

## NÁJEMNÉ V DRUŽSTEVNÍCH BYTECH

Následující statistické údaje pocházejí z šetření provedeného Svazem českých a moravských bytových družstev (dále jen „SČMBD“) mezi jejími členskými organizacemi ke dni 31. prosince 2007. Údaje byly zveřejněny v říjnu 2008 na internetových stránkách SČMBD (<http://www.scmbd.cz/nektere-zajimave-grafy-a-srovnani-ze-statisticky-clenskych>, naposledy navštíveno dne 17. června 2009).

SČMBD je zájmovým sdružením bytových družstev s působností v celé České republice. Jeho členskými organizacemi jsou bytová družstva, a to jak ta, která vznikla v poválečném období, tak i ta, která vyvíjela svoji činnost zejména při výstavbě bytů již před první světovou válkou.

Družstevní bydlení je ve své podstatě formou nájemního bydlení, kdy nájemci bytů jsou současně členy družstva, které je vlastníkem příslušného bytového domu. Z hlediska hospodaření s danou nemovitostí se družstevní a klasické vlastnické bydlení od sebe příliš neliší.

Provedené šetření lze vzhledem k počtu družstev, potažmo bytů, které se jej v roce 2007 zúčastnily, považovat ze statistického hlediska za vysoce reprezentativní (viz tabulka č. 1).

**Tabulka č. 1**

<b>Region</b>	Praha	střední Čechy	jižní Čechy	západní Čechy	severní Čechy	východní Čechy	jižní Morava	severní Morava	<b>celkem</b>
<b>Počet družstev</b>	116	62	14	33	30	41	55	51	<b>402</b>
<b>Počet bytů</b>	7 832	55 906	28 657	20 811	51 364	43 440	66 753	109 255	<b>384 018</b>

Údaje o nájemném v družstevních bytech jsou zajímavé z toho pohledu, že umožňují získat představu o nákladech na provoz nemovitosti. Výše nájemného si totiž jednotlivá družstva stanovují tak, aby pokryla právě veškeré náklady, které je nutné na provoz nemovitosti vynaložit (zejména tedy náklady na opravu a údržbu nemovitosti, pojištění nemovitosti, náklady spojené se správou nemovitosti, splátky případných investičních úvěrů a další); družstva však nevybírají nájemné za účelem zisku.

Tabulka č. 2 podává přehled o průměrné výši měsíčního nájemného z bytu a jejím vývoji v letech 1999-2007. V tabulce č. 3 jsou potom údaje za léta 2006 a 2007 přepočtené na 1 m<sup>2</sup> plochy bytu (údaje jsou v Kč).

Údaje uvedené v těchto tabulkách představují tzv. předepsané nájemné, tedy nájemné vybírané od nájemců na základě rozhodnutí družstva, a to dokonce včetně záloh na budoucí opravy a technické zhodnocení domu (tedy svým způsobem určitá forma odpisů). Prostředky takovým způsobem vybrané pochopitelně nemusí vždy odpovídat prostředkům, které byly v daném období na provoz nemovitosti skutečně vynaloženy, případné rozdíly v jednom roce jsou však následně vyrovnány změnou (zvýšením či snížením) výše předepsaného nájemného v letech následujících.

**Tabulka č. 2**

<b>Region</b>	Praha	střední Čechy	jižní Čechy	západní Čechy	severní Čechy	východní Čechy	jižní Morava	severní Morava	<b>celkem</b>
<b>1999</b>	1 572	1 464	708	543	1 283	619	1 535	2 055	1 406
<b>2000</b>	1 648	1 546	718	792	1 977	1 030	946	1 272	1 181
<b>2001</b>	1 761	1 567	758	928	932	912	1 191	1 497	1 230
<b>2002</b>	1 714	1 246	866	927	1 033	1 098	1 422	1 608	1 523
<b>2003</b>	1 946	1 540	918	1 068	1 148	1 360	1 650	1 669	1 531
<b>2004</b>	2 124	2 239	1 138	1 221	1 418	1 904	1 156	2 067	1 658
<b>2005</b>	2 670	2 216	1 335	1 275	1 394	1 470	1 571	2 908	1 934
<b>2006</b>	2 662	2 182	1 647	1 135	1 506	1 224	2 012	2 962	2 082
<b>2007</b>	2 276	2 899	2 083	1 349	1 810	1 129	2 122	2 869	2 438

**Tabulka č. 3**

<b>Region</b>	Praha	střední Čechy	jižní Čechy	západní Čechy	severní Čechy	východní Čechy	jižní Morava	severní Morava	<b>celkem</b>
<b>2006</b>	38	31	24	18	22	24	23	36	28
<b>2007</b>	30	36	32	21	27	26	25	38	29

Údaje o objemu prostředků průměrně měsíčně vynaložených družstvy na údržbu, opravy, rekonstrukce a modernizace bytových domů na jeden družstevní byt (v Kč) v letech 2002-2007 obsahuje tabulka č. 4.

**Tabulka č. 4**

<b>Region</b>	Praha	střední Čechy	jižní Čechy	západní Čechy	severní Čechy	východní Čechy	jižní Morava	severní Morava	<b>celkem</b>
<b>2002</b>	716	461	575	390	717	493	432	678	580
<b>2003</b>	1 180	553	657	558	904	569	580	888	757
<b>2004</b>	934	621	779	535	1 007	512	744	1 084	840
<b>2005</b>	1 168	764	988	387	1 372	587	798	1 286	1 008
<b>2006</b>	1 213	1 197	1 335	814	1 196	841	1 081	1 590	1 231
<b>2007</b>	1 423	1 854	1 835	971	1 421	1 540	1 855	2 532	1 911

Porovnáním údajů v tabulce č. 4 s údaji o průměrném měsíčním předepsaném nájemném (tabulka č. 2) zjistíme, že vynaložené prostředky byly vybraným nájemným ve všech oblastech a ve všech letech (s jedinou výjimkou východních Čech v roce 2007) v průměru dlouhodobě plně pokryty.