

Miroslav Kalous, MMR: Musíme respektovat princip ekonomické udržitelnosti



Author: SF / Petr Bým | Published: 29.11.2011

Pokud vyjdu z Koncepce bytové politiky ČR do roku 2020 a také výroků některých vládních politiků, pak shrnuto: bytů je u nás dost, ale jsou v porovnání s Unií v průměru malé, pak také jsou staré a tudíž i provozně drahé, protože nešetří energií, a v neposlední řadě má náš bytový fond nevhodnou vlastnickou strukturu. Co z toho považujete za největší problém?

Nevím, zdali se máme honit za tím, aby byty byly co největší. Neuráží mne, že třeba v Unií jsme z tohoto hlediska pod průměrem. Naopak jako problém vnímám to, že některé byty jsou pro určité skupiny obyvatel, například lidi osamělé či důchodce, příliš velké. A oni se v některých lokalitách nemají kam přestěhovat, protože nabídka nájemních bytů tam není. A tím jsme u té vlastnické struktury. Pro nás je to problém hlavně určitých lokalit, kde nájemní bytový fond třeba z 80 % ovládá jediný majitel a má tam tak monopolní postavení, a také některých menších obcí, kde nájemní byty nejsou vůbec. Tedy ani například pro lékaře či učitele, které tam potřebují, ale bydlení jim nabídnout nemohou.

Ve vládních kruzích - zjevně jako echo hypoteční krize v USA i jinde - se ale v souvislosti s vysokou úrovní vlastnického bydlení u nás objevily obavy ryze ekonomického rázu?!

Problém je v tom, že se v minulosti trochu přepálila podpora vlastnického bydlení. Mluvím o motivaci k hypotékám. Pokud bude recese pokračovat, pak ti, kteří přijdou o práci, mohou mít problémy s jejich splácením. A sekundárně budou mít problém banky. Já nevím, co se pak stane - jestli banky byty prodají a nový majitel je bude pronajímat, nebo se o to pokusí samy, nebo zástavní právo nevyužijí a pokusí se domluvit s dlužníky. Ale každopádně mohou problémy vzniknout.

Vyplývá z toho, že podpora hypoték, a potažmo výstavby nových bytů, byla chybou?

Takové tvrzení by bylo falešné. Všechna rozhodnutí se vždy dělají s nějakou mírou poznání - a ta v 90. letech byla taková, že padlo rozhodnutí hypoteční trh podpořit. A díky tomu se u nás postavilo 400 000 nových bytů, což pro bytový fond představuje ohromný kvalitativní skok.

Hypoteční úvěry jsou stále zvýhodněny odpočtem úroků z daňového základu a jsou tady i jiné, nepřímé formy podpory bytové výstavby - třeba osvobození od daně z převodu nemovitostí při prodeji nových bytů. Lze s tím počítat i do budoucna?

To neumím odhadnout. Můj ryze osobní názor je, že by měl skončit ten odpočet úroků u hypoték. Tento „nedovýběr“ daní stojí rozpočet odhadem 15 miliard korun ročně. Ono je to zdánlivě pro občany výhodné, ale ve finále to, co chybí, zaplatí stát - z daní, které vybere. Je to systém, který je výhodný jen pro banky.

Najdou se názory, že by nových bytů mohlo být více, nebýt privatizace bytového fondu, který byl v majetku obcí a který se realizoval v „netržních“ cenách.

Před revolucí převážná většina z nás bydlela v nájemních bytech. Po roce 1989 se to výrazně změnilo, právě protože proběhla masivní privatizace bytového fondu. Ano, prodávalo se za ceny nižší než tržní. Jenže ten majetek byl zatížen značným investičním dluhem. Nelze proto tvrdit, že někdo dostal něco zadarmo. A rozhodně to zase vedlo ke značnému z kvalitnění bytového fondu. Lidé se chtěli a konečně také mohli o své byty starat.

Dnes je u nás nájemních bytů v poměru k celku zhruba 20 %. Má deklarovaná podpora výstavby nájemních domů za cíl tento podíl zvýšit?

Ne, nedali jsme si žádný takový cíl. Naším úkolem je pouze vytvořit nástroje, které budou obce i privátní sféru motivovat k jejich výstavbě.

Především podle majitelů nájemních domů by u nás mohla být nabídka nájemního bydlení dostatečná, kdyby byli více chráněni zákonem. Mluvím o tzv. neplatičích, s nimiž ostatně mají potíže i obce.

Novelizovali jsme občanský zákoník, který pozici vlastníků nájemních bytů určitě posiluje. Myslím si, že jejich práva jsou dnes vyvážená s právy nájemníků. Navíc dnes je zvykem uzavírat nové nájemní smlouvy na dobu jednoho roku a je tady také institut kaucí. Jinou věcí je fungování soudů. Rychlost, jakou dojdou k rozhodnutím ve sporech, my neovlivníme. Ale je také třeba vnímat to, že bydlení je v České republice chráněným právem. S tím se prostě nedá nic dělat. Ale ani tak tvrzením o tom, že se ve sféře nájemního bydlení nedá nebo nevyplatí podnikat, nevěřím. Samozřejmě ten názor mohu změnit.

Vrat' me se k té podpoře výstavby nájemních domů. Má už nějakou konkrétní podobu či alespoň obrisy?

Už delší dobu fungují úvěrové garance SFRB, o tom se poměrně málo ví. A nový je program poskytování nízkouročených úvěrů, který rovněž realizuje SFRB. V případě bytů sociálních a pro seniory úrok činí 2,3 %, pro klasické nájemní byty je to 3,5 % - je to pro úvěry na 30 let.

To zní docela atraktivně - mohou je čerpat i soukromé subjekty?

Jistě. My si ale myslíme, že by pro tuto výstavbu byly ideální PPP projekty. Obec poskytne pozemek, investor či developer nájemní domy - s naším nízkouročeným úvěrem - postaví.

Standardním modelem developmentu je ovšem „postavit - obsadit - prodat“. Půjde to?

Bez problémů, vůbec tomu nehodláme bránit. Pochopitelně - nový majitel musí převzít všechny závazky a povinnosti, to je obvyklé všude a vždy.

Kolik je na tento program vyčleněno peněz?

Pro pilotní program jsme měli 120 milionů korun. Sešly se nám projekty, které představovaly investice v objemu 600 milionů, z toho žádosti o úvěr představovaly sumu 400 milionů korun (*podle SFRB o úvěry žádaly výhradně soukromé subjekty, obce zatím na program nereagovaly - pozn. red.*). Takže 120 milionů zjevně není mnoho. Veřejné rozpočty ale jsou ve stavu, který zatím více nedovoluje. Proto také zásadním způsobem ustupujeme od dotací, které chceme nahradit právě výhodnými úvěry. Z těch se nám peníze

budou vracet a bude možné je - na rozdíl od dotací, které jsou nevratné - využít znovu. A je tady naděje, že bychom po roce 2014 mohli pro tyto účely čerpat unijní fondy - pokud se nám podaří pro toto období bytovou politiku nadefinovat jako prioritu České republiky.

Nejde nakonec jenom o peníze. Nejen development, ale výstavbu vůbec zdržují zdlouhavé schvalovací procesy. Můžeme čekat nějakou změnu k lepšímu?

Na světě už je novela stavebního zákona. V té navrhujeme u projektů, které mají menší dosah, tedy určitě nikoli dálnice, atomové elektrárny a podobně, integrovat proces EIA do územního řízení. Nebude se tedy už čekat na jeho výsledky, respektive na rozhodnutí příslušných orgánů MŽP, a teprve potom žádat o územní rozhodnutí. Navíc by pro MŽP a EIA poprvé platily závazné termíny. Na vytvoření stanoviska budou jeho orgány mít 60, ve složitých případech 90 dnů. To je významný posun. Zároveň navrhujeme rozšířit okruh staveb, které nebudou podléhat územnímu řízení či stavebnímu povolení. A připravuje se i novela zákona o vyvlastnění, která má podobný směr.

Kdy by novela stavebního zákona mohla vstoupit v platnost?

Pokud půjde vše dobře, pak můj odhad je rok 2014.

Co stavebně-technické normy? Ty jsou také považovány za brzdu výstavby.

Neříkal bych tomu brzda. Ale je skutečně otázkou, zda třeba normy na oslunění a některé další nejsou přísnější než přísné. Jestli by jejich zmírnění nevedlo například k efektivnějšímu využití pozemků. To je také téma či úkol, který jsme si uložili. Celá Koncepce bydlení do roku 2020 vznikla ve spolupráci s profesními či odbornými organizacemi a institucemi. Přitom každá z nich převzala odpovědnost za nějakou jeho část. V tomto případě jsou to architekti a stavební inženýři, konkrétně ČKA a ČKAIT. Doufáme, že za rok by mohli být s návrhem změn hotovi.

Když je řeč o normách - je tu také EPDB II. Podle mnohých její realizace není reálná, nebude to jen další norma „pro zlost“?

Já bych to ani neztracoval, ani nepodceňoval. My jsme povinni EPDB II inkorporovat do našeho práva, s tím nelze polemizovat. Pokud ale nebudeme papežštější než papež, což se nám občas stává, pak tato směrnice může určitě sehrát pozitivní roli. Například energetické štítky rezidenčních objektů by mohly majitele motivovat k zlepšování energetické kvality domů. Tady i jinde ale musíme používat hlavně zdravý selský rozum, maximální opatrnost a především respektovat princip ekonomické udržitelnosti. To je dnes i zítra hlavní požadavek doby: každá investice musí generovat výnos. Pokud tomu tak není, jsou to neefektivně vynaložené prostředky. A dělat věci ekonomicky neefektivní si už nemůžeme dovolit.

Bavíme se tady o počtu, stáří a vlastnictví bytového fondu i výstavbě, ale na základě statistik, které i samotná Koncepce označuje za nespolehlivé či málo aktuální. Hodlá v tomto ohledu samotné MMR být nějak aktivní?

Koncepce tento nedostatek nejen konstatuje, ale jeho odstranění označuje za jeden ze základních úkolů MMR v oblasti bydlení. Spolehlivý systém sběru informací o stavu bydlení vytvoříme, protože ho nutně potřebujeme - abychom podporu mohli nasměrovat tam, kde je jí nejvíce zapotřebí.

29.11.2011 08:59, SF / Petr Bým