



HAL
open science

Strategie osvojování bytů v Brně

Anne Olivier

► **To cite this version:**

Anne Olivier. Strategie osvojování bytů v Brně: cesta k sociálnímu rozrůznění čtvrtí. Cahiers du CEFRES, 2012, Původní a noví vlastníci, 11, pp.88-100. halshs-01510697

HAL Id: halshs-01510697

<https://shs.hal.science/halshs-01510697>

Submitted on 21 Apr 2017

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



Distributed under a Creative Commons Attribution - NonCommercial 4.0 International License

Cahiers du CEFRES

N° 11, Původní a noví vlastníci

Anne Olivier (Ed.)

Anne OLIVIER

Strategie osvojování bytů v Brně: cesta k sociálnímu rozrůznění čtvrtí

Référence électronique / electronic reference :

Anne Olivier, « Strategie osvojování bytů v Brně: cesta k sociálnímu rozrůznění čtvrtí », Cahiers du CEFRES. N° 11, Původní a noví vlastníci (ed. Anne Olivier).

Mis en ligne en janvier 2012 / published on : january 2012

URL : http://www.cefres.cz/pdf/c11/olivier_1996_osvojovani_bytu_brno.pdf

Editeur / publisher : CEFRES USR 3138 CNRS-MAEE

<http://www.cefres.cz>

Ce document a été généré par l'éditeur.

© CEFRES USR 3138 CNRS-MAEE



Strategie osvojování bytů v Brně: cesta k sociálnímu rozrůznění čtvrtí

Anne Olivier

Úvod

Případová studie na úrovni konkrétního města¹ umožňuje pochopit podstatu transformačních procesů v oblasti vlastnických vztahů, které se odehrávají po pádu komunistických režimů ve střední Evropě. V této studii budeme urbanistickou strukturu města chápat dvojím způsobem: jako *výstavbu* (morfologický aspekt) a jako *obyvatelstvo* (sociologický aspekt). Propojení těchto dvou prvků čili *sociálně–prostorová struktura* se nejčastěji studuje na úrovni čtvrtí. Přesto může být někdy třeba, jak uvidíme později, tento jev studovat na ještě nižší úrovni, úrovni budov, abychom pochopili, jakou strategii používají aktéři současných změn.

Proč jsme si pro naši studii vybrali právě Brno?² Brno je druhým největším městem České republiky po Praze³ (ta je hlavním městem a zároveň důležitým turistickým centrem) a je to město mnohem obvyklejší, téměř exemplární případ pro výzkum. Má lidský rozměr: je možné poznat jeho čtvrti, pochopit jeho fungování již po několikaměsíčním pobytu. V Brně se objevují najednou všechny formy vlastnictví bytů a domů, město a jeho čtvrtě mají řadu urbanistických funkcí a tím i značně rozrůzněnou sociální strukturu. Tyto charakteristiky se vyskytují více či méně i v ostatních, monofunkčních městech.

V posledních pěti letech se všude ve střední Evropě objevuje konkrétně tento problém: jak přejít, případně se vrátit, od vlastnictví státního nebo družstevního k vlastnictví soukromému nebo osobnímu? Jde o pomalý a velmi komplexní proces. Nejenže ekonomický úspěch země závisí velkou měrou na úspěšnosti tohoto majetkového převodu, ale jde též o samu podstatu transformace společnosti. Privatizace ve svém čistě ekonomickém slova smyslu, tj. přeměny státního vlastnictví výrobních (hospodářských) jednotek na soukromé, je obvykle privilegovaným tématem analýz. Já tento aspekt nechám stranou a budu se zajímat o jiný druh převodu majetku: přechod k soukromému vlastnictví bytu. Budu vycházet ze základní úrovně, bytové jednotky, poté přejdu na úroveň domu a dále čtvrti a budu se snažit pochopit souvislosti mezi těmito jednotlivými úrovněmi transformace vlastnictví.

Za komunistického režimu představuje byt základní element v životě jedince. I v případě, kdy z přísně právního hlediska není byt “vlastněn”, je rodinou považován za svůj. Je to místo, do něhož se velmi mnoho investuje po materiální, ale i symbolické stránce. Tento přechod od přisvojení (které charakterizuje minulý systém) k vlastnictví (které charakterizuje systém kapitalistický) je předmětem první části mého výkladu.

Ve druhé části uvidíme, že zrod a rozvoj kapitalistického typu trhu s nemovitostmi (vedle paralelního trhu s nemovitostmi, který existoval za socialismu) velmi závisí na typu a stáří domu i na typu vlastnictví. Strategie aktérů tohoto procesu, které s tím v návaznosti souvisí, jsou pak velmi rozdílné.

Jak byly na město aplikovány principy rovnostářské společnosti? Objevují se dnes znovu společenské rozdíly, které byly po 40 let “vygumovány”? A jakou mají podobu? Ve třetí části umožňuje studie na úrovni čtvrtí odpovédět, byť jen částečně a provizorně, na otázku vztahující se k sociálně prostorové diferenciaci uvnitř města.

I. VLASTNICTVÍ A OSVOJENÍ BYTU

1. Vlastnictví a osvojení

V České republice neexistuje ucelená právní koncepce vlastnictví, ani není žádná definice movitého a pozemkového vlastnictví. Bývalý legislativní systém nebyl po roce 1989 zcela přetvořen, v platnosti zůstává ještě určitý počet dřívějších zákonů, které byly částečně novelizovány. Toto legislativní zázemí se nevztahuje přímo

¹ Rozlišení jednotlivých úrovní analýzy je pojednáno v článku Jiřího Musila o změnách městských systémů v postkomunistických společnostech střední Evropy (reference citovaných děl jsou zmíněny v bibliografii): autor vysvětluje, že pokud se studie provádí na úrovni města, jsou rozdíly mezi městy kapitalistickými a socialistickými obrovské, pokud však srovnáváme meziměstské systémy a pohybujeme se na úrovni makroprostorové, jsou rozdíly malé. Stejně tak uvnitř města jsou transformační procesy rychlejší a patrnější.

² Jedná se o doktorskou práci ze sociální geografie na Univerzitě v Montpellier vedenou paní Marie-Claude Maurel. Tématem práce je “Proměny města: prostorové a sociální transformace v Brně (Česká republika)”.

³ Až do rozdělení Československa 1. 1. 1993 bylo Brno třetím největším městem republiky ještě po Bratislavě.

na vlastnictví bytu, nicméně je třeba znát na jedné straně to, co se týká vlastnictví majetku, a na druhé straně to, co se týká vlastnictví bytu. Potom teprve můžeme pochopit pojem osvojení.

Občanský zákoník⁴ obecně definuje vlastnictví a vymezuje prodej, koupi, dar, nájem, výměnu majetku. Ten-to právní rámec však není dostatečně určující pro vlastnictví nemovitostí obecně, a pro vlastnictví bytu zvlášť.

Nový "zákon o vlastnictví" z března 1994⁵ přesněji určuje vztahy mezi majiteli bytů jednoho domu (což odpovídá jedné z definic spoluvlastnictví), vlastnické vztahy k bytům a společným prostorám. Zákon byl vlastně vyhlášen proto, aby umožnil převod družstevních bytů do osobního vlastnictví a privatizaci obecních bytů.

Kromě řešení, která předepisuje zmíněný zákon, existují ještě další možnosti, jak prodat nemovitost: občanský zákoník totiž povoluje prodej domů právnické osobě i prodej domů sdružení majitelů (vzniká tedy nová podoba nedílného spoluvlastnictví).

K tomuto komplexnímu legislativnímu aparátu se připojují ještě i jiné zákony, např. zákon z roku 1964 o správě nemovitostí nebo nové restituční zákony (1990 a 1991), zákon o majetku obcí (1991) nebo o správě družstev (obchodní zákoník).

Pod pojmem osvojení budu rozumět proces, při němž činím svým nějaký majetek, přičemž rozlišuji dva případy:

- osvojení si majetku, který mi z právního hlediska již patří,
- osvojení si majetku, který mi z právního hlediska nepatří.

Tyto dva případy osvojení jsou důsledkem odlišných vlivů. První případ se týká zejména takových osvojení, kdy původní majitelé byli o svůj majetek připraveni a nyní se jim navrací. Restituce majetku (a nikoliv odškodnění) je českou zvláštností. Zákony o restitucích a privatizaci stanovují obnovení bývalého vlastnictví a možnost stát se opět majitelem svého bývalého majetku, který přešel po roce 1948 do vlastnictví státu. Problémem je zjistit, jaké vazby majitelé dnes udržují s onou nemovitostí, která jim z čistě právního hlediska náleží, ale o níž byli po dobu 45 let připraveni. Například se restituuje činžovní dům, který nebyl po celou dobu nijak udržován a kde jsou nájemníkům ponechána užívatelská práva na byty.

Druhý případ se týká právě osvojení bytu jeho uživatelem, který v žádném případě nebyl oprávněným majitelem, ale jenž tento byt považuje za svůj. Typický příklad: například nájemník ve státním bytě svůj byt prodá (samořejmě neoficiálně). Ve skutečnosti prodává svoje užívací právo na byt.

Oba principy ("legální majitel" a "nájemník bytu, který si drží své užívací právo") se v současné době střetávají, neboť se opírají o zcela diametrálně odlišné koncepce vlastnictví, a jejich zájmy jsou protichůdné. Musíme se vrátit k historii řešení bytové problematiky od počátku komunistického režimu, abychom pochopili, jak se tak komplexní a často konfliktní situace mohla zrodit.

2. Dědictví komunistického režimu: tři hlavní typy bytů

I v bývalém systému existovalo soukromé vlastnictví. Spíše ale panovalo osvojení ve druhém slova smyslu: "skorovlastnictví"⁶ v protikladu k "formálnímu vlastnictví". V současné době je užívací právo obyvatele bytu stále ještě silnější než právo majitele domu.

Nemovitosti se dělily na tři kategorie, které ještě i teď tvoří v podstatě soubor bytového fondu, který nicméně dnes má trochu odlišné rozdělení. Při sčítání lidu (rok 1991) se zjišťované údaje týkaly i typu bydlení, což podává nejuvěrnější obrázek o vlastnictví bytů v Brně: 46 % bylo ve vlastnictví obce nebo státu, 33 % bytů bylo družstevních a 21 % se nacházelo v soukromém vlastnictví tuzemských subjektů (fyzických nebo právnických osob). Dnes, po restitucích domů a převodech části družstevních a obecních bytů do soukromého vlastnictví, mají tato čísla následující podobu: 30 % bývalé státní byty, dnes obecní, 20 % družstevní byty a 50 % bytů v soukromém vlastnictví.

Státní (dnes obecní) byty jsou (byly) dvojího původu: konfiskace budov a výstavba domů s nájemními byty.

⁴ Právní analýzu vlastnictví bytu podávají Josef Fiala a Věra Korecká v publikaci *Vlastnictví a pronájem bytů*.

⁵ Zákon 72/94 Sb.

⁶ Termín, který vytvořila Olga Šmídová (viz její článek v tomto sborníku), podle mne dobře vystihuje tuto zvláštní situaci, kdy nájemník má některá práva, která takřka charakterizují vlastnictví, zejména právo *předat* svůj byt.

Konfiskace mají dva různé zdroje:

– konfiskace majetku Němců v roce 1945, zde nedošlo k restitucím. Dnes jsou to obecní domy, které se spravují stejně jako jiné domy v majetku státu. Po odchodu (odsunu) Němců se totiž lidé často do “opuštěných” domů nastěhovali a teprve později svůj pobyt na národních výborech legalizovali.

– konfiskace po roce 1948, tento majetek byl restituován lidem, kteří byli oprávněni o něj požádat.

Vedle toho stát prováděl v padesátých a šedesátých letech rozsáhlou bytovou výstavbu.

Přidělení bytu probíhalo v principu podle pořadníku, který byl vytvářen na základě jednotné metodiky, která sumarizovala různé údaje o potřebnosti žadatele o byt. Žádost se podávala na bytovém odboru příslušného úřadu městské části. Při rozhodování o umístění v pořadníku samozřejmě svou roli sehrály i “známosti” na bytovém odboru, pozice ve stranických strukturách atd. Systém pořadníků pro přidělování obecních bytů existuje i nyní, i když postup jejich vytváření může být v jednotlivých městských částech odlišný. I dnes je někdy ještě dobře “někoho znát”, aby žadatel o byt měl šanci uspět.

Uživací právo nájemníků v obecních (státních) bytech má podobu toho, co Češi nazývají *dekret*, nájem na doživotí. Byt může být převeden na jinou osobu, příbuznou či nikoliv, za určitých podmínek (sdílení bytu po dobu několika let). Stejně tak je oficiálně možné vyměnit byt za jiný byt (a to i družstevní nebo nájemní v soukromém domě).

Čistý nájem je velice nízký. Odhaduje se, že v současné době tvoří zhruba třetinu reálných nákladů, které by byly nutné na průběžnou údržbu domu (který ostatně často ani udržován není). Nájemné se jen velmi málo liší podle kategorie bytu a jeho vybavení. Nájemník se stará o běžnou údržbu svého bytu a pokud (i na své náklady) zvýší bytovou kategorii, zvýší se i nájemné. Ve státních (tj. obecních) bytech je nájemné regulováno: každoročně se zvyšuje k 1. červenci o částku určenou výnosem ministerstva financí tak, aby se v horizontu zhruba deseti let přiblížilo skutečným nákladům.⁷

Pro většinu Čechů, jimž jsem během svého šetření položila otázku, tento typ bydlení byl a nadále zůstává nejvýhodnější: je nejméně nákladný a nepřináší starosti ze správou nemovitosti. Z tohoto hlediska je pro někoho v současné chvíli přitažlivější mít státní byt nežli být soukromým majitelem.

Druhým typem je byt družstevní. Ve skutečnosti jsou tyto byty blíže systému bytů ve spoluvlastnictví než bytům nájemním, i když právě tak jsou v mezinárodním porovnání klasifikovány, protože jejich obyvatelé jsou často nazýváni “nájemníky”.

Oficiálně je byt majetkem družstva, které financovalo jeho výstavbu, každý “nájemník” je členem družstva. Je možné členství v družstvu komukoliv prodat (převést), byt je předmětem dědictví, majetkového vypořádání při rozvodu atd. Je pochopitelně možné byt vyměnit. Na tomto místě je třeba připomenout, že se nejedná o skutečné vlastnictví, protože na katastrálním úřadě je jako jediný majitel zapsáno družstvo.

“Čisté nájemné” za družstevní byt se v podstatě skládá ze dvou částí:

- splátky na úvěr, který družstvo získalo od banky (státu) na výstavbu domu;
- příspěvku na fond oprav, který je zhruba v takové výši, aby se během desítky let vytvořila částka umožňující generální rekonstrukci domu.

Kromě toho “nájemné” v družstevních bytech zahrnuje částku určenou na správu družstva, pojištění domu apod.

Tento typ bydlení je (a především byl) dražší než ve státních bytech. Bydlení je ovšem vesměs kvalitnější a domovní fond lépe udržovaný, právě proto, že obyvatelé se na tom finančně spolupodílejí. I když se ještě nejedná o spoluvlastnictví, je tento typ správy velmi blízký spoluvlastnické správě tak, jak existuje ve Francii.

Družstevní byt se dá (dal) získat tak, že zájemce vstoupil do družstva a byl zapsán do pořadníku, který byl vytvářen na podobných principech jako tomu bylo u pořadníků na přiděl bytů státních, s tím rozdílem, že jedním z důležitých kritérií zde byla délka členství v družstvu. Proto byla praxe taková, že rodiče při narození dítěte vstupovali do družstva, aby potomek získal byt o dvacet let později, až bude zakládat vlastní rodinu... To znamená, že zaplatili členský vklad (několik tisíc korun) a po celou dobu pak družstvu platili členské příspěvky ve výši řádově sto korun ročně.

Třetí kategorií tvoří byty (domy) v soukromém vlastnictví. Vlastnictví bytů totiž nebylo komunistickým režimem zrušeno, stát si přivlastnil výrobní prostředky, ale nikoliv osobní majetek jednotlivců. Přesto však byla sta-

⁷ Není možné, abychom zde detailně předložili koeficienty nutné k onomu výpočtu (inflace, velikost obce). Orientačně můžeme udát základní cenu za pronájem m² v bytě vyšší kategorie, která je 6 Kč/m² (podle výnosu z roku 1993).

novena omezení týkající se “normálního” objemu majetku a v roce 1948 režim zkonfiskoval majitelům všechno to, co z nich dělalo “kapitalisty”, “buržoazii” a “spekulanty”. Omezení bylo stanoveno zákonem: v zásadě 120 m² na rodinu. V některých případech bylo ponecháno více, např. vlastnictví celého činžovního domu s tím, že zbývající byty byly obsazeny nájemníky stejným způsobem jako byty státní. Majiteli ovšem zůstala starost o údržbu jeho majetku, přestože z něj neměl dostačující příjmy (nájemníci platili stejné čisté nájemné jako v státních bytech odpovídající kategorie a velikosti). Často se pak stalo, že majitel dům předal (postoupil, prodal) státu. Definitivní zákon o osobním vlastnictví bytu pochází z roku 1966, v roce 1978 byl upraven (povoluje prodej státních bytů soukromníkům a stanovuje jejich cenu, ale nezmiňuje se o spoluvlastnictví společných prostor).

V rámci soukromého vlastnictví též bylo možné postavit si svůj vlastní dům nebo rodinný domek. V 80. letech to byl velmi podporovaný způsob získání bydlení, protože stát nebyl schopen uspokojit zájem všech obyvatel o byt. Nicméně v Brně bylo dosti těžké získat pozemek, protože územní plán byl velmi přísný a dával přednost výstavbě sídlišť.

Jedním z častých řešení individuální výstavby byla výstavba tzv. řadových domků. Při této formě docházelo obvykle k vytvoření stavebního družstva svépomocné výstavby, které se skládalo z budoucích vlastníků. Spojilo se asi dvacet lidí (což odpovídá jedné ulici): společně postupovali při jednáních o koupi pozemku, při jeho úpravách, půjčili si peníze na výstavbu a společně sháněli stavební materiál. Najali si architekta, který vytvořil projekt pro celou ulici. Každý pak stavěl svůj vlastní dům sám a po splacení půjčky se stal majitelem domu.

3. Postupná obnova soukromého vlastnictví: restituce, privatizace a zrod spoluvlastnictví

Jak jsme viděli, je jednou ze zvláštností České republiky (a Slovenska, neboť zákon vstoupil v platnost ještě za federální republiky) umožnění restitucí bývalým majitelům, částečně jako odškodnění za materiální i morální škody, jichž se stali obětmi.⁸ Restituce jsou zdrojem mnoha právních problémů a četných konfliktů v oblasti bydlení. Jedná se však zároveň o obnovení vlastnictví nemovitostí. Pozemky i domy jsou restituovány v jejich současném stavu.

Ve třetí části našeho pojednání uvidíme případy, které se spravují nejobtížněji:

- bývalé zahradní parcely, které byly v roce 1948 na okraji města a nyní jsou zastavěné novými domy,
- domy, jejichž nájemníci mají užívací právo k bytu na doživotí a kde je nájemné regulováno státem,
- domy, kde byla část bytů prodána ještě za komunistického režimu (vyjimečné případy). V tomto případě patří byty do soukromého vlastnictví, ale obyvatelé jsou zároveň nájemníky vlastníka domu, čímž se liší od majitelů rodinných domků.

Přechod k soukromému vlastnictví může též proběhnout prostřednictvím privatizace státních bytů. Stát převedl téměř veškerý svůj nemovitý majetek na obce.⁹ Každá obec, a Brno není výjimkou, je v otázce nakládání s obecním bytovým fondem samostatná: zejména volí, jestli bude byty privatizovat či nikoliv, rozhoduje, v jakém měřítku, v jakém časovém plánu a za jakou cenu. Pro velká města je dále v tomto ohledu podstatné, že majetek byl dále převeden na městské části,¹⁰ což znamená, že privatizace probíhá v různých částech města různě.

V Brně postupuje privatizace domů (a bytů) pomalu.¹¹ Obecní zastupitelstva městských částí sestavují seznamy domů, které chtějí prodat. Jedná se hlavně o menší domy s 5 nebo 6 bytovými jednotkami, u nichž nejsou problémy s restitučními nároky a kde všichni nájemníci *a priori* souhlasí s odkoupením svého bytu. Prodej se zatím uskutečňuje pouze ve prospěch obyvatel, kteří musí vytvořit právnickou osobu (družstvo vlastníků). Prodej

⁸ Restituce upravuje zákon z října 1990 (zmírnění některých majetkových křivd) a dále zákon z února 1991 o mimosoudních rehabilitacích, který pojednává materiální škody, k nimž došlo na základě administrativních aktů mezi 25. únorem 1948 a 1. lednem 1990. Je tedy vyvát majetek konfiskovaný nacisty Židům po roce 1939 a majetek konfiskovaný českým státem Němcům při jejich odsunu v roce 1945. Zato naopak se týká majetku, který byl zkonfiskován emigrantům nebo lidem žijícím v zahraničí, nebo majetku, který byl vydán pod nátlakem nebo neoprávněně. Restituce se provádí ve prospěch fyzických osob, českých a slovenských státních příslušníků, kteří *mají trvalé bydliště na území*, nebo jejich potomků, kteří splňují stejné podmínky. Je třeba o restituci požádat (během 6 měsíců, tj. mezi 1. dubnem a 1. říjnem 1991) u příslušných institucí, tj. státu nebo u toho, kdo od státu majetek získal (v tomto případě stát vyplátí nabyvateli částku, kterou získal při prodeji).

Nový zákon ten první ještě doplňuje a umožňuje restituovat i Čechům, kteří nemají stálé bydliště v České republice, pokud si ovšem ponechali českou národnost.

⁹ Zákony o obcích (367–90 Sb., doplněn v roce 1992) a o majetku obcí (142–91 Sb. a 102–92 Sb.)

¹⁰ Městské zastupitelstvo Brna nebo Magistrát má ekvivalentní administrativní statut jako okres. Je rozdělen na 29 obecních úřadů městských částí, které se snaží rozšířit svoji autonomii na úkor politiky celku.

¹¹ Viz tabulka v příloze.

se uskutečňuje za úřední odhad, nikoliv za tržní ceny, přičemž je ještě poskytována určitá sleva v závislosti na tom, zda jde o cihlový nebo panelový dům. Splátky jsou rozloženy do deseti let, navíc je tu možnost půjček u spořitelny (ekvivalent stavebního spoření). Každý nájemník se stává spolumajitelem určitého podílu domu a případně i pozemku, na které dům stojí. Je možné pozemek nekupovat a pouze od obce pronajmout. Celková cena takto prodávaných domů vychází přibližně kolem sto tisíc za byt 3+1 (s pozemkem zhruba dvojnásobně) a je, vzhledem k rozložení splátek do delšího časového období, pro většinu domácností přijatelná. (Cena srovnatelného bytu na volném trhu se pohybuje kolem 1 milionu Kč.)

Vzhledem k řadě obtíží technického a právního charakteru byla zatím tímto způsobem privatizována jen malá část bytů: 3,7 % z počtu obecních bytů, 1,5 % z celkového počtu bytů.

Třetím typem vlastnictví je spoluvlastnictví, jehož základem je buď převod družstevních bytů do osobního vlastnictví nebo výstavba nových obytných celků.

U těchto nových obytných celků, kde jsou byty prodávány na klíč, není *a priori* žádný problém, neboť zákazník si sám tento typ vlastnictví vybral. Přesněji řečeno vybral si, že bude majitelem svého bytu, zbytek (společné prostory) ho nijak nezajímá. Ostatně pravidla spoluvlastnictví, s nimiž se budoucí kupci seznamují, jsou mnohdy neúplná a nepřesná, např. ne vždy jsou definovány povinnosti spolumajitelů ke společným prostorám nebo je jen mlhavě vymezen vlastnický podíl.

V případě družstev¹² bylo třeba předložit žádost o převod bytu do osobního (soukromého) vlastnictví do konce prosince 1995: učinilo tak kolem 80 % "nájemníků". Vlastní uskutečnění převodů narazilo na řadu problémů vyplývajících především z nejasných vlastnických vztahů k pozemkům, z neexistence požadované stavební dokumentace apod. Při převodu bytu je nutné splatit celou půjčku, protože tato není převoditelná z družstva na fyzickou osobu. Zato však v tomto případě jsou pravidla spoluvlastnictví dobře propracována, jsou jasná, přesná, jednoznačná. Každý vlastní svůj byt a příslušný podíl ze společných prostor domu, všichni se podílejí na údržbě domu jako celku.

Převod bytu je bezplatný. Určitý problém vzniká s pozemkem. Stát družstvům dával pozemky do bezplatného užívání, ale v případě nových "družstev" spoluvlastníků domu trvá na placeném nájmu nebo prodeji. V případě obecního majetku se cena liší obec od obce, od poplatku ryze symbolického až po tržní cenu. Pokud dům stojí na parcele, která je předmětem restituce, převod bytů se nerealizuje, dokud nejsou restituční nároky vyřízeny.

Pro české obyvatelstvo zdaleka není obvyklé být skutečným majitelem svého bytu. Rozdílné statuty vlastnictví a strategie osvojování bytu jsou v principu svázány, jak jsme výše doložili, s charakterem dřívějšího i současného vlastnického statutu domu. Tak se rodí pestrý trh s nemovitostmi, který se skládá z několika segmentů.

II. OBRAZ MĚSTA A TRH S NEMOVITOSTMI

V rámci jednoho článku nemohu popsat urbanistický vývoj Brna. Spíše jde o to sestavit typologii všech typů bydlení, jejich umístění v rámci zástavby¹³ v souvislosti s tou částí trhu s nemovitostmi, kam přísluší.

1. Od 60. let do let 80. : sídliště

Na pohled monotónní ráz velkých sídlišť vybudovaných na okraji města od roku 1960 v sobě skrývá rozmanitost ve způsobu bydlení. Architektura sama o sobě se v průběhu let vyvíjela a od menších domů o 5–6 podlažích se přešlo k výstavbě vysokých 12ti podlažních věžáků nebo bloků.

Sídliště jako celek bylo navrženo jedním projektantem (týmem architektů a projektantů), ale postavené domy (byty) se potom dělí mezi stát, stavební družstva a podnikové (služební) byty. Uniformita vyplývá z používání jediného stavebního materiálu, prefabrikovaného panelu, odkud plyne název *panelák*. Navíc velikost bytů je prakticky všude stejná, většinou 3 + 1. Panelák je stavba dosti nízké kvality, která by po deseti letech měla být rekonstruována, neboť se vyskytnou praskliny a neexistuje žádná tepelná izolace. Vnější údržba budov (fasády a střechy) se prakticky uskutečňovala jen u družstevních domů, takže na první pohled je vidět, kdo kde je majitelem. U novější zástavby toto rozlišení není ještě tak patrné.

Přidělování státních i družstevních bytů se odehrávalo podle podrobného klíče, který dával přednost mladým rodinám s dětmi. Takové velmi specifické zabydlování podle věkových kategorií má za následek velmi silnou "demografickou homogenost" sídliště, takže sociální rozdíly jsou velmi malé. Zástavba pak stárne spolu se svý-

¹² Právní rámec družstev je jiný než rámec vlastnictví obecně: jedná se o obchodní zákoník a o zákon 42–92 Sb. (z roku 1992) o družstvech.

¹³ Viz v příloze rozdělení na obecní úřady městských částí, jméno čtvrti a její přibližnou polohu ve městě. Vybrala jsem si 7 relativně homogenních jednotek v různých čtvrtích, kde jsem v praxi dělala výzkum na základě 40 dotazníků.

mi obyvateli. Způsob osvojení si bytu se též v průběhu času vyvinul. V každém případě je třeba podtrhnout, že rodina považovala byt za svůj, rodiče měli představu, že v něm zůstanou až do penze s tím ze svých dětí, které se nevdá nebo neožení. Sepětí s bytem je tedy velmi silné a nejen pouhá jeho běžná údržba, ale i určité větší úpravy v závislosti na potřebách rodiny se považují za normální.

Určitou pozornost si zaslouhuje i osvojování společných prostor a okolí domu. V dříve zastavěných částech města jsou 5ti až 6ti patrové paneláky vystavěny uprostřed zeleně se vzrostlými stromy (*Žabovřesky*), kde je možné sušit prádlo nebo klepat koberce. V novější zástavbě se věžáky tyčí uprostřed holé planiny, která je protkaná vyšlapanými pěšinkami, jež zkracují cestu od domu ke stanici tramvaje (nová čtvrť *Lišeň* nebo *Bystrc II*). Pokud jde o vnitřní společné prostory, je údržba bezvadná: jeden z nájemníků je placen za drobné opravy a hlásí problémy správci, uklízí v případě, že se o to nedělí i s ostatními nájemníky. Všichni obyvatelé domu mají k dispozici a vesměs i užívají sušárny a prádelny. Některé společné prostory se postupem času proměňují. Např. původní kočárkárna se mění na hernu pro děti, dílnu... Panelák od paneláku jsou obměny různé a zejména ve větších a novějších komplexech jsou tyto prostory méně užívány (obava z krádeží, větší anonymita, rovněž generační rozdíl).

V současné době na sídlišťích neprobíhá masová změna ve struktuře vlastnictví. Státní byty dnes patří obci, která zatím o jejich privatizaci nehovoří, alespoň v Brně ne.¹⁴ Družstevní byty zůstávají ve své většině družstevními, k přechodu do osobního vlastnictví nedošlo, částečně kvůli velmi spletité situaci v otázce vlastnictví pozemků. Většina obyvatel je s tímto stavem věcí spokojena; nemá v úmyslu ani svůj statut změnit, ani se odstěhovat.

I nadále tedy má většina transakcí s nemovitostmi podobu výměny bytu, což je klasická forma socialistického trhu s byty, a týká se jak bytů státních, tak družstevních. Většina výměn se uskuteční na základě známosti nebo prostřednictvím inzerátů, zřídka jsou zprostředkovány realitními kanceláři. Vyloučíme-li meziměstskou výměnu, jsou kritérii velikost bytu (kuchyň + počet pokojů) a jeho vybavení (telefon). Teprve potom přijde na řadu typ vlastnictví nebo čtvrť.

Nájem a prodej bytů vytvářejí zárodek kapitalistického typu trhu s nemovitostmi. Zde hrají svou roli realitní kanceláře. Vlastně pouze družstevní byty jsou předmětem transakcí. Kritérii pro výběr je cena, velikost, vybavení. Velmi žádané a přitom málo nabízené jsou malé byty, garsoniéry, ale i třípokojové byty pro mladá manželství. Jejich vzácnost pochopitelně vysvětluje vysoké ceny. Nový nájemník, vlastně podnájemník, platí např. za byt 1+1 2 500,- Kč "majiteli bytu" a navíc jeho "družstevní nájem", který činí kolem 800 Kč, plus platby za služby (voda, teplo, plyn, elektřina, odvoz odpadků atp.), takže ho bydlení celkem přijde na více než 4 000,- Kč měsíčně. V obecním bytě stejné velikosti činí čistý nájem asi 250,- Kč měsíčně.

Podle stáří čtvrti je možné vysledovat odlišnosti. Úspěšným příkladem velkého sídliště v Brně je *Lesná*. Čtvrť je nedaleko centra města, stavby jsou kvalitní, jsou to menší domy v relativně příjemném prostředí. Ceny jsou poměrně vysoké, ale za dobrou kvalitu. Výměny bytů jsou stále početné, ale čím dál více dochází k prodeji. Přechod k osobnímu vlastnictví se totiž odehraje poměrně snadno: lidé se dobře znají, žijí spolu už 20 nebo 30 let a jsou schopni se mezi sebou domluvit. Nicméně starší obyvatelé, kterých je v této čtvrti hodně, netouží po žádných změnách; zdá se jim jednodušší tak jako dřív platit družstvu, aby se o všechno staralo, než převzít na sebe správu domu ve spoluvlastnictví. Rozsáhlost transakcí se dá částečně vysvětlit demografickou strukturou; třípokojové byty jsou nyní příliš velké pro manžele důchodce nebo i pro jednu jedinou osobu, je výhodnější mít dva menší byty, jeden pro sebe a jeden pro studující vnoučata. Je potřeba mít na paměti celou rodinu a situaci jednotlivých generací, abychom pochopili strategii směřující k udržení se na místě nebo strategii nájmu, výměny či prodeje.

V novějších čtvrtích, které jsou často hodnoceny méně pozitivně,¹⁵ je převod družstevních bytů do spoluvlastnictví podstatně složitější, protože se jedná o větší jednotky. Transakcí je zde velmi málo, protože málokdo má důvod se stěhovat. Byty jsou pohodlné, určené rodinám, které se zde právě usadily a stráví zde podstatnou část svého života, protože jejich sen o rodinném domku se zahradou se jim zdá nereálný. Jak při nájmu, tak při prodeji jsou ceny vysoké: 10 000,- Kč měsíčního nájmu za byt 3 + 1, při prodeji 1 milion Kč.

2. Od let 20. do let 50. : činžovní dům

Situace v činžovních domech postavených většinou mezi dvěma světovými válkami je zcela jiná. Dnes tvoří podstatnou část soukromého nájemního bytového fondu. V těchto případech nedochází k problémům s vlastnictvím pozemku, neboť parcela se většinou nezměnila: vlastnictví pozemku a vlastnictví nemovitosti do sebe zapadají, restituuje se (nebo se spravuje) zastavěná parcela se zahradou. Jedná se o rezidenční čtvrti postavené ve tři-

¹⁴ V Praze tato privatizace začíná: viz článek Laurent Bazac-Billauda v této publikaci.

¹⁵ Diferenciace mezi sídlišti je předmětem dlouhodobé sociologické studie, která se věnuje čtyřem sídlištím. Studii financuje město Brno a je realizována ve spolupráci se sociologickou fakultou Masarykovy univerzity.

cátých letech, kde se podle ulic střídají rodinné dvoupatrové domy a menší tří nebo čtyřpatrové činžovní domy (*Černá pole, Královo pole*). Majitel ve svém domě málokdy bydlí: jeho rodina odešla v okamžiku konfiskace majetku a potomci již žijí jinde. Ve většině případů jde totiž o restituované domy s 6 až 20 byty, které obývají nájemníci. Majitel je s domem jen málo spjat, neboť ve skutečnosti jsou to až následující generace, které dům dědí, a není to rodinný dům, kde žili.

Naopak obyvatelé domu jsou se svým bytem silně spjati, podobně jako v případě sídliště: možná je zde sepětí i pevnější, protože rodina, která v bytě bydlí, jej "vlastní" už velmi dlouho, nejčastěji od roku 1948. Osvojení si společných prostor je velmi specifické. Na zahradě je místo na sušení prádla a tolik záhonků, kolik je v domě bytů: pěstují se tam bylinky a květiny. Na záhonech se odedávna hospodařilo a pěstuje se tam i nadále. Někteří si přivlastňují i další části zahrady: půda patří tomu, kdo ji obdělává. Tyto prostory se nyní proměňují, protože se o ně starala starší generace. Mladí už nemají čas nebo chuť obdělávat půdu, případně může dojít ke konfliktu mezi nájemníkem a majitelem (který si chce nechat zaplatit za užívání záhonku nebo pokud bydlí v domě, chce zahradu celou pro sebe). Stejně jako na sídlištích si obyvatelé domu podle vyvěšeného seznamu rozdělují úklid schodiště a v zimě odstraňování sněhu z chodníku. Půda se často používá jako sušárna, ve sklepě je prádelna.

V dnešní době jsme svědky rozrůznění osudů jednotlivých činžovních domů: buď zůstávají majetkem obce (to je nejčastější) nebo je dům restituován svému původnímu majiteli (rovněž dost častý případ) anebo je dům privatizován (v Brně se to týká jen velmi malého počtu domů).

Ve státním sektoru trh s nemovitostmi oficiálně neexistuje. Ve skutečnosti však kromě několika výměn státního bytu za státní, které jsou legální, funguje ještě "černý trh" s prodejem státních bytů. Obyvatel prodá svoje uživatelské právo, přičemž využije možnosti převést byt na osobu, která s ním žila. Ceny se dají těžko odhadnout, odpovídají asi třetině hodnoty, kterou má stejný byt v osobním vlastnictví, protože budoucí statut je nejistý.

V soukromém sektoru (restituovaných domů) jsou ceny relativně nízké. Asi za 2 miliony lze koupit třípatrový dům z třicátých let, s dobrým umístěním ve městě, zahradou a asi deseti bytovými jednotkami. Proč takový rozdíl? Vyplývá jednak ze špatné kvality nabízeného a jednak z malé poptávky:

- obecně špatný stav domu
- domy, jejichž byty užívají nájemníci s doživotním uživatelským právem
- zájem majitelů zbavit se těchto domů, aby je nemuseli spravovat a aby měli hotové peníze
- malá poptávka, pokud nejsou byty volné nebo rekonstruovatelné na kanceláře.

Ihned jakmile se objeví v domě volné byty, prodejní cena podstatně vzroste. Pronájem se totiž může smluvit za volné ceny, na dobu určitou, s případnou možností proměny bytů v kanceláře.

Fasáda, střecha a kanalizace nebyly udržovány již skoro padesát let, někdy naposledy i před válkou. Rekonstrukce v nejbližších letech je tedy nezbytná. Nyní sotva začíná, bude probíhat obtížně a velmi rozmanitým způsobem v závislosti na typu vlastnictví: pouze majitelé s významnými finančními zdroji ji mohou zabezpečit, ale i mezi takovými se jich najde jen málo, kteří jsou ochotni investovat do podobných prací.

Naopak uvnitř se byty částečně zmodernizovaly v závislosti na tom, jak si nájemník byt osvojil. Ve většině případů nájemník přebudoval nebo i vybudoval koupelnu a kuchyň, zavedl plynové topení a samozřejmě vymaloval, předělal podlahy a zajišťoval drobné opravy.

3. Od původních vesnic k novým vilovým čtvrtím: rodinný dům

Ve velkém městě představuje rodinný dům privilegium. Je jím zejména v Brně, stejně jako ve většině měst bývalého socialistického bloku, protože představuje rodinný majetek, který zůstal v osobním vlastnictví. Znamená též pro českou rodinu ideální životní rámec, tím spíše nachází-li se domek v příjemné čtvrti. Můžeme rozlišit čtyři morfologické typy rodinných domů:

- bývalé vesnické domky (*Husovice, Královo pole*)
- vily z meziválečného období (*Masarykova čtvrť*)
- rodinné domky z 80. let (část *Žabovřesek*)
- domky "na klíč", které se objevují na trhu v dnešní době.

Každopádně je ale rodící se trh s nemovitostmi opět založen na vzácnosti nabídky a velkém převisu poptávky. Podle mého názoru se příliš nespěkuje, vysokou cenu je možno vysvětlit velkým nedostatkem v této kategorii bydlení. Musíme zde rozlišovat nový bytový fond od původního. U rekonstruovaných domů na okraji Brna se ceny pohybují od 1 do 1,5 milionu Kč za 100 m² zastavěné plochy (tj. 2 – 3 místnosti a kuchyň) a 100 m² zahrady. U nové výstavby je cena za 1 m² rovněž přibližně 10 000,- Kč, ale bez pozemku. Dvoupatrová vila z dvacátých let (dvě bytové jednotky) se nabízí za 10 milionů Kč, někdy i více.

Nové byty "na klíč" nabízí stavební společnosti nebo realitní kanceláře. Tyto společnosti musí zakoupit pozemek, pokud je to nutné půjčit si u banky (úroky jsou vysoké), zadat architektovi projekt a postavit. Zákazník složí část sumy při podpisu smlouvy a další část při dohotovení prací. Případně je možné i splácet měsíčně přímo společnosti a tak se vyhnout bance, stejným způsobem jako u družstevních bytů. Takový typ výstavby je ale ještě dražší. K ceně za parcelu se připočítá ještě cena za vybavení parcely (kanalizace, elektřina, plyn). Stavební společnosti se orientují na náročné zákazníky a podtrhují relativně luxusní charakter své nabídky: pravdou je, že výstavba je pečlivá, má dobrou kvalitu.

U starší zástavby je situace různá. Vesnické domky se nacházejí ve více či méně horších čtvrtích (zejména *Husovice*). Celkový stav domů je různý, závisí na finančních možnostech majitele, který si často práce dělá sám. Původně neměly domy v těchto lidových čtvrtích žádný komfort. V současné době jejich hodnota stoupá, jak jsou postupně restaurovány.

Velké vily tvoří kategorii samu o sobě, typem stavby se blíží rodinnému domu, ale typem vlastnictví jsou zase blíže domu činžovnímu. Pokud je totiž ve vile několik bytů, tak za komunistického režimu byl jeden byt¹⁶ ponechán majiteli a ostatní se přidělovaly nájemníkům. Zpětné získání vlastního majetku je pro majitele obtížné, velmi často se majitel snaží získat zpět celý svůj dům, který jeho rodina postavila a kde po celý život žil. I zde je trh s nemovitostmi dosti omezený. Ceny jsou nižší vzhledem k tomu, že se jedná o velký majetek. Domy jsou často ve špatném stavu, plně se rekonstruují pokud je koupí nějaký podnik, lékař nebo živnostník. Vilová čtvrt' tedy postupně zase nabyde své předválečné hodnoty, ale ztratí částečně svůj residenční charakter.

III. SOCIALNÍ A PROSTOROVÁ DIFERENCIACE ČTVRTI

Jak jsme viděli výše, závisí jednotlivé způsoby osvojení jednak na typu vlastnictví a jednak na typu zástavby. Jednotlivé faktory se též budou postupně diferencovat i podle čtvrtí, jak bude pomalu slábnout unifikáční tlak obce. Dotazníkový průzkum, který doprovázel sčítání lidu v roce 1991 a byl proveden v sedmi čtvrtích města, ukazuje, jak se prostor rozrůžňuje.

1. Unifikační role obce se zmenšuje

Obec stále ještě hraje velkou roli při kontrole rozvoje města a postupně, jak se stát zbavoval spravování svého majetku, získala obec velkou autonomii. Stala se totiž najednou majitelem obsáhlého bytového fondu a pozemků. Má pod dohledem plán zástavby volných pozemků. Částečně je vykonavatelem státní politiky.

Městská radnice v Brně převedla majetek, který dostala od státu, na obecní úřady městských částí. Takové rozdrobení vlastnictví i správy vedlo k tomu, že čtvrti jsou z hlediska vlastnictví bytového fondu čím dál heterogennější, neboť každá radnice je sama zodpovědná za prodej bytů.

Magistrát si ponechává hlavní slovo v územním plánování, při definování zón určených ke stavební úpravě. Nicméně kontrola městské výstavby je podstatně pružnější než za komunismu. Před definitivním schválením dlouhodobého plánu dochází ke konzultacím mezi městskými orgány, orgány městských částí i občany.¹⁷

I velká radnice města Brna je vykonavatelem státní politiky. V tomto předvolebním období se nebudou pouštět do živé aktuální debaty o bytové politice. Pouze bych ráda podtrhla, že jejich hlavními tématy je regulace (nebo deregulace) nájemného a nedostatek (nebo dostatek) bytů, zejména pozastavení výstavby státních bytů. Hlavní otázkou zůstává, jakou roli v této oblasti má hrát stát: zasahovat nebo nezasahovat? Mít nějakou bytovou politiku nebo nechat působit tržní mechanismy?

V současné chvíli existuje několik podpor a aktivit podporujících bytovou výstavbu. Nicméně nejpodstatnější část rozpočtu na rok 1995 tvoří splácení snížené úrokové míry pro občany (4,7 %) a pro družstva (1 %). Poté přijdou postupně na řadu subvence obcím na výstavbu obecních bytů, příspěvky ke stavebnímu spoření, příspěvky na bydlení v závislosti na příjmu rodiny, spoluúčast na výstavbě bytů (dokončování původních programů výstavby).

Zákon o hypotékách byl odhlasován, ale je velmi kontroverzní: je třeba mít vysoké příjmy (...) a nějaký majetek, který by bylo možno zastavit. Stát vypomáhá tím, že umožní snížit úrokovou sazbu o 4 %, takže výsledná výše je 7 %. Podle analýzy, kterou si objednalo ministerstvo průmyslu, je tento typ půjček přístupný pouze asi 5 % českých domácností. Bude trvat ještě několik let, než se zrodí katastr a než začnou hypotéky doopravdy fungovat.

¹⁶ Jde o oněch 120 m², víceméně jedno patro, které zákon každé rodině nechával.

¹⁷ Poslední konzultace se odehrávaly v prosinci a týkaly se celkového plánu na příštích deset let s případnou možnou konkrétní korekcí v některých bodech.

2. Diferenciace čtvrtí

Brněnské čtvrti jsou dosti homogenní. Ovšem pouze čtvrti z periferních oblastí aglomerace tvoří celky, které svými hranicemi souhlasí s ohraničením místních úřadů. Ve středu města jedna radnice obhospodařuje několik velmi odlišných čtvrtí, zejména Brno–město, Brno–sever a Brno–jih. Každá čtvrť se vyznačuje zvláštními morfologickými rysy: typ zástavby, její stáří a údržba, někdy i typ vlastnictví. Specifické demografické a sociální složení je až druhořadé. Ostatně představa, kterou si obyvatelé o čtvrti vytvářejí, není ani tak determinována sociální strukturou jako spíše stářím čtvrti a vztahem jejich obyvatel k místu, kde bydlí. Současné transformace jsou ještě příliš pomalé na to, aby mohly opravdu ovlivnit diferenciaci na této úrovni, ale již dnes je možné analyzovat některé jevy, které směřují ke větší prostorové rozmanitosti podle toho, jak se prohlubují i společenské rozdíly.

Některé čtvrti jsou nahlíženy pozitivně, jiné negativně.¹⁸ Dotazované osoby rozlišují zejména dva “celky”, původní čtvrti a sídliště, jako by se jednalo o dva různé světy. Ten celek, kde bydlí, je často považován za dobrou čtvrť na rozdíl od té opačné, která je “špatná”. Obyvatelé nečiní žádné diferenciace uvnitř svého celku, jako by ignorovali vnitřní rozdíly. Naproti tomu v rámci svého celku mají přesnou představu o dobrých a špatných čtvrtích a svoji čtvrť téměř vždy hodnotí pozitivně. Je zajímavé sledovat souběh hodnocení na obou úrovních. Místo, kde rodina bydlí, je vždy hodnoceno pozitivně: soubor lidí, s nimiž jsem se setkala, nemá v úmyslu se stěhovat. Obecně jsou kritéria následující:

- přírodní a urbanistické okolí
- typ zástavby
- bohatost čtvrti
- případně typ obyvatelstva.

Pokaždé se vyberou taková kritéria, aby vznikl pozitivní obrázek, co by mohlo být vnímáno negativně, se nechá stranou. Například rodina, která bydlí ve velkém sídlištním bloku, vychvaluje kvalitu ovzduší kvůli dětem, pohodlí bytu, nepřítomnost Cikánů. Bude zřejmě negativně hodnotit nejen veškerou původní zástavbu, ale i podobné sídliště, ovšem bez zelených ploch. V Brně jsou *Bystrc*, *Lesná*, *Líšeň* hodnoceny pozitivně, *Vinohrady* nebo *Bohunice* negativně. Kritérium stáří čtvrti je podstatné, neboť sepětí s nově vybudovanou čtvrtí vzniká jen pomalu, stejně jako je pomalá i její integrace do celé aglomerace. Životní prostředí hraje velkou roli, blízkost nebo vzdálenost zelených ploch a zóny klidu u přehrad jsou v tomto případě rozhodující.

Naopak rodina, která žije v malém domě nebo domku z třicátých let bude chválit kvalitu služeb (obchody, doprava), blízkost do centra, kvalitu stavby, existenci zahrady a i ona se bude radovat z nepřítomnosti Cikánů.

Objevují se ještě i další kritéria. Často se zmiňuje věk (generace), ale v tom směru, že každý zdůrazňuje, nakolik mu je příjemné potkávat sousedy se stejnými starostmi: na jedné straně mladé maminky, na druhé straně důchodci. Každý též pozitivně hodnotí vilové čtvrti z meziválečného období: mají pověst “bohatých” čtvrtí, ale to není jediný důvod: vytvářejí část architektonického a městského dědictví, jemuž většina obyvatel přisuzuje velkou důležitost.

Při hodnocení čtvrti nikdo nezmiňuje důležitost sociálních kategorií. Tento jev se dá vysvětlit dvěma doplňky. První je, že společenské rozdíly mezi jednotlivými čtvrtěmi jsou velmi slabé, takže není možné jedné čtvrti přisoudit jednu specifickou sociální skupinu. Druhým vysvětlením je, že přesto, že sociální rozdíly existují, nejsou rozhodujícím faktorem, protože nepředstavují kritérium výběru, které by obyvatelé zmiňovali. Příklad, který se během rozhovorů objevoval nejčastěji, je případ Cikánů: tvoří jedinou kategorii, kterou dotazované osoby přirozeně zmiňují jako kategorii, které je třeba se “vyvarovat”, jako je třeba se vyhnout degradovaným obytným zónám blízko centra města. Takový postoj se dá vysvětlit tím, že tyto oblasti jsou skutečně specifické jednak typem zástavby a jednak koncentrací onoho typu obyvatel. A přitom je to vlastně odmítnutí této spíše defavorizované sociální kategorie, místo aby tak byla charakterizována: používají se pouze “národnostní” argumenty.

Soubor dotazníkových odpovědí i výsledky sčítání lidu v roce 1991 umožňují sestavit jakousi typologii jednotlivých čtvrtí. Přesto je v současné chvíli takřka nemožné charakterizovat nějakou čtvrť na základě jejího sociálního složení. Na jedné straně bylo stírání sociálních a prostorových rozdílů v době komunismu velmi efektivní, na druhé straně statistiky neberou tyto údaje v úvahu. Společenská heterogenost se obtížně charakterizuje, pokud neprovází určitou úroveň příjmu. Proto determinujícím faktorem zůstává vzdělání obyvatelstva nebo vybavení rodiny.

Jako “nejlepší” bývá nejčastěji hodnocena čtvrť s velkými vilami z meziválečného období, která v průběhu času neztratila nic ze svého lesku. Stále je považována za bohatou čtvrť a tento typ individuálního bydlení se nejvíce cení. Několik faktů poukazuje na to, že je tomu jinak. Struktura obyvatel zdaleka neodpovídá realitě: ná-

¹⁸ Jako prameny zde používám své vlastní výzkumy a již zmíněné práce o brněnských sídlištích.

jemníci, kterým byly byty přiděleny v socialistickém období, nepatří k dobře situované vrstvě. Ti, kteří vily nyní restituovali, již dnes k dobře situovaným též nepatří: často nemají prostředky na údržbu svého majetku a musí ho prodat. Domy byly po celou dobu špatně udržovány, a proto kvalita bytů má mnohdy daleko k tomu, aby měla byt jen pohodlí z předválečné doby. Moderní byty jsou pochopitelně podstatně pohodlnější. Předchozí režim odstranil specifickou této čtvrti jednak tím, že zevnitř zničil, co ji činilo bohatou a cennou, a jednak tím, že vytvořil konkurenční hodnoty. Přesto přese všechno znovu začíná “zpětné dobývání”, čtvrt' postupně kupují lidé se svobodným povoláním, firmy nebo podnikatelé. Pro nové kupce je podstatným kritériem schopnost být majitelem, ale záleží jim také na kvalitě zástavby.

Čtvrt', v níž dnes bydlí opravdu nejvyšší vrstvy obyvatelstva, je čtvrt' malých družstevních domů ze 60. let a rodinných domků vystavěných v letech 80. Jsou to nejenom nejlépe vybavené a nejlépe udržované byty, ale jsou to i byty, které, pokud ještě nejsou v osobním vlastnictví, do něj brzy přejdou, což pro rodinu představuje závažný nemovitý majetek. V těchto čtvrtích bydlí především inženýři a vůbec lidé s vysokoškolským vzděláním. Málkové mají v úmyslu se přestěhovat.

Většina obyvatel Brna bydlí nicméně v nových velkých sídlišťích na okraji města: jsou to typické byty dělníků a “obyčejných” úředníků. Viděli jsme výše, že obyvatelé si byty “přisvojili”, přesto však z právního hlediska jejich majiteli nejsou a jen těžko se budou stávat majiteli nemovitostí. Zato jejich životní úroveň je opravdu dobrá: domácnost je velmi dobře vybavená, zdá se, že příjmy pravidelně rostou. Je třeba podotknout, že jde o mladé lidi, kteří mají šanci v současném ekonomickém systému uspět. Zdá se jim snadné svoje příjmy zvyšovat, aby mohli ve střednědobé perspektivě našetřit na jiný byt (vlastně rodinný domek), a jako jediní uvažují o stěhování. Ve skutečnosti jsou odchody zatím ještě vzácné.

Starší čtvrti se skládají z rodinných domků, kde obyvatel je zároveň majitelem, a z domů, kde obyvatelé jsou nájemníky a majitelem je buď město nebo rodina, která dům restituovala. Tyto čtvrti, z hlediska vlastnictví, typu zástavby i obyvatelstva nejrůznorodější, nyní též doznávají nejvýraznějších změn. Budoucí vývoj je tady předurčen zejména stavem domu: ve čtvrtích, které jsou v tom nejhorším stavu, je nejvíce Cikánů (což je dědictví minulého režimu), a to pro většinu obyvatel představuje odpuzivý element. Majitelé, kterým byly restituovány domy v této zóně, se dnes snaží je spíše co nejrychleji prodat, než aby je rekonstruovali, čímž se degradace ještě urychluje. Pokud převažují rodinné domky, není tento jev tak patrný, ale není ani zanedbatelný.

Celkově tedy dotazované rodiny neuvažují o stěhování, ať už bydlí v jakékoliv čtvrti. A přitom obyvatelé bytů ve svých výpovědích zdůrazňují, že si svůj byt nikdy “nevybrali”: buď jej po někom z rodiny zdědili, nebo jim byl přidělen. Jsou na tento systém zvyklí a jsou především spokojeni, že mají byt, ať už je jakýkoliv. Většinou zdůrazňují, že není možné jiný byt najít, protože jednak nabídka je malá a jednak ceny jsou vysoké. Podíl příjmu, který jde na bydlení, je totiž pro českou rodinu podstatně menší než pro rodinu francouzskou, představuje 15 až 25 % rodinného rozpočtu.¹⁹ Hlavním důvodem ke stěhování tedy zůstává velikost bytu, ať už je příliš velký nebo příliš malý.

Mladá manželství zůstávají tou kategorií, která je nejvíce nakloněna rozrůznit bydlení v závislosti na čtvrti. Mladí manželé totiž ještě často žijí se svými rodiči a hledají byt: jsou to tedy nejčastější zájemci o inzeráty a klienti realitních kanceláří. Oni také mají nejrozdílnější příjmy, od nejnižších po nejvyšší. Mají vůli hledat byt nejen podle velikosti, ale i podle typu vlastnictví a podle čtvrti. Ideální jim připadá malý rodinný domek v příměstské vesnici nedaleko Brna (pro méně majetné) nebo restaurovaný či nový dům na okraji města (pro majetnější). I bydlení v malém družstevním bytě se cení, v těchto případech dávají přednost čtvrtím, které znají nebo kde žili: tady vstupuje do hry blízkost rodičů.

Skutečná sociální diferenciací jednotlivých čtvrtí tedy ještě není patrná, protože “ekonomické” stěhování je zatím neobvyklé. Nicméně se zdá, že se prohlubují rozdíly mezi příjmy, což vede k prvním pokusům o výběr místa bydliště v závislosti na společenském postavení. Přesto prozatím největší rozrůznění spočívá ve věkové struktuře, která je pro každou čtvrt' specifická.

Zato uvnitř jedné čtvrti se sociální rozdíly zvětšují v závislosti na typu vlastnictví jednotlivých domů. Sociální diferenciací uvnitř domů²⁰ postupně vede k diferenciaci celých čtvrtí vzhledem k tomu, že pro většinu čtvrtí je charakteristický jednotný typ zástavby.

3. Nové faktory a sociální konflikty

Byt je prvek, který jasně odhaluje ekonomické a sociální konflikty mezi obyvateli, tím spíše, že je předmětem velké investice ze strany svých obyvatel. K největšímu napětí dochází v restituovaných domech mezi majite-

¹⁹ Naproti tomu podíl, který se věnuje na stravu, je zásadní, někdy dosahuje až 40 % příjmu. Stejně tak oděvy a domácí spotřebiče jsou velmi drahé.

²⁰ Studie, kterou realizoval Laurent Bazac-Billaud o privatizaci jednoho domu v Praze, mří, myslím, stejným směrem.

li a nájemníky. Konflikty mezi majiteli a nájemníky vznikají kvůli jejich odlišné strategii osvojení si bytu. Majitelé chtějí znovu užívat majetek, který jim právně náleží, nájemníci nechtějí ztratit právo na jediný byt, jímž mohou disponovat a k němuž ostatně mají doživotní užívací právo.

Strategie majitelů je jednoduchá. Nejdříve se snaží uvolnit “doživotně” obsazené byty v restituovaných domech. Jednou z možností je mít jiný dům, kam přestěhují svoje nájemníky, aby si tak uvolnili alespoň jeden dům pro sebe. Takový případ je ale výjimečný. Většinou je třeba vyčkat až do smrti nájemníka, neboť odstěhování z vlastní vůle je obrovskou vzácností. Potom majitel byt znovu pronajme, ale tentokrát je nájemné volné a smlouva je uzavřena za podmínek, které si majitel určí. Nedostatek bytů vede k tomu, že cena takových pronájmů je velmi vysoká, přestože ani kvalita bytu ani podmínky smlouvy (pronájem, záruky pro nájemníka) nejsou příliš dobré.

Jiným řešením je udělat z původních bytů kanceláře. Je to komplikovanější postup, protože je potřeba k tomu získat povolení obecního úřadu a najít podniky, které mají zájem a jsou schopné finančně zabezpečit opravu domu. Problémem totiž je, že často je třeba investovat do oprav ještě před tím, než se dům transformuje na kanceláře. To vyžaduje finance, které majitel nemá.

V každém případě je na nájemníky vyvíjen silný tlak, aby odešli. V některých případech se dům neudrzuje, neplatí se faktury: špatná vůle nebo neschopnost platit, obojí se často prolíná. Na druhé straně nájemníky posiluje jejich užívací právo a oni se nechtějí tohoto privilegia vzdát, zejména když ho doprovází doposud velmi výhodné finanční podmínky.

Obě koncepce skrývají často politickou a sociální divergenci. Zjednodušeně řečeno majitelé brání myšlenku volného trhu s nemovitostmi kapitalistického typu a jsou spjati s majetkem, který demonstruje sociální důležitost jejich rodiny v předválečném období, to jest opět za kapitalistického systému. Naproti tomu nájemníci jsou spjati s právy, kterých se jim dostalo za komunismu a chtějí si uchovat privilegium téměř zdarma získaného bytu. Zastahování státu jim připadá přirozené, protože toto právo chrání. Nájemníci často nemají finanční prostředky na to, aby získali jiný byt, ať už nájemní byt za tržní cenu nebo malý rodinný domek. Skutečnost je složitější, zejména proto, že jak majitelé, tak nájemníci mají různé příjmy: dnes se často stává, že nájemník žije v lepších finančních podmínkách než majitel.

Mezi jednotlivými nájemníky též existuje další napětí. Není tak velké a má často podobu “generačního konfliktu”. To je velmi důležitý jev, pokud víme, že čtvrti jsou často homogenní z hlediska demografické struktury a že obyvatelé jsou na tuto homogenost zvyklí. V jednom stejném domě se stává, že původní nájemníci, dnes již staří, nejsou spokojeni s příchodem nových, mladých nájemníků, kteří naruší jejich klidný rytmus života. Ve skutečnosti si osvojili dům jako celek. Noví nájemníci, často mladí, jsou tady jen na krátkou dobu, protože mají pouze krátkodobou nájemní smlouvu. Tolik se do života domu nezapojují, jejich situace je přechodná a nejistá. Napětí se projevuje v otázkách např. užívání společných prostor. Dříve, když dům patřil státu, problémy žádné nebyly, všichni užívali stejnou měrou společných prostor. Dnes, kdy je třeba definovat práva a povinnosti každého, je situace jiná.

Výše popsané napětí se začíná projevovat i na veřejnosti objevením se různých zájmových skupin: v první řadě jde o různá sdružení majitelů domů, která požadují především deregulaci nájemného. Nájemníci příliš organizovaní nejsou, v žádné čtvrti Brna neexistuje jejich sdružení. Také lidé bez vlastního bytu nejsou nijak organizovaní (mladí lidé, svobodní i rozvedení, studenti): jsou to osoby žijící samy, nemají žádný nemovitý majetek z restituce a nemají ani finanční prostředky na to, aby si mohly za tržní cenu pronajmout malý byt.

Velká stabilita osídlení velmi úzce souvisí s materiální situací, v níž se lidé nacházejí. K tomu se přidávají ještě “sociologické” nebo “psychologické” důvody.

Dědictví socialistického režimu a současná situace této stability napomáhají. Získat byt totiž byla vyloženě záležitost pro bojovníka a jakmile byl byt jednou přidělen, měl ho nájemník takřka navždy. Dnes se každý snaží zachovat si tu výhodu, že vlastní nebo užívá byt, i když není plně přizpůsoben jeho potřebám: “volné” ceny jsou příliš vysoké, možnosti něco najít jsou malé. Postupující diferenciací příjmů zatím neimplikuje stěhování: tendence je spíše investovat jinam než do svého bytu, například do auta. Stejně tak nízká nezaměstnanost nenutí ke stěhování za práci nebo k přiblížení se místu pracoviště. Dosti sevřené rodinné svazky hovoří rovněž ve prospěch jisté stability.

ZAVĚR

Podíl veřejného vlastnictví je v bytovém fondu stále ještě velký: družstevní fond a státní fond, který je dnes v rukou obcí. Přejít k soukromému vlastnictví je pomalý, ať už je to na základě převodu družstevních bytů do osobního vlastnictví nebo privatizací bytů obecních. Trh bytové výměny, doprovázený jistým typem černého obchodu, je stále ještě velmi důležitý. Dědictví minulosti velmi zatěžuje aktuální vývoj.

Silný pocit přisvojení si státního bytu jeho obyvateli je typický pro socialistické období. To jde proti logice postavení majitelů, kteří nemovitost právně restituovali, ale nemají ji reálně v užívání. Konflikty jsou vážné, přesahují soukromý rámec a prosakují až na veřejnost.

Stabilita bydlení, která byla kdysi velká, pokračuje i dnes v období ekonomické a sociální transformace: je dána jednak tím, že neexistuje nezaměstnanost a tudíž nutnost "jít za prací", a rovněž tím, že je velmi složité získat nový byt. Nicméně se obtížně určuje, je-li tato stabilita příčinou nebo následkem velmi omezeného a izolovaného rozvoje trhu s nemovitostmi kapitalistického typu.

V takovém rámci postupuje společenská a prostorová diferenciací jen pomalu. Je možné ji vysledovat na úrovni jednoho domu, na úrovni čtvrti je neznatelná. V procesu transformace bytového fondu hraje roli stáří, morfologický typ a stav zástavby a dnes se k tomu řadí ještě i typ vlastnictví.

BIBLIOGRAFIE

MUSIL, Jiří: "Změny městských systémů v postkomunistických společnostech střední Evropy", *Sociologický časopis*, 1992, 28–4, str. 451–462.

HOROVÁ, Jarmila, CVIKLOVÁ, Radoslava: *Longitudinální výzkum sídlišť*, DRUTIS, Brno, 1988, 3 svazky. Druhá část analýzy (1995–96) se právě vydává.

FIALA, Josef, KORECKÁ, Věra: *Vlastnictví a nájem bytu*, vydavatelství Alba, Praha, 1995, 212 stran.
Sčítání lidu, domů a bytů 1991 (Sčítání obyvatelstva a bytového fondu), okrsek Brno, ČSU, 1992.

PRILOHA

Bytový fond v Brně

obyvatelé: 388 000
domácnosti: 165 880
domy: 36 327
byty: 158 555
rodinné domy: 26 160
bytové domy: 9 357
ostatní budovy: 810
byty v rod. domech: 30 914
byty v bytových domech: 127 094
zdroj: sčítání lidu z roku 1991

obecní bytový fond

komunální domy: 3 787
komunální byty: 54 192
domy vhodné k prodeji: 1922
v první fázi: 500
odhad k říjnu 1995, během zasedání městského zastupitelstva

Privatizace odhlasovaná v únoru 1996 se týká vlastně jen 142 domů, což představuje:

- 700 až 800 bytů
- 7,3 % fondu vhodného pro privatizaci

- 3,7 % obecního fondu domů
- 1,5 % obecního fondu bytů
- 0,4 % bytového fondu Brna.