



**HAL**  
open science

## Kaleidoskop nemovitého vlastnictví ve Varšavě

Lydia Gaudray-Coudroy

► **To cite this version:**

Lydia Gaudray-Coudroy. Kaleidoskop nemovitého vlastnictví ve Varšavě. Cahiers du CEFRES, 2012, Původní a noví vlastníci, 11, pp.180-188. halshs-01510645

**HAL Id: halshs-01510645**

**<https://shs.hal.science/halshs-01510645>**

Submitted on 22 May 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.)

---

Lydia GAUDRAY-COUDROY

**Kaleidoskop nemovitého vlastnictví ve Varšavě**

---

Référence électronique / electronic reference :

Lydia Gaudray-Coudroy, « Kaleidoskop nemovitého vlastnictví ve Varšavě », 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/gaudray-coudroy\\_1996\\_nemovite\\_vlastnictvi\\_varsava.pdf](http://www.cefres.cz/pdf/c11/gaudray-coudroy_1996_nemovite_vlastnictvi_varsava.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



# *Kaleidoskop nemovitého vlastnictví ve Varšavě*

Lydia Gaudray-Coudroy

## *Úvod*

“Návrat vlastníků”: již několik let se v polském tisku objevují katastroficky nebo vítězně zabarvené články o restitucích nemovitého majetku. Problém, jenž vyvstal po pádu bývalého režimu a kterému politická moc obecní i státní musela se vši rozhodností čelit.

Co se však s těmito vlastníky stalo? V polských městech nemovitý majetek jako právníká kategorie zanikl; na rozdíl od předválečného Polska zahrnoval však mnohem složitější skutečnosti. Komunistický systém neblaze poznamenal původní formy vlastnictví bydlení, a to jak z právního hlediska, tak i v praxi.

Současná revize nemovitého majetku ve Varšavě vynáší na světlo spleť a těžko řešitelné situace. Zároveň s rozpadem systému bydlení a vytvořením nových ekonomických a právních předpisů byla zavedena i nová pravidla pro získání nájemního bytu.

Vedle “návratu” vlastníků je tedy třeba připomenout i podmínky, za nichž se objevili noví vlastníci: jedni i druzí jsou součástí nového složení “sociálního prostoru” Varšavy, jenž v tuto chvíli, viděno prizmatem nemovitého majetku, připomíná pestrý kaleidoskop.

## *I. OBECNÍ VLASTNICTVÍ ZA SOCIALISMU*

### *A - Částečné zrušení obecního vlastnictví v socialistickém hlavním městě*

Ve způsobu, jakým bývalé socialistické země zacházely s institutem vlastnictví i s vlastníky samotnými jako společenskou třídou, jsme na první pohled v pokušení hledat ideologické základy. Přesto se jejich osud výrazně lišil nejen v jednotlivých zemích; zkoumáme-li blíže jednu z nich, Polsko, zjistíme, že konjunkturální tlak působil v průběhu času přinejmenším stejnou měrou jako dogma.

#### *1. Ideologické základy*

V textech pojednávajících o otázce bydlení a publikovaných v Polsku v letech 1945–55 se opakovaně objevují povinné odkazy na klasiky marxismu-leninismu, určující základy první bytové politiky komunistického režimu. Patří k nim zejména *Bytová otázka* od Bedřicha Engelse (1872). Tento text, jak víme, není pojednáním o bytové politice, ale polemikou s Proudhonem. Engels nepředkládá specifický model pro hospodaření s byty, neboť řešení bytové otázky je v každém případě nemyslitelné mimo rámec proletářské revoluce. Je ochoten připustit pouze jediný prostředek: vyvlastnění. “Budování utopických systémů k organizaci budoucí společnosti” zavrhuje jako “plané” řeči a hlásá: “je jisté, že ve velkých městech již existuje dostatek obytných budov, jejichž racionálním využitím lze vyřešit každou skutečnou “bytovou krizi”. Toho lze přirozeně dosáhnout pouze vyvlastněním současných majitelů a obsazením jejich domů pracujícími, kteří byt nemají nebo jsou ve svých příbytcích příliš natěsnáni; jakmile se proletariát dostane k moci, bude toto opatření, požadované k obecnému prospěchu, stejně snadno proveditelné jako dnes vyvlastňování a rekvizice bytů státem.”

Poválečná situace poznamenaná dvěma naléhavými požadavky – obstaráním náhradních bytů pro obyvatelstvo a vytvořením fungujícího systému hospodaření s byty – však převážila nad ideologickými postuláty. Později, v prvním globálním plánu bytové politiky publikovaném v roce 1972, Gierek dokonce zdůrazňoval výhody vlastnictví bytů jako stabilizačního faktoru pracujících (zatímco Engels se staví proti jakékoli formě trvalého usazení jako důsledku podmínek bydlení). Nouze tedy komunistický režim donutila ze svých výchozích pozic ustoupit. V tomto prvním období byly nicméně vybudovány základy systému, který soukromé vlastnictví bytů sice nezavrhoval, přesto ho ale nechránil a samozřejmě ho nepovažoval za prostředek obživy.

## **2. Důsledky války na obecním majetku**

Je známo, že 2. světová válka byla pro Polsko katastrofická a rozdílně postihla jeho jednotlivé oblasti. Ke ztrátám na lidských životech, stěhování obyvatelstva, materiálním škodám je nutno přičíst i změny hranic na východě i na západě, které se odrazily na osudech jednotlivých měst a jejich majetku. Každé město se potýkalo s vlastními problémy: přestože ve Varšavě bylo zničeno nebo vážně poškozeno 85 % budov, od roku 1945 se sem stěhovalo velké množství obyvatel, kteří se usazovali povětšinou v ruinách.

Na tzv. “znovu nabytých” územích, tedy v západních částech, které Polsko získalo od Německa náhradou za území poskytnutá Sovětskému svazu, byly majetkové poměry ve městech úzce spjaty s přesunem obyvatelstva: města Wroclaw (jen v tomto městě to představovalo 250 000 lidí), Štětín, Gdaňsk opustilo obyvatelstvo německého původu a na jeho místo přišli Poláci z “východního pomezí” (z Litvy, ale i z Polesí a Volyňska v dnešním Bělorusku a Ukrajině). Návrat přeživších obyvatel do jejich bývalých domovů kromě toho zdržely nebo mu zabránily škody napáchané válkou a miliony osobních dramát. V prázdných domech se zatím usazovali jiní, někteří z nutnosti, jiní naopak zcela promyšleně, v souladu s prudkými společenskými a politickými změnami.

V některých městech byla značná část obyvatel židovského vyznání (v celém předválečném Polsku 10 %, v samotné Varšavě kolem 30 %). Židovské čtvrti ve Varšavě byly zničeny při povstání v ghettu, na jiných místech ale majetek židovského společenství, nejdříve zabavený Němci, zabrali za války nebo po válce Poláci, nebo byl v rámci konfiskace německého majetku zkonfiskován státem.

## **3. Vyvlastnění ve Varšavě ve dvou etapách**

Zákonné podmínky záhy umožnily zabránit nemovitého majetku přednostně státními orgány a pod kontrolou státu i občany. Je třeba odlišovat dvě klíčové etapy: na základě radikálního zákonného nařízení přechází veškerá varšavská půda do obecního vlastnictví. Druhá etapa, prováděná v omezenějším rozsahu, umožňovala státu nemovitý majetek spravovat a autoritativním a direktivním způsobem usměrňovat jeho přidělování.

### **a. Veřejná správa nemovitého fondu**

7. září 1944 vydal Polský výbor národního osvobození “dekret o bytových komisích”, který jim dával právo přidělovat byty do dočasného pronájmu, jinak řečeno provádět rekvizice (úplné nebo částečné) použitelného domovního fondu. Současně bylo zablokováno nájemné na úrovni roku 1939 a na této výši se udrželo až do roku 1965. Z působnosti dekretu byly vyňaty pouze nemovitosti, jejichž držitelé se zavázali provést na vlastní náklady jejich rekonstrukci. Největší část varšavského domovního fondu (v roce 1944 velmi omezeného) tak přešla pod obecní správu, buď jako obytné budovy nebo jako sídla orgánů nové moci.

V případě obytných budov nešlo o vyvlastnění ve vlastním slova smyslu: pokud vlastník nebo právní nástupce zabraného majetku žil, zůstával formálně plným vlastníkem svého domu, případně mohl jeho část obývat, byl ale povinen poskytnout byt nájemníkům, které mu poslala obec a kteří tu měli administrativně přidělený byt. K tomu docházelo většinou v případě domů a menších budov průměrné kvality na okraji města. Naproti tomu majitelé paláců nebo zachovalých budov v centru města je museli většinou celé postoupit městu.

### **b. Dekret o využití půdy ve prospěch obce**

Dekret o bytových komisích měl na řešení poválečného bytového problému v hlavním městě jen nepatrný podíl, neboť se vztahoval pouze asi na 15 % použitelného domovního fondu Varšavy. Ve snaze zvládnout celý problém a způsob rekonstrukce svěřila státní moc vlastnictví veškerých pozemků městu.

Dekret “o vlastnictví a užívání půdy na území Varšavy” je v Polsku ojedinělý, v ostatních městech totiž docházelo ke konfiskaci půdy jenom částečně a byla prováděna v souladu s potřebami rozvoje města. Ve Varšavě se celá městská rozloha v hranicích z roku 1945 (tedy z roku 1939) stala vlastnictvím města; postavené budovy zůstaly ale ve vlastnictví soukromých majitelů, stálých nájemců svého pozemku, pokud ovšem jejich vlastnictví nebylo v rozporu s veřejným zájmem. Pojem veřejný zájem byl v širokém měřítku uplatňován i při vyvlastňování majitelů soukromých domů. Jedna z hlavních překážek současné “reprivatizace” má své kořeny právě v tomto oddělení vlastnictví půdy (město) a nemovitostí (soukromé nebo veřejné).

## ***B - Rozdělení bydlení na sektory a jejich vývoj***

Tyto dva legislativní úkony byly určující jak pro osud rekonstrukce Varšavy, tak i pro hospodaření s byty za socialistického režimu. Objasňují zejména některé zvláštnosti dosud platných způsobů nabývání bytů a statusu jejich držení.

### ***1. Tři sektory bydlení***

Právní systém bydlení v komunistickém Polsku se po vzoru rozčlenění výrobního sektoru odvíjel od třech podob vlastnictví, tří "sektorů". V otázce bydlení závisela příslušnost k některému ze tří sektorů – státnímu, družstevnímu nebo soukromému – na typu vlastníka budovy (ne bytu).

Do tzv. "státního" sektoru patří byty v budovách, jejichž vlastníky jsou různé instance představující stát: mohou jimi být podniky, úřady, ve většině případů jsou jimi ale obce – místní představitelé státní moci.

"Družstevní" sektor existoval již před válkou. Od šedesátých let se ve velmi různorodých podmínkách tohoto období začal výrazně rozvíjet a těsně před pádem režimu se stal hlavním investorem bytové výstavby ve všech velkých polských městech. Družstevní výstavba za socialismu byla financována jednak samotnými družstevníky, jednak štědře dotována státem.

Soukromý sektor, převažující na venkově, byl ve velkých aglomeracích, zejména ve Varšavě, zastoupen pouze okrajově. Soukromá výstavba a vlastnictví byly z ideologického hlediska vždy podezřelé, s výjimkou období vyhozeného nedostatku se jim proto nikdy nedostalo podpory. Soukromý bytový fond tvoří majetek navrácený jeho vlastníkům těsně po válce, nebo domy, které si jejich majitelé sami postavili (na vlastní náklady a za předpokladu, že překonali veškeré byrokratické překážky, z nichž nejobtížnější byla koupě pozemku). Stavět nájemní domy bylo v Polské lidové republice samozřejmě zakázáno, neboť každý občan směl disponovat pouze jedním bytem.

Vzhledem k tomu, že podmínky vlastnictví budov jsou tedy dány, jaké jsou formy možného držení bytu?

### ***2. Status držení bytu***

#### ***a. Nájem***

Valná většina obyvatel polských měst byla před rokem 1989 nájemníky bytů, v nichž bydleli, ať již se jednalo o kterýkoli typ budovy. Status nájemníka existuje totiž ve všech třech výše zmíněných sektorech. Ve státních bytech je téměř výhradní, v družstevních domech (ve Varšavě) se vztahuje přibližně na polovinu obyvatel a patří sem i značná část osob bydlících v soukromých domech, v bytech přidělených k dočasnému pronájmu.

V bytech státního fondu a v bytech pronajatých státem se platil naprosto stejný, vládou stanovený tzv. "oficiální" nájem (nezávisle na stáří a na poloze bytu). Tento nájem, který se dlouho držel na úrovni roku 1939, se brzy stal pouze symbolickým: pokud jde o soukromý sektor určený k dočasnému k pronájmu, bylo nájemné zbaveno své ekonomické podstaty, zatímco ve státním sektoru se stát v zásadě zavázal k udržování a obnově bytů, které mu připadly. V obou případech, zejména pak v soukromém sektoru, byly ale investice do budov nedostatečné; proto také jejich kapitálová hodnota patří v nemovitém dědictví města k nejnižším.

Rovněž více než polovina obyvatel družstevních bytů ve Varšavě byla nájemníky. To znamená, že při nastěhování zaplatili nižší částku (10 % celkové hodnoty bytu, vypočítané podle rozlohy a koeficientu stavby), přičemž nárok na byt nepřechází na jejich potomky: družstvo uděluje svému členu, který je nájemníkem, pouze nezcizitelné a nedědičné právo k užívání bytu.

#### ***b. Družstevní vlastnictví***

Druhou polovinu družstevního bytového fondu tvoří byty s vlastnickým statutem. Vlastnictví v družstevním sektoru není však soukromé: dům nadále vlastní a udržuje družstvo, které také inkasuje úhradu nákladů i poté, co družstevník zaplatil plnou cenu za byt: spíše než o byt samotný se jedná o doživotní právo k užívání bytu, které je zcizitelné a převoditelné. V porovnání s nájemním družstevním bytem je minimální vklad při nastěhování vyšší (20 % ceny bytu) a splátky, i když s nízkým úrokem, představují větší finanční zatížení (koncem osmdesátých let: 4 % ročně při platbě rozložené do 50 let). Jestliže družstevník majitel zaplatí plnou cenu za byt najednou, může získat až 30 % slevy. V porovnání se statutem nájemníka družstevního bytu souvisí výhody statusu vlastníka s přetrvávající bytovou krizí v poválečném Polsku: ve všech bytech (s výjimkou bytů soukromého sektoru, které nebyly určeny k dočasnému pronájmu) byly stanoveny normy maximální obytné plochy pro domácnost. Ty byly v družstevním sektoru pružnější. Nezanedbatelnou finanční jistotu představovala i možnost prodeje bytu, zejména na trhu, kde nabídka byla podstatně nižší než poptávka. A konečně, v družstevních bytech v osobním

vlastnictví se dal daleko snadněji provozovat pronájem třetí osobě, podléhající přísným podmínkám ostatně zřídkakdy dodržovaným.

### **c. Soukromé vlastnictví ve vlastním držení**

Status vlastníka držitele pokud se chceme držet právních norem srovnatelných s našimi můžeme najít jenom v soukromém sektoru bydlení tzv. "k dispozici fyzickým osobám", na něž se nevztahuje právo administrativní rekvizice. Jedná se o znovu získané předválečné nemovitosti s malou obytnou plochou (méně než 110 m<sup>2</sup> na dům) a hlavně vlastníky rodinných domů postavených po válce. Tato situace je nejběžnější na venkově, ve městě se s ní setkáváme zřídkakdy.

### **d. "Neúplné vlastnictví" ve státním sektoru**

Počátkem šedesátých let se podmínky pro odkoupení bytu od obce i původně nájemního družstevního bytu poněkud uvolnily. Ve skutečnosti šlo o zakoupení práva k doživotnímu užívání bytu, jak je tomu ve stanovách družstva. Kupující dál platil obci nebo družstvu příspěvky na údržbu domu. Aby se zamezilo různým spekulacím, bylo stanoveno, že kupující musí dalších deset let byt obývat a teprve poté ho může prodat.

Takto připravený přechod od statusu nájemce k statusu vlastníka měl ve Varšavě minimální dopad: byla to příležitost pro dobře postavené a informované osoby, které získaly kvalitní státní byty za nízkou cenu a poté je prodaly nebo pronajímaly třetím osobám. Převážná část nájemců obecních bytů neprojevila o koupi zájem, protože zhodnocení vkladu v tomto sektoru bylo téměř nulové a vzhledem k nedostatku náhradních bytů nebylo možné nájemníky vystěhovat.

Tento vlastnický "hybrid" otevřel cestu situacím, které se dnes jeví velmi složité: ve Varšavě, jejíž půda byla dána do vlastnictví města, může na pozemku, o jehož navrácení žádá potomek majitele, stát dům, který město postavilo po roce 1945 (a předalo dnešní Varšavě). Dům mohou obývat nájemníci, ale i "vlastníci" bytů. Na všech úrovních, ať již jde o pozemek, dům, či byty, stojí proti sobě tři oprávněné nároky.

## **3. Městská praxe: vytvoření zmatečné právní situace**

Dekret z roku 1945 o znárodnění půdy ve Varšavě se vztahoval pouze na město v jeho tehdejších hranicích. Město se ale postupně zvětšovalo a rostlo na soukromých pozemcích. Ty byly po odkoupení nebo zabrání rozdělovány státním či družstevním investorům (případně ale s daleko menší štedrostí soukromým). Počínaje šedesátými léty byla podstatná část investiční výstavby bytů svěřena družstvům, jež kolem celého města vystavěla gigantická sídliště. Při převádění pozemků z obcí na družstva nebyla vždy zachována náležitá právní nebo notářská forma a dokonce i samotné vymezení pozemků bylo mnohdy jen velmi přibližné. Proto se také mnohé nejasnosti objevují již při pouhé revizi dědičného majetku města.

Tyto právní nedostatky nejsou ale jen nepříjemností formálního rázu: všem družstevníkům-vlastníkům žádajícím banku o hypoteční půjčku na byt často chybí zásadní doklad: v náležité formě vystavený vlastnický list, obsahující i vlastnický list družstva k budově a pozemku.

Obecně lze říci, že všechny tyto nejistoty ohledně vlastnictví půdy a nemovitostí ("překrývání" vlastnictví v případě bytů v neúplném vlastnictví, četné katastrální nedostatky) mnoho investic v hlavním městě zdržují. Otázka vlastnictví se ani zdaleka neomezuje na restituce majetku zabaveného po roce 1945.

### **C - Vlastníci ve Varšavě**

Rozdělení nemovitého vlastnictví ve Varšavě je v porovnání s ostatními polskými městy poněkud atypické: družstevní sektor se nebývale rozrostl (47 % bytů v roce 1988), zatímco soukromé byty jsou vzácností (7,9 %, z toho 1,5 % bytů určených k dočasnému pronájmu). Značný je tedy i podíl státních bytů: 38,7 % bytů obecních a 6,3 % podnikových.

Přesnou statistiku majitelů v každém z těchto sektorů přesto nelze provést: družstevní byty vlastní přibližně polovina jejich obyvatel, většinu bytů soukromého sektoru přece jen obývají pouze jejich vlastníci; mnohem méně spolehlivá jsou ale čísla týkající se obecních bytů: v letech 1945 až 1989 jich 5 až 10 % odkoupili jejich držitelé. Podíl bytů ve vlastnictví nebo v neúplném vlastnictví můžeme tedy odhadnout přibližně na třetinu. Přitom je jisté, že status vlastníka v družstevním sektoru svědčí o nadprůměrném materiálním postavení, neboť je třeba vynaložit značné finanční prostředky. "Neúplnými vlastníky" obecních bytů jsou nejčastěji osoby s privilegova-

ným postavením uvnitř sociálněpolitického systému – k získání majetku musely ostatně vydat nesrovnatelně menší prostředky.

Mnohem obtížnější je zhodnotit sociální postavení vlastníků soukromých bytů: nacházíme mezi nimi jak sociální skupiny zruinované změnou režimu (jejichž majetek vzhledem k směšnému nájmu, který inkasují, neúprosne ztrácí svou hodnotu), tak i skupiny, které si svoje vily postavily za pomoci kapitálu získaného po válce, a "mikroinvestory" dohnané k nelegální a nejisté výstavbě vlastními silami na okraji města.

Dodejme, že badatele vyzbrojeného znalostmi právních kategorií, které podle jeho názoru jasně vymezují, kdo je a kdo není vlastníkem, mohou některá tvrzení a postoje obyvatel uvést do rozpaků: Polák, kterému byl administrativně přidělen do nájmu obecní byt, v němž již po mnoho let žije (stálost bydliště je charakteristická a jedna rodina často bydlí ve stejném bytě po mnoho generací), je přesvědčen, že mu byt patří a že z něj nemůže být vystěhován. Bezpochyby i z tohoto důvodu vedle finančních úvah nevyvolala nedávná možnost odkoupení obecních bytů příliš velký zájem zainteresovaných. Sociální představy o vlastnictví byly během desetiletí reálného socialismu značně zdeformovány.

K této poměrně různorodé kategorii "vlastníků" přibyli nováčci se stejným statutem, ale za jiných podmínek (jak právních, tak i sociálních). Přejít od jednoho ekonomického, politického a sociálního systému k jinému neprobíhá hladce a bez odporu: dědictví předchozího režimu (v sociálních, prostorových termínech) je v otázce restitucí majetku či ve fungování nových mechanismů houževnaté a aktivní.

## **II. AKTIVNI DEDICTVI KOMUNISTICKEHO POLSKA V OTAZCE VLASTNICTVI**

### **A. Restituce majetku**

#### **1. Vlastnictví ve státní politice**

Hned na začátku musíme zdůraznit, že otázka restituce majetku k prioritám prvních vlád vzešlých ze "Solidarity" rozhodně nepatřila, zejména ne v hlavním městě. Za základní problém, který byl proto také postaven do předí již v platformě požadavků Solidarity v dohodách z Gdaňska, bylo považováno odstranění nedostatku a sociálně spravedlivější rozdělování malého počtu bytů, jež byly každoročně k dispozici. V praxi to znamenalo najít schůdná řešení pro družstva, která se stala prakticky jedinými investory bytové výstavby, bohužel ale zcela nepřizpůsobenými finančnímu kontextu tržní ekonomiky.

Otázka restitucí se vynořila až v druhém období, nejdříve jako jakási zaklínací formule. Respekt k vlastnictví je v základních prohlášeních nového režimu – a v očekávání nové ústavy – silně zdůrazňován a formulován jako postulát. Jeho důsledky se v politice bydlení ale objevily až mnohem později.

V období od pádu komunistického režimu k uchopení moci zemským sněmem, v němž měla převahu koalice, která se vytvořila kolem "postkomunistů", můžeme odlišit dvě fáze.

Zpočátku nadšená liberální ideologie vynesla vlastníka v politických a sociálních představách až do nebes. Stát přestal investovat (dokonce již před změnou režimu) a družstva stavěla pouze byty, jež prodávala do soukromého vlastnictví. Snížení životní úrovně spolu s přehodnocením vztahů mezi bankami a družstvy vedly ale k vážné odbytové krizi dostavěných bytů, přičemž společnost se neustále potýkala s jejich nedostatkem.

První ministr pro otázky bydlení, který předložil koherentní program bytové politiky (Andrzej Bratkowski v roce 1992), řešil otázku základních principů vlastnictví spíše pragmaticky: navrhuje "upravit vlastnické vztahy", tedy nejprve určit jednoho vlastníka každého bytu a poté vymezit jeho práva a povinnosti (platná jak pro vlastníky bývalé, tak i nové).

Autor tohoto programu se ale vyvaroval otázky restitucí majetku, zejména soukromých bytů určených k dočasnému pronájmu. Její řešení nechává na místních úřadech a výslovně jim přikazuje se jí zabývat. V době kdy tedy otázka reprivatizace vyvstala jako již dostatečně nazrálá, se ukázalo, že je problémem jak politickým, tak i sociálním.

#### **2. Politická a sociální dimenze restituce majetku**

V roce 1993 se asi 6000 varšavských vlastníků spojilo do činných asociací a lobby, které v zemském sněmu požadovaly odhlasování zvláštního zákona pro Varšavu. Žádaly jednak kompenzace za parcely patřící jejich rodinám, na nichž dnes stojí budovy postavené po válce, jednak vrácení nezbouřených domů, které by mohly po-

užívat k podnikání nebo je pronajímat. Proti nim se postavili obhájci práv nájemníků, jenž v těchto bytech po čtyřicet let nedobrovolně bydleli a jakžtakž je udržovali a v žádném případě se nepovažovali za komplice režimu, z něhož neměli žádný užitek a byli spíše jeho obětmi (podmínky bydlení v bytech určených k dočasnému pronájmu byly horší než jinde).

Pokud jde o restituci židovského dědičného majetku, stále se čeká na návrh zákona ad hoc. V polském zákoně je výslovně řečeno, že nemovitý majetek mohou vlastnit pouze polští občané, Izraelci polského původu mohou mít ale nyní dvojí občanství.

### **3. Nové vymezení pravomocí obce a jeho důsledky**

Komunistický režim zanechal polské společnosti jako dědictví hlubokou averzi vůči jakékoli podobě politického centralismu – dokonale to ukázala již sama povaha hnutí “Solidarita”. Proto také byla již v roce 1990 započata rychlá decentralizace. Na správní obvody tvořící Varšavu (sedm, později jedenáct) byla převedena široká škála pravomocí. Ještě dřív než byla otázka reprivatizace projednána v zemském sněmu (v roce 1995), musely se jí zabývat na svém území, a to za zcela nových podmínek finanční autonomie. Od roku 1995 bylo v centru Varšavy předáno 5 000 domů do rukou původních vlastníků, kteří o ně požádali, a to při symbolickém nájmu na dalších 10 let (po celé toto období bude nájem dále určovat obecní úřad).

Opatrně, pouze tam, kde bylo jisté, že se o dům nepřihlásí soukromý vlastník, byly byty nabídnuty současným nájemníkům k odkoupení. Úspěch tohoto kroku závisel na poloze domu, sociodemografickém složení nájemníků, a navržené ceně (mnohdy dokonce symbolické).

Mnohem závažnější politické a ekonomické problémy se ale vyskytly při řešení otázky městských pozemků. Finanční problémy obcí, tlak investorů i velmi lákavé právní vakuum na počátku osmdesátých let vedly k prodeji mnoha parcel soukromým investorům, usilujícím získat výhodně položené parcely, čímž se právní status těchto pozemků ještě víc zkomplikoval.

Ať je tomu jakkoli, obecní úřady uplatňují takovou reprivatizační bytovou politiku, jakou si samy vytyčily. Jejich politika závisí na stavu a právní složitosti zděděného majetku, ekonomických problémech a sociálním složení obyvatelstva, a je proto velmi odlišná. Již od prvních let těchto nových praktik, uplatňovaných obecními úřady, byly dány předpoklady k novému sociálnímu rozvržení prostoru: někde “poburžoaznění”, jinde přeměna obytných čtvrtí ve čtvrti obchodní, pokusy o homogenizaci některých čtvrtí, řízené či neřízené výpovědi z bytů ... “období přechodu” skýtá skvělé poučení o proměnách sociálního prostoru.

## **B. Staré a nové: působení obecního dědictví**

Vzájemné působení mezi prostorovou a sociálněekonomickou dimenzí bydlení se silně projevuje právě v otázce **obecního** vlastnictví: povahu problémů poměrně přesně určuje prostorové rozložení. Na druhé straně, pozorujeme-li pouze nové kategorie vlastníků nemovitostí, zjišťujeme “invarianty” systému polského bydlení.

### **1. Geografie otázky vlastnictví**

Vzhledem ke geografii nemovitého vlastnictví v hlavním městě jsou některé právní “labyrinty” v otázkách vlastnictví poměrně přesně lokalizovány. Pokud zůstaneme při rozdělení bytů do sektorů vlastnických, (přesněji příslušnosti budov do jednoho ze tří vlastnických sektorů), jsou tyto sektory určeny zhruba soustřednými kružnicemi.

V centru města, vedle několika soukromých domů (zřídka kdy družstevních), které přežily válku, převládají domy státní. Téměř všechny soukromé předválečné byty v centru byly zkonfiskovány pro správní účely nebo určeny k dočasnému pronájmu. Čtvrti v centru města, téměř kompletně zničené válkou, byly rekonstruovány v padesátých letech, tedy v době, kdy otázka bydlení byla takřka výhradně v rukou státu. Výstavba byla ale prováděna na pozemcích, jejichž podstatná část byla před válkou rozdělena na množství malých soukromých parcel.

Každý ví, že půdní renta v prostorách v centru je maximální: ceny pozemků a obchodní nájmy, dnes obecně známé, budí rozhořčení všech dědiců, kteří o své pozemky přišli. V užším centru Varšavy, kde jsou možnosti získání půdy paradoxně zdánlivě četné, dosahuje politické, ekonomické a sociální napětí svého vrcholu. Mnohé pozemky čekaly na stavební investice, v letargii osmdesátých let neustále oddalované, ještě v roce 1989. Nejlepším příkladem je okolí hlavního nádraží. Spletitá právní situace těchto parcel (a budov, které je obklopují) vytváří nejen velký “procedurální”, ale i fyzický nedostatek pozemků, na nichž by bylo možné stavět.



V prvním okruhu kolem centra postupně přecházíme k vlastnictví s převládajícím podílem družstev – to znamená, že se dostáváme do čtvrtí vystavěných v šedesátých až osmdesátých letech. Tady je největším problémem neschopnost družstev prokázat legitimitu nabytí svých pozemků s veškerými dopady, které tato skutečnost může mít na družstevníky vlastníky.

V okrajových čtvrtích, kde převládá soukromé bydlení, nebyla velká část pozemků obecními úřady zabrána a pozemky zůstaly v rukou drobných vlastníků (mnohým z nich znesnadňují situaci autoritativně přidělení nájemníci). Relativní hojnost volných soukromých parcel, tedy bez právních pastí, sem ale přitahuje současné investory: právě tady se staví nové družstevní nebo soukromé bloky domů.

Geografii městských investic dnes tedy částečně určuje prostorová dimenze vlastnictví, která je odkazem komunistického režimu. Otázky vlastnictví bytů tím či oním způsobem neustále vyvstávají, a to i navzdory novým pravidlům hry, pravidlům tržní ekonomiky.

## 2. *Noví vlastníci ve Varšavě*

Otázka vlastnictví ve Varšavě se netýká pouze bývalých vlastníků, kteří se znovu dostali do popředí scény. Za velmi nejistých podmínek se objevují i nové kategorie vlastníků.

Obrovitá družstva (čítající až 30 000 členů) se dočkala osudu dinosaurů, k nimž byla často přirovnávána. K tomu, aby miliony Poláků získaly patřičný právní status k obývání družstevních bytů, bylo třeba najít nové právní normy: zcela logicky se vnucoval nápad transformovat členská družstva na družstva spoluvlastníků domů. Samozřejmě pod podmínkou, že se najde způsob rozdělení velkých družstev. Ve skutečnosti jde o návrat k samotným počátkům družstev, která v letech 1920–30 čítala jen několik desítek bytů. Jak se zdá, je tužbám a očekáváním budoucích obyvatel bytů stavěných novými družstvy systém spoluvlastnictví celkem blízký, vyhovuje jim zejména předpokládanou autonomií vedení. V této nové podobě, spojující kolektivní investování a individuální vlastnictví, může mít družstevnictví v Polsku ještě budoucnost. Z dlouhodobého pohledu, pokud se tato tendence potvrdí, zažilo tedy družstevnictví v Polsku neblahé údobí za komunismu a mělo by znovu omládnout.

Odprodání obecních bytů je pro obec zajímavé pouze v případě, že se podaří nájemníkům prodat všechny byty a dům může být převeden do společného vlastnictví (v němž si obec může ponechat většinový či menšinový podíl). Tato možnost existuje teprve rok a již se ukazují její omezení: se změnou vlastnického statusu domu totiž musí souhlasit všichni budoucí vlastníci. Potýkají se přitom s fatálním nedostatkem právních informací a údržba domu se ukazuje mnohem nákladnější než za bývalé obecní správy. Na druhé straně jsou zcela evidentní výsledky pokud jde o péči o již prodané budovy a zainteresovanost nových vlastníků.

Navzdory povzbuzujícím článkům ve specializovaném ekonomickém tisku nedostatek investorů v oblasti nájemních domů přetrvává. Dokud nebude trh s nemovitostmi nebytového charakteru nasycen, budou mu investoři dávat přednost před daleko méně výnosným trhem s byty.

Varšavská předměstí zato ale zdobí luxusní vilové čtvrti vystavěné po americkém vzoru, nebo čerpající inspiraci v polské tradiční architektuře. Jestliže z právního hlediska není na této kategorii vlastníků nic nového, morfologie a sociální složení těchto čtvrtí symbolizují vznik nové elity.

## Z A V E R

Jsme svědky rozšíření sociální vrstvy vlastníků v polských městech? Otevřel rozpad některých struktur bývalého systému bydlení a zavedení nových cest k vlastnictví většímu počtu osob? Nebo naopak patří k těmto novým vlastníkům jenom bývalí privilegovani, kteří dnes vystavují svůj blahobytný odiv i prostřednictvím bytů?

Provádět bilanci politiky bydlení, jejíž nástroje byly uváděny v činnost postupně, by bylo předčasné.

Bezesporu můžeme ale říci, že realita statusu bydlení ani zdaleka neodpovídá nadšení z počátečního období nového režimu: z Poláků se během několika let nestal národ starostlivých vlastníků “měšťácky” spravujících své byty, o nichž mnozí snili. Status nájemníka zůstává pro mnohé nejen nejsnáze dosažitelný, ale představuje i stav vylučující nejistotu, neboť za léta reálného socialismu byl ztotožněn s právem na doživotní bydlení a je fakticky převoditelný. V obecních bytech, kde bydlí převážně obyvatelstvo s nejnižšími příjmy, jsou důvodem k zachování nájemního statusu domácností spolu s finančními podmínkami i četné právní překážky. Jestliže i v tomto vlastnickém sektoru nacházíme příklady povznesení do “vyšších vrstev”, jsou v porovnání s množstvím ostatních jenom okrajové a mohou být chápány jako důkaz existence privilegované třídy (která odkoupila nejlepší obecní byty již před rokem 1989) a elity.

Bankovní systém se transformoval rychleji než družstva, což vedlo k jejich destabilizaci a mnoha rodinám zabránilo získat družstevní byt do soukromého vlastnictví: v roce 1993 získalo bankovní úvěr jen 10 % populace

a tisíce bytů zůstaly bez kupce. Družstevní sektor s byty v soukromém vlastnictví byl totiž tradičně vyhrazen privilegovaným středním a vyšším středním vrstvám. Za první roky tržní ekonomiky došlo v Polsku v tomto sektoru trhu s byty k zázraku, jakého nebylo dosaženo za celá desetiletí socialismu: vznikl převis nabídky bytů (aniž by samozřejmě vstřebal nedostatek...)!

Samozřejmě došlo i k obnovení soukromých investic do stavebnictví, které však téměř výhradně uspokojuje poptávku po luxusnějších bytech.

Na závěr můžeme konstatovat, že škála ekonomických, právních a legislativních nástrojů, i když neúplných, je nedostatečně využívána, neboť sociální i prostorové dědictví bydlení klade houževnatý odpor. V Polsku, stejně jako jinde, je byt v každém případě velmi "podivným zbožím".

**BIBLIOGRAFIE:**

**GAUDRAY**, Lydia: *L'habitat à Varsovie, un héritage et ses mutations*, doktorská práce z geografie, Université Jean Monnet, Saint-Etienne (pod vedením André Vanta), 1995, 481 str.

**KORNIŁOWICZ**, Jan: *Prywatyzacja gospodarki zasobami mieszkaniowymi*, Varšava, IGM, 1991, 75 str.