



HAL
open science

Sociální dopad privatizace bytů na sídlištích

Laurent Bazac-Billaud

► **To cite this version:**

Laurent Bazac-Billaud. Sociální dopad privatizace bytů na sídlištích: příklad Prahy 13. Cahiers du CEFRES, 2012, Původní a noví vlastníci, 11, pp.138-144. halshs-01510594

HAL Id: halshs-01510594

<https://shs.hal.science/halshs-01510594>

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.

Cahiers du CEFRES

N° 11, Původní a noví vlastníci

Anne Olivier (Ed.)

Laurent BAZAC-BILLAUD

Sociální dopad privatizace bytů na sídlištích: příklad Prahy 13

Référence électronique / electronic reference :

Laurent Bazac-Billaud, « Sociální dopad privatizace bytů na sídlištích: příklad Prahy 13 », 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/bazac-billaud_1996_privatizace_bytu_sidliste.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



Sociální dopad privatizace bytů na sídlištích: příklad Prahy 13

Laurent Bazac-Billaud*

Privatizace se v rámci obecného pojetí ekonomické reformy v České republice chápe jako první cíl hospodářské politiky. Privatizace v širokém slova smyslu, to jest přechod od režimu státního vlastnictví k vlastnictví převážně soukromému, by měla ve svém důsledku vést k vytvoření hospodářského systému ovládaného svobodným pohybem trhu.

Několik po sobě následujících vlád tento proces postupně zavedlo na všech úrovních života v zemi. Malá i velká privatizace vytvořila podmínky pro to, aby začal fungovat trh s majetkem a službami a kapitálový trh. V roce 1996 je tento vývoj v mnoha ekonomických oblastech země viditelný a významný. Nicméně v některých oblastech je privatizace pomalejší. To je zejména případ bytového sektoru, v němž ještě šest let po změně režimu je zavedení trhu s byty stále označováno jen jako cíl střednědobý nebo dlouhodobý.

Na rozdíl od toho, co se mohlo odehrávat v zemích, kde byla podstatně méně liberální ideologie, jako např. Rumunsko,¹ byla česká vláda velmi opatrná a její postoj byl mnohem trpělivější a rezervovanější. Důvodem této neuspěchanosti je možná i to, že v kontextu celkové nouze minulého režimu získal byt zcela zvláštní statut. Byt nebyl majetkem, který bylo možno poměřit podle pouhé ekonomické hodnoty, jeho význam byl v první řadě sociální: pro mnohá manželství, která měla za sebou často chaotickou cestu za bydlením, bylo získání "slušného" bytu (to jest standardního bytu s minimálním komfortem) velkým okamžikem: vstoupili do řad "společenské většiny" a začali žít opravdovým rodinným životem. Právě pro tento zcela zvláštní charakter, kterého byt nabyl v průběhu let, byla jakákoliv změna vlastnických práv v této oblasti velmi citelná a musela být vedena obezřetně a rozvážně.

Proces byl nicméně uveden do chodu. Na jedné straně již velmi postoupila restituce bytů a pozemků zabraných po roce 1948 bývalým majitelům. Na druhé straně nová legislativa umožnila nájemníkům, kteří bydlí v bytech patřících velkým družstvům, jež spravují tisíce bytů, aby si kolektivně zakoupili práva na vytvoření menších družstev (ta mohou sdružovat až stovku bytů). A v neposlední řadě stát převedl svá vlastnická práva na nižší stupně státní správy a dal tak možnost obcím, aby prodaly část svého obecního bytového fondu podle takových pravidel, která si samy stanoví.

Chtěl bych těchto několik stránek věnovat onomu posledně jmenovanému způsobu privatizace, jeho průběhu a jeho důsledkům v jedné pražské čtvrti, kde v současné době provádím dlouhodobé etnologické šetření: Jihozápadní město Prahy (to znamená Stodůlky, Lužiny, Nové Butovice a Velká Ohrada), jehož oficiální administrativní název dnes je Praha 13.

Praha 13, abychom tuto čtvrť v rychlosti představili, je čtvrtí sídlištní, která má tu zvláštnost, že je posledním velkým urbanistickým projektem, který minulý režim alespoň částečně dotáhl do konce. Výstavba tohoto obrovského celku započala v roce 1983 a není ještě zcela u konce. Po dobudování by v uvedených sídlištích mělo bydlet 80 000 obyvatel.

Stejně jako u jiných sídlišť se demografické složení vyznačuje velkou heterogeností sociálního původu obyvatel. V této čtvrti bydlí dva ministři ve funkci, poslanci, univerzitní profesori, stejně tak jako manažeři, umělci, dělníci, vietnamští přistěhovalci nebo cikáni. Jistou sounáležitost je možno hledat spíše u věkového složení: tento typ, který demografové nazvali jedno nebo dvougeneračním, je důsledkem jednak systému přidělování bytů za minulého režimu a jednak chronického nedostatku v této oblasti: původně byly byty přidělovány mladým manželstvím s malými dětmi. Vzhledem k neexistenci běžného trhu s byty zůstávají obyvatelé ve svých bytech a stárnou spolu s celou čtvrtí...

Z architektonického hlediska je Praha 13 tvořena výhradně panelovými domy, výjimku tvoří budovy v původních vesnicích, kolem nichž bylo sídliště vybudováno. Technologie výstavby paneláků upřednostňuje standardizaci a je ekonomická. Kvalita takových staveb je nejistá a není přesně známo, jaká bude jejich životnost, nicméně se dá tušit, že nebude příliš dlouhá.

* Laurent Bazac-Billaud je držitelem Lavoisierova stipendia na rok 1994/95 a 1995/96.

¹ Otázka přechodu bytového fondu z rukou státu do rukou soukromých vlastníků byla v této zemi vyřešena rychle a radikálně tím, že stát během prvních let po pádu Ceauseska bezplatně přenechal vlastnická práva nájemníkům.

V rámci svých výzkumů v této čtvrti jsem před několika měsíci uskutečnil anketní šetření v jednom z panelových domů, kde proběhla privatizace. Rád bych vám později předložil první výsledky tohoto zkoumání, ale nejprve, pro ujasnění svých poznámek, vykreslím obecně proces privatizace obecního bytového fondu tak, jak se odehrává v současné době v Praze 13.

PRIVATIZACE BYTU V PRAZE 13

Praha 13 má v současné době statut městské části. Vlastní bytový fond řádově o 8 000 jednotkách, což představuje asi polovinu celkového počtu bytů na jejím území. Zbývající byty vlastní družstva. Nicméně Praha 13 jako městská část je vlastníkem s trochu odlišným statutem. Zákon totiž předepisuje, že držitelem vlastnických práv je obec. V Praze je však obec reprezentována hlavní radnicí, magistrátem, který toto právo deleguje na obecní úřad městské části Praha 13. Obecní úřad Prahy 13 má sice určité omezené možnosti manévrování, přesto ale rozhodl, že se bude řídit obecnými principy, které byly stanoveny v roce 1993 pro celé území hlavního města.

Zákon dává možnost obcím prodávat byty jednotlivým nájemníkům, to však není cesta, kterou se vydala Praha. Přináší totiž mnoho obtíží. Otázka údržby společných prostor není zanedbatelná, ale největší riziko spočívá v téměř nulové pravděpodobnosti, že se do procesu privatizace zapojí všichni obyvatelé domu. Praha 13 by pak zůstala majitelem části domu, což by navodilo složité spoluvlastnické vztahy a obec by byla postavena tváří v tvář četným a mnohdy neřešitelným zápletkám.

Obecné principy privatizace obecního bytového fondu stanovují, že se nikoliv jednotlivé byty, ale celé domy prodají jediné právnické osobě, která bude pověřena správou privatizovaného domu a bude jediným kontaktem s obcí. Domy se nabízejí k prodeji podle tří priorit:

- přednost při koupi má právnická osoba tvořená nájemníky domu, kteří reprezentují více než 50 % obytné plochy domu. Tento kupec má absolutní přednost a výhodné podmínky při prodeji (velké snížení kupní ceny oproti odhadní ceně domu, výhodné úvěry).

- pokud se nevyužije tato možnost, je přednostním kupcem právnická osoba vytvořená z nájemníků domu, kteří představují méně než 50 % obytné plochy domu. Prodej proběhne bez jakéhokoliv finančního zvýhodnění kupce.

- pokud zájem neprojeví ani jeden z nájemníků, má obec právo dům prodat komukoliv, tento kupec pak nemá žádné finanční výhody.

Do dnešního dne nebyly poslední dvě možnosti v Praze 13 uplatněny. Vraťme se tedy podrobněji k prvnímu případu a k podmínkám prodeje.

Podmínkou prodeje *sine qua non* je předpoklad, že právnická osoba tvořená obyvateli domu (v podobě sdružení, družstva nebo obchodní společnosti) představuje nejméně 50 % obytné plochy domu. Potom může k prodeji dojít. Finanční podmínky jsou v tomto případě velmi výhodné, obecné podmínky umožňují až 40 % slevu oproti odhadní ceně pro cihlové domy a až 80 % slevu pro domy panelového typu. Od samého počátku se Praha 13 rozhodla pro nejnižší ceny, aby tak umožnila nájemníkům koupit si panelový dům za 20 % jeho odhadní ceny.

Z pohledu obce se tady ocitáme na samém prahu ekonomické rentability celé operace. Obec totiž musí převést polovinu z oněch 20 % magistrátu (velké radnici) a dále 80 % ze zbývajících poloviny na údržbu obecního bytového fondu. Jinými slovy z odhadované hodnoty 1 000 000 Kč obci zůstane pouze 20 000 Kč na investice. Poté, co byl schválen zákon zrušující daňovou úlevu, kterou obce měly při prodeji nemovitostí (5 % odhadované hodnoty domu), se takové operace staly skutečně nerentabilní. Navíc daň se vybírala okamžitě, nájemníci si přitom mohli vzít desetiletý bezúročný úvěr, při první splátce mohli splatit jen 50 % celkové dlužné částky, takže nakonec obci hrozilo, že se ocitne v paradoxní situaci, že si bude muset půjčit na to, aby mohla prodat domy, které jí patří. Z toho důvodu se později slevy revidovaly a byly definitivně stanoveny na 75 % z odhadní ceny oproti původním 80 %.

V roce 1993 začala první etapa privatizace bytového fondu, byl sestaven a zveřejněn seznam 73 domů nabízených k prodeji. Cílem této "první etapy" bylo do jisté míry vyzkoušet v praxi zájem veřejnosti o celou operaci. Kritéria pro výběr nabízených domů tudíž odpovídala tomuto záměru: šlo o domy různých tvarů, postavené v různých dobách, rozložené více méně rovnoměrně po celém území Prahy 13.

Do dnešního dne bylo uzavřeno 33 prodejních smluv, to znamená, že se angažovala necelá polovina domů, ve kterých byla operace navržena. Asi ve dvaceti dalších domech se ještě diskutuje, ale pravděpodobně i zde do-

jde v nejbližších měsících k podpisu nových smluv. Bylo by tedy zřejmě předčasně definitivně bilancovat tento privatizační program, ale na základě určitých poznaných pravidelností můžeme již vyvodit první závěry:

(1) Čím je dům menší, tím je zájem o jeho privatizaci větší a tím rychleji se celá transakce uskuteční. V jedné ulici, kterou tvoří 7 čtyřpatrových domů (to znamená 8 bytů v každém domě), si všichni přáli možnosti využit.

(2) Čím větší je velikost bytů uvnitř domu, tím snadnější transakce je. Zdá se, že byty 4 + 1 se prodávají lépe než byty menší.

TABULKA 1

Počet obecních bytů a počet privatizovaných bytů podle typu

	1 + 0	1 + 1	2 + 1	3 + 1	4 + 1
obecní (současný stav)	168	2273	286	4684	337
privatizace	0	111	1	202	114
obecní (před privatizací)*	168	2384	287	4886	451
privatizováno	0 %	5 %	0 %	4 %	25 %

* Vypočteno jako součet bytů v současné obecní správě s počtem privatizovaných bytů.

(3) Čím je dům starší, tím je odezva na nabídku privatizace příznivější.

TABULKA 2

Odezva na návrh privatizace podle umístění domů

Zóna	Výstavba	Nabídnuto	Přijato	%
Stodůlky	1983–1985	29	18	62
Lužiny	1985–1989	20	8	40
VO/NB*	1991-	24	7	29
celkem		73	33	45

* Velká Ohrada / Nové Butovice

Odpovědní činitelé obecního úřadu říkají, že jsou relativně spokojeni s výsledky této první etapy, která naplnila jejich dosavadní očekávání. Jednak celý proces nastartovala a jednak odhalila určitý počet nových komplikací, které bude třeba v zájmu úspěšnosti větších operací ještě vyřešit. Mezi tyto otázky patří v první řadě problém týkající se velikosti "privatizovatelných" jednotek. Základní jednotkou, s níž se při první etapě privatizace pracovalo, byl jeden vstup do domu, to znamená číslo domu odpovídající jedné katastrální jednotce. Taková volba je zcela legitimní pro privatizaci činžovního domu na Vinohradech nebo na Žižkově, který je skutečně nezávislou jednotkou. Pro privatizaci domů, které nikdy nebyly určeny k tomu být samostatnými jednotkami, je tento postup sporný. Ústřední topení, kanalizace, střechy nejsou na sídlišti individualizovány na vchody, ale jsou poja-ty jako technické jednotky, které mají případ od případu jinou geometrii (sít' ústředního topení se nemusí nutně krýt s kanalizační sítí atd.) Pokud obec privatizuje dům po jednotlivých vchodech, ocitá se tvář v tvář problému, tentokrát ovšem ve větším měřítku, kterého se chtěla vyvarovat privatizací nikoliv samotných bytů, ale celých domů: měla by vyjednávat jako rovný s rovným s novými právními osobami, které vzešly z privatizačního procesu, o různých otázkách jako je např. oprava střechy nebo rozdělení nákladů na opravu vodoměru.

Obecní úřad Prahy 13 se proto rozhodl v druhé etapě privatizace, která před nedávnem začala, privatizovat pouze technické jednotky, které jsou složeny z několika domovních vchodů. Nedávno byl zveřejněn nový se-

znam 43 čísel popisných o 15 “technologických jednotkách”, který má doplnit první etapu. Reakce na tyto nové nabídky nebyly dosud zveřejněny.

*Privatizace v panelovém domě: nová solidarita,
nová zodpovědnost*

Dům, kde jsem se snažil sledovat proces privatizace, je malým čtyřpatrovým domem (8 bytů, všechny o velikosti 4 + 1, to znamená nadstandardní, neboť pro jednu rodinu se za standardní považuje 3 + 1).² Dům je umístěn v bývalé vesnici Stodůlky, nicméně tvoří součást domů vystavěných v roce 1983 v rámci sídliště Stodůlky–Jih. Ve stejné ulici jsou další domy stejného typu a všechny přijaly návrh na odkoupení. Jak je vidět, svou velikostí, umístěním, datem výstavby i vnitřním uspořádáním představuje všechny hlavní rysy typického domu, který se prodával během první etapy privatizace obecního bytového fondu.

Obyvatelé domu se vyznačují velkou stabilitou. 6 z 8 bydlících rodin je prvními nájemníky bytu. Všichni se do domu nastěhovali během zimy 1983–84. Zbýlé dvě rodiny se přistěhovaly na základě výměny bytu během prvních dvou let. To znamená, že těchto 8 rodin mělo možnost už víc než deset let se potkávat, žít vedle sebe, poznávat se a některé z nich dokonce navázaly vztahy přesahující rámec vztahů sousedských (společně se oslavují narozeniny, hlídají si navzájem děti, děti spolu o prázdninách jezdí na stejné tábory atd...)

Dobré sousedské vztahy jsou usnadněny společenskými kontakty již z dřívější doby před nastěhováním rodin do tohoto domu. Např. dvě ženy strávily spolu dětství na Žižkově a chodily spolu do základní školy a po dvaceti letech se “náhodou”³ znovu sešly ve stejném domě. Jedna z rodin, které se později do domu přistěhovaly na základě výměny bytu, je rodinou bývalého kolegy z práce jednoho z původních obyvatel domu: kamarád přišel pomoci svému kolegovi s nastěhováním do nového bytu, místo se mu líbilo, a tak se rozhodl, že se sem pokusí přestěhovat. Jakmile se objevila možnost výměny bytu, kolega ho upozornil a celá transakce se mohla uskutečnit.

Obyvatelé mají navíc některé stejné charakteristiky, v první řadě je to jejich věk. Pouze dvě rodiny jsou o něco málo starší než je průměr ostatních. Většina obyvatel domu je relativně mladá (patří ke generaci 35 až 45 let). Někteří tuto shodnou věkovou kategorii udávají jako důvod dobrého porozumění, které v domě vždy vládlo. Ovšem základní odlišnost od průměru spočívá v úrovni intelektuální a společenské: jedna z žen mi pověděla: “Máme tady čtyři inženýry, jednoho překladatele, dva psychology, jednoho hudebníka, měli jsme štěstí, že jsme společně mohli něco dokázat”. Částečně se tedy obyvatelé domu pustili do privatizačního procesu právě proto, aby mohli využít stávajících výhodných podmínek, a to tím spíše, že se k jednotlivým charakteristikám přidal ještě pionýrský, dokonce bych řekl trochu avantgardní duch: v roce 1991 tehdy ještě federální vláda pod vedením Petra Pitharta oznámila možnost zakoupit celý dům za cenu, která tehdy byla stanovena na 170 000,- Kčs. Dvě rodiny projevíly zájem, ale ostatní obyvatelé pravděpodobně trochu váhali tváří v tvář nejistotě, kterou celá operace představovala, a nepřáli si k celé operaci se připojit, takže projekt zůstal na mrtvém bodě. O dva roky později byla zveřejněna nabídka obecního úřadu, pod vlivem původních dvou rodin se přidali téměř všichni obyvatelé domu, vytvořili sdružení nájemníků a rozhodli se odpovědět na nabídku kladně.

Co tedy přimělo tyto lidi, aby se do procesu zapojili?

Odpověď na tuto otázku je spojena s obecným pocitem, který obyvatelé mají, a sice to, že v otázce bydlení jsou v privilegované pozici: byt 4 + 1 je nadstandardní vzhledem k představám normální rodiny, umístění domu téměř v srdci původní vesnice vyvolává dojem, že přesto, že se bydlí v paneláku, nebydlí se vlastně na sídlišti.⁴ Zdá se, že stejně důležitou roli hraje i struktura obyvatel domu a bezprostřední blízkost slavných osobností (jeden ministr bydlí ve stejné ulici, v domě stejného typu) – to vše celkově ovlivňuje velmi příznivé hodnocení místa bydliště.

Vyjdeme-li z tohoto konstatování, vstoupí do hry dva důvody, které ovlivní kladnou odpověď na nabídku obce. Jeden důvod je “ofenzivní”, jde totiž o to těžit z mimořádně příznivé konjunktury a mít z ní užitek. Druhý důvod je, řekl bych, “defenzivní”: situace je považována za výhodnou a je třeba udělat všechno pro to, aby se za-

² Byt 3 + 1 (obývací pokoj, ložnice rodičů, dětský pokoj, koupelna, kuchyně) je typický byt pro jednu rodinu. Byt 4 + 1, nazývaný též dvougenerační, je určen výhradně k bydlení starších rodičů s dospělými dětmi. K bytu 3 + 1 se přidá jedna místnost se záchodem a sprchovým koutem, která je určena nejstarší generaci.

³ Ve skutečnosti tato náhoda není až tak neobvyklá jak by se mohlo zdát. Vzhledem k principům, které se uplatňovaly při udělování bytů a vedly k jednogenerační demografické struktuře popsané výše, není vzácností, že osoby jedné generace (sourozenci, spolužáci ze základní školy atd...) nebo lidé, kteří bydleli ve stejné čtvrti, se nyní znovu sejdou jako sousedé na sídlišti. Byty byly totiž přidělovány postupně podle dokončení výstavby a pokud se potřeba bytu objevila ve stejný okamžik (sňatek, děti nebo pohyb nemovitostí, který měl za následek nové nastěhování), šance objevit ve svém sousedství někoho se stejnou charakteristikou se velmi zvětšuje.

⁴ Někteří z mých respondentů ostatně spontánně říkají “ve vsi”, chtějí-li hovořit o místě, kde bydlí.

mezilo ztrátě z toho pramenících výhod. Zpočátku, když se začalo mezi obyvateli diskutovat o koupi domu, kolovaly zvěsti, že jakási cizí firma (podle některých zdrojů německá, podle jiných americká) má zájem o získání domů, aby v nich mohla ubytovat svoje české zaměstnance. Ať už jde o fámu či nikoliv, je tato zvěst do jisté míry realistická, neboť podle pravidel privatizace se předpokládá, že pokud nájemníci domu, ať většinou (první priorita) nebo menšinou (druhá priorita), neprojeví zájem o koupi bytů, může obec budovy prodat jakémukoliv kupci, který by zájem projevil. Nájemníci by potom podle svých vlastních slov byli "deportováni" na sídliště nevalné pověsti (Velká Ohrada nebo Černý most), aniž by přitom měli šanci získat byt obdobné velikosti a obdobného standardu jako měli na Lužinách. Vyjednávání kolem prodeje domu se tedy odehrává i pod tímto tlakem.

Ostré debaty o různých problémech spojených s privatizací trvaly 6 měsíců. Nájemníci nejprve diskutovali mezi sebou, aby se ujednotili na formě a obsahu právnícké osoby, kterou musí ustavit, aby se mohli v koupi domu angažovat. Zároveň nájemníci vyjednávali s obcí, aby dosáhli kompromisu o způsobu prodeje. Taková jednání byla o to složitější, že jak pro jednu tak pro druhou stranu šlo o proces zcela neznámý a tudíž nebylo možno se opírat o žádnou předchozí zkušenost.

Konečně během léta 1994 obě strany podepisují smlouvu o prodeji, jednu z prvních smluv v této čtvrti: dům se prodává "sdružení", které tvoří nájemníci domu, se slevou ve výši 75 % z odhadní ceny domu. Šest přilehlých garáží je prodáno také, ale protože jsou považovány za luxusní předmět, nemají slevu. Celková výše tedy představuje necelých 1 500 000,- Kč. Z této sumy musí nájemníci zaplatit polovinu při podpisu smlouvy a zbytek bezúročně během dalších 10 let.

Z celkového počtu 8 rodin jich pouze 6 je členem sdružení a tudíž kupuje dům. Sedmá rodina v předvečer podpisu smlouvy ustoupila z finančních důvodů. Osmá rodina, kterou spolubydlící popisují jako problémovou, se od samého počátku o transakci nezajímala. Finanční tíha transakce se tedy musela rozdělit mezi šest rodin.

Podpisem smlouvy začíná druhá fáze, a to sice odhalování obtíží a nových zodpovědností, které se váží ke statutu majitele. Problémy jsou o to větší, že domy jsou výplodem bývalého rigidního ekonomického a společenského režimu a nebyly tudíž koncipovány jako autonomní jednotky. Kanalizace, kotelny atd. sdružují do jednoho technologického celku různé domy, to znamená po podpisu privatizačních smluv různé právní entity. Jednání s velkými monopoly (vodárny, plynárny, elektrárny...) nejsou příliš jednoduchá, zejména pokud oslovená instituce nemá zkušenost s podobným typem smluv s malými jednotkami. Každodenní správa domu, pravidelné placení faktur, plánování pravidelných revizí, vyjednávání smluv o údržbě, to vše představuje jeden celý pracovní úvazek. Obyvatelé domu se po nějakou dobu snažili si všechno dělat sami, ale nakonec se rozhodli, že tu část správy, která obsahuje nejvíce administrativy, zadají jedné realitní kanceláři, která do jisté míry hraje roli právního zástupce. Obyvatelé si tedy ponechali pouze běžnou údržbu a úklid společných částí domu. Ostatně privatizace má viditelné účinky na vzhled domu, obyvatelé říkají: "Více se o všechno staráme, o okolí, už se tady nepovažují cigaretové nedopalky atd..." Na schodišti jsou květiny, všichni dávají pozor, aby po sobě zhasli na chodbě, jinými slovy každý cítí větší zodpovědnost za své okolí a tento pocit vlastní zodpovědnosti se rozšiřuje až k domovním dveřím a dokonce ještě i za ně.⁵

V oblasti mezilidských vztahů se předchozí společenská síť (od dobrých sousedských vztahů až po přátelství) doplnila o nové vazby jiného typu. Osudy spolunájemníků, dnes spolumajitelů jsou vzájemně propojeny: krach jednoho by nutně pro ostatní znamenal výrazné komplikace po celou dobu oněch 10 let, kdy jsou povinni splácet cenu domu. Tato nová solidarita má tedy spíše defenzivní charakter: jde ruku v ruce se strategií minimalizace rizik.

Nájemníci si ze tří možných způsobů (družstvo, akciová společnost, sdružení) zvolili možnost sdružení. To je tedy onou právníckou osobou, která dům koupila. Prvotním cílem takového rozhodnutí je zajistit se proti jakémoliv spekulaci s byty. Mezi spolumajiteli existuje tichá dohoda, že každý ve svém bytě zůstane alespoň oněch příštích deset let, ale pokud by některý z nich změnil názor a chtěl by se odstěhovat, ostatní musí být ochráněni. Řekli mi, že "pokud bychom byli zvolili možnost akciové společnosti, osoba, která by se chtěla odstěhovat, by měla právo požadovat navrácení svého podílu od ostatních účastníků. Takové vrácení podílu by ovšem bylo ve výši tržní ceny bytu, to znamená 1 200 000,- Kč, přestože nájemník jej koupil za pouhých 150 000,- Kč. Dokážete si představit, v jaké situaci bychom se my ostatní ocitli. Kde bychom tolik peněz vzali? Naopak, kdybychom si byli vybrali systém družstevní, tak kdokoliv z nás by mohl prodat svůj podíl komukoliv, aniž by k tomu ostatní mohli něco říct..." Sdružení má takový statut, v němž se předvídájí všechny možnosti. V dokumentu se stanovuje, že členové sdružení musí v daném domě skutečně bydlet. V případě, že by se jeden ze spolumajitelů odstěhoval, valná hromada všech spolumajitelů by musela odsouhlasit přijetí nového člena, který by byl postaven před volbu: buď přijmout předepsané podmínky nebo je odmítnout, což by v praxi znamenalo, že se vzdává možnosti nastěhování do domu.

⁵"Před privatizací domu mě vůbec nezajímalo, co se děje před mými dveřmi, zato teď ..." – z rozhovoru s jednou obyvatelkou domu.

Samozřejmě i takové sdružení má nevýhody. Je podstatně složitější být přijímán různými partnery⁶ jako plnohodnotná právnická osoba než v případě družstva nebo akciové společnosti. Navíc tato podoba sdružení vytváří silné vazby mezi jednotlivými členy a vztahy zintenzivňuje: není vzácností, že se v těch nejdelikátnějších okamžicích obyvatelé domu scházejí jednou nebo dokonce dvakrát týdně večer. Při takových valných hromadách je třeba dojít k jednotě názorů, což na jednu stranu brzdí některá rozhodnutí a na druhou stranu to znamená, že si nemohou dovolit do sdružení integrovat příliš “nebezpečné” lidi, “prašivé ovce”, které by mohly celý systém zablokovat.

Právě otázka integrace nových členů do sdružení je jedním z nejpálčivějších současných problémů. Co udělat se dvěma rodinami, které se zatím nemohly nebo nechtěly do procesu zapojit. Tyto rodiny představují problém, neboť i přesto, že platí sdružení nájem, tento nájem pokryje pouze částečně finanční výdaje spojené s tím, že dům je fakticky rozdělen na 6 dílů místo na 8 ideálních částí. Spíš než zdroj příjmu představují tedy tyto nevitání nájemníci, které není možno legálně vypudit, další potíže a starosti. Okolní domy, kde se s podobným problémem rychle vypořádali díky výměně nájemníků prostřednictvím výměny bytů a kde si noví nájemníci přáli se do sdružení nebo družstva integrovat a byli toho schopni, vystupují modelově.

V současné době se problém řeší. Sedmá rodina, ta, která na poslední chvíli účast odřekla z finančních důvodů, sehnala potřebné peníze na to, aby mohla do sdružení vstoupit. Případ osmé rodiny je složitější a zároveň zajímavější. Poté, co rodina byla pod určitým tlakem, se v poslední době ocitla před jakousi alternativou, i když to nebylo tak jasně formulováno: buď co nejrychleji odkoupí svůj podíl ve sdružení anebo bude muset přistoupit na výměnu bytu, která by umožnila jiné rodině toužící po členství ve sdružení ubytovat se v domě s tím, že by vyplatila odškodné původním nájemníkům. Rodina se nakonec rozhodla, že se pokusí odkoupit podíl příslušející jejich bytu. Peníze, kterými chtěla zaplatit, ale nebyly její, byly manželovy matky. Ta zřejmě měla nevalnou důvěru ve schopnosti svého syna splatit dluh a přála si, aby byl byt zapsán na její jméno, což potvrdila i delegaci sdružení, která ji jela navštívit do místa jejího bydliště v jedné vesnici asi 20 km od Prahy. Statut sdružení však stanovuje, že členem sdružení může být pouze obyvatel domu. Sdružení se tedy oprávněně zaštitilo tímto argumentem a transakci odmítlo: “Každopádně bylo jasné, že první věcí, kterou by udělali, by bylo byt prodat a pokusit se tak vydělat peníze.” Pokud by se tedy byla tato rodina do sdružení integrovala, mohla by zablokovat fungování jednomyslného systému, mohla by zbořit psané i nepsané zákony, které umožňují dobrý chod celého procesu. Strategie menšího rizika proto velela dát přednost příchodu nové, méně pochybné rodiny. To se v nejbližších týdnech stane, nastěhuje se nová “modelová” rodina se třemi dětmi, která navíc odkoupí i podíl příslušející šesté garáži u domu. Dům tak napříště nebude mít žádného nájemníka.

ZÁVĚR

Závěrem bych rád učinil tři poznámky. První poznámka se týká paradoxnosti celého procesu. Slovo “privatizace” evokuje spíše rozrůznění, přechod společné zodpovědnosti na zodpovědnost individualizovanou. V případě, který jsem právě popsal, se skutečně jedná o privatizaci, neboť se mění vlastnický vztah, od státního vlastnictví se přechází k vlastnictví soukromému. Opravdu lze hovořit o diferenciaci a individualizaci, pokud příslušný dům už nebude jedním z mnoha dalších domů patřících k obecnímu bytovému fondu. Taková individualizace na “obecní” úrovni se však na úrovni nižší, to jest přímo uvnitř domu, projeví vytvářením takřka organických vazeb mezi bývalými nájemníky.

Druhá moje poznámka je následující: jedním z nejvýraznějších rysů celého procesu (alespoň po dobu 10 let, během níž je solidarita, zejména solidarita finanční, mezi obyvateli nejsilnější) je svár jistoty a nejistot. Je to zajímavý moment, protože v rámci nejrůznějších rozhovorů, které jsem měl během své ankety v Praze 13, jsem naopak mohl zaznamenat, že jeden z argumentů, který vedl lidi k váhavosti nebo dokonce k odmítnutí privatizačního procesu, se rovněž vázal k otázce jistoty: lidé se nechtějí zbavit bezpečného statutu, který mají jako nájemníci obecních bytů. Stát se odjakživa o všechno stará, a lidé se nechtějí vydat na cestu podstatně klikatější, nejistou a nakonec mnohem dobrodružnější, kterou představuje statut spolumajitele domu s pochybnou konstrukční kvalitou. (“Nechci být majitelem kusu paneláku” nebo “Co se stane, až nám spadne střecha na hlavu? Z čeho zaplatíme opravu?”) Tato otázka jistoty, která by podle okolností mohla vést buď k privatizaci nebo k neprivatizaci domů, by tedy mohla být tím pravým pozadím, jež by vysvětlilo vztah jednotlivců k jejich bytům v současném období společenské transformace. V současnosti je totiž právě byt, spíše než zaměstnání,⁷ tím co vytváří základní kontinuitu, nit táhnoucí se životem většiny lidí: není vzácností, že si lidé vybírají zaměstnání v závislosti na

⁶Zejména jsou-li těmito partnery velké monopoly zvyklé na jednání s obcemi nebo velkými družstvy.

⁷V rámci konjunktury, např. v Praze, kde je plná zaměstnanost a práce není vzácným majetkem, je tedy možno riskovat a zaměstnání často měnit. Naopak výměnu bytu Češi považují za něco velmi neobvyklého. Pro mnohé je nepředstavitelné, že by měli z osobních důvodů měnit byt. K výměně místa bydliště vždy dochází pod tlakem událostí (různého druhu, může sem patřit i vůle mít větší byt). Taková volba je vždy velmi obtížná.

místu bydliště, opačný případ bývá výjimkou. Pokud by jedním z důsledků privatizace bytů bylo prohloubení vztahu jednotlivce/byt, tato charakteristika, která by konec konců byla jen utužením jednoho z nejmarkantnějších rysů bytové situace za bývalého režimu, by dobře ukázala veškerou komplexnost celého jevu, který se nám odvíjí před očima. Jedná se o nespojitý, protichůdný, nelineární vývoj, který má daleko k lineárnímu přechodu k “západnímu společenskému modelu”.

Poslední poznámka, kterou bych chtěl učinit, přebírá tvrzení, které jsem umístil na samý začátek svého výkladu: “privatizace” je prezentována jako první cíl hospodářské politiky. Vnucuje se tedy otázka: proč privatizovat? Ve většině případů je to jasné, odpověď se nabízí sama: “protože stát – nebo obec – je špatný majitel”. Soukromé vlastnictví bude efektivnější. Privatizace by sama o sobě byla dobrá, byl by to cíl, jehož ekonomická racionálnost by nebyla nijak problematická, neboť by umožnil vytvoření “trhu”, který stvrzuje ekonomickou účinnost jednotlivých faktorů.

Analýza fenoménu bytové privatizace ukazuje, že pouze ekonomický argument sám o sobě neospravedlní změnu v systému vlastnictví. Jak jsme viděli, pohybuje se operace (a principy zvolené tak, aby byla zdárně provedena) na nejzazších hranicích rentability, její účinky na vytvoření trhu s byty jsou v krátkodobém a vlastně i střednědobém měřítku velmi nejisté.⁸ Ostatně odpovědní činitelé, s nimiž jsem měl možnost se setkat, bez okolků přiznávají, že jeden z cílů privatizace je výchovný: jde o to vytvořit pocit zodpovědnosti, přimět obyvatele, aby si uvědomili svoje povinnosti vůči sobě samotným i vůči svému bytu, aby pouze nevyužívali svá práva.

Analýza kupónové privatizace, kterou provedl Olivier Bouin,⁹ podobně dokládá, že bylo-li jediným cílem privatizace rozdělení státního majetku mezi obyvatele, aby se tak vytvořil dynamický trh, který by umožnil “přirozenou” a harmonickou rekonpozici českého hospodářství, potom zavedení pětikolového dražebního systému, který měl složitá a často obskurní pravidla, nebylo příliš racionální: jedno jediné kolo dražby by bylo umožnilo dospět více méně ke stejnému výsledku, ale s podstatně nižšími náklady. Naopak prodloužení procesu na několik měsíců vyprovokovalo mobilizaci v hromadných sdělovacích prostředcích, v politických kruzích i ve společnosti a veřejnost se o tyto otázky začala velmi zajímat.

Otázka, jestli tyto doprovodné jevy privatizačního procesu byly českými reformátory uvažovány nebo očekávány, zůstává otevřená. Většina intelektuálů nebo odpovědných činitelů, s nimiž jsem mohl o celé věci mluvit, o tom pochybuje: cíl hospodářské politiky vlády je čistě ekonomický, jde o privatizaci a vytvoření trhu a to je vše. Pokud jde o mne, nebyl bych tak striktní a spíše bych si myslel, že tyto jevy v potaz vzaty byly, alespoň ve fázi koncipování reformy. Pokud by tomu tak bylo, nemohla by hospodářská privatizace už být chápána jako pouhý cíl ekonomického přerodu, který vede k tržnímu hospodářství, ale jako nástroj ovlivňující proces společenské transformace: od privatizace by se očekávalo, že se bude spolupodílet na vytváření pocitu zodpovědnosti a mobilizace, na vytvoření moderní občanské společnosti.

⁸Ve zmíněném příkladě jsme viděli, že koupě bytu vede spíše ke zmrazení situace na dobu 10 let, možná i více, než k vytvoření dynamického trhu.

⁹Olivier Bouin: *Privatizace a ekonomická transformace: příklad České republiky*, doktorská práce EHESS 1995 (připravuje se k vydání ve vydavatelství L'Harmattan).