

VILIBALD MILDSCHUH:

Vývoj bytových poměrů v Praze a osnova nového bytového zákona.

I. Vývoj bytových poměrů v Praze.

O vývoji bytových poměrů v Praze až do r. 1900 psal jsem již ve své knize „Mietzinse und Bodenwerte in Prag in den Jahren 1869—1902 (Wiener Staatswissenschaftliche Studien IX. 1)“ na základě materiálu o činžích a odhadech domů, jenž se mi stal přístupným na přímluvu prof. Wiesera a Horáčka, a na základě materiálu o cenách pozemků, který jsem čerpal z veřejných pozemkových knih. Dospěl jsem tehdy k výsledku, že poměry bytové se v uvedených letech v Praze zlepšily, třeba jen velmi povlovně. Tak jsem zjistil především, že průměrná síla bytových stran v uvedených letech stále klesala. V roce 1869 připadalo na 100 bytových stran 522 osob, v roce 1900 již jen 439 (str. 18). Dále jsem zjistil, že příčinu tohoto poklesu nelze hledat ve zmenšení rodin samých, neboť rodinných příslušníků připadalo na 100 bytových stran v roce 1869 360, v roce 1900 359, takže rozdíl je jen nepatrný. Za to velmi značně poklesl podíl osob „cizích“ (jsou to hosté, obyvatelé ústavů a jiné cizí osoby, jakož i podnájemníci a nocležníci, osoby služebné); v roce 1869 připadalo těchto osob na 100 bytových stran 177, v roce 1900 již jen 80. Ovšem skutečnost, že průměrný počet obyvatel připadajících na 1 byt poklesl, neznamená ještě, že obyvatelstvo bydlí nyní lépe. Záleží na tom, zda se zmenšením stran bytových nejde ruku v ruce také zmenšení bytů, které se zmenšení stran bytových vyrovná. Třeba tedy přihlédnouti k nejmenším jednotkám, t. j. k součástkám bytů samým. A tu dospěl jsem na základě různých úvah, jež zde není potřeba opakovat, k tomuto výsledku: V roce 1869 bylo v Praze I.—V. napočítáno 101.477 součástek bytových¹⁾ při počtu obyvatelstva 157.713, připadalo tedy na 100 součástek bytových 155 obyvatel.

¹⁾ K nim byly počítány pokoje, komory a kuchyně.

Jestliže pro rok 1900 vypočteme počet součástí bytových pro Prahu I.—VII., bližší předměstí (Karlín, Žižkov, Vinohrady, Smíchov) a připočteme ještě Bubeneč, Košíře, Libeň, Nusle, Vršovice, obdržíme počet obyvatel 439.809 a počet součástí bytových 283.808, takže připadá na 100 součástí bytových 155 osob, tedy stejný počet osob, jaký připadal v r. 1869 na 100 součástí v Praze I.—V. Kdybychom mohli pro rok 1869 připočísti ještě počet součástí bytových a počet obyvatel ve všech předměstích, jistě bychom pro rok 1869 dospěli k větší hustotě obyvatelstva než pro rok 1900. Poměry bytové se dle toho v letech 1869—1900 zlepšily, třebaž jen málo (nepřihlíží se při tom k menším oddílům časovým, v nichž se poměry bytové bezpochyby značně zhoršily, na př. k letům krise 1875—1882).

Vzniká otázka — již chceme tuto řešit — jaký byl další vývoj bytových poměrů v Praze od té doby. Sčítání bytů z r. 1930 nebylo arci ještě publikováno a zpracování jeho vyžádá si ještě nějaké doby. Ale statistickým úřadem hlavního města Prahy, jemuž vzdávám tímto nejlepší dík, byla mi sdělena některá sumární data (o počtu bytů, o poměrech držebních, o úhrnech nájemného a úhrnech osob bydlících, roztříděná podle velikosti bytů: byty o 1 hlavní místnosti, s 1, 2, 3, 4 pokoji bez a s kuchyní, s 5, 6—10, 11 a více pokoji). Data ta umožňují přece učiniti si jakýsi obraz, třebaž jen předběžný a přibližný, o vývoji bytových poměrů v letech 1900—1930.

Především můžeme zase vypočísti průměrné osazení bytů.

| Rok | Rayon | Počet všech bytů ²⁾ | Počet civilních obyvatel | Na 100 bytů připadá ... osob |
|------|--|--------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|
| 1900 | Praha I.—VIII., velká předměstí, dále Bubeneč, Košíře, Nusle, Vršovice | 100.262 | 440.478 ³⁾ | 439 |
| 1921 | Velká Praha | 166.732 | 646.211 | 388 |
| 1930 | Velká Praha | 229.843 | 798.945 | 348 |

²⁾ Byty určené jen k bydlení i k bydlení i ku provozování živností, obydlené i prázdné. Byty v ústavech tu nejsou obsaženy.

³⁾ Viz moje „Mietzinse und Bodenwerte in Prag“ str. 18.

Vidíme z těchto cifer, že průměrná síla bytových stran klesla i v letech 1900—1930 ještě více. Zda pokles ten byl zase způsoben odpadnutím „cizích“ osob, nebo zda se v těchto letech zmenšily i rodiny samé a v jaké míře, to nemůžeme říci, dokud nemáme v ruce podrobné výsledky posledního sčítání.

Ovšem se zmenšila též průměrná velikost bytu. To vidíme již, když si byty rozdělíme podle počtu pokojů a podle toho, mají-li též kuchyň nebo ne. Připojíme též data za rok 1880.⁴⁾

| Území | Rok | byty bez pokoje nebo s 1 pokojem s 1 po- s 2 pok. s 2 pok. bez kojem a bez a s 3 kuchyně kuchyní kuchyně kuchyní pok. | | | | |
|--|--------------------|--|--------------------|--------|--------|--------|
| | | Praha I.—V. a bližší předměstí..... | 1880 ⁴⁾ | 11.160 | 20.498 | 1.355 |
| Praha I.—V. a bližší předměstí..... | 1900 ⁴⁾ | 19.009 | 34.117 | 1.616 | 17.418 | 8.515 |
| Velká Praha | 1921 | 45.384 | 67.835 | 1.811 | 19.694 | 15.299 |
| Velká Praha | 1930 | 62.443 | 88.603 | 1.978 | 39.825 | 21.018 |

| Území | Rok | se s 5 se s více dohro- 4 pok. pok. 6—10 než 10 mady | | | | |
|--|------|---|-------|-------|-------|---------|
| | | Praha I.—V. a bližší předměstí..... | 1880 | 2.343 | 1.054 | 1.189 |
| Praha I.—V. a bližší předměstí..... | 1900 | 3.214 | 1.339 | 1.261 | 303 | 86.792 |
| Velká Praha | 1921 | 5.712 | 2.060 | 1.341 | 61 | 166.732 |
| Velká Praha | 1930 | 7.768 | 2.924 | 2.310 | 155 | 227.077 |

Vidíme, že větší byty rozmnožily se poměrně méně než byty menší. Tak v letech 1880—1930 stoupl počet bytů s nejvýše 1 pokojem na 559 %, počet bytů s 1 pokojem a kuchyní na 432 %, ale počet bytů se 4 pokoji jen na 332 %, s 5 pokoji na 277 %, se 6 a více pokoji na 169 %. A podobně v letech 1900—1930 stoupl počet bytů

⁴⁾ Data za rok 1880 a 1900 jsou vzata z mých „Mietzinse und Bodenwerte in Prag.“ str. 25. Původním pramenem jsou Österreichisches Städtebuch I. a Österreichische Statistik LXX., 6.

s nejvýše 1 pokojem na 321 %, počet bytů s 1 pokojem a kuchyní na 260 %, počet bytů se 4 pokoji na 242 %, s 5 pokoji na 218 %, se 6 a více pokoji na 154 %. Z toho plyne nepochybně, že v pozorovaných letech 1880—1930 a stejně i v letech 1900—1930 se průměrná velikost bytů zmenšila. Vzniká otázka, co pokleslo víc, zda průměrná síla bytových stran, nebo průměrná velikost bytů, neboli zda se v uvedených letech bytové poměry obyvatelstva pražského zlepšily nebo zhoršily.

Výborný materiál, který máme k ruce pro léta 1900, 1921 a 1931, umožňuje nám odpověď na tuto otázku, ježto si na jeho základě můžeme vypočítati **průměrné osazení bytů jednotlivých velikostních kategorií v uvedených letech.**

V roce 1900 bylo v Praze (I.—VII.) a 4 velkých předměstích napočteno:

| | bytů ⁵⁾ | s místnostmi | s obyvateli ⁶⁾ | na 100 místností připadalo osob |
|-----------------------|---------------------|--------------|---------------------------|------------------------------------|
| o 1 místnosti | 17.290 | 17.290 | 54.525 | 315 |
| o 2 místnostech . | 32.276 | 64.552 | 128.572 | 200 |
| o 3 místnostech . | 15.564 | 46.692 | 68.372 | 146 |
| o 4 místnostech . | 9.707 | 38.828 | 47.789 | 123 |
| o 5—6 místnostech | 1.036 ⁷⁾ | 5.180+? | 17.417 | 336—?) |
| o 7 a více míst. . | 1.008 | 7.056+? | 11.379 | 161—? |
| dohromady | 76.881 | 179.598+? | 328.054 ⁶⁾ | 183—? |

Vidíme, že již v roce 1900 průměrné osazení bytu klesalo s jeho velikostí. Zároveň vidíme, že bytové poměry byly tehdy nepříznivé. Podotýkám, že podle mezinárodního ujednání (Bertilon) považuje se za přeplněný byt již tehdy, když na jednu místnost (pokoj, kuchyně, pokoj pro služebné) připadá více než 2 osoby, a tu vidíme, že byty o jedné místnosti byly dle toho již v průměru přeplněny.

⁵⁾ Jen byty používané toliko k bydlení (bez bytů používaných k bydlení a k obchodu).

⁶⁾ Jen v bytech používaných toliko k bydlení, mimo to bylo napočítáno 45.089 osob v bytech používaných k bydlení a k obchodu.

⁷⁾ Počet bytů s 5—6 místnostmi zdá se být zvláště v předměstích udán příliš nízkou. Je nepravděpodobno, že by ve 205 bytech bydlelo zde 12.451 osob (neboli v bytě průměrně 60 osob!)

V roce 1921 bylo ve Velké Praze napočteno:

| | bytů | s místnostmi | s obyvateli | připadalo osob na 100 místn. |
|-----------------------|---------|--------------|-------------|---------------------------------|
| o 1 místnosti | 45.384 | 45.384 | 139.471 | 307 |
| o 2 místnostech . | 69.646 | 139.292 | 270.022 | 194 |
| o 3 místnostech . | 27.512 | 82.536 | 113.898 | 137 |
| o 4 místnostech . | 15.016 | 60.064 | 70.565 | 117 |
| o 5 místnostech . | 5.712 | 28.560 | 29.922 | 104 |
| o 6 místnostech . | 2.060 | 12.360 | 12.264 | 99 |
| o 7 a více míst. . | 1.402 | 9.814+? | 10.069 | 102—? |
| dohromady | 166.732 | 378.010+? | 646.211 | 171—? |

Ve všech kategoriích bytů kleslo průměrné osazení, nejvíce však v bytech velkých. Tuto skutečnost lze pozorovat i v roce 1930.

V roce 1930 bylo ve Velké Praze napočteno:

| | bytů | s místnostmi | s obyvateli | na 100 místn. připadalo osob: |
|-------------------------------------|---------|--------------|-------------|----------------------------------|
| o 1 místnosti | 62.443 | 62.443 | 181.803 | 291 |
| o 2 místnostech . | 90.581 | 181.162 | 314.503 | 174 |
| o 3 místnostech . | 40.219 | 120.657 | 150.410 | 125 |
| o 4 místnostech . | 20.785 | 83.140 | 87.263 | 105 |
| o 5 místnostech . | 7.607 | 38.035 | 35.053 | 92 |
| o 6 místnostech . | 2.924 | 17.544 | 14.848 | 85 |
| o 7 a více míst. . | 2.465 | 17.255+? | 14.935 | 86—? |
| počet místností neudán | 53 | ? | 130 | ? |
| dohromady | 227.077 | 520.236+? | 798.945 | 153—? |

Vidíme, že se poměry bytové v poválečných letech 1921—1930 zase zlepšily, a to ještě více než v letech 1900—1921. Kdežto v těchto 21 letech pokleslo průměrné osazení bytů jen o 12 osob (na 100 bytů), pokleslo nyní (1921—30) v 10 letech o 18 osob. Nebo při 100 bytech o 1 místnosti činilo průměrné jich osazení v r. 1900 315, v r. 1921 307, pokleslo tedy o 8 osob, naproti tomu v letech 1921—1930 pokleslo v 10 letech, tedy v době poloviční, o 16 osob, tedy dvojnásobný počet.

Celkem je zlepšení bytových poměrů v letech 1900—1930 nepochybné, neboť průměrná hustota obydlí poklesla ve všech kategoriích bytů, v těch největších stejně jako v těch nejmenších. Jenže u nejmenších bytů (s jednou toliko místností), jichž poměry

bytové byly nejhorší, zlepšení bylo poměrně malé; na 100 těchto nejmenších bytů pokleslo totiž průměrné osazení z 315 osob na 291, t. j. o 24 osob, kdežto v průměru všech bytů pokleslo osazení o 30 osob a u bytů největších ještě více.

Bylo by zajímavo srovnati též ciferně počet přelidněných bytů ve všech letech sčítání. Bohužel, nemůžeme zatím počet ten zjistit pro poslední sčítání z roku 1930, ježto potřebná data ještě nejsou uveřejněna. Můžeme tedy srovnání to provésti toliko pro roky 1900 a 1921. Počítáme-li k přeplněným bytům, jak jsem to ve svých „Bodenwerte etc.“ činil, všechny byty bez pokoje a s jedním pokojem a 6 osobami neb více a dále všechny byty s 2 pokoji a 11 osobami neb více, činí počet přeplněných bytů v roce 1900 12.251, nebo z celkového počtu bytů per 94.138 13.0%, v roce 1921 14.307 nebo z celkového počtu bytů per 166.148 toliko 8.6%. Absolutně tedy v těchto 20 letech přeplněných bytů přibýlo, ale relativně (t. j. v poměru k počtu všech bytů) počet jich zcela nepochybně značně poklesl. I v tom jeví se opět zlepšení bytových poměrů.

Z dosavadních vývodů vysvítá nepochybně, že se bytové poměry v Praze v letech 1900—1930 dále zlepšily. Ale neplyne z toho nikterak, že poměry ty lze nazvati dobrými. To vidíme jasně, srovnáme-li na př. bytové poměry v Praze s bytovými poměry ve Vratislavi (Breslau), jak jsem to učinil již pro rok 1900. Podle sčítání bytového z r. 1927⁸⁾ bylo napočteno ve Vratislavi:

| | bytů | s obyt. místnostmi | s obyvateli | na 100 míst- ností připadalo průměrně osob. |
|---------------------------------------|---------|-----------------------|-------------|---|
| o 1 obyt. míst. . . | 16.686 | 16.686 | 40.543 | 243 |
| se 2 obyt. míst. . | 41.019 | 82.038 | 140.333 | 171 |
| o 3 obyt. míst. . . | 43.175 | 129.525 | 160.920 | 124 |
| o 4 obyt. míst. . . | 19.948 | 79.792 | 78.762 | 98 |
| o 5 obyt. míst. . . | 14.264 | 71.320 | 57.103 | 80 |
| o 6 obyt. míst. . . | 8.239 | 49.434 | 36.075 | 73 |
| o 7 a více obyt. místnostech . . . | 7.148 | 56.446 | 38.668 | 68 |
| dohromady | 150.479 | 485.241 | 552.404 | 114 |

⁸⁾ Die Wohnverhältnisse im Deutschen Reich nach der Reichswohnungszählung 1927, sv. 362 statistiky něm. říše.

Srovnáme-li tyto cifry s obdobnými ciframi pro Velkou Prahu, vidíme, že poměry bytové v Praze jsou mnohem nepříznivější než ve Vratislavi. Především jsou v Praze nejmenší byty (s 1 nebo 2 místnostmi) poměrně mnohem četnější. Připadají na ně $\frac{2}{3}$ všech bytů, kdežto ve Vratislavi jen asi třetina. Naopak jsou byty největší (o 5 a více obytných místnostech) zase ve Vratislavi mnohem četnější. Připadá zde na ně okrouhle 1 pětina (20%) všech bytů, kdežto v Praze jen 5—6%. A dále jsou byty ve všech velikostních kategoriích v Praze hustěji zalidněny. Zvláště to platí o bytech nejmenších, o jedné jediné místnosti. V Praze je jich 62.443 a bydlí v nich 181.803 osob, na 100 místností připadá tu 291 osob. Ve Vratislavi je těchto bytů nejmenších jen 16.686 a bydlí v nich 40.543 osob, takže připadá na 100 místností jen 243 osob. A shrneme-li byty o 1 místnosti a o 2, je jich v Praze přes 150.000 a bydlí v nich skoro 500.000 obyvatel, kdežto ve Vratislavi je jich jen 57.000 a bydlí v nich jen 180.000 osob. Naopak velmi komfortně (v bytech o 6 a více místnostech) bydlí v Praze ani ne 30.000 osob, kdežto v menší Vratislavi bydlí v nich skoro 75.000 lidí.

Rozdíly mezi oběma městy co do bytových poměrů jsou velmi zřetelné. Při tom lze ještě podotknout, že Vratislava je z říšskoněmeckých velkoměst co do bytových poměrů jedno z posledních, je totiž páté od zadu (horší poměry bytové vykazují toliko města Hindenburg, Gelsenkirchen, Hamborn, Bochum).⁹⁾ Také jsou Vratislava a Hamborn jediná německá velkoměsta, v nichž se hustota bydlení na 1 místnost v letech 1910—1927 zvýšila.¹⁰⁾

Že v Praze poměry bytové jsou mnohem horší než ve Vratislavi, konstatoval jsem již pro rok 1900 na základě příslušných statistik zcela jasně. Srovnal jsem tehdy velikost bytů (zda s 1, 2, 3, 4 a více pokoji) s počtem obyvatel a shledal, že počet bytů s malým počtem pokojů (hlavně o 1 pokoji) a velkým počtem obyvatel (6 a více), nebo o 2 pokojích s 11 a více obyvateli, je v Praze proti Vratislavi skoro dvojnásobný (počet takto přeplněných bytů činil ve Vratislavi 7.243, v Praze však 12.251). Jak

⁹⁾ Viz die Wohnverhältnisse im Deutschen Reich nach der Reichswohnungszählung 1927, sv. 362 statistiky něm. říše.

¹⁰⁾ Viz Wirtschaft und Statistik IX. roč. 1929, str. 248.

je tomu nyní? zmenšil se rozdíl mezi bytovými poměry obou měst nebo se zvětšil?

Podrobná statistika bytových poměrů v Praze roku 1930 teprve vyjde, proto můžeme zatím srovnání vývoje bytových poměrů v Praze i ve Vratislavi provésti toliko podle některých sumárních dat. V Praze I.—VII. a 4 velkých předměstích, jak jsme viděli, bylo napočítáno r. 1900 v bytech používaných k bydlení (bylo jich 76.881) 179.598 místností a 328.054 obyvatel. Připadalo tedy na 100 místností 183 obyvatel. V roce 1930 však, jak jsme též viděli, bylo napočteno ve Velké Praze ve 227.077 bytech 520.236 místností se 798.945 obyvateli, takže na 1 místnost připadalo aspoň 153 osob. Ve Vratislavi bylo v r. 1900 ve 101.128 bytech napočteno 295.234 místností se 403.881 obyvateli, v r. 1927 bylo však napočteno ve 150.479 bytech 485.241 místností s 552.404 obyvateli. R. 1900 připadalo tedy na 1 místnost v průměru 136, v r. 1927 však jen 114 osob. V obou městech se podle toho bytové poměry v uvedených letech zlepšily, ale přece jen více v Praze (hustota obyvatelstva na 1 místnost klesla o 30 osob na místnost, ve Vratislavi jen o 22 osob). Co bylo příčinou, že vývoj bytových poměrů byl v těchto letech v Praze příznivější. Mám za to, že hlavní příčinou byla okolnost, že ochrana nájemníků byla v Československu v uvedených letech odstraňována v mnohem povlnějším tempu. To vidíme na př. z toho, že procento, které připadalo ze životních nákladů na výdaje na byt, činilo v září r. 1930 v Německu 18%, v Československu v srpnu 1930 toliko 9·11—9·47 (první procento značí procento životních nákladů připadajících na byt u rodiny dělnické, druhé u rodiny úřednické),¹¹⁾ a že se tedy procento to v Německu následkem rychlejšího odstraňování ochrany nájemníků již daleko více přiblížilo poměru normálnímu (asi 20—25%) než v Československu. Jak jsem pravil v citované přednášce,¹²⁾ indexy životních nákladů „vedou nás k závěru, že ochrana nájemníků vede ke zmenšení nákladů životních a v dalším i ke zmenšení mezd (*ceteris paribus*); odstranění její

¹¹⁾ Viz přednášky „K naší otázce bytové“ ve sbírce přednášek pořádaných českou národohospodářskou společností v období 1930—31, I. str. 20.

¹²⁾ L. c. str. 25.

naopak vede ke zvýšení nákladů životních a v dalším i ke zvýšení mezd (*ceteris paribus*) a tudíž i cen bytů.“

Že je tomu tak, a že ceny bytů nepodléhajících zákonné ochraně nájemníků jsou mnohem (2—3krát) vyšší než ceny bytů chráněných, vidíme zcela zřetelně z tab. V (Úhrny ročního nájemného a průměrné roční nájemné v pronajatých bytech podle velikosti bytů a se zřetelem k zákonné ochraně nájemníků) obsažené v Mimořádných zprávách Státního úřadu statistického.¹³⁾ Podle tabulky té činilo průměrné roční nájemné (v Kč) z bytů zákonné ochraně nájemníků

| | podlé- hajících | nepodlé- hajících | pro- najatých | bytů bylo | | |
|---------------------------------|--------------------|----------------------|------------------|-----------|--------------------|----------------------|
| | | | | vůbec | podléha- jících | nepodlé- hajících |
| o 1 pok. nebo kuch. | 596 | 2.164 | 1.301 | 530 | 293 | 237 |
| o 1 pok. s kuchyní | 1.057 | 3.091 | 1.836 | 878 | 548 | 330 |
| o 2 pok. bez kuch. | 2.100 | 5.672 | 3.895 | 47 | 19 | 28 |
| o 2 pok. s kuch. | 2.280 | 5.153 | 3.603 | 537 | 300 | 237 |
| o 3 pok. bez kuch. | 3.619 | 9.855 | 7.177 | 14 | 4 | 10 |
| o 3 pok. s kuch. | 4.005 | 7.963 | 5.700 | 360 | 185 | 175 |
| o 4 pok. bez kuch. | 5.516 | 14.648 | 11.499 | 4 | 2 | 2 |
| o 4 pok. s kuch. | 6.164 | 11.728 | 8.791 | 152 | 55 | 97 |
| o 5 pokojích | 8.989 | 16.341 | 12.939 | 53 | 20 | 33 |
| o 6—10 pokojích | 12.565 | 26.902 | 21.405 | 44 | 11 | 33 |
| o 11 a více pokojích neudáno | 27.025 718 | 105.220 2.042 | 73.231 1.424 | 5 1 | 2 — | 3 1 |
| úhrn bytů | 1.652 | 4.355 | 2.803 | 2.625 | 1.439 | 1.186 |

Vidíme z toho sestavení, že byty nepodléhající zákonné ochraně nájemníků jsou ve všech kategoriích značně dražší než byty chráněné, že však poměrně nejdražší jsou tyto byty nechráněné o jednom pokoji s kuchyní i bez ní. Příčinu je těžko zcela bezpečně stanovit, ale soudím, že zjev ten je v souvislosti s větší poptávkou po bytech nejmenších.

Může ještě vzniknout otázka, jaký účinek má zdražení bytů, které pozbudou zákonné ochrany nájemníků, na bytové poměry.

¹³⁾ Mimořádné zprávy Státního úřadu statistického RČS. číslo 33—36, ročník I. (1931).

Následující tabulka nám ukazuje, jak jsou zalidněny byty chráněné i nechráněné.

| | o 1 místnosti | o 1 pok. s kuchyní | o 2 pok. bez kuch. | o 2 pok. a kuch. | o 3 pok. |
|---|------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|-------------|
| Počet bytů chráněných | 28.928 | 48.002 | 815 | 70.722 | 9.916 |
| počet osob v nich bydlících | 89.349 | 171.040 | 2.296 | 70.494 | 41.826 |
| na 100 bytů chráněných připadá v průměru osob | 309 | 356 | 281 | 376 | 422 |
| Počet bytů nechráněných | 33.515 | 40.601 | 1.163 | 21.103 | 11.102 |
| počet osob v nich bydlících | 92.904 | 138.383 | 2.784 | 78.638 | 46.117 |
| na 100 bytů nechráněných připadá v průměru osob | 277 | 341 | 239 | 372 | 415 |
| | o 4 pok. | o 5 pok. | o 6—10 | s více než 10 | dohromady |
| Počet bytů chráněných | 2.907 | 839 | 417 | 20 | 110.580 |
| počet osob v nich bydlících | 13.502 | 4.142 | 2.342 | 161 | 395.196 |
| na 100 bytů chráněných připadá v průměru osob | 464 | 494 | 561 | 805 | 357 |
| Počet bytů nechráněných | 4.861 | 2.085 | 21.38 | 135 | 116.497 |
| počet osob v nich bydlících | 22.149 | 706 | 11.772 | 1.169 | 403.749 |
| na 100 bytů nechráněných připadá v průměru osob | 455 | 465 | 550 | 866 | 346 |

Očekávali bychom vlastně, že zdražením bytů v bytech nechráněných (ať již v bytech nově vzniklých nebo v bytech starých, které ochrany z té neb z oné příčiny pozbyly) poměry bytové v nich se zhorší. Ve skutečnosti však vidíme, že poměry bytové v těchto bytech nechráněných jsou ve všech kategoriích velikostních lepší. Příčinu sluší podle mého mínění hledati v tom, že takové nové byty najímají z pravidla přece jen osoby poněkud lépe situované.

Z á v ě r I. č á s t i.

Shrneme-li výsledky, k nimž jsme došli v této I. části, můžeme říci, že se bytové poměry ve Velké Praze poznenáhlu sice zlepšují, že se to však děje velmi pomalu a že poměry ty jsou dosud velmi špatné. To plyne zvláště ze srovnání s Vratislaví, která přece zaujímá z měst říšskoněmeckých jedno z posledních míst. Viděli jsme to zvláště při srovnání bytů nejmenších (o jedné místnosti neb o jednom pokoji bez kuchyně). Těchto nejmenších bytů je v Praze poměrně mnohem víc a jsou

mimo to mnohem více zalidněny nebo — můžeme též říci — přelidněny. To je fakt velmi důležitý, neboť špatné bytové poměry jsou, jak známo, semeništěm různých nepravostí a vedou k sociální nespokojenosti a nepokojům. Jakým způsobem lze tu zjednat nápravu? Jisto je, že nelze tu nápravu zjednat najednou, tak jako ony poměry nevznikly také najednou. Jsou zde možny dvě cesty: buď zlepšením důchodových poměrů širokých vrstev nebo zlevněním bytů. Ale první cesta je za nynějších hospodářských poměrů skoro vyloučena. Ale také druhá cesta je nyní velmi těžko schůdna. Třeba tu jen vzpomenouti toho, že je u nás dosud ještě v platnosti ochrana nájemníků proti zvyšování činží a výpovědém. Má-li se dojít k normálním poměrům, třeba tuto ochranu poněkud odstraniti. Ale to znamená zároveň zvyšovati hladinu činží a zhoršovati poměry bytové. To je právě hlavní problém při úpravě bytových poměrů: jak je možno, odstraniti ochranu nájemníků a přejíti zase k normálním poměrům na poli bytovém a při tom přece zabrániti zhoršování bytových poměrů aspoň u vrstev nejslabších? S tohoto hlediska hodláme pozorovati osnovu nového bytového zákona.

II. Osnova nového bytového zákona.

Osnova nového bytového zákona byla předložena Národnímu shromáždění na jaře r. 1932. Tato osnova liší se ode všech dosavadních zákonodárných návrhů — s jedinou výjimkou návrhu úřednické vlády z roku 1926, který však ztroskotal — tím, že má *d e f i n i t i v n ě* upravit ochranu nájemníků ve starých domech a státní podporu staveb nových domů. Osnova bytového zákona skládá se z 15 oddílů, z nichž poslední obsahuje jen všeobecná a společná ustanovení pro ostatní oddíly. Prvních 14 oddílů lze věcně rozdělit v 6 částí.¹⁴⁾

První tři oddíly, z nichž I. jedná o *z j i š ť o v á n í* bytové p o t ř e b y, II. o obecní zprostředkovatelně bytů a III. o bytovém

¹⁴⁾ Viz článek tvůrce osnovy, odb. přednosta Dr. H. Kubišty „Osnova nového bytového zákona“ v Sociální Revui, roč. XIII. (1932), číslo 5 (květen).

dozoru, mají především společný účel zjistiti bytovou potřebu a úhradu v obci. V I. oddílu stanoví se v § 1, že obce, které mají podle posledního sčítání lidu více než 5000 obyvatel, jsou povinny svými orgány a na svůj náklad zjišťovati bytovou potřebu, bude-li jim to ministerstvem sociální péče nařízeno. Obec, zjišťující bytovou potřebu, je povinna vhodným způsobem upozorniti obyvatelstvo na zjišťování bytové potřeby a veřejnou vyhláškou vyzvati všechny osoby, které mají v obci své bydliště, ale nemají v ní vlastního samostatného bytu, aby oznámily kromě svých osobních, rodinných a dosavadních bytových poměrů zejména: a) jak velký byt hledají a b) jaké nájemné mohou platiti. Dále je povinna uložit všem vlastníkům domů, kteří mají neobydlený byt ve svém domě, aby oznámili způsobem ve vyhlášce uvedeným, kolik a jak velikých bytů je v jejich domě neobydleno, zda jsou neobydlené byty pronajaty, za jaké nájemné je vlastník domu ochoten byt pronajmouti nebo z jakého důvodu nehodlá byt ani pronajmouti ani dáti jinak v užívání třetí osobě (§ 5). Obec sestaví pak výsledky svého šetření ve výkaz předepsaný ministerstvem sociální péče a předloží jej v ustanovené lhůtě zemskému úřadu (§ 8). Sama pak založí na základě přezkoumaných oznámení seznam osob hledajících byt v obci.

Oddíl II. týká se „obecní sprostředkovatelný bytů“. § 11 stanoví, že města Praha, Brno a Bratislava jsou povinna a ostatní obce oprávněny zříditi a udržovati obecní sprostředkovatelnou bytů podle ustanovení tohoto oddílu. V obci, ve které jest obecní sprostředkovatelná bytů, jsou vlastníci domů nebo trvalí uživatelé domů a jde-li o byt nebo místnost dávanou do podnájmu, pronajímatelé těchto místností povinni přihlašovati a odhlašovati podle ustanovení § 14 a 13 byty a místnosti, na které se vztahuje činnost obecní sprostředkovatelný bytů (§ 13). Podle § 16 obecní sprostředkovatelná bytů je povinna sprostředkovati bezplatně nájem bytů a místností u ní přihlášených k pronajmutí, a to tím způsobem, že sdělí osobám, které se u ní poptávají po bytě nebo jiných místnostech a u nichž uzná potřebu bytu nebo jiných místností, adresy bytů a místností vyhovujících aspoň přibližně žádaným vlastnostem, při čemž má dbáti zejména při sprostředkování malých bytů toho, aby nabízený byt vyhovoval co možná individuální potřebě osoby byt hledající. Podle § 17

jsou soukromé podniky zabývající se po živnostensku sprostředkováním bytů povinny učiniti obecní sprostředkovatelně o každé u nich učiněné nabídce bytů nebo místností, na které se vztahuje její činnost, nejdéle následujícího dne po učiněné nabídce oznámení.

Oddíl III. týká se konečně dozoru na byty. Podle § 25 jsou města Praha, Brno a Bratislava povinna a ostatní obce oprávněny zavést dozor na byty podle ustanovení tohoto oddílu. Dozor na byty se vztahuje (§ 26) na všechny byty a na všechny místnosti, kterých se užívá trvale nebo přechodně k bydlení nebo jen ke spaní, se všemi k nim patřícími vedlejšími místnostmi, chodbami, schodištěm, sklepy, půdou, dvory a se vším ostatním příslušenstvím. Podle § 27 má obec právo prohlížeti byty a místnosti právě uvedené, aby zjistila jejich stav a způsob jejich užívání. Vlastník domu a uživatelé bytů a místností jsou povinni dovoliti orgánům dozoru na byty vstup do místností a jejich prohlídku a dáti jim k jejich dotazu podle pravdy potřebná vysvětlení. Budou-li při prohlídce zjištěny stavební vady nebo závady v užívání, má orgán dozoru na byty ihned upozorniti na jejich příčiny a následky a pokud možno poraditi, jak by se vady daly odkliditi . . . do lhůty zároveň smluvené (§ 29). Uplynula-li marně lhůta určená podle § 29, budiž vlastník domu vyzván nyní obcí, aby odklidil vady v přiměřené lhůtě (§ 30). Neodklidí-li vlastník domu ve lhůtě té stavební vady bez vážných důvodů, může obec 1. sama vady odkliditi na náklad a nebezpečí vlastníka domu nebo 2. zmocniti nájemníky, aby sami vady odklidili nebo dali odkliditi na náklad a nebezpečí vlastníka domu nebo 3. zakázati užívání vadného bytu nebo vadných místností k bydlení nebo ke spaní a naříditi jejich vyklizení . . . Neodklidí-li majitel bytu bez vážných důvodů ve lhůtě mu dané závady spojené s užíváním bytu, může obec podle § 32 1. zakázati nebo obmeziti užívání jednotlivých místností, 2. zakázati nebo obmeziti přijímání podnajímeníků a nocležníků do bytu.

Dále má podle § 34 obec povinnost nejdéle do tří let poté, kdy dozor na byty byl zaveden, vydati bytový řád. Bytový řád má obsahovati zejména ustanovení o tom: 1. na jaké byty a místnosti se bytový dozor vztahuje, 2. za jakých podmínek se smí užívati místností k bydlení nebo ke spaní, 3. jaké povinnosti má vlastník domu, 4. jaké povinnosti má majitel bytu, 5. za jakých

podmínek se smějí přijímati do bytu osoby nepatřící k rodině majitele bytu, zejména podnájemníci a nocležníci, 6. jakým způsobem bude dozor na byty prováděn, 7. kdy lze dovoliti výjimky z ustanovení bytového řádu.

Oproti zmíněným ustanovením vznikl již prudký odpor, jednak se strany majitelů domů, jednak se strany obcí. Majitelé domů obracejí se jednak proti povinnosti ohlašovati prázdné byty, hlavně však oproti navrhovanému dozoru na byty. Vidí v tom omezení své vlastnické dispozice všemi částmi svého domu, po případě též zmenšení výnosu jeho. Obce zase, jež jsou beztoho již přetíženy různými agendami přenesené působnosti, vidí v povinnosti zjišťovat bytovou potřebu, sprostředkovati mezi majiteli domů a najímateli, jakož i vésti dozor na byty novou agendu je zatěžující i zamítají — ne všechny, ale velká část jich — jakoukoli novou povinnost v těchto směrech. Odborový přednosta Dr. Kubišta poukazuje ve svém dříve citovaném článku především k tomu, že povinnost majitelů domů byty přihlašovati a odhlašovati nutně souvisí s obecní sprostředkovatelnou bytů, že pak mimořádný sjezd Svazu československých měst a obcí, konaný v Praze dne 30. listopadu 1930, se usnesl všemi hlasy proti jednomu hlasu komunistickému, aby v novém bytovém zákoně byly stanoveny právní základy pro trvalou a soustavnou organizaci komunální bytové péče, zejména ve větších městech, a aby za tím účelem byly zřizovány bytové úřady pro vykonávání bezplatného sprostředkování bytů, povinného bytového dozoru a soustavné podpory stavebního ruchu. Pokud pak se týče námitek oproti bytovému dozoru, poukazuje Dr. Kubišta k tomu, že tento dozor má býti na prospěch především majitelům domů, neboť pomáhá udržovati a chrániti jim jejich majetek. Ale nejen v soukromém zájmu majitele domu, ale i v zájmu veřejném je udržovati domovní majetek ve stavu k užívání způsobilém co nejdéle, pokud je to jen hospodárné. Dále odvolává se Dr. Kubišta na starší náměty ve příčině zavedení bytového dozoru v obcích, tak na oběžník zemské správní komise království Českého ze dne 13. července 1915 na všechny okresní výbory, kterým důtklivě doporučovala zavedení bytového dozoru v obcích jako součást veřejné péče bytové, na osnovu zemského zákona o bytovém dozoru, která byla v bývalém rakouském ministerstvu veřejných prací již

v r. 1916 hotova, dále na usnesení zdravotního výboru Národního shromáždění ze dne 14. ledna 1919, aby ministerstvem veřejného zdravotnictví byl vypracován a Národnímu shromáždění předložen návrh zákona, týkající se bytového dozoru. Pak následuje až v listopadu 1930 resoluce přijatá na sjezdu Svazu československých měst a obcí, žádající zavedení povinného bytového dozoru zejména ve všech větších městech. V cizině pak je podle Dra Kubišty bytový dozor, prováděný skoro výlučně obcemi, některými státy (Francií, Norskem, Anglií, Německem, Holandskem, Švédskem, Polskem, Finskem, Švýcarsy, Dánskem a Itálií) již dávno zaveden.

Mám za to, že odborový přednosta Dr. Kubišta důležitost řádné statistiky bytů, sprostředkovatelný bytů a bytového dozoru velmi dobře prokázal. Nicméně mám za to, že nesmíme důležitost její také přeceňovat. Všemi těmito prostředky lze totiž nepochybně dosažený stav bydlení udržeti na jeho dosavadní výši, ale nelze jej jimi zvýšiti. A toho by bylo co nejvíce zapotřebí, vždyť jsme viděli na příkladu Prahy, jak špatné jsou její bytové poměry a jak by bylo žádoucí je zlepšiti. Ale k tomu nestačí prostředky právě uvedené, nýbrž je k tomu zapotřebí prostředků jiných, které by vedly poněkud ku zlevnění bytů, zvláště malých.

Osnova nového bytového zákona rozeznává v oddíle IV. nepřímou podporu stavebního ruchu a přímou. Nepřímou podporu dělí na „Opatření stavenišť“ (hlava první), „Stavební úlevy“ (hlava druhá), „Rozhodčí soudy mzdové“ (hlava třetí), a „Daňové a poplatkové úlevy“ (hlava čtvrtá).

K opatření stavenišť má vedle prodeje státních pozemků sloužití hlavně vyvlastňování pozemků. Oproti dřívějším ustanovením nastává tu změna potud, že dosud nemohly býti neparcelované pozemky soukromníků vůbec vyvlastňovány, byly-li tu pozemky patřící obci, veřejnému fondu a pod., které byly k zastavení způsobilé, nyní však nečiní se již rozdílu mezi pozemky obecními a soukromými v té příčině. V § 42 praví se, že „pozemky dosud nezastavěné mohou býti vyvlastněny pro stavbu obytných domů s příslušenstvím, pro stavbu nutných hospodářských budov drobného zemědělece a pro stavbu nutné malé provozovny drobného živnostníka, byl-li v obci prokázán nedostatek malých bytů na základě šetření o bytové potřebě... Nedostatek bytů lze považovati za prokázaný, jde-li o vyvlastnění pozemků pro stavbu

rodinných domků, pro stavbu nutných hospodářských budov drobného zemědělce a pro stavbu nutné malé provozovny drobného živnostníka.“ Ovšem „přísluší podle § 46 vlastníku vyvlastněného pozemku přiměřená náhrada. Při určení náhrady budiž přihlíženo k ceně pozemku, jak ji přiznal vlastník pozemku v řízení za účelem vyměření daní nebo veřejných dávek nebo k úřednímu ocenění pozemku, se kterým se vlastník v onom řízení spokojil a není-li tohoto měřítka, k obecné hodnotě pozemku.“

Ale „ustanovení o vyvlastňování pozemků nejsou způsobilá, jak praví Dr. Kubišta¹⁵⁾, působiti jako prostředek, kterým lze čeliti zdražování pozemků. Brání tomu již samo zákonné ustanovení o přiměřené náhradě za vyvlastněný pozemek. Také osnova bytového zákona nechce svým novým ustanovením o určování náhrady působiti ke stlačování přiměřené náhrady, nýbrž pouze k ustálenějšímu a spravedlivějšímu jejímu určování. Toto zamýšlí osnova docílití institucí stálých úředních odhadců pro stanovení cen pozemků a ustanovením o vlastním ocenění pozemku jeho majitelem, bude-li pro takové oceňování pozemků dán podklad v řízení za účelem vyměření daně nebo veřejných dávek, na př. z nezastavěných pozemků.“

O hlavním městě Praze přináší § 51 ještě zvláštní ustanovení a ustanovení ta mohou býti podle § 52 vládním nařízením rozšířena také na jiné obce. Podle § 51 má Praha v mezích potvrzeného plánu upravovacího (plánu polohy) a pokud ho není, v mezích platného plánu parcelačního právo na vyvlastnění všech nemovitostí, jejichž dobrovolný výkup se nezdařil a jichž jest v obvodu obce zapotřebí ke zřízení soukromých i veřejných budov, veřejných komunikací, stok, vodovodů, plynovodů, elektrovodů a jiných veřejných zařízení za tím účelem, aby určité ohraničené území mohlo býti souvisle zastavěno obytnými domy, když toto území leží stranou od části obce již souvisle zastavěné . . . Pro určení trhových cen za obecní staveniště ležící v území uvedeném v odst. 1. platí zásada, že na staveniště způsobilá k zastavění má býti podle jejich výměry a hodnoty rozvržen: a) náklad spojený s nabytím pozemků a s jejich úpravou, b) náklad na zřízení a úpravu ulic nebo náměstí, na jejich kanalisaci, osvětlení a na zavedení

¹⁵⁾ L. c. str. 265.

pitné a užitkové vody . . . , c) přiměřená přírážka na režii. Obec jest povinna předložiti rozvrh trhových cen stavenišť s jejich výpočtem zemskému úřadu ku přezkoušení a ku schválení.

Hlava II. § 55—67 pojednává o stavebních úlevách. Ustanovuje se tu mezi jiným v § 56, že bylo-li o návrhu plánu regulačního (polohového) zahájeno předepsané řízení za účelem jeho schválení, není v regulovaném území dovoleno prováděti nové stavby, přístavby a přestavby, které by byly s navrženým regulačním plánem v rozporu . . . V hlavním městě Praze může však stavební úřad odepřítí parcelační a stavební povolení v částech obecního území, které postrádají nezbytných zařízení komunikačních, kanalisačních a vodovodních . . . není-li provedení těchto zařízení buď obcí neb jiným způsobem zabezpečeno. Toto ustanovení je sice v zájmu plánovitého rozšiřování města Prahy, ale na druhé straně se jím monopolní postavení pozemků pojatých do regulačního plánu nepochybně ještě zotruje.

V hlavě III. jsou ustanovení o rozhodčích soudech mzdových, podobná ustanovením dosavadním.

V hlavě IV. pojednává se o daňových a poplatkových úlevách. Podle § 83 osnovy přísluší stavbám uvedeným v § 134 zákona o přímých daních z r. 1927 osvobození od domovní daně a přírážek na dobu 15 let, budou-li dokončeny do konce roku 1934 (normální osvobození trvá podle § 135 zák. o přímých daních toliko 6 let). Domům s malými byty a malými provozovnami, kterým podle § 136 zák. o přímých daních příslušelo osvobození od domovní daně a všech přírážek na 12 let, povoluje se nyní podle § 84 osvobození na dobu 25 let, budou-li dokončeny do konce roku 1934. Za domy s malými byty a provozovnami pokládají se taková stavení, ve kterých z úhrnu obyvatelných podlahových ploch a podlahových ploch místností věnovaných obchodním, živnostenským neb jiným účelům připadají alespoň dvě třetiny na malé byty a malé provozovny. Za malé byty považují se stavebně v sobě uzavřené byty, jejichž obytná podlahová plocha nepřesahuje celkem 80 m². Za malé provozovny pokládají se stavebně pro sebe uzavřené dílny drobných živnostníků, obývajících malý byt v témže domě, aneb nebydlí-li v něm, takové dílny o podlahové ploše do 36 m². Stavby osvobozené podle §§ 83 a 84 od domovní daně a přírážek jsou podle § 86 osvobozeny také

od dávky z nájemného nebo z používaných místností na dobu 10 let, jde-li o stavby uvedené v § 134, a na dobu 20 let, jde-li o stavby uvedené v § 136 zákona o přímých daních (domy s malými byty a malými provozovny).

V § 87 se praví, že „počínaje rokem 1935 zkracuje se doba dočasného osvobození od domovní daně a přírážek, ustanovená v §§ 83 a 84, pro stavby dokončené v každém dalším dvouletí vždy o 1 rok, dokud neklesne na výměru pravidelného osvobození podle §§ 135 a 136 zákona o přímých daních (t. j. tedy na dobu 6 resp. 12 let). Zdá se, že toto ustanovení je v souvislosti s míněním odb. přednosty Dra. Kubišty, že „každá podpora staveb obytných domů, která má všeobecnější ráz, vyhání do výše ceny některé složky nebo několika složek stavebního nákladu, a že je proto zbytečným a marným obětováním veřejných prostředků na podporu, nelze-li zabránit stoupání stavebního nákladu. Je — pokračuje dále — nejvýš nehospodárným na př. přiznávati novostavbám dlouhé daňové osvobození, nedovedeme-li zabrániti stoupání cen stavebních hmot, nebo nechceme-li či nedovedeme-li čeliti zdražování stavebních pozemků.“¹⁶⁾ Ale s tímto názorem váženého p. odborového přednosty nemohu přece jen souhlasit. Sledujeme-li zpět myšlenkový pochod, z něhož vznikl, tu docházíme k poznání, že názor ten plyne ze základního názoru, že primární je výše nájemného a ceny pozemků i stavební náklady jsou z ní odvozeny. Názor ten je sice dosti rozšířen, nicméně nepokládám jej za správný. Lze proti němu především uvést velmi pádné důvody deduktivní. Takové důvody uvedl již prof. Horáček ve své knize „Bytová otázka a městská renta pozemková“, Knihovna Sborníku věd právních a státních, řada státovědecká, čís. VII., Praha 1905.¹⁷⁾

¹⁶⁾ V dříve cit. článku „Osnova nového bytového zákona“, str. 264.

¹⁷⁾ Praví v té příčině na str. 78: „K jiným důsledkům v otázce této docházejí ti, kdo pokládají výši nájemného za živel primární, hodnotu pozemku pak za živel odvozený. Hodnota pozemku řídí se podle nich skutečnou neb budoucí výnosností tohoto pozemku, kapitalisovanou podle obvyklé míry úrokové. Vysoká hodnota pozemku není tedy příčinou vysokého nájemného, nýbrž naopak vysoké nájemné (třeba teprve v budoucnosti docílitelné) jest příčinou vysoké hodnoty pozemkové. Výše nájemného pak řídí se poptávkou solventních spotřebitelů podle ustáleného obyčeje, jakou kvotu ze svých důchodů věnují k ukojování potřeby bytové. Při

K těmto důvodům deduktivním připojil jsem já též, podle mého názoru velmi přesvědčivý, důvod induktivní. Srovnal jsem totiž ve své knize „Mietzinse und Bodenwerte in Prag in den Jahren 1869—1902“,¹⁸⁾ o níž jsem se již zmínil, v kap. IX. poměry důchodové, nájemné a pozemkové v Praze a Vratislavi (Breslau). Poměry důchodové se v r. 1901 v obou těchto městech velmi podobaly. Podle theorie, o níž jsem se právě zmínil, měli bychom tedy očekávat, že budou v obou těchto velkoměstech také ceny bytů i pozemků přibližně si odpovídat. Ale při podrobném statistickém srovnání cen bytů i cen pozemků jsem shledal, že byty v Praze jsou v průměru aspoň o jednu čtvrtinu, bezpochyby však ještě o hodně víc, dražší než ve Vratislavi, naproti tomu však ceny stavebních pozemků jsou v Praze poměrně mnohem

stoupajících důchodech a stoupající této kvotě stoupá i nájemné a tudíž i hodnota pozemků.

Nedá se upříti, že tento myšlenkový pochod jest logický a jednoduchý, avšak bližší uvažování přece vzniknouti dává pochybnosti o jeho správnosti. Především neuspokojuje odůvodňování výše nájemného pouhou konsumpční schopností a vůlí spotřebitelů, neboť pak by i ceny jiných statků takovým způsobem mohly býti vykládány. Výše důchodů a zvláště libovůle neb obyčej, jakou kvotu jich k ukojení určité potřeby kdo věnovati chce, jsou veličiny příliš pružné, než aby mohly býti pevným základem k vyložení tak objektivního jevu hospodářského, jakým jest cena. Vždyť většina obyvatelů určitou a sice velmi vysokou kvotu svých důchodů k účelům úhrady nájemného nevěnuje dobrovolně, nýbrž učiniti tak musí.

Mimo to však ani zkušenost nedokazuje, že hodnota pozemků řídí se vždy jejich výnosností. Mysleme si dva pozemky stejné velikosti a konfigurace vedle sebe, z nichž následkem pásmového stavebního řádu prvý smí býti zastavěn čtyřpatrovým, kdežto druhý jen jednopatrovým rodinným domem. Ustanovení takové dojistá stlačí hodnotu druhého pozemku, ale nikoliv až do té míry, do jaké by ona klesnouti musila v poměru k zmenšené jeho výnosnosti. Vždyť známo, že pozemky, na nichž se nalézají rodinné obytné domy a zahrady uvnitř města, třeba jich skutečný výnos byl poměrně nízký a třeba — opět následkem ustanovení stavebního řádu — by ani zvýšen býti nemohl, přece mají poměrně velmi vysokou hodnotu. Zde výnosnost a tedy výše nájemného nemůže býti živlem primárním, jako jím není také při jiných vzácných statcích hospodářských.“

¹⁸⁾ Česky jsem současně uveřejnil výsledky tohoto srovnání ve článkách „Jaký účinek má domovní daň činžovní jednak na ceny bytů a poměry bytové, jednak na ceny pozemků stavebních a domů v Praze“ v Obzoru národohospodářském roč. XIV. (1909) a „Vývoj cen nájemných a pozemkových v Praze“ ve Sborníku věd právních a státních roč. X. (1909).

nižší než ve Vratislavi. Oba tyto zjevy (vyšší ceny bytů, nižší ceny stavebních pozemků) nepochybně byly způsobovány vysokou daní činžovní (i s přírážkami) v Praze. Daň tato totiž, pokud postihuje onu část činží, jež odpovídá zúročení stavebního kapitálu, zvyšuje tuto část a přesunuje se na nájemníky, naproti tomu pokud postihuje onu část, jež odpovídá pozemkové rentě, zmenšuje tuto rentu a tudíž snižuje i ceny stavebních pozemků. Všechny tyto zjevy jsem při srovnání poměrů v Praze a ve Vratislavi mohl zřetelně pozorovat, a ony svědčí tedy nepochybně o správnosti oné theorie, podle níž ceny bytů závisejí přece, z největší části, na výši stavebních nákladů. A zároveň plyne z nich též nesprávnost mínění Dra Kubišty, že každá podpora staveb obecných domů, která má všeobecnější ráz (patří mezi ně též dlouhé daňové osvobození novostaveb), vyháání do výše ceny některé složky nebo několika složek stavebního nákladu a je proto zbytečným a marným obětováním veřejných prostředků na podporu. Mám tedy za to, že by bylo záhodno, nynější osvobození novostaveb, zvláště u domů s malými byty (na 25 let), ponechat i na dále.

Ostatně se v § 88 stanoví, že stavbám právnických osob veřejného práva a obecně prospěšných stavebních sdružení uvedeným v § 136 zákona č. 76/1927 Sb. z. a n., na které byla udělena podpora podle hlavy páté, přísluší dočasné osvobození od domovní daně a přírážek na dobu 25 let bez rozdílu, kdy budou dokončeny. Dr. Kubišta ve svém cit. článku na str. 266 praví k tomu, že „tímto ustanovením se po prvé v našem bytovém zákonodárství činí co do dočasného daňového osvobození rozdíl mezi určitým druhem staveb obcí a družstev a mezi stavbami ostatních stavebníků. V tomto výjimečném ustanovení budiž však spatřován náběh k všeobecně platnému ustanovení, podle něhož každá stavba domu, obsahujícího malé, ale prokázaně zdravé byty, u nichž daňové osvobození zaručeně se projeví v trvalém snížení činže, které tedy budou nejen zdravé, ale pokud jen možno, i laciné, má požívatí stejně dlouhého daňového osvobození, jak je osnova bytového zákona určuje pro podporované stavby obcí a družstev. Provedení této myšlenky naráží zatím na technické překážky.“ Nevím, jaké jsou to technické překážky, mám však za to, že kdyby dosavadní ustanovení o dočasném osvobození novostaveb byla prodloužena i na dále, byla by i ona nahoře zmíněná myšlenka provedena.

Přímá podpora stavebního ruchu je upravena v hlavě páté zákona. Podporu tu neudílí nyní stát sám jako dříve, nýbrž zvláště k tomu určený státní bytový fond. Fondu tomu se prikazují: výnos stavebního příspěvku, o němž bude ještě zvlášť mluveno, náhrady předepsané podle zákonů o stavebním ruchu z let 1919 a 1924, platy povinné z důvodu postihového práva podle ustanovení oddílu X. zákona. Mimo to bude mu ze státních prostředků prikazována ročně určitá částka. A také může mu podle § 98 být poskytnuta ze státních prostředků záloha.

Dle § 104 může státní bytový fond udíleti podporu především ve způsobě záruky podle ustanovení §§ 110 až 118. Podpora ve způsobě záruky Státního bytového fondu záleží v tom, že fond zaručí se věřiteli za zápůjčku, a to za zúrokování, umořování a ostatní vedlejší platy a za splacení zaručené zápůjčky s příslušenstvím, nedostojí-li dlužník svým povinnostem. Podpora ve způsobě záruky Státního bytového fondu může být udělena ve všech případech uvedených v § 108, odst. 1, t. j. právnickým osobám veřejného práva na novostavby neb úplné přestavby domů s malými byty a malými provozovny, na nástavby a přístavby i na úpravu celých budov dosud neobytných, zřídí-li se úpravou malé byty podle § 136 odst. 3. zák. č. 76/1927, na stavbu chudobinců, starobinců, útulků a podobných domů pro trvalé hromadné ubytování chudých osob, na stavbu domů určených pro přechodné hromadné ubytování méně zámožných nebo chudých osob, dále obecně prospěšným stavebním sdružením na tytéž stavby, majitelům podniků průmyslových, obchodních, živnostenských a zemědělských, zřizují-li byty pro zaměstnance podniku, oprávněným podnikatelům staveb na stavby domů s malými byty a malými provozovny, obsahuje-li dům aspoň čtyři nájemné byty, fysickým osobám na stavbu rodinných domků. Záruka Státního bytového fondu na hypotekární zápůjčky poskytnuté na stavby oprávněných podnikatelů staveb smí být převzata jen tehdy, zaváže-li se obec, v níž je dům, že ze svého ponese a Státnímu bytovému fondu nahradí polovici všech výloh, které by mu vzešly z důvodu převzetí záruky. Zaručená zápůjčka smí u rodinných domků činiti nejvýše 40%, u staveb a úprav právnických osob veřejného práva smí činiti nejvýše 50%, u staveb

obecně prospěšných stavebních sdružení rovněž nejvýše 50% (a s připočtením zápůjček pořadím předcházejících nejvýše 90%, a má-li stavba povahu domu s nejmenšími byty nebo jde-li o svobodárnu, noclehárnu nebo o přechodné hromadné ubytování chudých osob, nejvýše 95%), u staveb majitelů podniků, zřizují-li byty pro zaměstnance, nejvýše 30% stavebního nákladu řádně zjištěného.

Dále může státní bytový fond udělit podporu též ve způsobě přímé zápůjčky podle ustanovení §§ 119 až 122. Taková přímá zápůjčka může však býti udělena toliko 1. osobám nemajetným na stavbu rodinných domků s nejmenšími byty, 2. právníkům osobám veřejného práva na všechny stavby dříve uvedené, zřídí-li se stavbou neb úpravou nejmenší byty pro osoby nemajetné, 3. obecně prospěšným stavebním sdružením na stavbu rodinných domků s nejmenšími byty a na stavbu nájemních domů obytných s nejmenšími byty a na svobodárny, noclehárny a přechodné, hromadné ubytování chudých osob. Přímá zápůjčka musí dle § 120 býti na nemovitosti, na kterou byla udělena, zajištěna zástavním právem, a to pravidelně v II. knihovním pořadí. Úroková míra přímé zápůjčky činí pravidelně 5%, jde-li však o chudé osoby, může býti stanovena nižší částkou než 5%, nikoli však nižší než 2%.

Také může Státní bytový fond poskytovat podporu ve způsobě ročního příspěvku na zúročení a úmor zápůjčky (§§ 123 až 127). Státní bytový fond zavazuje se tu stavebníkovi přispívati k anuitě zápůjčky nebo zápůjček na stavbu neb úpravu poskytnutých ročně takovou částkou, aby výdaje na úrocích, postihující vlastníka stavby, nečinily více než 5% zápůjčky, pravidelně však nejvýše částkou 1½% ze zápůjčky nebo její části. Je-li stavebníkem nebo čekatelem rodinného domku osoba chudá nebo jde-li o stavby neb úpravy právníků osob s byty určenými pro chudé osoby, může roční příspěvek býti určen částkou nejvýše 4% ze zápůjčky nebo její části. Dle § 124 může však podpora ve způsobě ročního příspěvku na zúročení a úmor zápůjčky nebo k úhradě stavebního nákladu podle § 123 býti udělena jenom osobám nemajetným na stavbu rodinných domků a nemajetným zemědělcům na stavby a úpravy s nejmenšími byty určenými pro jejich zemědělské a lesní dělníky.

Konečně může dle § 128 býti poskytnut k úhradě stavebního nákladu příspěvek jednou pro vždy: 1. na stavbu rodinných domků pro chudé rodiny s větším počtem dětí, 2. na stavbu rodinných domků pro chudé rodiny, k nimž patří osoba tuberkulosní, 3. na stavbu rodinných domků pro jiné chudé rodiny než které jsou uvedeny pod č. 1. a 2., je-li udělení příspěvků jednou pro vždy odůvodněno zvláštními okolnostmi případu. Příspěvek jednou pro vždy smí činiti nejvýše částku, kterou stavebník musí podle ustanovení § 114 nejméně přispěti k úhradě stavebního nákladu z vlastních prostředků (tak u rodinných domků 20% stavebního nákladu). Udělení příspěvku může býti učiněno závislým od toho, že určitou část příspěvku, nejvýše však polovici, poskytne neb opatří obec místa pobytu stavebníkova.

Přehlédneme-li ještě jednou ustanovení osnovy o přímé podpoře stavebního ruchu, vidíme, že proti dřívějším zákonům byla podpora ta velice restringována. Většinou záleží podpora toliko v pomoci úvěrové t. j. v převzetí záruky za druhořadé zápůjčky za účelem snažšího opatření stavebního a hypotekárního úvěru. I tuto úvěrovou pomoc lze podle osnovy udělit toliko na stavbu domů s malými byty, jsou-li tyto určeny pro nezámožné vrstvy obyvatelstva. Naproti tomu ještě více je omezena možnost dosíci finanční pomoci (přímá zápůjčka, příspěvek roční nebo jednou pro vždy); pomoc tu lze udělit pouze na stavbu domů s nejmenšími byty určenými pro chudé rodiny. Toto omezení lze jen plně schvalovat.

Oddíl V. týká se udržování starých domů a bytů. V § 141 se stanoví, že na větší nutné opravy domů neb bytů může Státní bytový fond udělit podporu ve způsobu záruky nebo přímé zápůjčky, 1. je-li vlastník domu nemajetný a není-li s to, aby sám si opatřil potřebnou zápůjčku, 2. obsahuje-li dům aspoň tři byty, nečítajíc byt užívaný vlastníkem domu a byty dané jiným osobám do bezplatného užívání, 3. nečiní-li úhrnný roční výnos nájemného více než šesteronásobek nájemného z r. 1914. Zápůjčka takto zaručená neb udělená smí činiti až 90% nákladu na opravy vlastníkem domu prokázaného a obcí uznaného. Podle § 143 musí býti zápůjčka umořena nejdéle v 10 letech. Podle § 145 nesmějí zápůjčky zaručené neb udělené v téže obci činiti za rok více, než kolik činí 20% stavebního příspěvku (o tom v dalším) v téže obci skutečně zaplaceného.

Oddíl VI. týká se ochrany nájemníků. Nejdříve (v §§ 149—155) je uvedeno, kdy lze nájemný byt vypovědět. Jsou tu celkem recipovány dosavadní výpovědní důvody; je jich 20, 6 z viny nájemníkovy, 8 z potřeby vlastníka domu, 6 z veřejného zájmu. K podstatnému rozšíření jich nemohla se osnova zákona odhodlat, hledíc k hospodářské krizi a k neukojené potřebě bytů pro obyvatelstvo.

„Jistě je správnou výtkou, že dosavadní důvody výpovědní jsou beze všeho systému prostě uváděny vedle sebe. Osnova úmyslně na nich ničeho neměnila. Vždyť každé slovo a každá norma, která je v nich vyslovena, představuje nabyté právo té či oné zájmové nebo politické skupiny, které bylo získáno svízelnými kompromisy.“¹⁹⁾

V dalších §§ osnovy (§ 156—176) je upravena výše nájemného. Je známo, že ochrana nájemníků není u nás ještě daleko odbourána. Podle mého sestavení v přednášce konané v České národohospodářské společnosti dne 27. října 1930²⁰⁾ činily v roce 1930 výdaje na byt v Československu 9·11—9·47 % celkových životních nákladů (normálně činí výdaje na byt mezi 14 až 25 % životních nákladů). Horší poměr zaznamenává jen Rakousko (v srpnu 1930 činil tu poměr výdajů na byt k úhrnu životních nákladů jen 3·88%). V roce 1925 vypracoval sice Poradní sbor pro otázky hospodářské podrobný plán, podle něhož měly činže všech domů podrobených daní činžovní stoupnouti od r. 1925 do r. 1930 o 100 % nájemného z r. 1924. Ale plán tento nebyl důsledně proveden, skutečné zvýšení činilo jen asi třetinu zamyšleného. A tak, ačkoliv jsme mohli být aspoň z krise bytové již venku, jsme nyní, jak již bylo řečeno, jedním z posledních států v této otázce. Osnova ustanovuje sice v odst. 5. § 157 velmi radikálně, že „počínajíc rokem 1933 jest obecně přípustno zvyšovati nájemné nad sazby uvedené v předcházejících odstavcích každoročně 1. ledna o 40 % a u velkých provozoven o 60 % základního nájemného, dokud celkové zvýšení nepřekročí 500 % základního nájemného“. Ale hned v dalším je tento radikální náběh zase zabrzděn, neboť se tu praví: „Ustanovení toho lze užiti u nájemníků, kteří: 1. nemají více než 2 ne-

¹⁹⁾ Dr. Kubišta v Sociální revui 1932, str. 270.

²⁰⁾ K naší otázce bytové. Sbirka přednášek pořádaných Českou národohospodářskou společností v období 1930—31. I.

zaopatřené děti a kterým byla podle posledního předpisu podle zákona o přímých daních vyměřena daň důchodová z důchodu dani podrobeného nepřevyšujícího 30.000 Kč, 2. mají 3 nezaopatřené děti a kterým byla podle posledního předpisu podle zákona o přímých daních vyměřena daň důchodová z důchodu dani podrobeného nepřevyšujícího 35.000 Kč, 3. mají 4 nebo více nezaopatřených dětí a kterým byla podle posledního předpisu podle zákona o přímých daních vyměřena daň důchodová z důchodu dani podrobeného nepřevyšujícího 40.000 Kč, teprve ode dne, který určí vláda nařízením, až všeobecným zlepšením hospodářských poměrů se postupně zvyšování nájemného stane pro tyto nájemníky hospodářsky únosným.“ Motivem, proč pro velkou část nájemníků ve chráněných bytech se odkládá počátek dalšího zvyšování nájemného, je jak praví odb. přednosta Dr. Kubišta,²¹⁾ nynější všeobecná hospodářská krise, jejíž konec nelze předem určit. To třeba uznati, ale tím více sluší litovat, že úprava nájemného nebyla provedena dříve, dokud ještě krise nebylo. Také přílišnou vázanost výše nájemného na fatovaném důchodu nelze schvalovat, neboť neposlouží správnému přiznávání důchodu a vede k nespravedlivostem.

Oddíl VII. týká se odkladu exekučního vyklizení místností. V § 177 se stanoví, že exekuční soud může na návrh povinného nejvýše na dobu jednoho čtvrtletí odložit exekuci vyklizením najatých neb užívaných místností, nemá-li povinný bez své viny jiné, potřebě odpovídající náhrady, aneb byl-li povolen odklad vyklizení místností, do nichž se má povinný nastěhovati . . . Trvají-li důvody odložené exekuce i po uplynutí lhůty, na kterou byl odklad povolen, může býti vyklizení na návrh povinného odloženo ještě jednou; po třetí a naposled může býti vyklizení v těchto případech odloženo na čtvrt roku jedině tehdy, potvrdí-li politický úřad prvé stolice, že v obci není potřebné náhrady. Tato ustanovení jsou převzata ze zákona z 28. III. 1928, č. 45 Sb. z. a n. Jediná novota oddílu VII. je ustanovení, že v obcích, které se usnesly na zrušení ochrany nájemníků, může býti povolen odklad ještě do dvou let po té, co v obci ochrana nájemníků přestala.

Oddíl VIII. týká se mimořádných opatření byto-

²¹⁾ Ve článku „Osnova nového bytového zákona“ str. 269.

v é p é č e, která mají za účel zajistiti, aby místností způsobilých k obývání bylo také pro tento účel skutečně užito způsobem pokud možno nejúčelnějším. Osnova přejímá zde ustanovení dosavadního zákona z 11. července 1928, č. 118 Sb. z. n. bez věcných změn.

S podporou stavebního ruchu podle oddílu IV. a s podporami na udržování starých domů a bytů podle oddílu V. má stát značné výdaje. K částečnému krytí těchto výdajů má sloužiti především s t a v e b n í p ř í s p ě v e k u p r a v e n ý v o d d. XI. Jak se praví v důvodové zprávě, sotva by se dalo odůvodňovati všeobecné zvýšení nájemného ve starých domech až na šestinásobek základního nájemného, kdyby celé zvýšení nájemného mělo přijíti jen k dobru majitelů starých domů. Proto má část zvýšeného nájemného býti odvedena státu jako stavební příspěvek.²²⁾ Základem pro vyměření stavebního příspěvku je podle § 206 částka, o kterou nájemné přesahuje čtyřnásobek nájemného za činžovní rok 1914. Příspěvek je progresivní, stoupaje od 10% po 10% za každých 100% celoročního nájemného za rok 1914 až do 500% tohoto nájemného. Stavební příspěvek bude podle toho činiti u nájemného dosahujícího pětinasobek celoročního nájemného za rok 1914 jen 10% tohoto nájemného za rok 1914 a u nájemného dosahujícího šestinásobek 10% za prvních 100% celoročního nájemného za rok 1914 přesahujících čtyřnásobek a 20% za druhých 100% tohoto nájemného přesahujících pětinasobek, dohromady tedy 30% celoročního nájemného za rok 1914 nebo za pozdější prvý činžovní rok, čili v procentech celoročního výnosu nájemného 2% při pětinasobku a 5% při šestinásobku nájemného za rok 1914 nebo za pozdější první činžovní rok.

Vedle svého účelu přispívati k úhradě nákladu spojeného s finanční podporou stavebního ruchu má stavební příspěvek vyrovn-

²²⁾ Již podle návrhů Poradního sboru pro otázky hospodářské z r. 1925 měla vedle ročního zvýšení činží o 10% oné činže, která byla přípustná pro léta 1924 a 1925, vybírat se ještě zvláštní stavební dávka, která měla v prvních 4 letech činiti 50%, v dalších 4 letech 37.5% a v posledních 2 letech 25% zvýšení činží v těchto jednotlivých letech a měla býti s daní domovní státu odváděna. Zvýšení činže takto způsobené nemělo tvořit součást nájemného a tudíž také ne podklad pro vybírání daně činžovní ani dávky stavební. Také domy podléhající domovní dani třídní měly přispěti k dávce stavební ve formě stejnoměrné přírážky 100% nepřesahující.

návati aspoň do jisté míry po dobu, dokud obecně přípustné zvýšení nájemného nedosáhne ve všech domech čtyřnásobku nájemného za rok 1914, nestejněměrné zvýšení nájemného ve starých domech.

Další způsob úhrady podpory stavebního ruchu záleží v p o s t i h o v é m p r á v u s t á t u (t. zv. regresu), upraveném v oddílu X. osnovy. Příslušná ustanovení mají za účel provéstí ona ustanovení zákonů o stavebním ruchu z let 1921 až 1924, která vyhradila pozdější úpravě rozhodnutí o tom, do jaké míry může stát požadovati na dlužníkovi, na jehož domě vážne zaručená zápůjčka, náhradu platů učiněných za něho z důvodů státní záruky a prováděním těchto ustanovení opatřiti finanční prostředky na další podporu novostaveb. Podle § 220 osnovy náhrada, ku které jest vlastník domu povinen, se rovná částce, o kterou jest zaručená zápůjčka větší, než kolik činí rozdíl mezi stavebním nákladem, z něhož byla podpora vyměřena, a hodnotou tohoto nákladu v době předpisu náhrady. Náhrada ta však nemůže býti větší, než kolik činí zaručená zápůjčka zmenšená o počáteční hodnotu státní podpory ve způsobě ročního příspěvku na zúročení a úmor stavebního nákladu, vyměřeného na tutéž stavbu z téhož stavebního nákladu a podle téhož zákona o stavebním ruchu. Ve zvláštních případech, které návrh zákona vypočítává, může býti náhrada buď vůbec prominuta nebo snížena. Domy vystavěné obcemi a družstvy používají z důvodu vyšší záruky zvláštních výhod.

V § 226 se stanoví, že nebude-li náhrada určená podle citovaných ustanovení § 220 a 221 zapravena se souhlasem ministerstva sociální péče jiným způsobem, jest vlastník domu povinen zúrokovati ji 6% a umořovati 1% a splátky takto vypočtené odváděti Státnímu bytovému fondu ve stejných lhůtách, ve kterých jsou splatné úroky a úmor ze zaručené zápůjčky. Povinnost k splátkám podle tohoto odstavce počíná dnem, kdy jest po vyměření náhrady po prvé splatná anuita ze zaručené zápůjčky. Podle § 233 výnos náhrad podle tohoto oddílu plyne do Státního bytového fondu. Náhrady bude užito se souhlasem věřitele k mimořádnému splácení jistiny zaručené zápůjčky.

Tato ustanovení lze jen schvalovati. Je jistě pravda, jak se praví v důvodové zprávě, že stát nemůže trvale hraditi náklad spojený s finanční podporou stavebního ruchu z běžných příjmů, a že sotva lze naléztí vhodnější způsob úhrady pro uvedený účel,

než který navrhuje osnova bytového zákona svým ustanovením o stavebním příspěvku a o postihovém právu státu.

V oddílu XI. jedná se o obecně prospěšných stavebních sdruženích. V § 245 stanoví se podmínky, za nichž může ministerstvo sociální péče uznati za obecně prospěšné stavební a bytové družstvo. Podmínky ty jsou: 1. účelem družstva je opatrovati svým nezámožným členům zdravé a levné byty tím, že bude stavěti nebo nabývati obytné domy, a to zpravidla domy s malými byty a malými provozovny, 2. je-li podíl členů na zisku obmezen nejvýše na 5% podílů, 3. mají-li členové družstva v případě zániku členství nárok jen na to, co splatili na podíly, 4. připadne-li jmění družstva v případě jeho zániku obecně prospěšným účelům, 5. je-li pronájem bytů obmezen na nezámožné členy družstva, 6. je-li nájemné hospodářsky únosné pro nezámožné vrstvy obyvatelstva, 7. je-li postaráno o to, aby nabyvatelé rodinných domků se bezdůvodně neobohacovali při pronajímání nebo prodeji domků, 8. je-li družstvo členem revisního svazu, a 9. obsahují-li stanovy ustanovení, že každá změna stanov podléhá schválení ministerstvu sociální péče. Všechna tato ustanovení slouží tomu, aby obecná prospěšnost byla přiznávána jen takovým sdružením, která vyhovují bytové potřebě.

Oddíl XII. týká se „stavebních střadatelů“. Jsou to podle § 258 sdružení osob, které se zaváží k určitým vkladům v pravidelných lhůtách, aby ze vkladů společně nastřádaných dostaly podle určitého pořadí hypotekární zápůjčky na stavbu nebo koupi rodinného domku. Podle § 259 smějí býti stavební střadatelný zřízeny jen jako společenstva s r. o. podle zák. č. 70/1873 ř. z. nebo jako družstva podle zák. čl. XXIII./1898. Podle § 260 je ke zřízení stavební střadatelný zapotřebí schválení ministerstva sociální péče v dohodě s ministerstvem vnitra. Podle § 261 smějí stavební střadatelný poskytovat hypotekární zápůjčky toliko na stavby nebo koupě obytných domů v obvodě okresního úřadu, v němž stavební střadatelná má své sídlo. Stavební střadatelný nesmějí samy nabývati pozemků, ani samy na svůj účet stavěti, leda že by šlo o budovu pro vlastní potřebu, nebo o nabytí nemovitosti, na kterou stavební střadatelná poskytla zápůjčku, v exekuční dražbě.

Oddíl XIII. týká se bytové péče státu a obcí.

Ohledně státních domů dokončených po roce 1924 praví se v § 275, že nájemné musí býti tak stanoveno, aby stačilo aspoň k 5% zúrokování a 1/2% umořování skutečného stavebního nákladu a k úhradě všech výloh spojených s udržováním a správou domu a k zaplacení daní s přírážkami a dávkami, pokud je hradí vlastník domu. Pokud nájemné dosud placené nestačí k úhradě uvedených výloh, budiž postupně zvyšováno tak, aby uvedené výše dosáhlo nejdéle do konce roku 1942. Nájemné ve státních domech dokončených před rokem 1924, budiž zvyšováno tak, aby do konce roku 1942 dosáhlo výše nájemného v domech dokončených po roce 1924.

Obci ukládá § 278 povinnost pečovati o zlepšení bytových poměrů svých obyvatel. Zároveň dává § 279 obci právo za účelem zlepšení bytových poměrů nemajetných osob, které bydlí v obci, poskytovat podporu podle obdoby podpory státu. Také na udržování starých domů a bytů může podle § 280 obec poskytovat podporu za týchž podmínek jako stát a to i tehdy, jedná-li se o podporu na menší nutné opravy domu nebo bytů neb o podporu majiteli bytu.

Oddíl XIV. jedná o p o r a d n í c h o r g á n e c h b y t o v é p é č e. Obcím po ruce má býti bytový výbor, který je pro obce s více než 10.000 obyvateli obligatorní. Při ministerstvu sociální péče zřídí se jako poradní orgán ústřední bytová rada.

Z á v ě r II. č á s t i.

Přehlédneme-li ještě jednou ustanovení nové bytové osnovy, vidíme, že ustanovení ta jsou v celku velmi správná, navazující na dosavadní vývoj. Zvláště sluší chválit, že se poměry bytové vrstev nejslabších více chrání než poměry bytové vůbec, neboť jsme viděli, že právě u těchto vrstev jsou poměry bytové zvláště špatné a vyžadují nápravy. Snad by se v té příčině mohlo jíti ještě dále než osnova, na př. u osvobození neb u podpor.

Namítati lze proti osnově, že náprava špatných bytových poměrů a návrat k normálním poměrům na trhu bytovém se odkládá na dlouhou dobu. To je pravda, ale vlastní příčinou tohoto pomalého tempa je, že příznivá doba pro reformu (v r. 1925) byla propasena a nyní nelze vzhledem k těžké krizi, v níž se nalézáme, tempo to zrychlit.