praha-Zbraslav	1 298	1 091	154	2 948	1 335	1 583	410
Praha 17	1 022	597	187	8 703	804	7 850	724
Praha-Zličín	432	347	65	1 100	420	665	91
Praha 18	570	266	50	5 441	330	5 099	169
Praha 19	813	665	98	1 762	847	897	149
Praha-Čakovice	1 020	868	87	2 198	1 076	1 109	181
Praha-Satalice	363	334	45	497	416	60	48
Praha-Vinoř	557	506	92	916	611	298	125
Praha 20	2 074	1 872	229	4 560	2 169	2 340	383
Praha 21	1 562	1 469	470	2 504	1 629	871	328
Praha-Běchovice	441	422	46	560	484	74	65
Praha-Klánovice	684	635	144	919	726	175	149
Praha-Koloděje	271	266	90	296	286	8	68
Praha 22	990	870	133	1 715	1 019	656	195
Praha-Benice	113	110	43	135	125	9	31
Praha-Kolovraty	539	531	160	605	579	19	112
Praha-Královice	83	80	7	105	96	9	26
Praha-Nedvězí	63	59	6	82	72	9	14

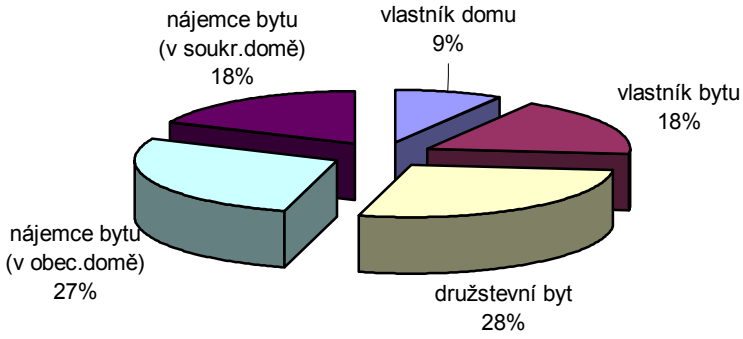
pramen: ČSÚ

Z následujících grafů je zřejmé složení bytového fondu z hlediska právního důvodu jeho užívání v roce 2001. Graf č. 1 znázorňuje situaci na území hl. m. Prahy. Pro porovnání je v grafu č. 2 uvedena situace v celé České republice.

Bytový fond podle právního důvodu jeho užívání v Praze a ČR v roce 2001

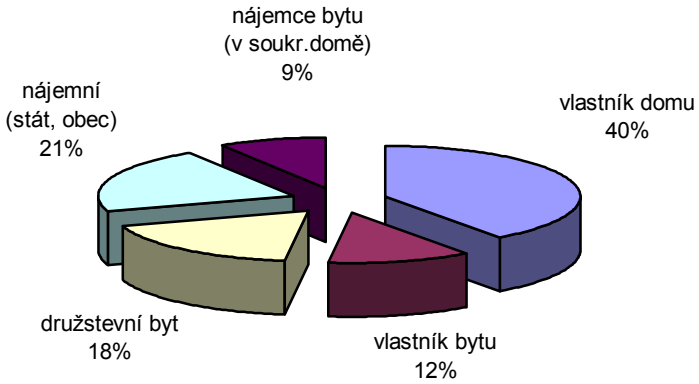
Graf č. 1

Praha



Graf č. 2

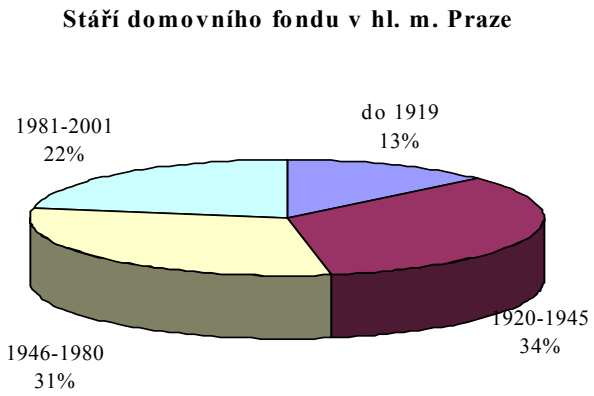
Česká republika



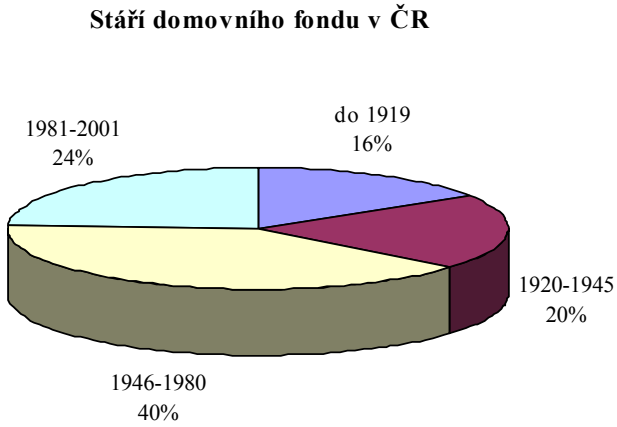
pramen: ČSÚ

Stáří domovního bytového fondu v hl. m. Praze je zřejmé z následujícího grafu č. 3. Pro porovnání je v grafu č. 4 uvedeno stáří bytového fondu na území ČR.

Graf č. 3



Graf č. 4



pramen: ČSÚ

1.2. Kvalita a technický stav současného bytového fondu na území Prahy

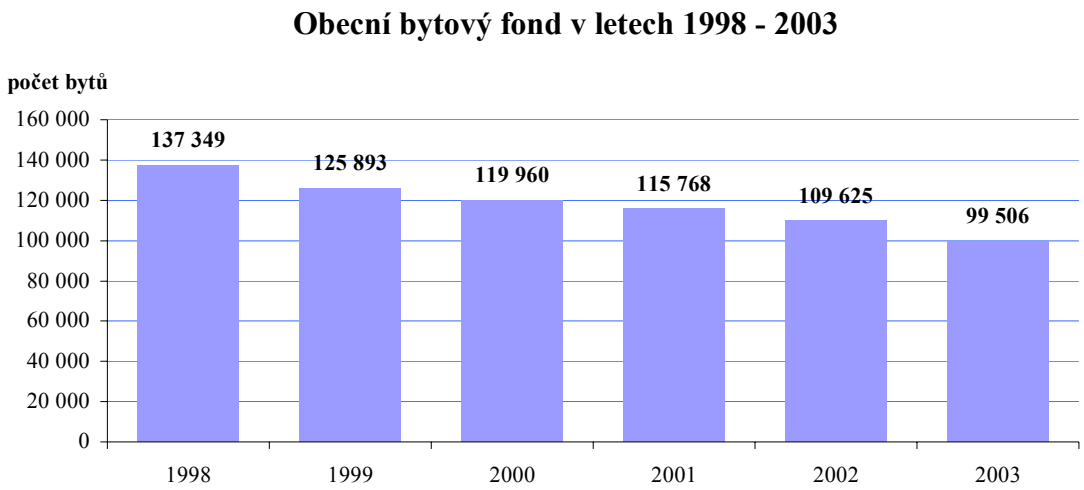
Úspěšně se rozvíjející poměrně kvalitní bytová výstavba a investice do údržby zejména obecního bytového fondu v posledních 5 letech vedly k výraznějšímu zlepšení velmi špatného stavu bytového fondu po roce 1989. Trvající nedobrý technický stav mnoha pražských domů je výsledkem po desítky let zanedbávané údržby z důvodu dosud ne zcela odstraněné disproporce mezi příjmy z nájemného a výdaji potřebnými na kvalitní údržbu domů a bytů. Část zástavby je stále ještě technicky nekvalitní a energeticky neúsporná. V důsledku charakteru bytové výstavby zejména v průběhu šedesátých až osmdesátých let, jejímž těžištěm byly sídliště z panelových domů, chybí v mnoha z nich dosud potřebná pestrost obytných staveb. Přes výrazné zlepšení v posledních několika letech panelová sídliště mnohde ještě namísto plnohodnotných sídelních celků připomínají spíše masové noclehárny. Na celém území hl.m. Prahy bylo postaveno cca 190 000 bytů v panelové výstavbě, z toho do vlastnictví hl. m. Prahy jich přešlo po r. 1991 cca 85 000.

U panelových domů se vyskytují nejčastěji závady v obvodovém plášti, zatékání do spár, pokročilé poruchy lodžií, střech apod. Zatékání do spár a kondenzace par v nedostatečně izolovaných panelech způsobují hygienické obtíže a vlivem nedostatečné technologické kázně při montáži objektů dochází ke korozi spojovací výztuže. Z hlediska technického ani ekologického nelze celkově pozitivně hodnotit ani výstavbu bytových domů realizovatelnou do roku 1990 jinými nežli panelovými technologiemi. Výstavba těchto bytových domů mnohdy až „kasárenského" vzhledu měla většinou také charakter menších sídlišť s nedostatečnou občanskou vybaveností. V posledních letech dochází v důsledku zvýšení kvality a celkové úrovně výstavby, a také k již zmíněnému zlepšení při údržbě a regeneraci panelových domů k výraznému zlepšování stavu zejména sídlištních celků. Úplné odstranění zbývající zanedbanosti pražského bytového fondu, jeho regenerace a doplnění chybějících funkcí potřebných k rozvoji a optimalizaci městského prostředí bude však ještě velmi nákladnou a pravděpodobně dlouhodobou záležitostí.

1.3. Obecní bytový fond na území hl. m. Prahy

Po roce 1991 přešlo do vlastnictví hl. m. Prahy cca 194 000 bytů. Vzhledem k tomu, že jejich množství a ani struktura neodpovídala potřebám města, rozhodly kompetentní orgány města o částečné privatizaci obecního bytového fondu. Tato privatizace se významným způsobem projevila v proporcích bytového fondu z hlediska právního důvodu užívání bytu. Privatizací obecního bytového fondu došlo ke vzniku nové moderní formy družstevního vlastnictví schopné dalšího vývoje i případné transformace na vlastnictví bytů. Následující graf č. 5 ukazuje vývoj obecního bytového fondu od roku 1998 do roku 2003. V tabulce č. 5 je uveden přehled o dosavadní privatizaci obecního bytového fondu. V tabulkách č. 6 až 9 je přehled obecních bytů svěřených městským částem. Stáří obecního bytového fondu svěřeného městským částem je zřejmé z grafu č. 6. Přehled obecních bytů nesvěřených městským částem je uveden v tabulkách č. 10 až 13 a souhrnný přehled o všech pražských obecních bytech v tabulkách č. 14 až 16. Stáří obecního bytového fondu nesvěřeného městským částem je zřejmé z grafu č. 7 a stáří celého obecního bytového fondu na území hl. m. Prahy z grafu č. 8.

Graf č. 5



pramen: BYT MHMP

Tabulka č. 5

Statistické údaje o privatizaci obecního bytového fondu v hl. m. Praze k 31.12.2003

Městská část	Privatizace	
	prodané byty	schválené k prodeji a dosud neprodané
Praha 1	3 053	3 012
Praha 2	1 732	0
Praha 3	5 958	194
Praha 4	16 803	2 801
Praha 5	3 114	1 033
Praha 6	7 611	7 412
Praha 7	4 714	4 090
Praha 8	10 628	0
Praha 9	2 966	0
Praha 10	11 019	0
Praha 11	6 804	3 293
Praha 12	9 053	12
Praha 13	3 076	0
Praha 14	1 177	30
Praha 15	2 607	80
Praha 16	249	87
Praha 17	1	0
Praha 18	461	191
Praha 19	294	0
Praha 20	901	53
Praha 21	283	30
Praha 22	146	0
ostatní MČ	1 702	386
Celkem MČ	94 352	22 704

	prodané byty	schválené k prodeji a dosud neprodané
HMP - nesvěř.*	4 139	447

	prodané byty	schválené k prodeji a dosud neprodané
HMP - nesvěř.*	4 139	447
Celkem MČ	94 352	22 704
Celkem HMP	**98 491**	**23 151**

Městská část	Privatizace	
	Prodané byty	schválené k prodeji a dosud neprodané
Běchovice	0	0
Benice	0	0
Březiněves	0	0
Čakovice	199	4
Ďáblice	14	0
Dolní Chabry	0	0
Dolní Měcholupy	0	0
Dolní Počernice	0	0
Dubeč	0	0
Klánovice	0	0
Koloděje	0	0
Kolovraty	0	0
Královice	0	0
Křeslice	2	0
Kunratice	0	0
Libuš	364	0
Lipence	0	0
Lochkov	0	0
Lysolaje	0	0
Nebušice	0	0
Nedvězí	0	0
Petrovice	656	0
Přední Kopanina	0	0
Řeporyje	0	0
Satalice	0	0
Slivenec	0	0
Suchdol	126	30
Šeberov	0	0
Štěrboholy	8	0
Troja	1	1
Újezd	0	0
Velká Chuchle	0	0
Vinoř	0	0
Zbraslav	0	351
Zličín	332	0
Celkem	1 702	386

Pramen: BYT MHMP

*bytový fond nesvěřený Statutem hl. m. Prahy městským částem

1.3.1. Obecní bytový fond svěřený Statutem hl. m. Prahy městským částem

Tabulka č. 6

Obecní bytový fond svěřený Statutem hl. m. Prahy městským částem - počet bytů v domech postavených před rokem 1955

Městská část	1+0	kategorie				1+1, 2+0	kategorie				2+1	kategorie				3+1 3+0	kategorie				4+1 4+0 a větší	kategorie				Celkem	Prům. plocha v m²	Celkem 2003	% z celkem 2003
		I.	II.	III.	IV.		I.	II.	III.	IV.		I.	II.	III.	IV.		I.	II.	III.	IV.		I.	II.	III.	IV.				
Praha 1	**402**	237	25	91	49	**1087**	444	278	177	188	**1305**	513	402	188	202	**802**	401	269	71	61	**478**	300	131	25	22	**4074**	75,53	4078	99,90
Praha 2	**436**	323	51	28	34	**1628**	721	516	226	165	**1493**	678	521	175	119	**1104**	595	411	74	24	**301**	148	121	21	11	**4962**	0,00	5182	95,75
Praha 3	**707**	460	140	72	35	**2554**	1312	983	181	78	**1090**	559	446	62	23	**377**	232	107	25	13	**52**	32	14	4	2	**4780**	51,75	9071	52,70
Praha 4	**311**	161	102	23	25	**1462**	493	842	89	57	**840**	533	259	29	20	**319**	242	53	8	16	**76**	59	7	7	4	**3008**	0,00	4673	64,37
Praha 5	**566**	218	151	155	42	**1734**	598	711	191	234	**1086**	463	426	111	86	**766**	460	227	47	32	**310**	219	69	11	11	**4462**	54,08	5998	74,39
Praha 6	**347**	240	76	22	9	**2418**	1078	1258	47	35	**1829**	1101	691	25	12	**830**	522	294	5	9	**282**	215	50	1	16	**5706**	65,95	10421	54,75
Praha 7	**583**	438	79	30	36	**1901**	772	900	117	112	**1246**	794	381	44	27	**531**	358	142	17	14	**194**	157	34	2	1	**4455**	58,40	4711	94,57
Praha 8	**0**	0	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**0**	0,00	9206	0,00
Praha 9	**134**	42	51	33	8	**390**	126	227	31	6	**161**	79	71	5	6	**129**	119	6	3	1	**17**	13	0	1	3	**831**	53,51	3840	21,64
Praha 10	**535**	297	162	40	36	**1585**	587	800	142	56	**1267**	821	384	42	20	**541**	432	95	11	3	**52**	35	13	4	0	**3980**	54,15	9502	41,89
Praha 11	**0**	0	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**0**	0,00	7611	0,00
Praha 12	**40**	4	8	21	7	**67**	7	36	18	6	**131**	7	105	18	1	**29**	6	21	2	0	**1**	0	1	0	0	**268**	0,00	796	33,67
Praha 13	**0**	0	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**0**	0,00	4819	0,00
Praha 14	**2**	0	2	0	0	**10**	0	10	0	0	**22**	8	14	0	0	**6**	0	6	0	0	**0**	0	0	0	0	**40**	57,15	1788	2,24
Praha 15	**0**	0	0	0	0	**1**	1	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**1**	83,06	365	0,27
Praha 16	**0**	0	0	0	0	**27**	0	4	5	18	**10**	1	5	1	3	**2**	1	1	0	0	**0**	0	0	0	0	**39**	25,00	536	7,28
Praha 17	**0**	0	0	0	0	**13**	6	5	2	0	**7**	5	2	0	0	**0**	0	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**20**	52,80	3342	0,60
Praha 18	**17**	0	0	0	17	**37**	33	2	0	2	**41**	3	36	0	2	**24**	1	23	0	0	**1**	0	0	1	0	**120**	46,12	644	18,63
Praha 19	**9**	9	0	0	0	**15**	3	12	0	0	**1**	1	0	0	0	**6**	0	6	0	0	**0**	0	0	0	0	**31**	48,00	487	6,37
Praha 20	**0**	0	0	0	0	**1**	1	0	0	0	**7**	7	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**8**	52,00	460	1,74
Praha 21	**1**	0	1	0	0	**4**	2	2	0	0	**1**	1	0	0	0	**1**	1	0	0	0	**1**	1	0	0	0	**8**	44,50	111	7,21
Praha 22	**14**	0	9	4	1	**23**	6	8	7	2	**18**	7	8	1	2	**18**	4	12	2	0	**2**	0	1	1	0	**75**	55,40	112	66,96
ostatní MČ	**21**	15	1	2	3	**72**	51	8	6	7	**74**	52	12	8	2	**30**	25	3	0	2	**7**	3	4	0	0	**204**	57,18	1425	14,32
Celkem	**4125**	2444	858	521	302	**15029**	6241	6602	1239	966	**10629**	5633	3763	709	525	**5515**	3399	1676	265	175	**1774**	1182	445	78	70	**37072**	54,98	89178	41,57

pramen: BYT MHMP

Tabulka č. 7

Obecní bytový fond svěřený Statutem hl. m. Prahy městským částem - počet bytů v domech postavených v období 1955 - 1989

Městská část	1+0	kategorie				1+1, 2+0	kategorie				2+1	kategorie				3+1 3+0	kategorie				4+1 4+0 a větší	kategorie				Celkem	Prům. plocha v m^2	Celkem 2003	% z celkem 2003
		I.	II.	III.	IV.		I.	II.	III.	IV.		I.	II.	III.	IV.		I.	II.	III.	IV.		I.	II.	III.	IV.				
Praha 1	**0**	0	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**0**	0,00	4078	0,00
Praha 2	**4**	4	0	0	0	**44**	44	0	0	0	**90**	90	0	0	0	**64**	64	0	0	0	**18**	18	0	0	0	**220**	81,00	5182	4,25
Praha 3	**239**	231	0	4	4	**629**	629	0	0	0	**2073**	2073	0	0	0	**1135**	1135	0	0	0	**49**	49	0	0	0	**4125**	27,30	9071	45,47
Praha 4	**167**	86	55	13	13	**787**	265	454	48	31	**452**	287	139	15	11	**188**	146	29	5	8	**41**	32	4	4	2	**1635**	0,00	4673	34,99
Praha 5	**77**	77	0	0	0	**211**	211	0	0	0	**303**	288	15	0	0	**388**	387	1	0	0	**93**	93	0	0	0	**1072**	69,96	5998	17,87
Praha 6	**120**	113	6	0	1	**1453**	1442	11	0	0	**1576**	1527	47	1	1	**1307**	1294	13	0	0	**181**	180	1	0	0	**4637**	62,46	10421	44,50
Praha 7	**17**	17	0	0	0	**74**	74	0	0	0	**82**	82	0	0	0	**72**	72	0	0	0	**11**	11	0	0	0	**256**	66,87	4711	5,43
Praha 8	**0**	0	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**0**	0,00	9206	0,00
Praha 9	**355**	324	31	0	0	**612**	601	11	0	0	**770**	743	27	0	0	**1270**	1262	4	0	4	**2**	0	0	0	2	**3009**	44,58	3840	78,36
Praha 10	**267**	189	64	12	2	**1124**	943	163	17	1	**2728**	2682	41	3	2	**1355**	1354	1	0	0	**48**	48	0	0	0	**5522**	42,31	9502	58,11
Praha 11	**742**	742	0	0	0	**1825**	1825	0	0	0	**2394**	2394	0	0	0	**2266**	2266	0	0	0	**384**	384	0	0	0	**7611**	66,07	7611	100,00
Praha 12	**18**	17	1	0	0	**120**	116	4	0	0	**296**	258	38	0	0	**93**	84	9	0	0	**1**	1	0	0	0	**528**	0,00	796	66,33
Praha 13	**64**	64	0	0	0	**1337**	1337	0	0	0	**20**	20	0	0	0	**2394**	2394	0	0	0	**176**	176	0	0	0	**3991**	70,53	4818	82,84
Praha 14	**5**	5	0	0	0	**131**	131	0	0	0	**185**	185	0	0	0	**135**	135	0	0	0	**75**	75	0	0	0	**531**	53,29	1788	29,70
Praha 15	**15**	15	0	0	0	**71**	33	38	0	0	**122**	30	92	0	0	**57**	50	7	0	0	**3**	3	0	0	0	**268**	60,65	365	73,42
Praha 16	**20**	20	0	0	0	**38**	25	4	4	5	**307**	237	68	1	1	**60**	43	17	0	0	**0**	0	0	0	0	**425**	48,00	536	79,29
Praha 17	**297**	292	0	5	0	**988**	988	0	0	0	**54**	54	0	0	0	**1519**	1519	0	0	0	**464**	464	0	0	0	**3322**	51,58	3342	99,40
Praha 18	**51**	51	0	0	0	**78**	78	0	0	0	**135**	130	5	0	0	**226**	226	0	0	0	**7**	7	0	0	0	**497**	54,79	644	77,17
Praha 19	**0**	0	0	0	0	**65**	65	0	0	0	**249**	249	0	0	0	**94**	94	0	0	0	**11**	11	0	0	0	**419**	0,00	487	86,04
Praha 20	**0**	0	0	0	0	**35**	20	15	0	0	**103**	64	39	0	0	**308**	300	8	0	0	**6**	5	1	0	0	**452**	45,00	460	98,26
Praha 21	**12**	12	0	0	0	**10**	10	0	0	0	**26**	26	0	0	0	**50**	50	0	0	0	**5**	5	0	0	0	**103**	56,00	111	92,79
Praha 22	**0**	0	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**0**	0,00	112	0,00
ostatní MČ	**48**	47	0	0	1	**190**	178	3	0	9	**595**	406	189	0	0	**259**	242	17	0	0	**101**	99	2	0	0	1193	64,39	1425	83,72
Celkem	**2518**	2306	157	34	21	**9822**	9015	703	69	46	**12560**	11825	700	20	15	**13240**	13117	106	5	12	**1676**	1661	8	4	4	**39816**	56,75	89177	44,65

pramen: BYT MHMP

Tabulka č. 8

Obecní bytový fond svěřený Statutem hl. m. Prahy městskými částem - počet bytů v domech postavených od roku 1990

Městská část	1+0	kategorie				1+1, 2+0	kategorie				2+1	kategorie				3+1 3+0	kategorie				4+1 4+0 a větší	kategorie				Celkem	Prům. plocha v m^2	Celkem 2003	% z celkem 2003
		I.	II.	III.	IV.		I.	II.	III.	IV.		I.	II.	III.	IV.		I.	II.	III.	IV.		I.	II.	III.	IV.				
Praha 1	**0**	0	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**3**	3	0	0	0	**1**	1	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**4**	110,43	4078	0,10
Praha 2	**0**	0	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**0**	0,00	5182	0,00
Praha 3	**2**	2	0	0	0	**37**	37	0	0	0	**55**	55	0	0	0	**69**	69	0	0	0	**3**	3	0	0	0	**166**	67,60	9071	1,83
Praha 4	**0**	0	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**30**	30	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**30**	0,00	4673	0,64
Praha 5	**0**	0	0	0	0	**71**	71	0	0	0	**44**	44	0	0	0	**225**	225	0	0	0	**124**	124	0	0	0	**464**	69,88	5998	7,74
Praha 6	**77**	77	0	0	0	**1**	1	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**78**	29,17	10421	0,75
Praha 7	**0**	0	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**0**	0,00	4711	0,00
Praha 8	**0**	0	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**0**	0,00	9206	0,00
Praha 9	**0**	0	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**0**	0,00	3840	0,00
Praha 10	**0**	0	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**0**	0,00	9502	0,00
Praha 11	**0**	0	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**0**	0,00	7611	0,00
Praha 12	**0**	0	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**0**	0,00	796	0,00
Praha 13	**1**	1	0	0	0	**219**	218	0	0	1	**1**	1	0	0	0	**607**	607	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**828**	58,86	4818	17,19
Praha 14	**250**	250	0	0	0	**392**	392	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**492**	492	0	0	0	**83**	83	0	0	0	**1217**	52,65	1788	68,06
Praha 15	**68**	68	0	0	0	**25**	25	0	0	0	**2**	2	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**1**	1	0	0	0	**96**	57,60	365	26,30
Praha 16	**44**	44	0	0	0	**25**	25	0	0	0	**3**	3	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**72**	46,60	536	7,28
Praha 17	**0**	0	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**0**	0,00	3342	0,00
Praha 18	**26**	26	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**1**	1	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**27**	32,22	644	4,19
Praha 19	**30**	30	0	0	0	**7**	7	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**37**	25,00	487	7,60
Praha 20	**0**	0	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**0**	0,00	460	0,00
Praha 21	**0**		0	0	0	**0**	0	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**0**	0,00	111	0,00
Praha 22	**21**	21	0	0	0	**3**	3	0	0	0	**12**	12	0	0	0	**1**	1	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**37**	61,80	112	33,04
ostatní MČ	**0**	0	0	0	0	**4**	4	0	0	0	**9**	9	0	0	0	**11**	11	0	0	0	**2**	2	0	0	0	26,00	75,01	1425	1,82
Celkem	**519**	519	0	0	0	**784**	783	0	0	1	**129**	129	0	0	0	**1437**	1437	0	0	0	**213**	213	0	0	0	**3082**	57,23	89177	3,46

pramen: BYT MHMP

Tabulka č. 9

Obecní bytový fond svěřený Statutem hl. m. Prahy městským částem celkem (stav k 31.12.2003)

Městská část	1+0	kategorie				1+1, 2+0	kategorie				2+1	kategorie				3+1 3+0	kategorie				4+1 4+0 a větší	kategorie				Celkem	Prům. plocha v m^2	Průměr. stáří
		I.	II.	III.	IV.		I.	II.	III.	IV.		I.	II.	III.	IV.		I.	II.	III.	IV.		I.	II.	III.	IV.			
Praha 1	**402**	237	25	91	49	**1087**	444	278	177	188	**1308**	516	402	188	202	**803**	402	269	71	61	**478**	300	131	25	22	**4078**	75,57	100
Praha 2	**453**	340	51	28	34	**1654**	757	496	236	165	**1607**	798	505	185	119	**1139**	640	401	74	24	**329**	171	126	21	11	**5182**	68,60	85
Praha 3	**948**	693	140	76	39	**3220**	1978	983	181	78	**3218**	2687	446	62	23	**1581**	2436	107	25	13	**104**	84	14	4	2	**9071**	52,40	58
Praha 4	**478**	247	157	36	38	**2249**	758	1296	137	88	**1292**	820	398	44	30	**537**	418	82	13	24	**117**	90	11	10	6	**4673**	60,25	28
Praha 5	**643**	295	151	155	42	**2016**	880	711	191	234	**1433**	795	441	111	86	**1379**	1072	228	47	32	**527**	436	69	11	11	**5998**	58,72	66
Praha 6	**544**	430	82	22	10	**3872**	2521	1269	47	35	**3405**	2628	738	26	13	**2137**	1816	307	5	9	**463**	395	51	1	16	**10421**	64,58	47
Praha 7	**600**	455	79	30	36	**1975**	846	900	117	112	**1328**	876	381	44	27	**603**	430	142	17	14	**205**	168	34	2	1	**4711**	53,87	87
Praha 8	**0**	0	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**9206**	0,00	0
Praha 9	**489**	366	82	33	8	**1002**	727	238	31	6	**931**	822	98	5	6	**1399**	1381	10	3	5	**19**	13	0	1	5	**3840**	46,51	51
Praha 10	**802**	486	226	52	38	**2709**	1530	963	159	57	**3995**	3503	425	45	22	**1896**	1786	96	11	3	**100**	83	13	4	0	**9502**	48,23	60
Praha 11	**742**	742	0	0	0	**1825**	1825	0	0	0	**2394**	2394	0	0	0	**2266**	2266	0	0	0	**384**	384	0	0	0	**7611**	66,07	0
Praha 12	**58**	21	9	21	7	**187**	123	40	18	6	**427**	265	143	18	1	**122**	90	30	2	0	**2**	1	1	0	0	**796**	0,00	41
Praha 13	**65**	65	0	0	0	**1556**	1555	0	0	1	**21**	21	0	0	0	**3001**	3001	0	0	0	**176**	176	0	0	0	**4819**	64,69	17
Praha 14	**257**	255	2	0	0	**533**	523	10	0	0	**207**	193	14	0	0	**633**	627	6	0	0	**158**	158	0	0	0	**1788**	52,97	28
Praha 15	**83**	83	0	0	0	**97**	59	38	0	0	**124**	32	92	0	0	**57**	50	7	0	0	**4**	4	0	0	0	**365**	67,46	35
Praha 16	**64**	64	0	0	0	**90**	50	8	9	23	**320**	241	73	2	4	**62**	44	18	0	0	**0**	0	0	0	0	**536**	40,00	67
Praha 17	**297**	292	0	5	0	**1001**	994	5	2	0	**61**	59	2	0	0	**1519**	1519	0	0	0	**464**	464	0	0	0	**3342**	53,14	20
Praha 18	**94**	77	0	0	17	**115**	111	2	0	2	**176**	133	41	0	2	**251**	228	23	0	0	**8**	7	0	1	0	**644**	49,21	32
Praha 19	**39**	39	0	0	0	**87**	75	12	0	0	**250**	250	0	0	0	**100**	94	6	0	0	**11**	11	0	0	0	**487**	53,00	0
Praha 20	**0**	0	0	0	0	**36**	21	15	0	0	**110**	71	39	0	0	**308**	300	8	0	0	**6**	5	1	0	0	**460**	45,00	30
Praha 21	**13**	12	1	0	0	**14**	12	2	0	0	**27**	27	0	0	0	**51**	51	0	0	0	**6**	6	0	0	0	**111**	47,60	24
Praha 22	**35**	21	9	4	1	**26**	9	8	7	2	**30**	19	8	1	2	**19**	5	12	2	0	**2**	0	1	1	0	**112**	54,43	103
ostatní MČ	**69**	62	1	2	4	**265**	232	11	6	16	**680**	470	200	8	2	**301**	278	21	0	2	**110**	104	6	0	0	**1425**	61,23	62
Celkem	**7175**	5282	1015	555	323	**25616**	16030	7285	1318	1013	**23344**	17620	4446	739	539	**20164**	18934	1773	270	187	**3673**	3060	458	81	74	**89178**	56,36	52

pramen: BYT MHMP

1.3.2. Obecní bytový fond nesvěřený Statutem hl. m. Prahy městským částem

Tabulka č.10

Obecní bytový fond nesvěřený Statutem hl. m. Prahy městským částem - počet bytů v domech postavených před rokem 1955

správní firma	1+0	kategorie				1+1, 2+0	kategorie				2+1	kategorie				3+1 3+0	kategorie				4+1 4+0 a větší	kategorie				Celkem	Prům. plocha v m^2	Celkem 2003	% z celkem 2003
		I.	II.	III.	IV.		I.	II.	III.	IV.		I.	II.	III.	IV.		I.	II.	III.	IV.		I.	II.	III.	IV.				
Centra	**1**	0	0	0	1	**6**	1	3	1	1	**12**	7	3	2	0	**3**	1	0	1	0	**2**	1	0	1	0	**24**	69,05	2555	0,9
Solid	**11**	6	2	1	2	**59**	34	12	7	6	**78**	43	11	14	10	**37**	19	8	5	5	**21**	13	3	2	3	**206**	79,35	211	97,6
Realing	**0**	0	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**0**	0,00	1775	0,0
První spol.	**0**	0	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**0**	0,00	698	0,0
Liga servis	**0**	0	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**4**	2	1	0	1	**2**	1	1	0	0	**2**	1	1	0	0	**8**	82,59	2796	0,3
Trade Centre	**43**	19	2	21	1	**37**	17	4	13	3	**24**	14	3	2	2	**31**	23	4	3	1	**15**	13	2	0	0	**150**	75,37	150	100,0
VAS	**0**	0	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**0**	0,00	1442	0,0
Acton	**2**	0	0	0	2	**13**	1	3	2	7	**36**	18	13	2	3	**12**	3	8	0	1	**1**	0	1	0	0	**64**	72,38	701	9,1
Celkem	**57**	25	4	22	6	115	53	22	23	17	154	84	31	20	16	85	47	21	9	7	41	28	7	3	3	**452**	75,75	10328	4,4

pramen: BYT MHMP

Tabulka č. 11

Obecní bytový fond nesvěřený Statutem hl. m. Prahy městským částem - počet bytů v domech postavených v období 1955-1989

správní firma	1+0	kategorie				1+1, 2+0	kategorie				2+1	kategorie				3+1 3+0	kategorie				4+1 4+0 a větší	kategorie				Celkem	Prům. plocha v m^2	Celkem 2003	% z celkem 2003
		I.	II.	III.	IV.		I.	II.	III.	IV.		I.	II.	III.	IV.		I.	II.	III.	IV.		I.	II.	III.	IV.				
Centra	**8**	8	0	0	0	**270**	270	0	0	0	**74**	74	0	0	0	**392**	392	0	0	0	**116**	116	0	0	0	**860**	76,45	2555	33,7
Solid	**0**	0	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**0**	0	211	0,0
Realing	**209**	209	0	0	0	**335**	335	0	0	0	**189**	189	0	0	0	**557**	557	0	0	0	**107**	107	0	0	0	**1397**	61,47	1775	78,7
První spol.	**1**	1	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**13**	13	0	0	0	**1**	1	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**15**	52,06	698	2,1
Liga servis	**12**	12	0	0	0	**13**	13	0	0	0	**177**	177	0	0	0	**95**	95	0	0	0	**20**	20	0	0	0	**317**	65,98	2796	11,3
Trade Centre	**0**	0	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**0**	0	150	0,0
VAS	**0**	0	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**0**	0	1442	0,0
Acton	**29**	28	0	0	1	**80**	79	1	0	0	**153**	138	13	1	1	**149**	126	22	1	0	**86**	75	11	0	0	**497**	73,13	701	70,9
Celkem	**259**	258	0	0	1	698	697	1	0	0	606	591	13	1	1	1194	1171	22	1	0	329	318	11	0	0	**3086**	65,82	10328	29,9

pramen: BYT MHMP

Tabulka č. 12

Obecní bytový fond nesvěřený Statutem hl. m. Prahy městským částem - počet bytů v domech postavených od roku 1990

správní firma	1+0	kategorie				1+1, 2+0	kategorie				2+1	kategorie				3+1 3+0	kategorie				4+1 4+0 a větší	kategorie				Celkem	Prům. plocha v m²	Celkem 2003	% z celkem 2003
		I.	II.	III.	IV.		I.	II.	III.	IV.		I.	II.	III.	IV.		I.	II.	III.	IV.		I.	II.	III.	IV.				
Centra	**155**	155	0	0	0	**401**	401	0	0	0	**325**	325	0	0	0	**620**	620	0	0	0	**170**	170	0	0	0	**1671**	**68,34**	**2555**	65,4
Solid	**1**	1	0	0	0	**1**	1	0	0	0	**2**	2	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**1**	1	0	0	0	**5**	**100,18**	**211**	2,4
Realing	**18**	18	0	0	0	**110**	110	0	0	0	**156**	156	0	0	0	**79**	79	0	0	0	**15**	15	0	0	0	**378**	**72,17**	**1775**	21,3
První spol.	**12**	12	0	0	0	**255**	255	0	0	0	**51**	51	0	0	0	**289**	289	0	0	0	**76**	76	0	0	0	**683**	**75,10**	**698**	97,9
Liga servis	**144**	144	0	0	0	**412**	412	0	0	0	**838**	838	0	0	0	**865**	865	0	0	0	**212**	212	0	0	0	**2471**	**74,96**	**2796**	88,4
Trade Centre	**0**	0	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**0**	0	0	0	0	**0**	**0,00**	**150**	0,0
VAS	**202**	202	0	0	0	**447**	447	0	0	0	**41**	41	0	0	0	**595**	595	0	0	0	**157**	157	0	0	0	**1442**	**68,36**	**1442**	100,0
Acton	**38**	38	0	0	0	**53**	53	0	0	0	**32**	32	0	0	0	**14**	14	0	0	0	**3**	3	0	0	0	**140**	**68,21**	**701**	20,0
Celkem	**570**	570	0	0	0	1679	1679	0	0	0	1445	1445	0	0	0	2462	2462	0	0	0	634	634	0	0	0	**6790**	**75,33**	**10328**	65,7

pramen: BYT MHMP

Tabulka č. 13

Obecní bytový fond nesvěřený Statutem hl. m. Prahy městským částem - stav k 31.12. 2003

správní firma	1+0	kategorie				1+1, 2+0	kategorie				2+1	kategorie				3+1 3+0	kategorie				4+1 4+0 a větší	kategorie				Celkem	Prům. plocha v m²	Průměr. stáří	Počet uvol. bytů
		I.	II.	III.	IV.		I.	II.	III.	IV.		I.	II.	III.	IV.		I.	II.	III.	IV.		I.	II.	III.	IV.				
Centra	**164**	163	0	0	1	**677**	672	3	1	1	**411**	406	3	2	0	**1015**	1013	1	1	0	**288**	287	0	1	0	**2555**	70,78	11	51
Solid	**12**	7	2	1	2	**60**	35	12	7	6	**80**	45	11	14	10	**37**	19	8	5	5	**22**	14	3	2	3	**211**	79,35	100	11
Realing	**227**	227	0	0	0	**445**	445	0	0	0	**345**	345	0	0	0	**636**	636	0	0	0	**122**	122	0	0	0	**1775**	63,75	21	16
První spol.	**13**	13	0	0	0	**255**	255	0	0	0	**64**	64	0	0	0	**290**	290	0	0	0	**76**	76	0	0	0	**698**	73,49	9	50
Liga servis	**156**	156	0	0	0	**425**	425	0	0	0	**1019**	1017	1	0	1	**962**	961	1	0	0	**234**	233	1	0	0	**2796**	75,01	8	70
Trade Centre	**43**	19	2	21	1	**37**	17	4	13	3	**24**	14	3	2	2	**31**	23	4	3	1	**15**	13	2	0	0	**150**	75,37	60	6
VAS	**202**	202	0	0	0	**447**	447	0	0	0	**41**	41	0	0	0	**595**	595	0	0	0	**157**	157	0	0	0	**1442**	68,36	10	138
Acton	**69**	66	0	0	3	**146**	133	4	2	7	**221**	188	26	3	4	**175**	143	30	1	1	**90**	78	12	0	0	**701**	72,08	35	20
Celkem	**886**	853	4	22	7	**2492**	2429	23	23	17	**2205**	2120	44	21	17	**3741**	3680	44	10	7	**1004**	980	18	3	3	**10328**	72,27	31,75	362

pramen: BYT MHMP

1.3.3. Obecní bytový fond na území hl. m. Prahy celkem

Tabulka č. 14

Struktura obecního majetku svěřeného Statutem hl. m. Prahy městským částem k 31.12. 2003

Kategorie bytu	Počet všech bytů						Průměrná plocha
	1+0	1+1 (2+0)	2+1	3+1	4+1 a větší	Celkem	
I. kat.	5 282	16 015	17 620	17 934	3 060	59 911	61,06
II. kat.	1 015	7 270	4 446	1 773	458	14 962	61,29
III. kat.	555	1 318	739	270	81	2 963	53,08
IV. kat.	323	1 013	539	187	74	2 136	49,48
MČ Praha 8*	0	0	0	0	0	9 206	0,00
Celkem	7 175	25 616	23 344	20 164	3 673	89 178	56,23

*MČ Praha 8 nedodala potřebné informace
pramen: BYT MHMP

Tabulka č. 15

Struktura obecního majetku nesvěřeného Statutem hl. m. Prahy městským částem k 31.12. 2003

Kategorie bytu	Počet všech bytů						Průměrná plocha
	1+0	1+1 (2+0)	2+1	3+1	4+1 a větší	Celkem	
I. kat.	853	2 429	2 120	3 680	980	10 062	74,49
II. kat.	4	23	47	44	18	136	81,64
III. kat.	22	23	21	10	3	79	67,42
IV. kat.	7	17	17	7	3	51	61,20
Celkem	886	2 492	2 205	3 741	1 004	10 328	71,19

pramen: BYT MHMP

Tabulka č. 16

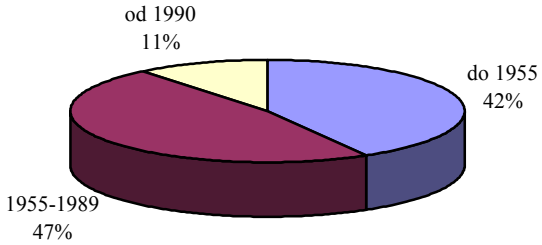
Struktura celého obecního bytového fondu na území hl. m. Prahy k 31.12. 2003

Kategorie bytu	Počet všech bytů						Průměrná plocha
	1+0	1+1 (2+0)	2+1	3+1	4+1 a větší	Celkem	
I. kat.	6 135	18 444	19 740	21 614	4 040	69 973	67,78
II. kat.	1 019	7 293	4 493	1 817	476	15 098	71,47
III. kat.	577	1 341	760	280	84	3 042	60,25
IV. kat.	330	1 030	556	194	77	2 187	55,34
MČ Praha 8*	0	0	0	0	0	9 206	0,00
Celkem	8 061	28 108	25 549	23 905	4 677	99 506	63,71

pramen: BYT MHMP

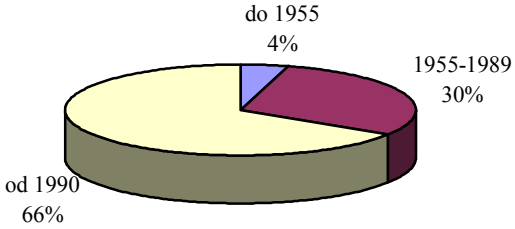
Graf č. 6

Stáří celého obecního bytového fondu na území hl. m. Prahy



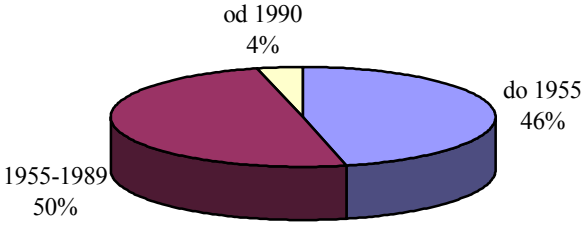
Graf č. 7

Stáří obecního bytového fondu nesvěřeného Statutem hl. m. Prahy městským částem



Graf č. 8

Stáří obecního bytového fondu svěřeného Statutem hl. m. Prahy městským částem



pramen: BYT MHMP

2. Dostupnost bydlení a bytová výstavba

2.1. Stručná charakteristika „volného“ trhu s byty v Praze

Volný trh s byty v Praze je dosud nedostatečně rozvinutý a značně deformovaný tristní situací v oblasti nájemného. Neefektivní využívání bytového fondu spolu s nerozvinutou výstavbou nájemních bytů soukromými investory zvyšuje převis na straně poptávky zejména po cenově přijatelném nájemním bydlení, zvyšuje tlak na výstavbu obecních bytů pro vyplnění tohoto chybějícího sektoru a vytváří dojem chronického nedostatku desetitisíců bytů.

Možnosti při řešení bytové situace občanů jsou různé a závisejí na jejich výchozí ekonomické situaci a předpokládaném vývoji jejich příjmů. Objektivně jsou ovlivňovány především relativně vysokou cenou vlastnického bydlení a nepřiměřeně vysokými cenami nájmu bytů na volném trhu.

Poptávku dostatečně solventních zájemců po vlastnickém bydlení je současný trh s byty schopen pokrýt. Nabídky seriosních investorů zabývajících se výstavbou bytů jsou dostatečně zveřejňovány a lze si z nich vybrat. Sektor vlastnického bydlení se s ohledem na nízké úrokové sazby a výhodnou úroveň DPH vyvíjí velmi dynamicky. Značnou část bytů z této výstavby však využívají migranti přicházející do Prahy za prací. Také nabídka bytů za relativně vysoké nájemné se zdá být dostatečná. Taková řešení si však vzhledem k ekonomické situaci státu, jejímž důsledkem je malá koupěschopnost obyvatel, a také k vysokým cenám bytů může dovolit jen část pražské populace.

Pro občany, kteří patří do skupiny obyvatel s nižšími středními příjmy, a kteří nejsou schopni uzavřít smlouvu o hypotečním úvěru na pořízení nového bytu, je v současné době vyřešení bytové situace v Praze vlastními silami prakticky nemožné. Vzhledem k nedostatečné funkci trhu rozšiřují skupinu obyvatel, o jejichž bydlení se musí starat město a zvětšují zbytečně počet žadatelů o obecní byt. Řešení bytové situace občanů s nejnižšími příjmy, občanů zdravotně postižených a některých skupin seniorů patří do oblasti, kterou musí zajistit město. Bydlení těchto občanů však je smysluplné zajišťovat jen v období, kdy pomoc potřebují.

2.2. Dostupnost bydlení v obecních bytech a ubytovacích zařízeních

Tuto dostupnost lze charakterizovat následovně:

- nedostatek volných bytů a ubytovacích zařízení pro chráněné a sociální bydlení;
- nedostatek „startovních“ bytů pro první období samostatného života mladých lidí a jejich rodin;
- nedostatek vhodných bytů a ubytovacích zařízení pro seniory;
- nedostatečná kapacita azylových zařízení;
- objem nové výstavby obecních bytů nelze z dlouhodobého hlediska dále zvyšovat (tuto výstavbu je proto nutné využívat pouze pro přesně určené cíle).

Hlavní důvody výše uvedeného stavu:

- právní ochrana nájemců při smlouvách na dobu neurčitou, kterých je v zástavbě pořízené do roku 2000 naprostá většina, má za následek „pseudovlastnické“ postavení a jednání nájemců bytů;
- nájemní právo přechází ze zákona i na osoby, pro které není obecní bytový fond z hlediska své funkce určen;
- někteří nájemci obecních bytů, kteří byt ve skutečnosti nepotřebují, jej se ziskem nelegálně podnajímají, nebo nájemní právo k tomuto bytu spekulativně (například formou výměny bytu) zpeněží, aniž by se tomuto jednání mohla obec jako pronajímatel dostatečně efektivně bránit;
- ve stávající zástavbě se proto uvolňuje pouze cca 1,3 % bytů ročně, které může město využít pro účely aktivní bytové politiky;
- uvolňování bytů soudní cestou je komplikované a pomalé;
- po neplatičích zůstávají zdevastované byty a velké, většinou jen teoreticky vymožitelné dluhy a škody;
- zátěž obce a státu je zbytečně velká, neboť sociální složení nájemců neodpovídá určení obecního bytového fondu;
- většina nájemců v obecních bytech do sociální skupiny s nejnižšími příjmy, pro něž je tento bytový fond určen především, nepatří, pouze výhody sociálního bydlení bezdůvodně využívá;
- přetrvává uzavírání nových nájemních smluv na neurčitou nebo velmi dlouhou dobu i v případech, kdy to není ze zákona nutné a z hlediska optimálního využívání obecního bytového fondu vhodné;
- většina nájemců, kteří bezdůvodně využívají výhody současně poskytovaného sociálního bydlení nemají motivaci tuto situaci změnit;
- limit finančních prostředků na pořizování nových bytů je omezený.

2.3. Bytová výstavba na území hl. m. Prahy

V současné době je již po období výkyvů v devadesátých letech minulého století úbytek bytového fondu v podstatě stabilizován. Pro období přibližně do roku 2015 se vzhledem ke stimulačním státním programům pro zlepšování technického stavu bytových domů (zejména panelových) a s tím souvisejícím větším investicím do údržby domů, uvažuje se snížením přirozené ztráty bytového fondu až na cca 0,8 %, to znamená cca 4.000 bytů ročně.

Deficit bytů v hl. m. Praze je vzhledem k nepřehledné situaci ve využívání stávajícího bytového fondu a nedostatečnému tlaku na jeho efektivnější využití obtížné odhadovat. Odhady se pohybují v rozsahu mezi 15.000 až 30.000 bytů. Z toho naléhavou potřebu lze odhadovat v rozsahu mezi 5.000 až 8.000 bytů, a to zejména v oblasti nájemního bydlení se sociálně únosným nájemným.

Po stagnaci, která následovala po ukončení komplexní bytové výstavby, došlo na základě zvýšení kupní síly části pražské populace, migračního trendu a nových programů podpory bytové výstavby k nárůstu výstavby v počtu nově zahajovaných bytů financovaných ze soukromých zdrojů. Uvolnění prostředků ze státního rozpočtu určených na podporu výstavby obecních bytů a infrastruktury vedlo k nárůstu komunální bytové výstavby a tento pozitivní trend dosud v průměru trvá. Předpoklad, že břemeno nájemní bytové výstavby převezme z větší části soukromý sektor, se však dosud z důvodu nevytvoření vhodných ekonomických podmínek nenaplnil.

V následujících tabulkách jsou uvedeny různé přehledy o bytové výstavbě.

Tabulka č. 16

Byty dokončené v letech 1997-2002 v hl. m. Praze podle druhu staveb

Rok, období	Počet obyvatel ke konci roku, období	Počet dokončených bytů celkem	v tom byty dokončené						
			v rod. Domech	v byt. domech	v nástavbách a přístavbách		v domech s pečovatel. službou a v domovech-penziónech	v nebytových objektech	stavebními úpravami nebytových prostorů
					k rod. domům	k byt. domům			
1997	1 200 455	1 833	639	753	102	339	.	.	.
1998	1 193 270	3 636	820	2 273	132	411	.	.	.
1999	1 186 855	3 637	751	2 106	91	507	83	46	53
2000	1 181 126	3 593	547	1 660	123	571	0	24	668
2001	1 160 118	3 210	616	1 689	121	474	12	16	282
2002	1 161 938	3 950	800	2 236	80	493	31	200	110
1997-2002	1 161 938	19 859	4 173	10 717	649	2 795	126	286	1 113

pramen: ČSÚ

Tabulka č. 17

Dokončená výstavba obecních bytů v hl. m. Praze v období 1991 - 2003

Rok	Počet bytů	Součet
1991	2 311	2 311
1992	1 215	3 526
1993	1 137	4 663
1994	763	5 426
1995	782	6 208
1996	640	6 848
1997	258	7 106
1998	418	7 524
1999	422	7 946
2000	592	8 538
2001	560	9 098
2002	712	9 810
2003	489	10 299
Předpoklad		
2004	**550**	10 849

pramen: OMI, BYT MHMP

Tabulka č. 18

Skladba obecních bytů v bytových domech dokončených v roce 2001

Velikostní struktura bytu	Počet bytů	Průměrná podlahová plocha v m^2	Nejmenší podlahová plocha v m^2	Největší podlahová plocha v m^2	Poměr v % k celkovému počtu bytů
1+0	133	44	30	58	24
1+1	187	61	38	107	33
2+1	125	71	40	118	22
3+1	90	107	76	164	16
4+1	25	110	90	144	4

pramen: BYT MHMP

Tabulka č. 19

Skladba obecních bytů v bytových domech dokončených v roce 2002

Velikostní struktura bytu	Počet bytů	Průměrná podlahová plocha v m^2	Nejmenší podlahová plocha v m^2	Největší podlahová plocha v m^2	Poměr v % k celkovému počtu bytů
1+0	108	46	26	69	15
1+1	258	54	36	89	36
2+1	184	74	70	119	26
3+1	98	110	86	133	14
4+1	64	99	88	143	9

pramen: BYT MHMP

Tabulka č. 20

Skladba obecních bytů v bytových domech dokončených v roce 2003

Velikostní struktura bytu	Počet bytů	Průměrná podlahová plocha v m^2	Nejmenší podlahová plocha v m^2	Největší podlahová plocha v m^2	Poměr v % k celkovému počtu bytů
1+0	147	38,14	31,20	54,50	30
1+1	108	54,30	41,55	71,65	22
2+0	67	58,98	52,60	67,70	14
2+1	108	67,43	66,20	87,80	22
3+1	26	88,15	69,05	119,20	5
3+k.k.	32	88,14	62,30	114,22	7
4+k.k.	1	86,20	86,20	86,20	0

pramen: BYT MHMP

Tabulka č. 21

PŘEHLED O DOKONČENÉ VÝSTAVBĚ OBECNÍCH BYTŮ HL. M. PRAHY A O JEJICH SKLADBĚ V ROCE 2003

Stavba	Skladba bytů																Nájemné	Datum kolaudace	Správce
	č.stavby	1+0	1+k.k.	prům.m²	1+1	prům.m²	2+1	2+k.k.	prům.m²	3+1	3+k.k.	prům.m²	4+1	4+k.k.	prům.m²	**celkem**	prům.m²			
Č.Most N celkem	9191	24	0	40,37	8	64,76	59	0	72,75	8	0	96,15	0	0	0	**99**	66,15	55,00	26.5.2003	Liga
Č.Most bezb.byty		8	0	40,6	8	64,76	3	0	74,47	0	0	0	0	0	0	**19**	56,12			
Č.Most standardní byty		16	0	40,25	0	0	56	0	72,66	8	0	96,2	0	0	0	**80**	68,53			
Č.Most H5.stav. celkem	0122	57	0	36,52	31	52,60	44	0	73,00	0	0	0	0	0	0	**132**	52,46	55,00	6.8.2003	Centra
Č.Most bezb.byty		11	0	42,70	3	57,58	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**14**	45,89			
Č.Most standardní byty		46	0	35,05	28	52,07	44	0	73,00	0	0	0	0	0	0	**118**	53,24			
Č.Most D5.stav. celkem	0122	33	0	40,07	69	53,83	5	0	70,30	16	0	80,27	0	0	0	**123**	54,25	55,00	7.11.2003	Centra
Č.Most bezb.byty		2	0	42,75	7	45,15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**9**	47,82			
Č.Most standardní byty		31	0	39,94	62	54,33	5	0	70,30	16	0	80,27	0	0	0	**114**	54,76			
Tylova čtvrt	0130	0	12	43,08	0	0	0	64	58,98	2	20	90,53	0	0	0	**98**	63,01	60,00	30.5.2003	VAS
Modřany bezb. Byty		0	0	0	0	0	0	3	59,81	0	3	87,8	0	0	0	**6**	73,81			
Modřany standardní byty		0	12	43,08	0	0	0	61	58,94	2	17	90,96	0	0	0	**92**	62,30			
Uhříněves	125	0	21	39,33	0	0	0	3	56,57	0	12	72,17	0	1	86,30	**37**	52,65	svěřeno MČ	5.2.2003	VAS
Uhříněves bezb.byty		0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**2**				
Uhříněves standardní byty		0	19	0	0	0	0	3	56,57	0	12	72,17	0	1	86,30	**35**				
Součet celkem		**114**	**33**	38,14	**108**	54,30	**108**	**67**	67,43	**26**	**32**	84,78	**0**	**1**	86,30	**489**	57,70			
Bezbarier.byty celkem		**21**	**2**	41,48	**18**	57,61	**3**	**3**	56,57	**0**	**3**	87,80	**0**	**0**	0,00	**50**	55,91			
Standardní byty celkem		**93**	**31**	37,52	**90**	53,63	**105**	**64**	66,29	**26**	**29**	84,90	**0**	**1**	86,30	**439**	59,71			

pramen: BYT MHMP

prům.m² = průměrná podlahová plocha bytu (bez sklepa, lodžie, balkonu, terasy nebo zimní zahrady

Poznámka: Výše nájemného a rozdělení 452 bytů v novostavbách bylo schváleno usnesením Rady HMP č. 1873 ze dne 2.12.2003

2.4. Zařízení sociální péče

Vedle běžného bytového fondu má hl. m. Praha k dispozici ještě zařízení sociální péče, poskytující svým klientům trvalé bydlení. Níže je uveden přehled těchto zařízení, jejich kapacita a odhad chybějící kapacity dle podkladů sociálního odboru Magistrátu hl. m. Prahy.

Zařízení zřizovaná hl. m. Prahou:

- 13 domovů důchodců (DD) s celkovou kapacitou 2 787 míst;
- penziony pro důchodce (DPD) s celkovou kapacitou 971 míst, přičemž minimální vybavenost by měla být 1 008 míst;
- celkem 15 ústavů sociální péče (ÚSP) s celkovou kapacitou 1 630 míst, přičemž je dalších 1375 žadatelů o pobyt v ÚSP;
- 2 azylová zařízení pro osoby bez přístřeší s kapacitou 102 míst (pouze pro muže), přičemž jedno zařízení (42 míst) je provozováno pouze v zimních měsících.

Zařízení zřizovaná městskými částmi hl. m. Prahy:

- 11 sociálně ošetřovatelských center s celkovou kapacitou 482 míst;
- 21 domů s pečovatelskou službou (DPS) s kapacitou 1935 bytových jednotek, minimální vybavenost by měla být 3 780 bytových jednotek;
- v DD a sociálně ošetřovatelských centrech by mělo být 7 500 míst;
- DD (dům seniorů) v Praze 9 s kapacitou 77 míst.

Azylová zařízení pro osoby bez přístřeší zřizovaná NNO

- 16 zařízení s kapacitou 634 míst, přičemž dvě zařízení (95 míst) jsou provozována pouze v zimních měsících.

Souhrn chybějící kapacity

Dle podkladů odboru sociální péče Magistrátu hl. m. Prahy je kapacita v zařízeních sociální péče zřizovaných hl. m. Prahou i městskými částmi hl. m. Prahy cca 8.600 míst. Pro uspokojení potřeb žadatelů o umístění do těchto zařízení by bylo potřeba dalších cca 13.000 míst (všechny žádosti však nejsou akutní).

Podle sčítání bezdomovců, které bylo provedeno 19. února 2004, je v Praze 3 096 bezdomovců. Pouze necelých 37 % bezdomovců nocovalo v těchto zařízeních, přičemž kapacita byla využita téměř na 100 %. Zbývajících cca 63 % (to je cca 1950) bezdomovců tuto možnost využít nemohlo z důvodu nedostatečné kapacity.

3. Hospodaření s bytovým fondem

Počátkem devadesátých let došlo k zásadním změnám v hospodaření s nájemním bytovým fondem, a to zejména z důvodu jeho odstátnění. Novým vlastníkům však nebyly vytvořeny přiměřené podmínky pro údržbu a správu tohoto většinou zanedbaného bytového fondu. Novým ekonomickým, majetkovým a občanskoprávním vztahům musela být přizpůsobena i legislativa v oblasti bydlení. Přestože v některých případech byly přijaty zcela nové zákony, byla značná část původních zákonných předpisů pouze novelizována. Tím je současný právní rámec bydlení doposud negativně ovlivněn. Příkladem toho je např. zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Hlavními změnami, ke kterým došlo v oblasti bydlení, bylo zrušení zákona č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty, přičemž prakticky celá problematika nájmu bytu byla zahrnuta do občanského zákoníku. Novelizace občanského zákoníku byla v části týkající se bydlení provedena v roce 1991 (zákon č. 509/1991 Sb.) a dále v roce 1992 (zákon č. 264/1992 Sb.) a v roce 1994 (zákon č. 267/1994 Sb.). Další novela byla připravena v r.1998, ale její projednávání bylo zastaveno. Nedobrý legislativní stav se v současné době ještě prohloubil odkladem přijetí zákona o nájemném, které dosud, v důsledku regulace podle již neplatných právních předpisů, nepokrývá náklady na bydlení. Důsledkem současného právního stavu je nevyrovnaný a deformovaný trh s byty, špatné využívání bytového fondu a jeho spekulativní zneužívání nájemci bytů.

Z právních předpisů vyplývá pro Prahu (ať už přímo či pouze odvozeně) rozsah úkolů a povinností v oblasti bydlení i to, které orgány je mají konkrétně řešit. Pro plnění těchto svých úkolů potřebuje město udržovat (úměrně aktuální potřebě) určitý objem a skladbu disponibilního bytového fondu. V současné době nelze hospodaření s obecním bytovým fondem považovat za zcela optimální. Jednou z významných příčin obtížné optimalizace hospodaření s bytovým fondem je, jak z výše uvedeného vyplývá, neuspokojivý stav legislativy.

3.1. Hospodaření s obecním bytovým fondem svěřeným městským částem

Většina obecního bytového fondu v hl. m. Praze byla na základě zákona o hl. m. Praze a Statutu hl. m. Prahy svěřena městským částem. Pronájem uvolněných obecních bytů v tomto bytovém fondu je plně v kompetenci městských částí a je prováděn v souladu s bytovou politikou příslušné městské části. Výběr nájemců probíhá obvykle podle vlastních pravidel zohledňujících specifickou situaci na území příslušné městské části. Rovněž většina bytů z nové výstavby je pronajímána nájemcům vybraným městskými částmi dle pravidel těchto městských částí.

Převážná většina městských částí v Praze eviduje žádosti o pronájem obecního bytu. Podmínkou evidence je obvykle trvalé bydliště na území městské části. Některé městské části evidují výjimečně i žádosti občanů s dlouhodobým zaměstnáním na území městské části, kteří mají bydliště mimo Prahu. Pořadí řešení žádostí určuje obvykle bytová komise (příp. komise sociální atp.). Komise jsou obvykle složeny z členů zastupitelstva městské části, případně částečně z odborníků. Komise provádějí výběr podle naléhavosti bytové tísně s přihlédnutím k sociálním a zdravotním podmínkám žadatelů. Konečný výběr schvaluje rada příslušné městské části. Nájemné v bytech pronajímaných popsaným způsobem je stanovováno v sociálně únosné výši odpovídající příjmové skupině nájemců.

Některé z městských částí pronajímají část uvolněných obecních bytů za smluvní nájemné, a to na základě výběrového řízení. Obvykle je výběrové řízení prováděno tzv. „obálkovou metodou“, při které na základě zveřejnění záměru pronajmutí bytu za předem daných základních podmínek zájemci nabízejí výši nájemného, jež jsou ochotni uhradit. Výběr provádějí obvykle komise složené z členů zastupitelstva městské části.

3.2. Hospodaření s bytovým fondem nesvěřeným městským částem

Určitá část obecního bytového fondu nebyla svěřena Statutem hl. m. Prahy městským částem a hl. m. Praha jí spravuje prostřednictvím svých orgánů v technické součinnosti s profesionálními správcovskými organizacemi (na základě zprostředkovatelských smluv). Vybrané správcovské firmy nemají pravomoc k uzavírání a ukončování nájemních vztahů. Nesvěřený bytový fond je do značné míry tvořen domy z nové výstavby a domy jež přešly do majetku města privatizací státních podniků. Byty z nové výstavby musí být pronajímány nájemcům ze všech městských částí a nesvěřený bytový fond městským částem musí pokrýt řešení převážné části naléhavé potřeby bydlení celoměstského významu, převážné části potřeby bydlení vážně zdravotně postižených osob a zahrnovat rezervu pro případ mimořádných událostí.

Výběr nájemců pro pokrytí naléhavé potřeby bydlení celoměstského významu a nájemců s vážným zdravotním postižením provádějí přímo příslušné orgány hl. m. Prahy, přičemž veškerou agendu zajišťuje bytový odbor Magistrátu hl. m. Prahy. Výběr těchto nájemců je prováděn podle zásad schválených Radou hl. m. Prahy. Vzhledem k tomu, že pro pokrytí této potřeby postačí pouze velmi malá část dokončených bytů z nové výstavby, vybírají většinu nájemců bytů z nové výstavby a uvolněných bytů ve stávajícím bytovém fondu nesvěřeném městským částem městské části. Magistrát hl. m. Prahy je pouze v roli vykonavatele a řešitele problémů a agendy vyplývajících z uzavřených nájemních vztahů. Vzhledem k důvodům uvedeným v předcházejícím čl. 3.1. je využívání bytového fondu neefektivní. V rámci pronajímání cca 1,3 % uvolněných bytů ročně nelze tento stav pouhými změnami ve způsobu pronájmu v horizontu nejbližších let významným způsobem změnit. K efektivitě hospodaření s tímto fondem nepřispívá ani to, že je na území města nerovnoměrně rozložený, neboť jeho rozmístění vzniklo náhodně.

3.3. Přehled frekvence dispozic s obecním bytovým fondem

Tabulka č. 21

Dispozice s obecním bytovým fondem nesvěřeným dle Statutu městským částem

	2000	2001	2002	2003
Počet pronajatých bytů	553	670	1232	770
Počet uvolněných bytů	120	135	598	268
Počet výměn	133	123	111	85
Počet přechodů nájmů	87	60	66	93

Dispozice s obecním bytovým fondem svěřeným dle Statutu městským částem

	2000	2001	2002	2003
Počet pronajatých bytů	1355	1216	1299	1354

pramen: BYT MHMP

3.4. Správa a údržba obecního bytového fondu

Forma správy bytového fondu závisí většinou na počtu spravovaných obecních bytů. Městské části s velkým počtem obecních bytů nejčastěji svěřují správu svých bytů soukromým firmám na základě mandátních, příkazních, komisionářských či jiných smluv. Obdobným způsobem postupují při správě bytového fondu nesvěřeného Statutem hl. m. Prahy městským částem i kompetentní orgány hl. m. Prahy. Některé městské části k tomuto účelu zřídily akciové společnosti nebo příspěvkové organizace. Městské části s malým počtem obecních bytů si obvykle jejich správu zajišťují přímo.

Většina bytového fondu, který přišel do majetku města, byla ve špatném technickém stavu. V nejhorším průměrném technickém stavu byla starší zástavba tvořená panelovými domy. Vzhledem k úrovni nájemného v minulých letech bylo možné tento stav zlepšit pouze za cenu dotace z rozpočtů městských částí nebo města, a to obvykle při současném využití státní dotace.

V posledních letech lze již pozorovat výrazné zlepšení, neboť se začal v Praze projevovat růst nájemného, využívání finančních prostředků z privatizace obecního bytového fondu a významná účast finančních prostředků poskytovaných na základě státních podpůrných programů. Zlepšuje se zejména stav panelových domů, které byly v mnoha případech zcela rekonstruovány. Praha má zpracovánu a schválenu Koncepci regenerace panelových domů hl. m. Prahy, která vychází z podrobného technicko ekonomického průzkumu. Z této koncepce vychází město při plánování a přípravě konkrétních projektů. Na základě rozpočtových pravidel hl. m. Prahy jsou prakticky veškeré finanční prostředky z nájemného využívány pro údržbu bytového fondu.

S efektivitou správy bytového fondu souvisí rozsah výskytu neplacení nájemného. Platební nekázeň nájemců bytů a velké dluhy na nájemném a úhradách za služby poskytované s nájmem bytu jsou jedním z hlavních nežádoucích jevů v oblasti nájemního bydlení. Příčinami jsou především nedobrá legislativa, vleklá až několikaletá soudní jednání a špatně fungující trh s byty. Mimořádně špatná situace je zejména v sektoru obecního bytového fondu, neboť je zhoršována ještě mnohdy nesprávným nebo nedůsledným, v některých případech i pomalým postupem vůči neplatičům. Situace v pražském obecním bytovém fondu je zřejmá z následující tabulky č. 22.

Tabulka č. 22

Neplatiči nájemného a dluh na nájemném v roce 2003

Městská část	počet bytů	počet neplatičů	podíl neplatičů v procentech	dluh (tis. Kč)	dluh na jednoho neplatiče
Praha 1	4 078	174	4	8 445 919	48 540
Praha 2	5 182	623	12	16 657 083	26 737
Praha 3	9 071	918	10	27 018 000	29 431
Praha 4	4 673	1 983	42	14 495 701	7 310
Praha 5	5 998	1 804	30	18 024 093	9 991
Praha 6	10 421	2 040	20	56 311 856	27 604
Praha 7	4 711	1 650	35	29 732 433	18 020
Praha 8	9 206	3 883	42	53 370 977	13 745
Praha 9	3 840	953	25	12 786 882	13 418
Praha 10	9 502	1 367	14	55 906 908	40 898
Praha 11	7 611	1 737	23	34 249 000	19 717
Praha 12*	796	1 672	210	10 568 355	6 321
Praha 13	4 819	861	18	14 947 150	17 360
Praha 14	1 788	164	9	6 780 369	41 344
Praha 15	365	89	24	1 586 829	17 830
Praha 16	536	96	18	629 263	6 555
Praha 17	3 342	509	15	7 919 015	15 558

Městská část	počet bytů	počet neplatičů	podíl neplatičů v procentech	dluh (tis. Kč)	dluh na jednoho neplatiče
Praha 18	644	157	24	3 115 309	19 843
Praha 19	487	71	15	1 650 983	23 253
Praha 20	460	51	11	1 300 000	25 490
Praha 21	111	41	37	1 375 878	33 558
Praha 22	112	8	7	259 171	32 396
ostatní MČ	1 425	77	5	1 273 821	16 543
HMP nesvěř.	10 328	2 179	21	81 874 000	37 574
Celkem	**99 506**	**23 107**	**23**	**460 278 995**	**19 919**

Praha 12*- dluhy po privatizaci

pramen: BYT MHMP

Tabulka č. 23

Maximální výše nájemného pro byty v hl. m. Praze (v případech na něž se vztahovala regulace podle níže uvedených právních předpisů)

Maximální výše základního nájemného dle § 5 a § 5a vyhlášky MF ČR č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu … , ve znění pozdějších předpisů

období	cena za 1 m^2 započitatelné podlahové plochy bytu měsíčně			
	I. kat.	II. kat.	III. kat.	IV. kat.
1994	6,00 Kč	4,50 Kč	3,50 Kč	2,50 Kč
od 1. 7. 1995 do 30.6.1996 Ki 1,10, Kr 1,00, Kv 1,19	7,85 Kč	5,89 Kč	4,58 Kč	3,27 Kč
od 1. 7. 1996 do 30.6.1997 Ki 1,091, Kr 1,04,Kv 1,19	10,60 Kč	7,95 Kč	6,18 Kč	4,42 Kč
od 1. 7. 1997 do 30.6.1998 Ki 1,088, Kr 1,10, Kv 1,67	21,19 Kč	15,89 Kč	12,35 Kč	8,83 Kč
od 1. 7. 1998 do 30.6.1999 Ki 1,085, Kr 1,00, Kv 1,30	29,89 Kč	22,41 Kč	17,42 Kč	12,45 Kč
od 1. 7. 1999 do 30.6.2000 Ki 1,093	32,67 Kč	24,49 Kč	19,04 Kč	13,61 Kč
od 1.7.2000 do 30.6.2001 Ki 1,049	34,27 Kč	25,69 Kč	19,97 Kč	14,28 Kč
*od 1.7.2001 do 31.12.2001** Ki 1,04	35,64 Kč	26,72 Kč	20,77 Kč	14,85 Kč

** účinnost výše uvedené vyhlášky k tomuto datu zrušena Ústavním soudem ČR*

Maximální výše základního nájemného dle čl. 5, oddílu A, části I. výměru MF 01/2002, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami a výměru MF 02/2002, kterým se stanoví koeficient růstu nájemného z bytu …

období	cena za 1 m2 započitatelné podlahové plochy bytu měsíčně			
	I. kat.	II. kat.	III. kat.	IV. kat.
*Od 1.1.2002 do 17.12.2002*** Ki 1,04	37,07 Kč	27,79 Kč	21,60 Kč	15,44 Kč

*** účinnost výše uvedené předmětné části výměru zrušena zrušením výměru MF 06/2002 Ústavním soudem ČR, od 20.12.2002 do 20.3.2003 platilo moratorium na jednostranné zvýšení nájemného z období předchozí regulace*

Od 20.3.2003 do přijetí nového právního předpisu je možné zvýšit nájemné z pronajatého bytu pouze na základě dohody mezi pronajímatelem a nájemcem, jednostranně pak pouze na základě rozhodnutí soudu.

Při uzavírání nových nájemních vztahů (k uvolněnému bytu nebo bytu z nové výstavby) je nájemné i nadále smluvní (netýká se výměn bytů a přechodu nájmu); u bytů z nové výstavby na níž byla poskytnuta státní dotace je nájemné věcně usměrňované předpisem vztaženým k poskytnuté dotaci.

4. Obyvatelstvo a předpokládaný demografický vývoj

4.1. Obyvatelstvo

Od roku 1993 dochází ke snižování počtu obyvatel hlavního města Prahy. Hlavní příčinou je výraznější stěhování obyvatel za hranice Prahy do nových rodinných domů nebo starších bytových domů. Další příčinou je dlouhodobá velmi nízká porodnost. Zvyšuje se průměrná délka života a průměrný věk obyvatel Prahy. Tab. č. 24 ukazuje, jak dochází k úbytku obyvatel Prahy, přičemž v roce 2002 se pokles obyvatel zastavil. V roce 2002 žilo v hl. m. Praze cca o 55 tisíc obyvatel méně než v roce 1991. Pohyb obyvatelstva v hl. m. Praze v roce 2002 podle jednotlivých obvodů je zřejmý z tabulky č. 25. Průměrný věk, střední délka života a věkové složení v hl. m. Praze v letech 1991 - 2002 je vidět z tabulky č. 26. Významnou skutečností je zvyšování počtu cenzových domácností, díky vysoké úrovni rozvodovosti, značnému počtu neúplných domácností a nárůstu počtu domácností založených na volných partnerských vztazích. Struktura cenzových domácností a složení pražských domácností zaměstnanců jsou uvedeny v tabulkách č. 27 a 28. (Cenzová domácnost je tvořena z osob společně bydlících v jednom bytě na základě jejich příbuzenských nebo jiných vztahů v rámci jedné hospodařící domácnosti).

Tabulka č. 24

Pohyb obyvatelstva v hl. m. Praze v letech 1991 – 2003

	1991	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Narození	12 946	8 842	8 967	9 026	9 057	9 453	9 681	9 690	10 057
Zemřelí	15 795	14 490	14 083	13 705	13 616	13 425	13 210	13 333	13 488
Přistěhovalí	17 504	11 781	12 403	10 845	11 285	11 120	13 121	32 033	30 540
Vystěhovalí	13 093	11 010	11 785	13 351	13 141	12 877	19 950	26 570	23 466
Počet obyv.	1 216 889	1 204 978	1 200 455	1 193 270	1 186 855	1 181 126	1 160 118	1 161 938	1 165 581

pramen: ČSÚ

Tabulka č. 25

Pohyb obyvatelstva v hl. m. Praze v roce 2003 podle jednotlivých obvodů

Obvod	Narození (živě)	Zemřelí	Přirozený přírůstek	Přistěhovalí	Vystěhovalí	Přírůstek stěhováním	Celkový přírůstek	Stav k 31.12.2003
Praha 1	298	468	-170	1 440	1 773	-333	-503	32 853
Praha 2	419	689	-270	2 144	2 296	-152	-422	48 918
Praha 3	606	1 075	-469	3 357	3 229	128	-341	70 936
Praha 4	1 089	1 829	-740	5 913	5 301	612	-128	135 633
Praha 5	777	856	-79	4 535	3 576	959	880	80 230
Praha 6	893	1 438	-545	5 411	4 500	911	366	108 778
Praha 7	370	604	-234	1 629	1 805	-176	-410	40 528
Praha 8	919	1 327	-408	3 833	4 089	-256	–664	105 393
Praha 9	404	528	-124	2 608	1 937	671	547	42 745
Praha 10	848	1 708	-860	5 149	4 213	936	76	107 038
Praha 11	679	723	-44	2 931	3 042	-111	-155	84 123
Praha 12	499	466	33	2 630	2 423	207	240	62 677
Praha 13	492	265	227	2 592	2 193	399	626	55 861
Praha 14	432	290	142	2 669	1 581	1 088	1 230	41 380

Obvod	Narození (živě)	Zemřelí	Přirozený přírůstek	Přistěhovalí	Vystěhovalí	Přírůstek stěhováním	Celkový přírůstek	Stav k 31.12.2003
Praha 15	305	266	39	1 759	1 475	284	323	37 535
Praha 16	179	194	-15	1 100	789	311	296	19 528
Praha 17	230	162	68	1 314	1 105	209	277	26 560
Praha 18	101	111	-10	529	448	81	71	14 311
Praha 19	148	165	-17	968	510	458	441	14 951
Praha 20	119	121	-2	528	407	121	119	13 297
Praha 21	167	119	48	972	753	219	267	14 280
Praha 22	83	84	-1	711	203	508	507	8 026
Celkem	**10 057**	**13 488**	**-3 431**	**30 540**	**23 466**	**7 074**	**3 643**	**1 165 581**

pramen: ČSÚ

Tabulka č. 26

Průměrný věk, střední délka života a věkové složení v hl. m. Praze v letech 1991 - 2002

	Prům. věk	Stř. délka života		Věkové skupiny (v %)					
		Muži	ženy	0 - 14	15 - 24	25 - 34	35 – 44	45 - 59	60 +
1991	38,9	69,1	75,3	18	14	12	16	18	21
1992	39,1	69,7	75,9	17	14	12	16	19	21
1993	39,3	70,2	76,2	17	15	12	15	20	22
1994	39,5	70,7	76,4	16	15	13	15	20	21
1995	39,7	70,8	76,5	16	15	13	14	21	20
1996	40,0	71,3	77,6	15	15	13	14	22	21
1997	40,3	71,9	78,1	15	15	13	13	23	21
1998	40,6	72,4	78,4	14	15	14	13	23	21
1999	40,9	73,3	79,0	14	14	14	13	24	21
2000	41,2	73,4	79,3	14	14	15	13	24	21
2001	41,3	73,6	79,0	13	13	15	13	24	21
2002	41,5	73,7	78,9	13	13	16	13	24	21

pramen: ČSÚ

Tabulka č. 27

Počet, velikost a typ cenzových domácností v hl. m. Praze v letech 1970 – 2001

	1970	1980	1991	2001
Celkový počet	472 209	513 762	547 290	547 811
Průměrný počet členů CD	2,41	2,3	2,22	2,33
Úplné rodiny	60,8	54,3	49,5	43,3
Neúplné rodiny	11,4	12,3	15,6	16,4
Vícečlenné nerodinné domácnosti	1,9	2,2	0,5	3,6
Domácnosti jednotlivců	25,9	31,2	34,4	36,8

pramen: ČSÚ

Tabulka č. 28

Složení pražských domácností zaměstnanců v letech 1995 - 2002

		1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Prům. počet členů na domácnost		2,60	2,62	2,57	2,54	2,44	2,42	2,42	2,43
v tom:	ekonomicky aktivní	1,55	1,58	1,58	1,57	1,56	1,51	1,52	1,53
	nezaopatřené děti	0,82	0,86	0,80	0,79	0,71	0,71	0,71	0,68
	ostatní	0,13	0,09	0,08	0,09	0,10	0,10	0,09	0,12
	důchodci	0,10	0,09	0,11	0,09	0,07	0,10	0,10	0,10

pramen: ČSÚ

4.2. Předpokládaný demografický vývoj

Hlavní ukazatele demografického vývoje obyvatelstva v hl. m. Praze ve vztahu k bydlení jsou zřejmé z následující tabulky č. 29 a grafů č. 9 a 10.

Tabulka č. 29

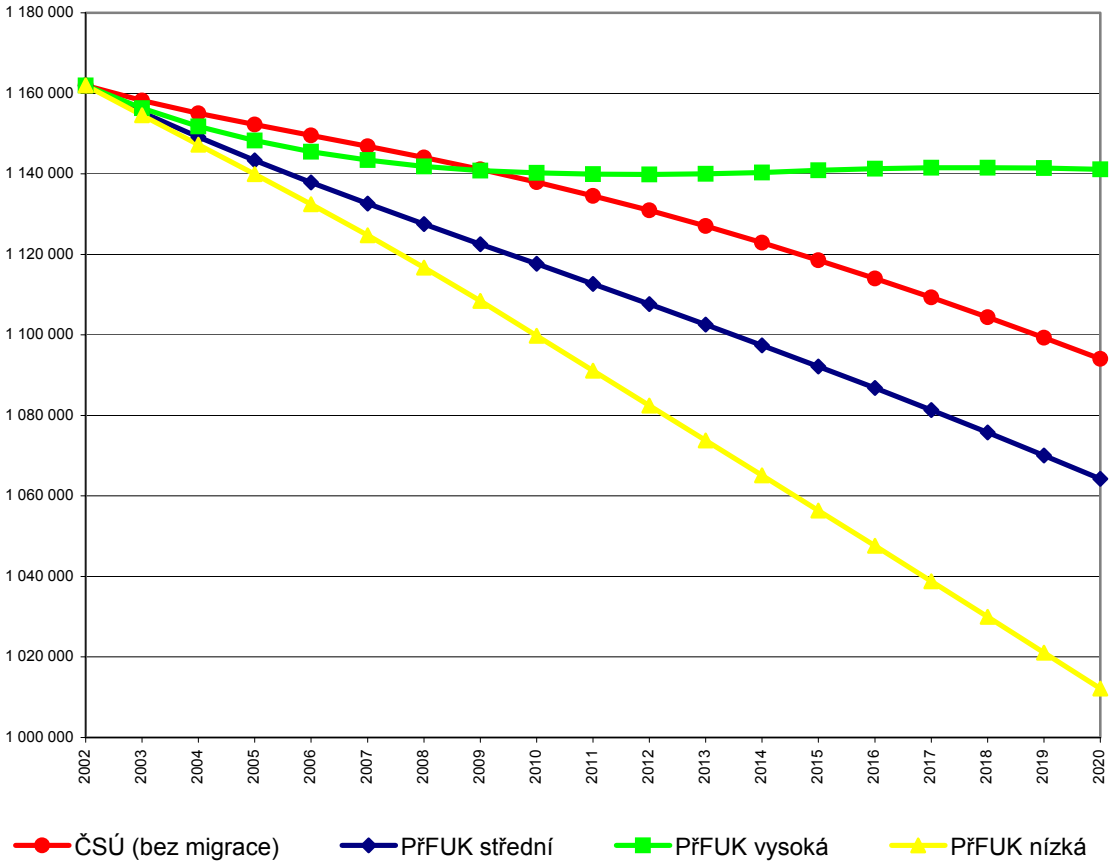
Projekce vývoje obyvatelstva v hl. m. Praze do roku 2020 nezahrnující migraci

	Prům.	Stř. délka života		Věkové skupiny (v %)					
	Věk	muži	ženy	0 - 14	15 - 24	25 - 34	35 - 44	45 – 59	60 +
2002	41,5	73,7	78,9	13	13	16	13	24	21
2005	41,9	73,8	79,2	13	11	17	13	23	23
2010	42,4	74,5	79,8	13	10	15	15	21	26
2015	42,9	75,2	80,5	14	8	12	17	20	29
2020	43,1	75,9	81,1	14	9	10	15	22	30

pramen: ČSÚ

Graf. č. 9

Vývoj počtu obyvatel hl. m. Prahy do roku 2020 podle ČSÚ 2004 a tří variant prognózy PřF UK 2003



Za nejpravděpodobnější lze považovat vývoj označený PřFUK střední.

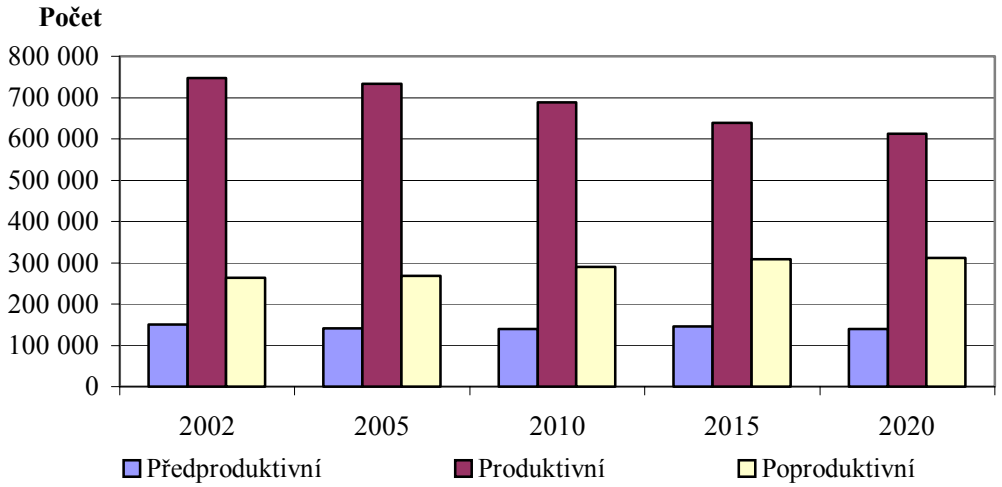
Vývoj počtu obyvatel hlavního města Prahy do roku 2020 ve třech variantách (prognózách) byl pro potřeby aktualizace strategického i územního plánu hlavního města Prahy zpracován odborníky z Přírodovědecké fakulty UK v roce 2003. Pro srovnání je zde také zmiňována projekce obyvatelstva hlavního města Prahy vydaná Českým statistickým úřadem v roce 2004.

pramen: STR SURM MHMP

Graf č. 10 včetně výchozí tabulky

Prognóza vývoje obyvatelstva, Praha, 2002–2020, střední varianta, základní věkové skupiny

Věk	2002	2005	2010	2015	2020
Celkem	**1 161 938**	**1 143 326**	**1 117 649**	**1 092 161**	**1 064 258**
Předproduktivní	150 472	141 653	139 363	145 048	140 268
Produktivní	747 524	732 829	688 771	638 088	612 614
Poproduktivní	263 942	268 844	289 515	309 026	311 376

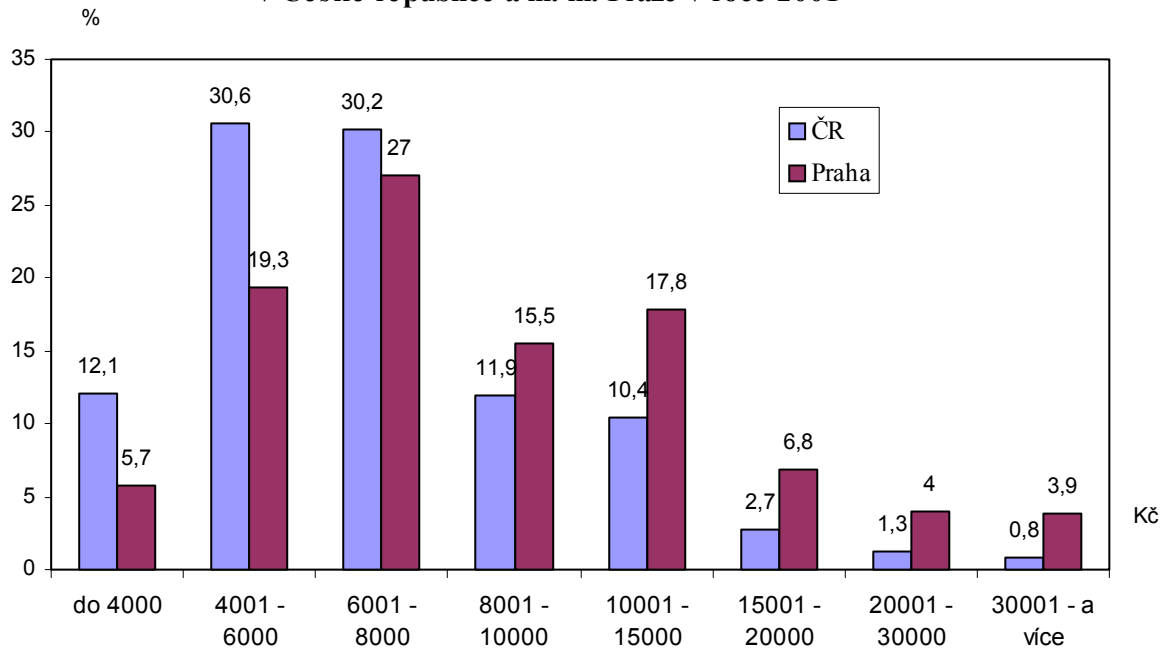


5. Sociální složení obyvatel, jejich příjmy a výdaje

V roce 2002 byla dle údajů zveřejňovaných ČSÚ průměrná měsíční hrubá mzda v ČR 15 834,-Kč a v hl. m. Praze 19 908,-Kč. V roce 2003 došlo k jejímu zvýšení v ČR na 16 917,-Kč a v hl. m. Praze na 21 081,-Kč. V dále uvedeném grafu č. 11 je znázorněno rozdělení domácností podle čistého příjmu na osobu. Graf vychází z údajů odvozených z celostátních šetření v roce 2001, kdy byly pražské domácnosti rozděleny do 8 příjmových skupin. V dalším grafu č. 12 jsou uvedeny příjmy domácností ve vztahu k životnímu minimu. V tabulce č. 30 je předpoklad posunu rozpětí v jednotlivých příjmových skupinách v roce 2003 v Praze. V následujících tabulkách 31 až 34 jsou uvedeny údaje o mzdách hlavních příjmových skupin zaměstnanců, údaje o příjemcích důchodů a o výši důchodů, údaje o počtu ekonomicky aktivních osob, závislých dětí a důchodců, údaje o složení domácností, o jejich příjmech a výdajích. V tabulce č. 35 jsou podrobněji specifikovány náklady na bydlení v domácnostech zaměstnanců. Přehled o struktuře čistých výdajů domácností je zřejmý z grafu č. 13. Graf č. 14 ukazuje rozčlenění nákladů na bydlení.

Graf č. 11

Rozdělení domácností podle čistého příjmu na osobu v České republice a hl. m. Praze v roce 2001



pramen: ČSÚ

Tabulka č.30

Předpoklad posunu rozpětí v jednotlivých příjmových skupinách v roce 2003 v Praze (v poměru nárůstu prům. měsíční mzdy v roce 2003 oproti roku 2001)

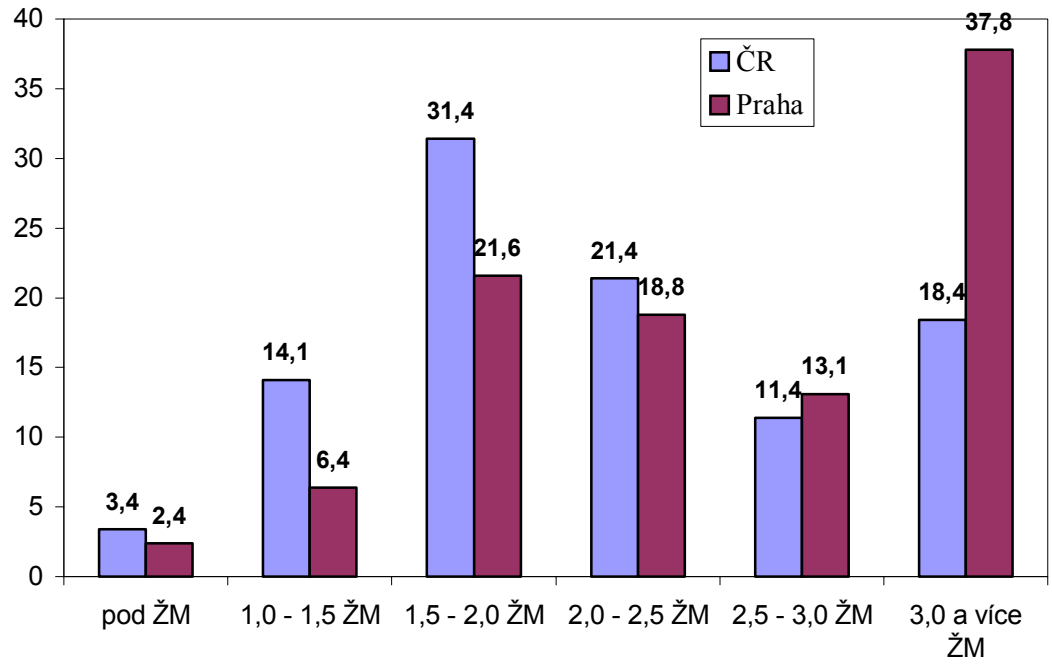
Příjmová skupina	Kč	Příjmová skupina	Kč
1	do 4 600	5	11 501 - 17 200
2	4601 - 6 900	6	17 201 - 22 900
3	6 901 - 9 200	7	22 901 - 34 400
4	9 201 - 11 500	8	34 401 a více

pramen: ČSÚ, částečně BYT MHMP

Graf č. 12

Příjmy domácností podle vztahu k životnímu minimu v roce 2001 v České republice a v Praze

%



pramen: ČSÚ

Tabulka č. 31

Průměrné hrubé měsíční mzdy zaměstnanců v Kč podle hlavních tříd v Praze v roce 2002

Zákonodárci, vedoucí a řídící pracovníci	**55 437**
Vědečtí a odborní duševní pracovníci	**29 460**
Techničtí, zdravotní a pedagog.pracovníci	**24 300**
Nižší administrativní pracovníci	**18 170**
Provozní pracovníci ve službách a obchodě	**14 107**
Kvalifikovaní dělníci v zemědělství, lesnictví apod.	**15 597**
Řemeslníci a kvalifikovaní výrobci, opraváři	**18 725**
Obsluha strojů a zařízení	**17 505**
Pomocní a nekvalif. pracovníci	**11 509**
Prům.mzda zaměstnanců	**19 908**

pramen: ČSÚ

Tabulka č. 32

Příjemci důchodů a průměrné výše důchodů v Praze v období let 1999-2002 (stav v prosinci)

	1999	2000	2001	2002
Příjemci důchodů celkem	**292 277**	**292 391**	**292 481**	**290 563**
v tom pobírající důchody:				
starobní plné	164 640	166 068	166 925	165 423
starobní poměrné	1 476	1 347	1 230	1 101
invalidní plné	27 857	27 796	27 834	28 002
invalidní částečné	11 361	11 372	11 597	11 885
Průměrná měsíční výše důchodu (bez součástí) v Kč	**6 084**	**6 513**	**7 076**	**7 108**
v tom důchody:				
starobní plné	6 262	6 682	7 241	7 274
starobní poměrné	3 802	4 002	4 257	4 223
invalidní plné	5 663	6 046	6 564	6 600
invalidní částečné	3 650	3 813	4 053	4 043

pramen: ČSÚ

Tabulka č. 33

Počet ekonomicky aktivních osob, závislých dětí a příjemců starobních a invalidních důchodců v Praze v roce 2001

Počet obyvatel v Praze dle "Sčítání 2001"	**1 169 106**	100,0 %
Ekonomicky aktivní	**635 105**	54,3 %
Závislé děti	**326 594**	27,9 %
Příjemci starobního plného důchodu	**166 925**	14,3 %
Příjemci starobního poměrného důchodu	**1 230**	0,2 %
Příjemci invalidního plného důchodu	**27 834**	2,4 %
Příjemci invalidního částečného důchodu	**11 597**	1,0 %

pramen: ČSÚ

Tabulka č. 34

Složení domácností a roční příjmy na osobu v ČR a v Praze v roce 2001

		ČR	Praha
Počet domácností	absol.	3966678	509034
%	%	100	12,8
Počet členů dom.	absol.	10138939	1165275
	%	100	11,5
Prům.počet na domácnost		2,56	2,29
Členů			
ekonom.aktivních		1,14	1,13
nezaopatřených dětí		0,63	0,49
nepracujících důchodců		0,56	0,51
ostatních členů		0,23	0,16
Čisté peněžní příjmy ze rok 2000 v Kč		82764	116481
v tom:			
1.příjmy z prac.činnosti	absol.	58998	90323
	%	71,3	77,5
2.sociální příjmy	absol.	21364	21360
	%	25,8	18,3
3.ostatní příjmy	absol.	2402	4799
	%	2,9	4,1
Domácnosti s čistými příjmy	absol.	134585	12386
pod životním minimem	%	3,4	2,4

pramen: ČSÚ

Tabulka č. 35

Čisté peněžní příjmy domácností zaměstnanců v Praze v období let 2000 - 2002 (průměry na osobu v Kč za rok)

	2000	2001	2002
Čisté peněžní příjmy celkem	**107 057**	**115 061**	**121 128**
Příjmy ze závislé činnosti	89 115	95 735	102 046
Příjmy z podnikání	1 161	1 752	1 567
Sociální příjmy	11 903	12 642	12 585
z toho:			
důchody	*7 685*	*8 450*	*8 028*
nemocenské	*2 371*	*2 466*	*2 409*
dávky stát.soc.podpory	*1 616*	*1 483*	*1 755*
z toho:			
přídavky na děti	914	863	939
sociální příplatek	187	101	88
Ostatní příjmy	4 878	4 932	4 930
z toho dary od příbuzných	*1 471*	*1 447*	*1 370*

pramen: ČSÚ

Tabulka č. 36

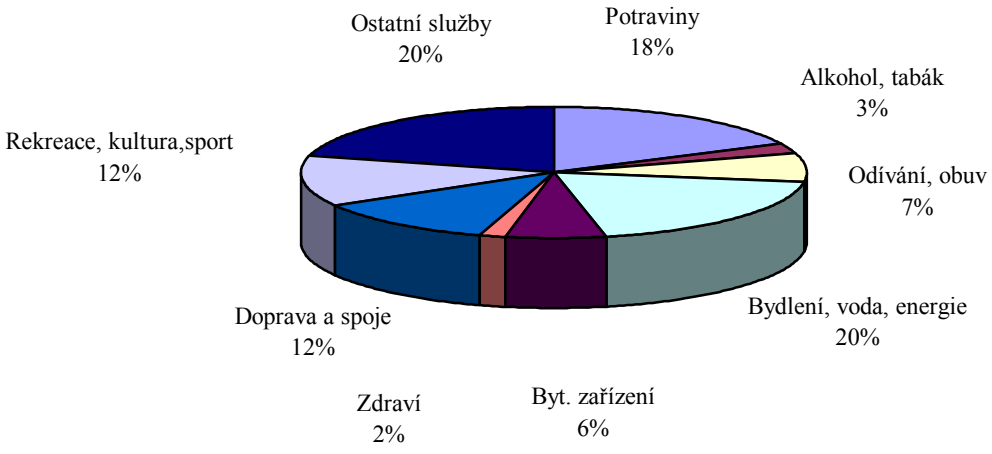
Čistá peněžní vydání domácností zaměstnanců v Praze v období let 2000-2002 (průměry na osobu v Kč za rok)

	2000	2001	2002
Čistá peněžní vydání celkem	**101 916**	**106 156**	**111 441**
Potraviny, nealko nápoje	19 035	19 905	19 798
Alkohol. nápoje, tabák	2 942	2 972	2 987
Odívání, obuv	6 785	7 074	7 487
Bydlení, voda, energie, paliva	18 774	20 273	21 782
Byt.vybavení, zaříz.dom.	6 201	5 939	7 236
Zdraví	1 688	1 870	1 924
Doprava	10 675	10 898	8 483
Pošty, telekomunikace	3 579	4 146	4 625
Rekreace, kultura, sport	12 164	12 692	13 660
Vzdělání	801	885	907
Stravovací, ubyt.služby	5 403	5 901	5 960
Ostatní zboží a služby	7 582	8 624	9 585
Jiná vydání	6 285	4 977	7 007

pramen: ČSÚ

Graf č. 13

Struktura čistých peněžních vydání domácností zaměstnanců v roce 2002 v Praze (průměry na osobu za rok)



pramen: ČSÚ

Tabulka č. 37

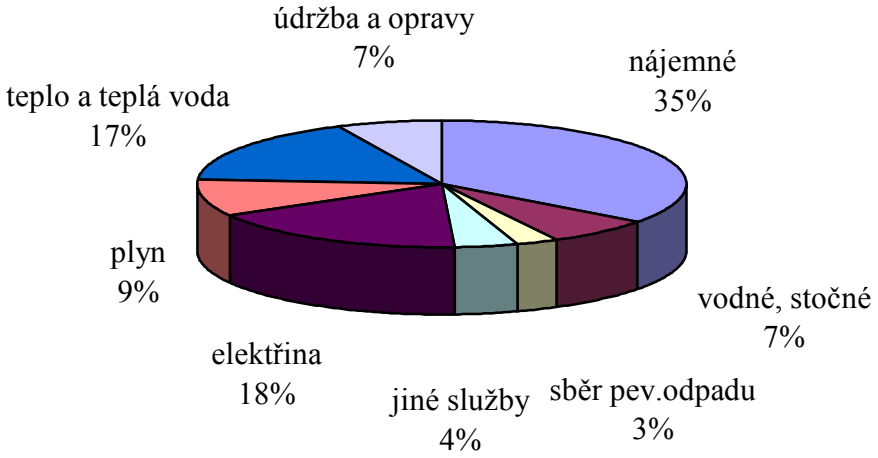
Náklady na bydlení v domácnostech zaměstnanců v Praze
(průměry na domácnost v Kč za měsíc)

	2000	2001	2002	2002	
				struktura v %	podíl z čistých peněžních vydání v %
Čisté peněžní příjmy	21 563	23 233	24 563		
Čistá peněžní vydání	20 527	21 436	22 599		100
Bydlení, voda, energie	3 781	4 094	4 417	100,0	19,5
z toho					
Základní bydlení	3 492	3 770	4 114	93,1	18,2
Nájemné z bytu	*1 448*	*1 502*	*1 554*	*35,2*	*6,9*
Ost. služby	*509*	*533*	*612*	*13,9*	*2,7*
vodné, stočné	278	295	311	7,0	1,4
odvoz odpadu	69	73	120	2,7	0,5
jiné služby	163	166	181	4,1	0,8
Energie a paliva	*1 535*	*1 735*	*1 947*	*44,1*	*8,6*
elektřina	599	685	779	17,6	3,4
plyn	258	357	415	9,4	1,8
teplo a t.voda	665	687	748	16,9	3,3
kapal.a tuhá paliva	14	6	5	0,1	0,0
Běžná údržba a opravy v bytě	289	323	304	6,9	1,3

pramen: ČSÚ

Graf č. 14

Struktura nákladů na bydlení v domácnostech zaměstnanců v Praze v roce 2002



pramen: ČSÚ

Při práci s výše uvedenými údaji je třeba brát v úvahu, že většina z nich se týká zaměstnanců a jejich rodin. Současně je ovšem možno konstatovat, že právě rodiny zaměstnanců a případně bývalých zaměstnanců v důchodu jsou nejčastějšími uživateli obecních bytů, a že v naprosté většině obecních bytů je nájemné ovlivněno dříve platnými regulačními předpisy. Pro velkou disproporci mezi náklady na bydlení v bytech s úrovní nájemného, která je ovlivněna dříve platnými regulačními předpisy, a v bytech s tržním nájemným je posuzování zatížení domácností náklady na bydlení velmi obtížné a nesnadno odvoditelné z průměrných hodnot.

II. ZÁVĚRY VYCHÁZEJÍCÍ Z ANALYTICKÉ ČÁSTI

1. Potřeba zlepšit využívání a technický stav bytového fondu

1.1. Bytový fond celkově

Z údajů o bytovém fondu na území hl. m. Prahy a jeho využívání lze vyvodit následující závěry:

V prostředí přetrvávajících ekonomických disproporcí, nedokonalého právního rámce, nerozvinutého a deformovaného trhu s byty dochází ke špatnému využívání a často i k rozsáhlému zneužívání (například k nebytové funkci, k přechodnému bydlení osob nebo nelegálnímu podnajímání) bytového fondu. To má za následek větší bytovou tíseň a tím větší poptávku po nových bytech než by odpovídalo počtu bytů na počet obyvatel Prahy. O špatném využívání bytového fondu svědčí i přes 50 000 trvale neobydlených bytů, k jejichž trvalé neobydlenosti dochází zejména z výše uvedených příčin, částečně také vlivem technického stavu nebo prodlevami před pronájmem.

Struktura bytového fondu zjištěná v roce 2001 je z hlediska velikosti bytu (průměrná obytná plocha 42,9 m^2) odpovídající průměrné velikosti pražské domácnosti v kontextu s průměrnými příjmy domácností v převládající oblasti nájemního a skromnějšího vlastnického bydlení. Většina malých a malometrážních bytů spadá do sektoru nájemního bydlení, větší plochy bytů jsou obvykle v rodinných domech. Vzhledem k neexistujícímu ekonomickému a společenskému tlaku a k nedostatečné stimulaci setrvávají však i ve skromnějším nájemním bytovém fondu (zejména s nájemným v úrovni dosažené za jeho regulace) i domácnosti s vyššími příjmy. Mnohé tyto domácnosti si standard bydlení v úsporném bytě zvyšují držením druhého celoročně obytného sídla mimo město.

Pro optimální využívání bytového fondu je důležitý i jeho dobrý technický stav. Nápravu špatného technickém stavu části stávajícího bytového fondu, způsobeného po desítky let zanedbávanou údržbou, je nezbytně nutné ještě více urychlit. K tomu je nutné odstranění anebo alespoň výrazné zmenšení disproporce mezi příjmy z nájemného a výdaji potřebnými na jeho kvalitní údržbu a posílení vymahatelnosti této údržby. Stárnutí stávajícího bytového fondu je třeba zamezit dostatečným rozsahem nové bytové výstavby na základě podpůrných stimulačních mechanizmů. Technicky nekvalitní a energeticky neúspornou část zástavby, jejímž těžištěm byly panelové domy, je nutné rekonstruovat v rámci komplexního programu obnovy, zahrnujícího zvýšení funkčnosti, energické úspornosti, životnosti a také zlepšení vzhledu. Pro regeneraci panelových domů má Praha zpracovánu a schválenu Koncepci regenerace panelových domů hl. m. Prahy. Realizaci projektů dle této koncepce je potřeba finančně zabezpečit a maximálně urychlit. U velkých sídlištních celků bude třeba přijmout programy celkové regenerace a revitalizace celé lokality zahrnující kromě modernizace bytového fondu i změny urbanistického řešení a doplnění chybějících funkcí potřebných k rozvoji a optimalizaci městského prostředí.

Pro celkové výrazné zlepšení v oblasti využívání bytového fondu je třeba především efektivní bytové politiky státu a její dostatečné provázanosti se sociální bytovou politikou a s bytovou politikou obecní. Zejména by měla pokračovat deregulace nájemného, mělo by dojít ke zlepšení legislativního rámce a k důsledné ekonomizaci správy, provozu a údržby bytového fondu. Důležitá je rovněž optimalizace proporcí bytového fondu z hlediska vlastnictví. Současně s žádoucím vznikem a rozvojem neziskových bytových organizací nabízejících levnější nájemní bydlení a s celkovým rozvojem trhu s byty je žádoucí formou prodeje ještě snížit současný podíl obecního bytového fondu na celkovém bytovém fondu v Praze. Snížení podílu obecního bytového fondu je však také podmíněno podstatným zvýšením jeho efektivního využívání. Pro vytýčení cílů a stanovení optimálních postupů k jejich dosažení je v souladu se Strategickým plánem hl. m. Prahy zpracována nová koncepce bytové politiky, pružněji reagující na existující situaci a problémy.

1.2. Sektor obecního bytového fondu

1.2.1. Potřeba zvýšit pružnost a rychlost při řešení „první bytové pomoci“

V sektoru obecního bytového fondu je zejména potřeba zvýšit pružnost a rychlost při řešení „první bytové pomoci“ občanům v tíživé bytové situaci, kteří si nejsou schopni vlastními silami zajistit přiměřené bydlení a ocitli se v této situaci nezaviněně. Pro poskytnutí rychlé pomoci je nutné mít operativně k dispozici přiměřený volný byt nebo místo v ubytovacím zařízení anebo v zařízení sociální péče. Zejména je třeba rychle řešit bytovou tíseň domácností s nízkými příjmy na osobu, domácností zdravotně hendikepovaných osob, a v rámci možností také domácností mladých lidí začínajících samostatný život.

1.2.2. Potřeba všestranně zlepšit využívání obecního bytového fondu

Z analytické části, konkrétně ze stavu popsaného v čl. 2.2. je jednoznačně zřejmé, že obecní bytový fond není využíván v souladu s jeho určením. Současný způsob jeho využívání neumožňuje městu nejen pružně, ale mnohdy ani v dlouhém časovém horizontu řešit potřebu bydlení občanů v tíživé bytové situaci, kteří si nejsou schopni vlastními silami zajistit přiměřené bydlení a ocitli se v této situaci nezaviněně. Špatné využívání obecního bytového fondu má za následek nepřiměřené nároky na objem nové obecní výstavby, kterou není možno v požadovaném rozsahu za současného stavu finančně zajistit. Z článku I. 5. (str. 31 – 38) jednoznačně vyplývá, že cca dvě třetiny nájemců v obecních bytech pouze využívají současnou ekonomickou výhodnost bydlení v obecním bytě. Většina z nich však nemá důvod tuto situaci změnit, protože pořízení bytu z nové výstavby nebo na volném trhu nemovitostí je pro ně finančně obtížněji dosažitelné, a tak nemají ke změně dostatečnou motivaci. „Zakonzervovaný“ stav obecního bytového fondu (pronájmem bytů na dobu neurčitou za nájemné podle dříve platných regulačních předpisů) postaveného před koncem devadesátých let minulého století je možné v dané situaci zásadním způsobem změnit pouze majetkovou transformací jeho části v kombinaci s novými postupy při pronájmu bytů, a to i bytů z nové výstavby. Nejvhodnějším způsobem majetkové transformace je nabídnout k odkoupení byty ve větší části obecních domů postavených před koncem devadesátých let minulého století stávajícím nájemcům těchto bytů za pro většinu z nich přijatelných finančních podmínek. Nájemcům s nejnižšími příjmy umožnit setrvání ve stávajícím bytě aniž by na ně byl vyvíjen tlak k odkoupení bytu nebo jim nabídnout pronájem v adekvátním bytě v domě, který zůstane celý v majetku města. Získané finanční prostředky z prodeje mohou být využity k pořízení nového bytového fondu potřebné skladby a struktury. Všechny nové nájemní vztahy k bytům určeným pro příjmově vymezený okruh nájemců uzavírat na dobu určitou v trvání 2 let s tím, že nájemní vztah k témuž bytu bude dosavadnímu nájemci prodloužen za stejných podmínek pouze na základě posouzení jeho aktuální sociální situace (provádí sociální a bytový odbor Magistrátu hl. m. Prahy a městské části hl. m. Prahy) a potřeby bydlení. Nové pronájmy obecních bytů z důvodu náhlé nezaviněné velmi tíživé životní situace žadatelů budou projednávány pouze na základě doložení doporučení příslušného sociálního odboru, a to po prošetření dle předem stanovených kritérií hl. m. Prahy.

2. Potřeba nových bytů a ubytovacích zařízení a podpory bytové výstavby

2.1. Obecně

Z analytické části je zřejmé, že objem nové bytové výstavby od roku 1998 se postupně přibližuje k reprodukční úrovni, která je cca 4000 bytů ročně. Prakticky již téměř nedochází k dalšímu zvětšování dřívějšího dlouhodobého deficitu bytů ani ke zhoršování napětí a deformací na „bytovém trhu“. Dlouhodobý nedostatek bytů z minulého období však přetrvává a spolu s nerozvinutým a deformovaným trhem s byty vytváří tlak na další zvyšování objemu bytové výstavby. Bytová výstavba se také nerozvíjí ve všech sektorech stejně. Za dostačující lze považovat výstavbu v sektoru vlastnického bydlení. Za uspokojivou z hlediska celkového objemu lze považovat i výstavbu obecních

bytů a ubytovacích zařízení. Vysloveně neuspokojivá a stagnující je výstavba nájemních bytů soukromými investory a výstavba družstevních bytů.

Aby došlo ke znatelnému snižování deficitu bytů a napětí na trhu s byty bylo by potřeba, bez ohledu na formu vlastnictví, postavit v několika nejbližších letech v Praze ročně min. 6000 bytů. Zejména je potřeba stimulovat a oživit výstavbu v sektoru nájemních bytů stavěných soukromými investory a výstavbu družstevních bytů. Je žádoucí přistoupit ke spolupráci se soukromými investory formou smlouvy o výstavbě, kde by město vkládalo nefinanční podíl (pozemky, investorská práva) a přiměřeně se vlastnicky podílelo na nových bytech. Praha může podporovat vznik a výstavbu neziskových bytových družstev, například i ve formě „profesních družstev“, (případně i vznik a výstavbu společností s ručením omezeným nebo akciových společností). Podpora města bude spočívat především v poskytnutí pozemků. Základní podmínkou bude, že byty budou ve vlastnictví družstva nebo společnosti nejméně po dobu 20-ti let, a po tuto dobu budou užívány na základě nájemního práva. Financování této výstavby bude řešeno tak, že nebude zvyšovat dluhovou službu města. Město nebude příjemcem případné státní dotace a nebude ručit za závazky vzniklé z realizace této výstavby.

Vzhledem k ceně nových bytů, kupní síle obyvatel Prahy a možnostem státního rozpočtu však bude v nebližším období pravděpodobně obtížné dosáhnout v těchto sektorech zvýšení výstavby na potřebný objem. Proto bude v nejbližších několika letech přetrvávat tlak na udržení nebo i zvyšování objemu obecní výstavby, který nebude možné ignorovat. Pro zvýšení objemu obecní bytové výstavby bude ale nutné zajistit financování. Prakticky jedinou možností mimo dluhové zátěže města je prodej části nejméně disponibilního obecního bytového fondu. Neméně důležité než dosažení celkového objemu bytové výstavby je dosažení jejího optimálního složení z hlediska velikosti, typu a vybavenosti bytů nebo ubytovacích zařízení.

Z příjmů pražských domácností, aktuálních cen nových bytů a z předpokládaného ekonomického vývoje je zřejmé, že v současné době pořízení nového bytu nebude, a to ani při využití všech dosud přijatých podpůrných opatření, pro část pražských domácností potřebujících byt dostupné. Proto lze předpokládat, že potřebný podíl levnějších úsporných nájemních bytů postavených budoucími neziskovými družstvy a společnostmi a úsporných obecních bytů by se mohl v horizontu příštích 10-ti let pohybovat okolo 30% nové výstavby bytů. Nájemné v těchto bytech bude muset být na únosné úrovni a tedy výrazně nižší nežli splátky na vlastnické bydlení. Zbývající objem výstavby by se potom pružně přizpůsoboval poptávce postupně se rozvíjejícího trhu. Pro počáteční období lze v oblasti vlastnického bydlení a ziskového nájemního bydlení předpokládat největší zájem ještě o plošně úspornější ale již poměrně kvalitní byty. Lze rovněž předpokládat udržení dosavadní poptávky v oblasti komfortních bytů ve vlastnictví a bytů v rodinných domech.

2.2. Potřeba obecní bytové výstavby a její žádoucí struktura

Na celkové výstavbě bytů by se měla obecní výstavba v nejbližších letech podílet až do 20 %, přičemž její objem těžko může klesnout pod hranici 500 obecních bytů ročně. Při zapojení finančních prostředků z privatizace by bylo možné v průměru za každé 2 prodané byty (před prodejem pronajaté na dobu neurčitou , to je s průměrnou disponibilitou 1,3 %) pořídit při využití státní dotace jeden nový úsporný byt. To by oproti současnému průměrnému objemu výstavby, který prakticky postačí z dlouhodobého pohledu na pokrytí úbytku obecního bytového fondu, umožnilo výstavbu až několika tisíc obecních bytů navíc. Přetrvávající dlouhodobý deficit disponibilních obecních bytů by se tak podařilo buď podstatně snížit, nebo v případě budoucího pozitivního vývoje v sektoru výstavby nájemních bytů soukromými investory, zejména neziskovými družstvy a společnostmi, zcela odstranit.

Výstavba by měla být výrazně orientována na velmi úsporné malometrážní byty pro bydlení obyvatel hl. m. Prahy, kteří si nejsou schopni vlastními silami zajistit přiměřené bydlení a ocitli se v této situaci nezaviněně (zejména domácnosti s nízkými příjmy na osobu, zdravotně hendikepované osoby, mladí lidé začínající samostatný život apod.). Nově postavené byty by měly trvale zůstat ve

vlastnictví města. Danému účelu by měly být přizpůsobeny i standardy provedení těchto bytů a řešení dopravy v klidu. Větší pozornost by měla být věnována také novým úsporným technologiím výstavby a možnostem jejich využití v pražských podmínkách.

Dle aktuální potřeby bude v rámci obecní výstavby nutné stavět i byty určené pro ubytování občanů, kteří vykonávají činnosti nezbytné pro zabezpečení důležitých funkcí města, a také byty pro zabezpečení rozvojových programů města a řešení krizových situací, kdy je také potřeba disponovat určitým počtem bytů jako bytovými náhradami za byty, které byly při realizaci staveb nebo při krizové situaci ztraceny.

Dle aktuální potřeby je nutné stavět i domy pro seniory, domy zvláštního určení (například s bezbariérovými a azylovými byty), ubytovny a azylová zařízení a také noclehárny pro bezdomovce, kteří měli před vznikem bezdomovectví dlouhodobě trvalé bydliště v Praze anebo potřebují přespat během tranzitu (současná aktuální potřeba je zřejmá z kapitoly 2.4. Zařízení sociální péče).

Domy zvláštního určení pouze s bezbariérovými byty je potřebné stavět jen v případě nedostatku bezbariérových bytů v rámci běžné bytové výstavby a pro potřebu zdravotně postižených, jejichž zdravotní stav a sociální poměry vyžadují zajištění mimořádné dostupnosti zdravotní péče a nezbytné poskytování specifických služeb.

Výstavba domů s azylovými byty by měla odpovídat aktuální potřebě a neměla by být zvyšována jen proto, že se byty v těchto domech nedaří uvolňovat. Funkcí těchto zařízení musí být krátkodobé poskytnutí bydlení při vzniku nenadálé krizové bytové tísně, a to zejména v případech, kdy by mohlo dojít k ohrožení života, zdraví a výchovy nezletilých dětí, k ohrožení života a zdraví těhotných žen a občanů, u nichž je vzniklá krize provázena nepříznivým zdravotním stavem konstatovaným lékařem.

Ve větší míře než dosud je potřeba stavět ubytovací zařízení pro krátkodobé až střednědobé (do 5 let) ubytování převážně mladých občanů, kteří v Praze našli pracovní uplatnění v oblastech, jejichž rozvoj je důvodné ze strany města podporovat (bezpečnost, zdravotnictví, školství, MHD apod.). Tato forma ubytování je vhodná na překlenutí období stabilizace pracovníka v regionu před řešením jeho potřeby bydlení bytem. V ubytovnách by měly být úsporné jednolůžkové a dvoulůžkové pokoje, sociální a kuchyňské zařízení by mělo být společné pro více pokojů.

Výstavbou nebo zřízením menších ubytovacích zařízení je možné řešit i náhradní ubytování neplatičů nájemného v případech, kdy záležitost nelze anebo není vhodné řešit výměnou bytu, pronájmem mimořádně úsporného bytu a ani vystěhováním bez jakéhokoliv náhradního bydlení.

3. Potřeba legislativních změn a změn v oblasti nájemného

3.1. Potřeba legislativních změn

Již několik let je připravována zásadní novela zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Příprava této novely potrvá zřejmě ještě několik let. V části týkající se bydlení však letité čekání s potřebnými změnami vážným způsobem komplikuje optimální využívání bytového fondu. Nejhorší dopady jsou v sektoru nájemního bydlení. Dále je uvedeno několik iniciativních návrhů na změny, jež by bylo vhodné prosazovat:

- možnost sjednat dobu pronájmu bytu na dobu, po kterou bude nájemce vykonávat práci pro pronajímatele nebo na dobu dožití nájemce;
- možnost sjednat, že při předání nemusí být byt v uživatelném stavu s tím, že nájemce jej sám na své náklady upraví;
- k přechodu nájmu by u osob nepatřících do vymezené skupiny nejbližších příbuzných měla být předem uzavřena dohoda mezi pronajímatelem a nájemcem;

- měla by být možnost, aby pronajímatel mohl vypovědět nájem bytu, aniž by potřeboval přivolení soudu k výpovědi za předpokladu, že k výpovědi má kvalifikovaný důvod a zaváže se poskytnout vypovídanému přiměřenou bytovou náhradu (v případě, že by vypovězený s výpovědi nesouhlasil, mohl by podat ve stanoveném termínu k soudu žalobu na určení neplatnosti výpovědi);
- měla by být povinnost písemné formy pro uzavírání smlouvy o podnájmu bytu;
- pokud nájemce není schopen hradit nájemné a vlastník bytu mu neumožní byt vyměnit, měl by mít nájemce při výpovědi nárok na náhradní byt přiměřený jeho finančním možnostem.

Nejslabším místem legislativního rámce v oblasti bydlení je v současné době zcela nedostačující právní úprava stanovení nájemného. Absence zákona o nájemném ovlivňuje velice negativně fungování a rozvoj trhu s byty. Nová právní úprava by proto měla být přijata co nejdříve.

3.2. Potřeba změn v oblasti nájemného

Postupy při stanovení nájemného jsou v současné době legislativně vymezeny podle toho:

- zda se jedná o uvolněný byt nebo byt z nové výstavby pořízené bez použití veřejných prostředků (bez dotace);
- zda se jedná o byt z nové výstavby pořízené za použití veřejných prostředků (s dotací);
- zda se jedná o byt, ve kterém nemůže vlastník vzhledem k dříve uzavřenému nájemnímu vztahu jednostranně zvýšit nájemné oproti úrovni dosažené podle dříve platných regulačních právních předpisů.

V prvém případě je možné nájemné volně sjednat bez jakéhokoli legislativního omezení, pouze v rámci dobrých mravů, což je však velmi vágní. Ve druhém případě je maximální výše nájemného stanovena právním předpisem upravujícím podmínky pro poskytnutí dotace. Ve třetím, případě nemůže vlastník bytu do přijetí připravovaného zákona o nájemném bez souhlasu nájemce nebo soudu stanovit vyšší nájemné než v úrovni dosažené podle dříve platných regulačních právních předpisů.

Vzhledem k tomu, že ve většině pražských nájemních bytů je hladina nájemného zakonzervována v úrovni dosažené na konci platnosti dřívějších regulačních předpisů a poptávka po nájemních bytech převažuje nad nabídkou, sjednávají soukromí vlastníci nájemné v uvolněných bytech na nepřiměřeně vysoké úrovni s odůvodněním kompenzace nízkých příjmů z bytů, u nichž bylo nájemné regulováno. Noví nájemci v nájemních bytech soukromých vlastníků tak v podstatě připlácejí na bydlení privilegovaným „staronájemcům“.

Dřívější regulační mechanizmus navíc neumožňoval dostatečně zohlednit kvalitu a výhodnost bydlení, ani náklady na ně vynaložené a ani sociální aspekty. Nájemné dosažené na konci platnosti dřívějších regulačních předpisů je proto „nespravedlivé“ a v průměru nižší než-li nájemné potřebné na řádnou údržbu a reprodukci bytového fondu. To má za následek, jak již bylo zmíněno v předchozích kapitolách, chátrání bytového fondu, jeho nadměrný úbytek, nedostatečnou obnovu a nárůst. Současná úroveň tohoto nájemného je demotivující pro pořízení vlastnického bydlení, brzdí rozvoj legálního trhu s byty a vede ke spekulativnímu jednání nájemců.

Vzhledem k výše uvedenému je nesporné, že „postregulační“ stav nájemného je nutné na základě přijetí nového právního předpisu co nejrychleji změnit. Při potřebné deregulaci nájemného je však třeba brát v úvahu celkové náklady na bydlení a sledovat míru zatížení rozpočtu domácností nájemců těmito náklady. Rovněž je třeba vzít v úvahu, že určitý časový prostor je nutné ponechat pro řešení problému sociálně slabších domácností, užívajících vzhledem ke svým finančním možnostem příliš nákladný byt. Současně s přijetím zákona o nájemném je třeba iniciovat nutné související změny v oblasti příspěvků na bydlení. Tyto příspěvky by měly být z důvodu snížené mobility vyšší zejména v případech domácností osob zdravotně postižených a osob vysokého věku (nad 70 let, pokud nežijí ve společné domácnosti s osobami mladšími), a také u rodin s nedospělými dětmi.

III. DLOUHODOBÉ CÍLE A CESTY K JEJICH DOSAŽENÍ

1. Stanovení dlouhodobých cílů

- Zvýšení dostupnosti bydlení v Praze tak, aby si všichni občané Prahy měli možnost zajistit bydlení podle svých potřeb a finančních možností;
- zajištění potřebného množství a skladby úsporných obecních bytů pro občany, jejichž životní situace neumožňuje řešení potřeby bydlení bez pomoci obce;
- zajištění potřebného množství a skladby bezbariérových obecních bytů pro občany jimž zdravotní stav neumožňuje bydlení v jiných bytech;
- zajištění dostatečného množství a skladby ubytovacích zařízení k zabezpečení nezbytných funkčních a rozvojových potřeb města;
- zachování sociálně rozmanité skladby obyvatelstva v sídelních celcích (obec nesmí výstavbou a pronájmem bytů vytvářet izolované ostrůvky ekonomicky slabších sociálních skupin);
- zajištění optimálního využívání, potřebné kvality, dobrého technického stavu a nízké energetické náročnosti bytového fondu a tím trvale udržitelného rozvoje komodity;
- zachování funkce bydlení i v centru města.

2. Cesty k dosažení dlouhodobých cílů

- Na základě koncepce celoměstské bytové politiky koordinovat bytovou politiku města a městských částí tak, aby na celém území Prahy byla pokud možno uplatňována z hlediska strategických cílů v zásadě jednotná bytová politika;
- městské části neomezovat ve způsobu směřování k těmto cílům, aby mohly plně zohlednit specifickou situaci na spravovaném území. Bytová politika města musí vycházet z místních znalostí a zkušeností městských částí;
- centrálně zabezpečovat pouze celoměstské potřeby – stabilizační byty k zajištění fungování města a byty bezbariérové;
- vytvářet prostředí a podmínky pro zachování žádoucího rozsahu bydlení v centru města a centrech městských částí;
- pokračovat v transformaci obecního bytového fondu tak, aby výsledkem byl obecní bytový fond nejen potřebného rozsahu a skladby, ale i optimálně využívaný v souladu se svým určením;
- stimulovat nabídkou dostupných finančních produktů prodej obecních bytů;
- podporovat uvolňování úsporných obecních bytů s nízkým nájemným také tím, že, jejich současným nájemcům, kteří jsou schopni hradit vyšší nájemné, bude nabídnut k pronájmu kvalitnější byt;

- po ukončení transformace stávajícího bytového fondu udržovat tento v rozsahu a skladbě odpovídající dlouhodobě ověřované potřebě;

- vytvářet ekonomické a legislativní podmínky pro odstranění zanedbanosti bytového fondu, zvyšování efektivnosti jeho údržby a snižování energetické náročnosti bydlení;

- pro odstranění zanedbanosti bytového fondu využívat nadále 100% výnosu z nájemného a část finančních prostředků získaných z prodeje bytů;

- při regeneraci panelových sídlišť postupovat v souladu se schválenou Koncepcí regenerace panelových domů hl. m. Prahy, a aktuálně připravovat a podporovat případné další programy umožňující dokončení tohoto úkolu;

- využívat finanční prostředky z programu podpory Evropské unie pro zlepšování veřejné infrastruktury na sídlištích (JPD2);

- včasnou přípravou plánovací dokumentace a budováním potřebné infrastruktury zajistit v návaznosti na poptávce trhu a potřebě města využitelnost pozemků pro bytovou výstavbu v krátkém časovém horizontu;

- z obecních nebo státních prostředků financovat pouze maximálně efektivní pořizování úsporných komunálních bytů, přitom využívat nejnovější technologie a zahraniční zkušenosti a dbát na dosažení co nejnižší energetické náročnosti stavěných bytů;

- podporovat, iniciovat a koordinovat i další formy bytové výstavby a zejména rozvíjet spolupráci se soukromými investory a jinými organizacemi působícími v oblasti bydlení;

- zajistit, aby i další projekty bytové výstavby podporované z veřejných prostředků zohledňovaly potřeby a finanční možnosti uživatelů, pro které jsou určeny ve smyslu této koncepce;

- u obecních bytů zvýšit efektivnost postupu při vymáhání nezaplaceného nájemného a efektivnost uvolňování bytů užívaných bez právního důvodu.

IV. NÁVRH KONKRÉTNÍCH KRÁTKODOBÝCH AŽ STŘEDNĚDOBÝCH OPATŘENÍ

1. Nové postupy při hospodaření s obecním bytovým fondem

Nové postupy při hospodaření s obecním bytovým fondem vycházejí ze závěrů z analytické části a směřují k výrazným změnám a zlepšení současného stavu. Základem těchto nových postupů, jsou následující kroky:

- celoměstské sjednocení a zkvalitnění evidence obecního bytového fondu při zajištění kompatibility datových souborů jednotlivých městských částí;
- vymezení rozsahu a skladby bytového fondu, který bude město nezbytně potřebovat, a to včetně požadavků na získávání nových bytů a ubytovacích zařízení;
- nabídka prodeje obecních bytů jejich nájemcům, určená všem nájemcům, kteří si budou chtít byt koupit jako nejefektivnějšího transformačního opatřením v současných podmínkách;
- stanovení kupních podmínek tak, aby převažující část současných nájemců obecních bytů dostala reálnou příležitost se postarat o své bydlení vlastními silami;
- za získané finanční prostředky z prodeje bytů město pořídí chybějící kapacitu volných obecních bytů a ubytovacích zařízení v potřebné skladbě;
- město změní dosavadní způsob pronájmu uvolněných a nových bytů tak, aby byly užívány nájemci jen po dobu prokazatelné potřebnosti, to je pokud si tito nájemci nemohou zajistit bydlení jiným způsobem;
- městské byty budou využity pro bydlení obyvatel hl. m. Prahy v tíživé bytové situaci, kteří si nejsou schopni vlastními silami zajistit přiměřené bydlení a ocitli se v této situaci nezaviněně (zejména domácnosti s nízkými příjmy na osobu, zdravotně hendikepované osoby, mladí lidé začínající samostatný život apod., kteří si i přes odpovědný přístup nemohou vzhledem k nemajetnosti a výši příjmu zajistit bydlení na volném trhu s byty);
- město obecně definuje co je tíživá bytová situace: za obyvatele Prahy v tíživé bytové situaci bude považován ten, kdo má hlášené trvalé bydliště na území Prahy a kdo nemá k žádnému bytu přímé nebo odvozené užívací právo nebo ten, kdo bez jiné možnost bydlení užívá byt přeplněný z hlediska počtu osob nebo samostatně hospodařících domácností anebo ten, kdo bez jiné možnosti bydlení užívá byt nevhodný vzhledem ke svému vážnému zdravotnímu postižení či nemoci;
- výjimečný postup při pronájmu bytů bude možný pouze při řešení „naléhavé potřeby celoměstského významu“, **a to na základě předem přijatých pravidel** (v případě majetku nesvěřeného městským částem dle podrobněji zmíněných „Zásad PCV“);
- město zintenzivní kontrolu využívání obecního bytového fondu; cílem kontrol bude zejména zjišťovat zda je obecní bytový fond užíván v souladu s uzavřenými nájemními vztahy a zákonnými ustanoveními.

1.1. Technika práce při hospodaření s obecním bytovým fondem nesvěřeným městským částem

Byty z nové výstavby a uvolněné byty (dále jen byty) budou posouzeny z hlediska vhodnosti využití pro:

- bydlení občanů se závažnými zdravotními problémy, to je zejména pro držitele ZIP, ZIP/P (bezbariérové byty - BEB);
- bydlení občanů v tíživé bytové situaci, kteří si nejsou schopni vlastními silami zajistit přiměřené bydlení a ocitli se v této situaci nezaviněně (TBS);
- bydlení občanů, kteří v rámci svých pracovních povinností vykonávají činnosti nezbytné pro zabezpečení základních potřeb a funkcí města či městské části („naléhavé potřeby celoměstského významu“ dle **samostatných „Zásad PCV“**).

Po posouzení bytů bude postupováno následovně:

- na základě shromážděných požadavků rozhodne Rada hl. m. Prahy svým usnesením o rozdělení bytů na ty, jejichž nájemci budou navrženi jednotlivými městskými částmi a na byty potřebné pro pokrytí naléhavé potřeby celoměstského významu;
- v rozdělení bytů bude uvedeno označení jejich vhodnosti ve smyslu výše uvedeného: BEB; TBS; PCV a výše nájemného;
- při pronájmu bytů určených pro pokrytí naléhavé potřeby celoměstského významu postupují orgány hl.m. Prahy dle „Zásad pro nájem obecních bytů hl.m. Prahy, určených pro řešení naléhavé potřeby celoměstského významu a způsobu nájmu těchto bytů jednotlivým fyzickým osobám“ (dále jen „Zásady PCV“);
- dosud platné zásady „Zásady PCV“ schválené usnesením RHMP č.1015 ze dne 12.10.1993 a č. 432 ze dne 11.5.1993 budou novelizovány a bude do nich zapracováno řešení chybějících případů (návrh nových „Zásad PCV“ je připraven současně s návrhem koncepce bytové politiky);
- při pronájmu bytů jejichž nájemci budou navrženi jednotlivými městskými částmi bude HMP vycházet z návrhu městské části za předpokladu, že městská část při podání návrhu dodrží formu a podmínky stanovené HMP (nyní dle přílohy č.1 k usnesení Rady hl. m. Prahy č.1500 ze dne 5.12.2000 – bude provedena aktualizace);
- při pronájmu bytů v režimu TBS, kdy bude sjednáváno zvýhodněné nájemné, musí být z podkladů předaných MČ zřejmé, že žadatel o pronájem prokázal splnění podmínek pro pronájem v tomto režimu (zejména podmínky limitního maximálního příjmu na domácnost, a závazně doložil, že nevlastní žádný nemovitý majetek, který by mu umožňoval řešit bydlení vlastními silami);
- v případě, že městská část předepsanou formu a podmínky nedodrží, bude jí návrh vrácen;
- městská část předá své návrhy HMP prostřednictvím BYT MHMP;
- při pronájmu bytů nájemcům navrženým městskou částí bude HMP uzavírat nájemní smlouvy na dobu neurčitou pouze v případech poskytování bytových náhrad, při zákonných přechodech nájmu, na základě výměny bytů a v situacích, kdy nový nájemce uvolní dosud užívaný obecní byt, a to za předpokladu, že výchozím stavem pro všechny uvedené dispozice jsou pronájmy bytů na dobu neurčitou;
- ve všech ostatních případech budou uzavírány nové nájemní smlouvy na dobu určitou v délce 2 let s možností dalšího prodloužení za předem stanovených podmínek;
- prodlužování nájemního vztahu bude podmíněno tím, že nadále trvá nezaviněná tíživá životní situace nájemce a že nájemce dodržuje veškeré povinnosti, které pro něj vyplývají z právních předpisů a ujednání v nájemní smlouvě, včetně jejích příloh a chce užívat pronajatý byt i po uplynutí sjednané určité nájemní doby;

- na základě posouzení žádosti nájemce mu může být prodloužen nájemní vztah k témuž bytu za stejných podmínek.

Nájemní smlouva bude vedle zákonem předepsaných ustanovení obsahovat a mít ještě následující údaje, ujednání a přílohy:

- jména příslušníků domácnosti nájemce, kteří se s ním do pronajímaného bytu nastěhují a jejich příbuzenský vztah k nájemci;
- dohodu o protokolárním předání a převzetí bytu s tím, že protokol o předání bytu bude přílohou nájemní smlouvy;
- evidenční list bytu, který bude přílohou nájemní smlouvy;
- rozsah práv a povinností, k nimž je pronajimatelem pověřen správce, v případech, kdy je byt spravován správcem;
- smluvní závazek nájemce, že bude dodržovat „Pravidla pro užívání bytu a společných prostor domu“, v nichž budou uvedena doplňující smluvní ujednání o využívání společných částí domu a o zajištění klidu a pořádku v domě (dále jen „Pravidla“), která budou přílohou nájemní smlouvy;
- Pravidla o poskytování a rozúčtování plnění nezbytných při užívání bytu a nebytových jednotek.

2. Nové postupy při stanovení nájemného z bytů

Postupy při stanovení nájemného budou odlišné v závislosti na jejich legislativním vymezení, a to podle toho:

- zda se jedná o uvolněný byt nebo byt z nové výstavby pořízené bez použití veřejných prostředků,
- zda se jedná o byt z nové výstavby pořízené za použití veřejných prostředků (dotace),
- zda se jedná o byt, ve kterém nemůže vlastník vzhledem k dříve uzavřenému nájemnímu vztahu jednostranně zvýšit nájemné oproti úrovni dosažené podle dříve platných regulačních právních předpisů.

2.1. Postup při stanovení volně sjednávaného nájemného v obecních bytech

a) Při rozhodování o výši volně sjednávaného nájemného v obecních bytech budou vycházet příslušné orgány hl. m. Prahy ze skutečnosti, že obecní byty jsou určeny především obyvatelům hl. m. Prahy, kteří si nejsou schopni vlastními silami zajistit přiměřené bydlení a ocitli se v této situaci nezaviněně. Protože ekonomická situace rodin žadatelů o obecní byt bývá odlišná a určitá část bytů je určena jako bytové náhrady a pro bydlení občanů, kteří v rámci svých pracovních povinností vykonávají činnosti nezbytné pro zabezpečení základních potřeb a funkcí města či městské části, bude při stanovení výše nájemného postupováno diferencovaně.

b) Při rozhodování o výši volně sjednávaného nájemného v bytech, které se nacházejí v majetku svěřeném Statutem hl. m. Prahy městským částem, postupují městské části v souladu s výše uvedeným ve vlastní kompetenci dle svých pravidel.

c) Při rozhodování o výši volně sjednávaného nájemného v obecních bytech, které se nacházejí v majetku nesvěřeném Statutem hl. m. Prahy městským částem, postupují orgány hl. m. Prahy rovněž v souladu s výše uvedenými principy. Nájemné bude proto v uvolněných bytech stanoveno buď dle odstavce „a)“ nebo jako nákladové nájemné (to je počínaje od úrovně dosažené podle dříve platných regulačních právních předpisů do plné úrovně „věcně usměrňovaného nájemného“, která se pohybuje mezi 55 až 85 Kč/m^2 podlahové plochy bytu měsíčně).

d) Hl. m. Praha po optimalizaci rozsahu, skladby a využitelnosti obecního bytového fondu z hlediska jeho hlavního účelu přijme v rámci rozpracování této koncepce zcela nová pravidla pro stanovení nájemného v obecních bytech. Tato pravidla budou koncipována tak, aby umožňovala při stanovení výše nájemného naplnit postupy a zásady uvedené v čl. IV. 1.1. této koncepce.

2.2. Postup při stanovení „věcně usměrňovaného“ nájemného v obecních bytech

Při pronajímání bytů z nové výstavby, na jejíž financování bylo využito veřejných finančních prostředků, a to v současné době zejména ze Státního fondu rozvoje bydlení, je nutné respektovat ustanovení příslušných vládních nařízení, kterými je limitována maximální výše nájemného (zejména nařízení vlády č. 481/2000, ve znění pozdějších předpisů, nařízení vlády č. 104/2003 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou dotace ke krytí části nákladů spojených s výstavbou bytů pro fyzické osoby postižené povodní v roce 2002, nařízení vlády č. 146/2003 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení ke krytí části nákladů spojených s výstavbou bytů pro příjmově vymezené osoby). V současné době dle těchto předpisů *„nájemné z nájemního bytu, na který byla poskytnuta dotace, není vyšší než součin pořizovací ceny bytu a měsíčního koeficientu 0,00333….“* To prakticky znamená, že maximální výše nájemného je cca 4% z pořizovací ceny bytů. Dále může být toto nájemné valorizováno pouze mírou inflace vyjadřující růst spotřebitelských cen.

Při stanovení konkrétní výše nájemného musí být mimo běžného sociálního hlediska vzaty navíc v úvahu ještě tyto další skutečnosti:

- u pronájmu bytů za byty zničené živelnou pohromou úroveň nájemného ve většině zničených bytů a rozdíl v kvalitě nových bytů oproti kvalitě bytů zničených,
- u bytů pro příjmově vymezené osoby, že horní hranice příjmu domácnosti příjmově vymezených osob daná příslušným předpisem nesmí být překročena (aktuálně 0,8 násobek - 12.667,- Kč u jedné osoby a 1,5 násobek -23.751,- Kč průměrné měsíční mzdy za národní hospodářství u více osob),
- u všech bytů na něž byla poskytnuta dotace, že náklady vynaložené na bytové stavby nejsou z objektivních důvodů vždy přímo úměrné kvalitě bytů, a že pokud bude přijat zákon o nájemném, nebude se pravděpodobně počáteční deregulační pravidlo vztahovat na sektor „věcně usměrňovaného nájemného“.

2.3. Sektor ovlivněný regulací nájemného

Vzhledem k tomu, že v sektoru ovlivněném regulací nájemného na základě dříve platných právních předpisů přetrvává od 20.12.2002 stav praktického zablokování jakékoliv změny nájemného, nelze nyní v tomto sektoru provádět žádné změny. Orgány hl.m. Prahy budou směřovat připomínky k připravovanému zákonu o nájemném tak, aby se průměrné nájemné v tomto sektoru mohlo postupně zvýšit alespoň na úroveň nákladů na bydlení a aby byla možnost nájemné více diferencovat s ohledem na celkovou kvalitu bytu a výhodnost a atraktivitu místa bydlení.

2.4. Předcházení vzniku dluhů na nájemném a postup v případě, že nájemné a úhrada služeb poskytovaných s bydlením nebudou řádně a včas nájemcem hrazeny

Pro změnu stavu popsaného v závěrech z analytické části k lepšímu je nutné v první řadě iniciovat legislativní změny, které by posílily ochranu práv majitele domu v případech neplacení nájemného. Rovněž je nutné iniciovat procesní změny v oblasti exekutivy pro zjednodušení a urychlení postupu proti neplatičům.

Pro omezení platební nekázně a nárůstu dluhů v obecním bytovém fondu budou dodržovány následující zásady a postupy:

- při výběru nájemce bytu přihlížet mimo jiné také k přiměřenosti bytu z hlediska budoucího nájemce, to je, zda příjem jeho domácnosti bude dostačující pro úhradu nákladů na bydlení;

- na neplacení nájemného reagovat vždy prokazatelně a neprodleně. V upomínce m. j. upozornit nájemce na možné důsledky v případě, že dluh včetně poplatku z prodlení ihned neuhradí a současně jej vyzvat k osobnímu jednání pro případ, že mu brání v řádném placení a uhrazení dlužné částky vážné důvody;

- v případě, že nájemce prokáže, že nebyl schopen bez vlastního zavinění nájemné hradit pouze krátkodobě, uzavřít s ním dohodu o splacení dlužné částky;

- v komplikovanějších případech, kdy neplatič nájemného a služeb spojených s užíváním bytu uvádí jako důvod neplacení nedostatečný příjem domácnosti po určitou dobu i do budoucnosti, je třeba jeho případ řešit ve spolupráci s příslušným sociálním odborem;

- v odůvodněných případech, kdy došlo k neplacení nájemného z důvodu prokazatelné a nájemcem nezaviněné finanční tísně, pomoci nájemci, který uhradí dlužné nájemné odkladem splácení, snížením nebo prominutím poplatku z prodlení (zejména na doporučení sociálním odborem);

- jestliže nájemce prohlásí a doloží, že není schopen nájemné dlouhodobě hradit jednat s ním o co nejrychlejším nalezení jiného přiměřeného bydlení, které by byl schopen hradit;

- v případě, že nájemce na písemné upozornění nereaguje, provést neprodleně místní šetření s cílem zjistit, zda nájemce byt užívá, případně zda mu v jeho užívání anebo v reakci na upomínku brání závažné okolnosti;

- pokud nájemci nebrání v placení nájemného závažné okolnosti a nájemné nebude uhrazeno ani na základě výše uvedeného upozornění a postupu a nájemce se do stanovené lhůty k osobnímu jednání bez závažných důvodů a omluvy nedostaví, řešit případ neprodleně výpovědí nájmu bytu současně s žádostí o přivolení soudu k této výpovědi a soudním vymáháním dluhu.

Pro zajištění realizace výše uvedených zásad a postupů bude:

- vymezena jednoznačně kompetence a odpovědnost mezi vlastníkem, jeho orgány a správními firmami či správci;

- do mandátních smluv se správci v případě potřeby doplněna povinnost zajišťovat nezbytné úkony pro realizaci výše uvedených postupů;

- vytvořena minimální dispoziční rezerva skromných a provozně levných malometrážních bytů anebo samostatných malometrážních místností se základním vybavením ve vhodném ubytovacím zařízení.

3. Nové projekty prodeje obecního bytového fondu

Ze závěrů z analytické části je jednoznačně zřejmé, že z disponibilního a ekonomického hlediska nejvíce zablokovanou a ekonomicky zatěžující část obecního bytového fondu představují domy, v nichž je naprostá většina bytů pronajata na dobu neurčitou a nájemné je v úrovni dosažené za platnosti dřívějších regulačních předpisů. Vzhledem k tomu, že byty v těchto domech jsou prakticky nevyužitelné pro plnění svého primárního účelu, bude nejen urychleně dokončena dosud rozpracovaná privatizace podle dříve platných celoměstských privatizačních „Zásad“, ale budou zpracovány další nové transformační projekty. Některé městské části již mají takové projekty připraveny. Jsou v nich stanoveny postupy při prodeji a způsob stanovení ceny bytů. Při stanovení kupní ceny bytů je nutné dbát na to, aby cena byla morální a odpovídala stavu, ve kterém se domy a byty nacházejí. Při zvažování prodeje obecního fondu je vždy třeba sledovat současně schopnost zajistit sociální funkci města v oblasti bydlení.

4. Nové postupy při využívání výnosu z pronájmu obecních bytů a z jejich prodeje

Finanční prostředky získané z nájemného z bytů a s nimi souvisejících garáží a garážových stání budou nadále využity výhradně:

- pro odstranění zanedbanosti obecních bytových domů;
- na jejich provoz a údržbu;
- pro rekonstrukce vyklizených bytových domů z havarijních důvodů;
- v případě, že to výnos z nájemného umožní pro reprodukci bytového fondu.

Finanční prostředky získané jako výnos z privatizace obecního bytového fondu budou využity výhradně:

- na výstavbu nových bytů a ubytovacích zařízení;
- pro související rozvojové programy v oblasti bydlení, zejména pro doplnění infrastruktury, zlepšení dopravy v klidu, obnovu městské zeleně v sídelních celcích a pro celkovou humanizaci sídlištních celků.

5. Nové postupy pro zlepšení údržby a správy bytového fondu

V případě bytového fondu je třeba zvýšit vymahatelnost plnění všech povinností vlastníka neboť bydlení patří k základním potřebám člověka. Proto bude apelováno na příslušné stavební úřady, aby plnění povinností vlastníka ještě důrazněji než dosud vyžadovaly. Město bude iniciovat rozvoj státních podpůrných programů pro zlepšování stavu bytového fondu. V rámci možností bude vytvářet i vlastní podpůrné programy, a to zejména po dobu, kdy nájemné nepokrývá všechny náklady na údržbu některých obzvláště zanedbaných domů.

5.1. Postupy pro zlepšení údržby a správy obecního bytového fondu

Celkové zlepšení v oblasti rekonstrukcí, oprav a údržby bytového fondu bude dosaženo:

- dokonalým zmapováním tohoto majetku a jeho stavu, včetně udržování jeho přehledné evidence a úplného vyjasnění majetkoprávních vztahů;
- snížením rozsahu obecního bytového fondu na základě prodeje;
- zodpovědným plánováním technické údržby domů a bytů;
- důslednou kontrolou úplnosti a kvality provedených prací;
- důslednou kontrolou kvality činností a běžné údržby zajišťované správními firmami;
- precizací mandátních smluv na základě získaných zkušeností;
- vznikem nových forem delegované správy bytového fondu profesionálními, ziskovými i neziskovými správcovskými organizacemi;
- stoprocentním reinvestováním výnosu z nájmu bytů i nebytových prostor.

U panelových domů je cílem jejich celková renovace a zvýšení jejich funkčních vlastností na úroveň současných požadavků a prodloužení jejich životnosti na dalších 35 až 50 let. Součástí renovací panelových domů bude rovněž zateplení jejich plášťů a doplnění urbanistických prvků. Nezbytná je komplexnost prováděných oprav. Při regeneraci panelových domů bude i nadále postupováno podle již orgány města schválené Koncepce regenerace panelových domů hl. m. Prahy, která vychází z podrobného technicko-ekonomického průzkumu. Finanční model pro projekci finančních toků, které regeneraci v časově akceptovatelném období zabezpečí, vychází z klasického ekonomického přístupu – vztahu mezi výnosy, náklady a investicemi ekonomického subjektu, kterým je sledovaný bytový fond. Pro plnou funkčnost tohoto modelu je však třeba, aby došlo co nejdřív k vyrovnání ekonomických disproporcí zejména mezi výší nájemného a vynaloženými náklady.

U větších sídlištních celků je nutné současně dobudovat potřebné zázemí (parkování, sportoviště, zeleň) a dokončit tak jejich celkovou humanizaci.

Pro účelné vynaložení finančních prostředků a rychlý postup prací je důležitá kvalitní diagnostika současného fyzického stavu budov a jejich pasportizace. Proto je také velice důležitá dobrá spolupráce a součinnost kompetentních celoměstských orgánů a orgánů městských částí.

6. Zlepšení podmínek pro novou výstavbu bytů

6.1. Konkrétní akce bytové výstavby realizované a připravované hlavním městem Praha

6.1.1. Stavby rozestavěné

V roce 2004 jsou dokončovány stavby uvedené v následující tabulce č. 37. Dokončované objekty mají vysokou architektonickou úroveň a jsou řešeny včetně garážových stání a možnosti integrace handicapovaných občanů. Z technického hlediska se převážně jedná o monolitické vyzdívané skelety doplněné balkony nebo terasami a komerčními plochami. Skladba bytů v podstatě odpovídá požadavkům na optimální využívání obecního fondu, ale plochy bytů označených jako 1 + 0 až 1 + 1 jsou v průměru oproti zadání větší.

Tabulka č. 37

Přehled staveb dokončovaných v roce 2004

stavba	Skladba bytů																		nájemné	Dokončení
	č.stavby	1+0	1+k.k.	prům.m²	1+1	2+0	prům.m²	2+1	2+k.k.	prům.m²	3+1	3+0	3+k.k.	prům.m²	4+1	4+k.k.	prům.m²	celkem	prům.m²	
Řepy-Triangl	0229	149	0	35,92	0	88	51,92	2	0	57,56	2	30	0	77,68	0	0	0	271	46,21	5/2004
Řepy bezbar.byty		5	0	39,85	0	2	50,90	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7	45,38	
Řepy standardní byty		144	0	35,48	0	86	53,78	2	0	57,56	2	30	0	77,68	0	0	0	264	56,13	
Č.Most H 4.stav. celkem	9191	40	0	32,50	8	0	58,70	8	0	86,70	0	5	0	84,80	0	0	0	61	65,68	4/2004
Č.Most bezbar.byty		0	0	0	8	0	58,70	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8	58,70	
Č.Most standardní byty		40	0	32,50	0	0	0	8	0	86,70	0	5	0	84,80	0	0	0	53	68,00	
Pekařka severní část	0107	19	0	36,19	39	31	53,80	38	0	68,60	12	9	0	73,60	0	0	0	148	61,40	2/2004
Pekařka bezbar.byty		0	0	0	15	0	60,47	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	15	60,47	
Pekařka standardní byty		19	0	36,19	24	31	49,63	38	0	68,60	12	9	0	73,60	0	0	0	133	57,01	
MMB Ďáblice	0165	0	0	0	0	46	66,30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	46	66,30	5/2004
Ďáblice bezbar.byty		0	0	0	0	6	66,30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	66,30	
Ďáblice standardní byty		0	0	0	0	40	66,30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	40	66,30	
Nebušice	0244	4	0	45,00	0	2	54,00	0	0	0	0	2	0	78,50	0	0	0	8	59,17	12/2004
Nebušice bezbar.byty		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Nebušice standardní byty		4	0	45,00	0	2	54,00	0	0	0	0	2	0	78,50	0	0	0	8	59,17	
Řepy nástavba Nevanova		4	0	37,00	0	2	66,00	4	0	51,00	0	0	0	0	0	0	0	10	51,33	7/2004
Nevanova bezbar.byty		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Nevanova standardní byty		4	0	37,00	0	2	66,00	4	0	51,00	0	0	0	0	0	0	0	10	51,33	
Součet celkem		**216**	**0**	**37,32**	**47**	**169**	**58,45**	**52**	**0**	**65,97**	**14**	**46**	**0**	**78,65**	**0**	**0**	**0**	**544**	58,35	
Bezbarier.celkem		**5**	**0**	**39,85**	**23**	**8**	**59,09**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**36**	**49,47**	
Standard celkem		**211**	**0**	**37,23**	**24**	**161**	**57,94**	**52**	**0**	**65,97**	**14**	**46**	**0**	**78,65**	**0**	**0**	**0**	**508**	**59,95**	

pramen: BYT MHMP

6.1.2. Příprava nové výstavby

Ve schváleném územním plánu hlavního města Prahy jsou lokalizována území pro dále uvedenou výstavbu nových obecních bytů. Současně jsou zpracovány podklady pro novou bytovou výstavbu v dalších vybraných nových lokalitách. Tyto nové lokality jsou situovány většinou jako dostavba stávajících sídlištních celků, případně proluk v uzavřené části města. Jejich využití je proto z hlediska připojení na media, vybudovanou infrastrukturu a dopravní obslužnost výhodné. Navíc odpovědný přístup k dostavbě stávajících sídlištních celků zajišťuje zohledněním jejich současných potřeb a dostavbou chybějící infrastruktury jejich celkovou humanizaci. Přehled připravovaných staveb je uveden v následující tabulce. (Vzhledem ke stupni rozpracovanosti podkladů jsou uvedené údaje v některých případech pouze orientační.)

Tabulka č. 38

Stavba	Počet bytů	Termín zahájení přípravy	Termín zahájení realizace	Předpokl. termín dokončení	Poznámka
Bytové domy Čakovice I.,1.etapa	44	2002	2004	2005	
Bytové domy Čakovice I.,2.etapa	20	2002	2004	2005	
Horní Měcholupy - Petrovice	353	1999	04/2004	09/2005	dle SOD
Bytové domy Šeberov	21	2003	2004	2005	při předpokládaném zahájení
Bytové domy Čakovice II	73	2003	2004	2005	předpoklad
Horní Libeň Pekařka etapa 0002	69	2003	12/2003	02/2005	dle SOD
Byty Dubeč, Etapa 0002	29	2003	2004	2005	
Řepy nástavba Laudova	20	2002	2004	2005	
Byty Polabská Miškovice	36	2003	2004	2005	záleží na archeolog. průzkumu
Byty Zličín	67	2002	2004	2005	
Bytové domy Dolní Počernice	76	2002	2005	2006	delimitace od MČ D.Petrovice
Bytové domy Čakovice I.,3etapa	18	2004	2005	2006	
Bytové domy Čakovice III	24	2003	2005	2006	předpoklad
Lokalita Jalodvorská	100	2004	?	?	zpracování pouze ověřovací studie, pak se rozhodne
Byty Lysolaje	174	2002	?	?	ÚR=2004, pak navržen prodej lokality
Byty Sobín	140	2004	2005	2006	předpoklad

Stavba	Počet bytů	Termín zahájení přípravy	Termín zahájení realizace	Předpokl. termín dokončení	Poznámka
Černý MostII/5.stavba 2. a 3.část, etapa 0001	484	2000	06/2004	03/2006	dle SOD
JM I - Milíčov	700	2003	2005	2006 - 7	není schválena úprava územ.plánu
Byty Na Vackově	400	2001	2005	2007	
Pod Čimickým hájem	cca 200	2004	2006	2007	objednáno do ÚR, pak se o lokalitě rozhodně
Vysočany Ocelářská	cca 150	2004	2006	2007	objednáno do ÚR, pak se o lokalitě rozhodně
Byty Na Pomezí	150	2004	2005	2007	předpoklad
Bytové domy Dolní Počernice	107	2002	2005	2007	deliminace od MČ D.Počernice
Černý Most II/5.stavba etapa0002	156	2004	2005-6	2007	pouze DSP a realizace
Byty Beranka	400	2002	2005	2007	
Bytové domy Dolní Počernice	127	2002	2005	2008	delimitace od MČ D.Počernice
Byty Na Vackově	105	2001	2006-7	2008	
Byty Beranka	119	2002	2006-7	2008	
DPS Čakovice	16	2003	09/2003	09/2004	
DPS Dubeč	41	2003	12/2003	10/2004-04/2005	
DPS Ďáblice	38	2002	2005	2006	v současné době se zpracovává DÚR
DPS Libuš chráněné byty	45	2000	2004	cca 2006	není dokončena soutěž na zhotovitele stavby

pramen: OMI MHMP

6.2. Požadovaná skladba bytů

V rámci možností stavby je třeba se co nejvíce přiblížit níže uvedené doporučené podrobnější skladbě bytů:

15 % bytů	28 až 36m^2	(průměr 32m^2)
20 % bytů	36 až 44m^2	(průměr 41m^2)
25 % bytů	44 až 54 m^2	(průměr 49 m^2)
25 % bytů	54 až 66 m^2	(průměr 60 m^2)
15 % bytů	66 až 80 m^2	(průměr 73 m^2)

Uvedené plochy jsou součtem ploch všech místností náležejících k bytu. Plochy balkonů a sklepní kóje nejsou místnosti, a proto v uvedených hodnotách nejsou započteny. Uvedené rozsahy ploch je třeba chápat jako prostor pro architekty k vytvoření pestřejší palety bytů. V průměru by však plochy jednotlivých velikostních typů bytů neměly přesahovat střední hodnoty uvedeného rozsahu.

V případě, že pro financování výstavby bude použito (nebo předpokládáno použití) veřejných finančních prostředků formou dotace, bude skladba a velikost bytů odpovídajícím způsobem přizpůsobena předepsaným podmínkám pro poskytování této dotace (například dle nařízení vlády č.146/2003 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení ke krytí části nákladů spojených s výstavbou bytů pro příjmově vymezené osoby, je nutné závazně dodržet ve skladbě bytů následující základní podmínky: podlahová plocha nejméně 80% bytů nesmí přesáhnout 60 m^2 a podlahová plocha zbývajících 20% bytů nejvýše 80 m^2, přičemž podlahovou plochou bytu pro tento účel se rozumí součet podlahových ploch všech místností bytu, pokud jsou užívány výhradně nájemcem předmětného bytu. Jde-li o výstavbu bytového domu s 10 a více byty, musí být nejméně 10% bytů upravitelnými byty dle podrobných podmínek uvedených ve výše uvedeném nařízení).