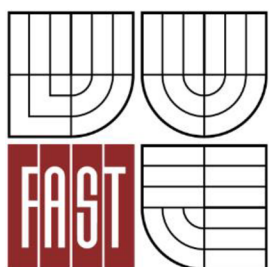




VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



FAKULTA STAVEBNÍ
ÚSTAV STAVEBNÍ EKONOMIKY A ŘÍZENÍ

FACULTY OF CIVIL ENGINEERING
INSTITUTE OF STRUCTURAL ECONOMICS AND MANAGEMENT

KONCEPCE BYTOVÉ POLITIKY

CONCEPTION OF THE HOUSING POLICY

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE
BACHELOR'S THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

KATEŘINA HOUDKOVÁ

VEDOUcí PRÁCE
SUPERVISOR

PhDr. Mgr. DAGMAR HRABINCOVÁ

BRNO 2014



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ FAKULTA STAVEBNÍ

Studijní program	B3607 Stavební inženýrství
Typ studijního programu	Bakalářský studijní program s prezenční formou studia
Studijní obor	3607R038 Management stavebnictví
Pracoviště	Ústav stavební ekonomiky a řízení

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Student	Kateřina Houdková
Název	Koncepce bytové politiky
Vedoucí bakalářské práce	PhDr. Mgr. Dagmar Hrabincová
Datum zadání bakalářské práce	30. 11. 2013
Datum odevzdání bakalářské práce	30. 5. 2014
V Brně dne 30. 11. 2013	

.....
doc. Ing. Jana Korytářová, Ph.D.
Vedoucí ústavu

.....
prof. Ing. Rostislav Drochytka, CSc., MBA
Děkan Fakulty stavební VUT

Podklady a literatura

Sunega.P. a kol.:Bytová politika teorie a inovace pro praxi, Praha 2011, Sociologické nakladatelství (SLON) v koedici se Sociologickým ústavem AV ČR,

Sunega.P.,:Reforma bytové politiky v ČR, návrh a výsledky simulací, Praha 2011, Sociologický ústav AV ČR,

webové stránky Ministerstva pro místní rozvoj

Zásady pro vypracování

Cílem práce je provedení analýzy, popisu a srovnání bytové politiky prováděné na národní a obecní úrovni.

1. Úvod
2. Vládní koncepce bytové politiky
3. Nástroje, formy a instituce realizující podpory bydlení
4. Tendence v rozvoji bytové výstavby
5. Závěr

Výstupem práce bude provedená analýza a zhodnocení prováděné národní a obecní bytové politiky.

Předepsané přílohy

.....
PhDr. Mgr. Dagmar Hrabincová
Vedoucí bakalářské práce

Abstrakt

Bakalářská práce pojednává o koncepci bytové politiky v ČR. Zabývá se vývojem bytové politiky v minulosti a zároveň popisuje aktuální situaci v této oblasti. Práce je rozčleněna do pěti hlavních částí. První část pojednává o základních poznatcích o bydlení. Druhá část se zabývá bytovou politikou. Třetí se zaměřuje na podpory v oblasti bydlení. Další popisuje bytovou výstavbu v rámci ČR. V poslední části je shrnuta bytová politika obce Branišovice.

Klíčová slova

Bytová politika, typy bytové politiky, bytová výstavby, státní bytová koncepce, bytový fond, trh s byty, nástroje bytové politiky, cíle bytové politiky, zdroje financování, typy bydlení, stavební spoření, hypoteční úvěr.

Abstract

The thesis deals with the concept of housing policy in the Czech Republic. The work describes the development of housing policy in the past and also describes the current situation in this area. The work is divided into five main parts. The first part deals with the basic knowledge of housing. The second part deals with housing policy. The third focuses on support of housing. Next part describes the housing in the Czech Republic. The last section summarizes the housing policies of village Branišovice.

Keywords

Housing policy, types of housing policy, housing, public housing policy, housing stock, housing market, housing policy instruments, the objectives of housing policy, funding sources, types of housing, savings, mortgage loan.

Bibliografická citace VŠKP

Kateřina Houdková *Koncepce bytové politiky*. Brno, 2014. 62 s., 2 s. příl. Bakalářská práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební ekonomiky a řízení. Vedoucí práce PhDr. Mgr. Dagmar Hrabincová

.

Prohlášení:

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci zpracoval(a) samostatně a že jsem uvedl(a) všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 26.5.2014

.....
podpis autora
Kateřina Houdková

Poděkování:

Na tomto místě bych ráda poděkovala vedoucí mé bakalářské práce PhDr. Mgr. Dagmar Hrabincové za ochotu, čas na konzultacích a odborné rady. Také bych chtěla poděkovat Obecnímu úřadu v obci Branišovice za poskytnutí informací k vytvoření této bakalářské práce.

V Brně dne 26.5.2014

.....
podpis autora
Kateřina Houdková

Obsah

Úvod	10
1. Základní poznatky o bydlení	11
1.1. Bydlení a jeho význam v obecném pohledu	11
1.2. Základní historické milníky v oblasti bytové politiky	12
1.3. Typy bydlení	13
1.4. Faktory ovlivňující nabídku a poptávku	13
1.4.1. Podpora nabídky a poptávky v oblasti nájemního bydlení	13
1.4.2. Podpora nabídky a poptávky v oblasti vlastnického bydlení	14
1.5. Bytový fond	15
1.6. Aktuální situace bytového fondu v ČR a shrnutí	16
2. Bytová politika	18
2.1. Cíle bytové politiky	18
2.2. Nástroje bytové politiky	19
2.3. Koncepce bytové politiky na státní úrovni	19
2.4. Koncepce bytové politiky na obecní úrovni	20
2.5. Koncepce bydlení v ČR do roku 2020	21
3. Podpory v oblasti bydlení	22
3.1. Cena bytu v ČR	22
3.2. Způsob financování dle zdrojů	22
3.3. Podpory financování bydlení	23
4. Bytová výstavba v rámci ČR	24
4.1. Vývoj bytové výstavby	24
4.2. Popis a analýza současného stavu v oblasti bydlení	25
4.3. Investiční náklady na výstavbu	27
4.4. Programy na podporu bydlení	29
4.4.1. Dotace z Ministerstva pro místní rozvoj	29
4.4.2. Státní fond rozvoje bydlení	33
4.4.3. Dotace z Ministerstva financí ČR	35
4.4.4. Dotace poskytnuté Ministerstvem práce a sociálních věcí	37
4.5. Celková analýza poskytovaných podpor bydlení v ČR	38
4.6. SWOT analýza jako výchozí dokument pro návrh opatření ke zvýšení efektivnosti bytové politiky ČR	39

5.	Bytová politika obce Branišovice	41
5.1.	Obecné informace	41
5.1.1.	Demografický vývoj	41
5.2.	Bytový fond obce	42
5.3.	Finanční stav obce	44
5.4.	Bytová výstavba	45
5.5.	Plánovaná výstavba v obci Branišovice	49
5.6.	Popis plánované půdní vestavby a její účel	49
5.7.	Financování projektu	49
	Závěr	51

Úvod

Téma Koncepce bytové politiky mě zaujalo zejména proto, že téma bydlení je důležité pro každého z nás. Výběr typu bydlení odpovídá našim finančním možnostem, vkusu či vlivu jiných okolností. V konečném důsledku můžeme říci, že bydlení odráží nás samé. Místo bydliště či samotný byt máme spojený s pocitem jistoty, zázemí či odpočinku. Bohužel tomu tak není ve všech případech. Vybudování vhodného domova mnohdy stojí hodně sil. Většinou sami nebo s pomocí rodiny a okolí zvládneme co možné nejvhodnější bydlení zajistit. V případech nouze musí zasáhnout stát. Stav bydlení je nepřímým odrazem hospodářské úrovně státu. Bohužel musím konstatovat, že i v České republice je téměř 11500 bezdomovců.

V mé bakalářské práci jsem se zaměřila hlavně na fungování státu a jednotlivých obcí v oblasti bydlení. Pro lepší pochopení fungování koncepce bytové politiky jsem použila jako příklad místo mého bydliště obec Branišovice. Dále jsem popsala Koncepci bytové politiky ČR do roku 2020 a možnosti poskytnutí podpory.

V první kapitole jsem obecně popsala bydlení a koncepci bytové politiky a to na úrovni obce i státu.

V druhé kapitole jsem se zaměřila na bytovou politiku ČR, na její cíle a nástroje. Dále v této kapitole popisuji koncepci bytové politiky na úrovni státu a obce. Konkrétně jsem popsala Koncepci bytové politiky do roku 2020.

Ve třetí kapitole jsem zkoumala možné podpory v oblasti bydlení, cenu bytu v ČR a způsob financování dle zdrojů. Na závěr této kapitoly jsem provedla celkovou analýzu podpory bydlení v ČR.

Čtvrtá kapitola se zabývá bytovou výstavbou v rámci ČR, jejím vývojem a současným stavem v oblasti bydlení, dále potom konkrétními programy na podporu bydlení.

Pátá kapitola je zaměřena na bytovou politiku obce Branišovice, dále na bytový fond obce a bytovou výstavbu. Zároveň jsem promítla plánovanou výstavbu.

1. Základní poznatky o bydlení

V rámci této kapitoly jsou shrnuta témata týkající se bydlení a jeho významu v obecném pohledu. Dále jsou zmíněny základní historické milníky v oblasti bytové politiky a typy bydlení. V rámci poslední kapitoly jsem rozebrala podporu nabídky a poptávky v oblasti nájemního bydlení a také podporu nabídky a poptávky v oblasti vlastnického bydlení.

1.1. Bydlení a jeho význam v obecném pohledu

Bydlení patří již od nepaměti k základním lidským potřebám, jenž má značný vliv na osudovou okolnost každého jednotlivce. Zároveň představuje rozvojový faktor celé společnosti, který se projevuje v rámci hospodářského rozvoje a politické stability země. Bydlení je oblastí, které bychom měli věnovat nemalou pozornost, jelikož je určující pro rozvoj sídel i populační vývoj. [1] [2]

Dalším základním pojmem v oblasti bydlení je byt samotný. Dle §2236/1 a 2 nového občanského zákoníku se bytem rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení, přičemž ujednají-li si pronajímatel s nájemcem, že k obývání bude pronajat jiný než obytný prostor, jsou strany zavázány stejně, jako by byl pronajat obytný prostor; skutečnost, že pronajatý prostor není určen k bydlení, nemůže být na újmu nájemci.

Byt má tu výhodu, že je zde relativně malé riziko náhlé ztráty hodnoty. Ale na druhou stranu s dlouhou životností bytu jsou také spojeny stálé reinvestiční nároky. Jinými slovy se musí investor zabývat stávajícím zachováním stavby údržbou a opravami. [3]

Bydlení má také mnoho funkcí, které nám zajišťuje. V rámci biosociální funkce se jedná hlavně o ochranu před nepříznivými vlivy přírody i civilizace, je místem pro skladování a přípravu potravy, také je prostorem pro rodinný život, odpočinek a zdraví. Dále nám bydlení zajišťuje prostor k práci, studiu či navazování společenských kontaktů, v tomto případě se jedná o socioekonomickou funkci. V neposlední řadě má funkci sociokulturní týkající se zájmových aktivit.

Můžeme konstatovat, že bydlení je jednou z nejdůležitějších a nejstarších funkcí města. Město nezahrnuje pouze funkci bydlení, ale agreguje i další funkce a aktivity, které

jsou k bydlení vázány jako jsou: základní předškolní a školní zařízení, inženýrské a občanské vybavení. Bez uspokojivého řešení otázky bydlení se město může ocitnout v krizi svého vývoje, proto je řešení rozvoje bydlení v existenčním zájmu každého města. [4]

1.2. Základní historické milníky v oblasti bytové politiky

Existuje celá řada různých forem bydlení, která se vyvíjela již od počátku lidského osídlení. Postupný vývoj v oblasti bydlení s sebou přinesl celou řadu různých druhů rodinných a bytových domů. Tento vývoj byl zajištěn neustálou změnou trendů v oblasti moderní architektury.

Současná města mají podobný charakter, který se projevuje tím, že většina center je tvořena historickou zástavbou z 18. století. Tato zástavba tvořila uzavřený blok, kde většina domů byla rozčleněna na část provozní a obytnou, kde v nejnižším podlaží byla umístěna živnost a ve vyšších patrech bydlení pro živnostníka.

V průběhu 19. a 20. století došlo ke změnám v koncepci, struktuře a celkovému prostředí měst. Následný proces urbanizace ve 20. století je spojen s dalším růstem, který má konečný dopad na vzhled současných měst. Dalšími jevy, které na města působily, jsou vlivy civilizační, ekonomické, politické, přírodní a kulturní. V neposlední řadě i obměna architektonických směrů v průběhu let. Můžeme ale říci, že veškeré urbanistické principy vycházely z Athénské charty, kde je vyjmenována základní funkce měst - sídelní, pracovní, výrobní a hospodářská.

Na výstavbě z přelomu 19. a 20. století je zřejmá snaha o zazelenění vnitrobloků v jednotlivých domech. V této době dochází k velkému přesunu dělníků do měst a s tímto faktem souvisí vznik tzv. továrních sídlišť pro jejich ubytování. Dalším z přelomových typů výstavby byla zahradní města, která se začala vyvíjet v Anglii a postupně se rozšířila do celé Evropy včetně České republiky. Jednalo se o městečka, která měla spojit stavbu s co nejvíce zelení - městečko u velkoměsta.

Ve 30. letech 20. století vznikaly funkcionalistické domy bez uzavřených vnitrobloků. Následovala 60. léta 20. století, která znamenala průlom ve výstavbě panelových sídlišť. Tento trend trval v socialistických zemích až do 90. let, ale západní Evropa od něj v 70. letech upustila. [5]

1.3. Typy bydlení

Podle způsobu využívání bytu můžeme bydlení rozdělit na:

- Nájemní
- Vlastnické

Podle právního důvodu užívání bytu rozdělujeme bydlení :

- Ve vlastním domě
- Ve vlastním bytě
- Nájemní - v soukromém vlastnictví cizí osoby nebo obce
- Družstevní - ve vlastnictví bytového družstva

Podle vlastnictví domu rozdělujeme bydlení:

- Obce
 - Bytového družstva
 - Fyzických osob
 - Spoluvlastnictví vlastníků bytů
- [6]

1.4. Faktory ovlivňující nabídku a poptávku

Faktory ovlivňující nabídku a poptávku rozlišujeme dle typu bydlení na nájemní a vlastnické.

1.4.1. Podpora nabídky a poptávky v oblasti nájemního bydlení

Jedná se o podporu směřující k výstavbě veřejně podporovaných nájemních bytů, v cizích zemích nazývaných také jako sociální bydlení. Sociální bydlení je zpravidla neziskové nájemní bydlení, kde se uplatňovaná výše nájemného nachází pod úrovní tržního nájemného. Termín „sociální bydlení“ je v České republice po roce 1989 chápán jako poměrně nový, diskuse nad ním se objevuje v posledních deseti letech. Přitom první zákon upravující tuto oblast formou obecně prospěšných bytových společenstev fungoval v našem teritoriu již od roku 1873. V porovnání se zahraničními modely lze sociální bydlení definovat takto: „Sociální bydlení je nezbytnou součástí bytového trhu, která má splňovat potřeby bydlení poskytováním domů a bytů k pronájmu nebo prodeji za ceny dostupné těm, kteří nejsou schopni soutěžit na otevřeném trhu a tak získat vhodný byt a zajišťovat řádné spravování a údržbu bytového fondu. Zde nelze spoléhat na jeho vznik či regulaci tržními

pravidly nýbrž je třeba právní úpravy určující odpovědnost za zajištění, konkrétních podmínek pro výstavbu, provoz, výši nájemného a kontrolu tohoto sektoru bránící jeho zneužívání, zajišťující dodržování pravidel vzájemného soužití a dalších podmínek stanovených zákonem.“ [7]

Co se týče provozování, tak provozovatelem může být veřejný sektor (obec, stát), nezisková organizace (bytové asociace, bytová družstva) nebo výjimečně soukromý pronajímatel. K sociálnímu bydlení tedy patří státní a obecní nájemní byty, byty ve vlastnictví neziskových organizací a za určitých okolností bytová družstva či soukromí pronajímatelé. [8]

Oblast sociálního bydlení můžeme najít téměř ve všech starých členských zemích Evropské unie. Avšak zastoupení sociálního bydlení na bytovém fondu i jeho systém fungování se významně mezi jednotlivými zeměmi liší. Veřejná podpora má charakter přímé veřejné podpory při výstavbě sociálních bytů, a to formou úrokových dotací, kvalifikovaných úvěrů nebo nevratných grantů rozdělovaných provozovatelům sociálních bytů. Dále může mít formu podpory provozu sociálního bydlení. Často veřejná podpora kryje pouze část celkových nákladů, popřípadě se kombinují různé formy veřejné podpory. Příkladem specifické formy veřejné podpory je tzv. ekonomická dotace, která plyne z možnosti provozovatelů veřejně podporovaného nájemního bydlení do určité míry suspendovat růst stavebních nákladů a cen rezidenčních nemovitostí v čase.

Příspěvek na bydlení je podporou poptávky v oblasti nájemního bydlení. Již v 90. letech minulého století na něj přestalo být nahlíženo jako na jednu z dávek státní sociální podpory, ale je jedním z pilířů bytové politiky. Stal se příjmově testovanou dávkou, která má za úkol zvýšit finanční dostupnost bydlení.

Celkovým principem je poskytnout oprávněné domácnosti příspěvek kryjící rozdíl mezi skutečným zatížením výdaji na bydlení. Příspěvek je poskytován ze státního rozpočtu, nebo je spolufinancován z obecních rozpočtů.[9]

1.4.2. Podpora nabídky a poptávky v oblasti vlastnického bydlení

Podpora poptávky v oblasti vlastnického bydlení může mít pro nízkou cenovou elasticitu nabídky daleko větší nezamýšlený a negativní dopad na bytový trh. Může docházet ke kapitalizaci veřejné podpory poptávky, poté zvýšení koupěschopnosti

kupujících vyvolá zvýšení poptávky, avšak kvůli neelastické nabídce se zvýšení poptávky odrazí pouze v růstu cen bytů. Většina veřejné podpory vlastnického bydlení má formu podpory poptávky. Nespočívá v přímém financování výstavby, ale ve zvýšení disponibilních příjmů a koupěschopnosti občanů. Jedná se o poskytování zvýhodněných úvěrů, úrokových dotací, premií, garancí, grantů a daňové podpory.

Podporou nabídky je veřejná podpora výstavby nájemních či družstevních nájemních bytů, které jsou po určité době odprodány za zbytkovou cenu stávajícím nájemníkům. V oblasti vlastnického bydlení se vyskytuje tzv. ekonomická dotace, která plyne z možnosti prodávajícího rezignovat historický růst cen bydlení.

Podpora vlastnického bydlení ve většině vyspělých zemích dosahuje velmi malé efektivity.

Pravdou je, že vlastníci bytů či domů se méně stěhují a tato stabilita je rovněž přínosem pro dané okolí. Na druhou stranu je možné vlastnické bydlení pořídit jen s využitím úvěru s dlouhou dobou splatnosti, z čehož plyne riziko ztráty bydlení v případě nesplácení. Tato investice také nemusí přinášet pouze zisk, s vlastnickým bydlením je spjata riziko ztráty hodnoty, opotřebování se či možnost nehody.

Jestliže se na vlastnické bydlení pohlíží za účelem výpočtu daní a veřejné daňové podpory, poté je hlavní daňovou podporou možnost odečíst si úroky z úvěru pro pořízení bydlení spotřebního statku. [10]

1.5. Bytový fond

V roce 2001 bylo sečteno 4 756 572 bytů. V letech 1970 až 2011 se bytový fond zvýšil téměř o 1 milion 550 tisíc bytů. Do roku 1991 se počet bytů v rodinných domech příliš nezvyšoval, naopak téměř celý přírůstek bytového fondu tvořily byty v bytových domech. V letech 1991-2011 byl přírůstek bytového fondu způsoben přírůstkem bytů v rodinných domech. Počet obydlených bytů se za čtyřicet let zvýšil o třetinu, počet neobydlených vzrost více než pětikrát.

Vývoj počtu obydlených bytů v letech 1970-2011

Ve sledovaném období se počet obydlených bytů v rodinných domech zvýšil o necelých 9%, ale v bytových domech vzrost téměř o dvě třetiny (o 64,1%).

Vývoj počtu neobydlených bytů v letech 1970-2011

Bylo zjištěno, že nejčastějším důvodem neobydlených bytů je využívání těchto bytů k rekreačním účelům. Neobydlené byty se častěji vyskytují v menších obcích.

Územní rozdíly bytového fondu

Nejrozsáhlejší bytový fond byl v roce 2011 v Praze, která zaujímá 12,4% všech bytů a Středočeský kraj zaujímá 12,2%. Středočeský kraj díky masivní bytové výstavbě převážně do okolí Prahy zaznamenal vůbec nejvyšší relativní přírůstek počtu bytů, a to 16,9% ze všech krajů. Moravskoslezský kraj má naopak nejnižší relativní přírůstek počtu bytů a to 4,7%. Bytový fond se v období 2001-2011 při celorepublikovém nárůstu o 8,9% rozšířil ve všech krajích.

Nejvyšší podíl obydlých bytů v bytových domech byl v Praze, a to 85,7%, v Karlovarském kraji 70,3% a v Ústeckém kraji 66,7%. Naopak nejvyšší počet obydlých bytů v rodinných domech bylo v krajích s převládajícím venkovským typem zástavby ve Středočeském kraji 60,5% a v kraji Vysočina 59,8%. Za posledních 10 let bylo nejvíce bytů postaveno nebo zrekonstruováno ve Středočeském kraji, a to přes 69 tisíc. Naopak nejméně intenzivní bytová výstavba byla zaznamenána v Ústeckém a Moravskoslezském kraji. Průměrné stáří obydlých bytů narůstalo nejvyšších hodnot v Karlovarském kraji 51,8 let a v Praze 51,6 let, naopak nejnižší stáří bytů nalezneme ve Zlínském kraji a to 41,5 let a v kraji Vysočina 42,6 let. [11]

1.6. Aktuální situace bytového fondu v ČR a shrnutí

Bytový fond je v České republice poměrně zastaralý. Průměrné stáří bytů je kolem třiceti až padesáti let, z čehož plyne potřeba výstavby nových bytů.

Nejvyšší počet postavených bytů na území ČR se postavilo v sedmdesátých a osmdesátých letech 20. století. Po roce 1989 výstavba poklesla až do roku 2000, mírného nárůstu se dočkala až od roku 2001. V devadesátých letech činil podíl nových bytů na celkovém bytovém fondu zhruba osm procent. Nový impuls pro moderní výstavbu začal až od roku 2001. Za poslední desetiletí (2001 až 2012) se v České republice dokončilo celkem 329 tisíc bytů, což je přibližně 13 procent bytového fondu. Nejvíce bytů se v tomto období postavilo v roce 2007. Od roku 2008 vlivem ekonomické recese nastává opět pokles

výstavby.

Od roku 1990 se výstavba bytů poklesla, následoval další pokles od roku 2000. Stavělo se méně, ale o poznání kvalitněji. Za posledních dvacet let jsou byty významně komfortnější, prostornější, s individuálním sociálním zařízením. Také občanská vybavenost vzrostla. Před rokem 1990 nejprve proběhla výstavba a teprve následně se budovala městská hromadná doprava. V současné době je situace dosti odlišná. Investoři se snaží hledat místa pro zástavbu co nejbližší k již existující občanské vybavenosti.

[36]

2. Bytová politika

V oblasti bytové politiky budou podrobněji rozebrány cíle a nástroje bytové politiky. Dále bude popsána koncepce bytové politiky na státní a obecní úrovni a koncepce bydlení v ČR do roku 2020. V rámci koncepce bytové politiky, která byla schválena vládou a vytvořená Ministerstvem pro místní rozvoj ČR, jsou vyjádřeny závěry vlády a dále jsou stanoveny základní směry vývoje a konkrétní cíle v oblasti bydlení. [12]

2.1. Cíle bytové politiky

Cílem bytové politiky je vytvořit vhodné prostředí v oblasti bydlení. Jedná se o zajištění dostupnosti, kvality a stability v této oblasti. Stát by měl zajistit vhodné institucionální, právní a fiskální prostředí. Zároveň je pro stát zásadní vytvoření stabilního finančního prostředí a s tím spojené vytvoření stabilního legislativního rámce.

Stát by neměl překážet ekonomickému fungování trhu s byty. Na druhou stranu musí činit podpůrné kroky zacílené na ty skupiny domácností, které se samy o své bydlení na trhu postarat nemohou.

Z hlediska aktérů na trhu s byty jsou cíle bytové politiky zejména tyto:

- fungování trhu s byty včetně odpovídající právní úpravy pro vlastnické, nájemní i družstevní bydlení a včetně vymahatelnosti práva,
- zvyšování finanční dostupnosti bydlení pro domácnosti, včetně sociálních dávek v oblasti bydlení,
- zvyšování nabídky bydlení, a to i prostřednictvím podpory nové výstavby,
- zvyšování kvality bydlení, včetně podpory vlastníků při správě, údržbě, opravách a modernizaci jejich bytového fondu,
- průběžný monitoring trhu s byty i monitoring účinnosti a efektivity jednotlivých podpůrných nástrojů a jejich korekce,
- aplikace nediskriminačních pravidel společného trhu Evropské unie včetně podmínek hospodářské soutěže a slučitelnosti veřejných podpor s komunitárním právem.

Tyto cíle jsou naplňovány právními předpisy (občanský zákoník obsahující

informace o nájmu z bytu, zákon o jednostranném zvyšování nájemného, zákon o vlastnictví bytů, zákon o podpoře výstavby družstevních bytů apod.), a dále pomocí podpůrných nástrojů v oblasti bydlení. [13][14]

2.2. Nástroje bytové politiky

Vlády mají při výběru nástrojů bytové politiky na výběr mezi strategií poptávkovou nebo nabídkovou. To znamená, že tvůrci bytové politiky se mohou rozhodnout pro podporu investorů, spotřebitelů, nebo pro kombinaci obou strategií.

K nejvíce používaným nástrojům poptávkové strategie patří individuální subvence poskytované domácnostem po zjištění jejich sociální potřeby. Za hlavní nástroje v této oblasti můžeme považovat příspěvky na bydlení, které jsou vypláceny domácnostem měsíčně. Výše tohoto příspěvku závisí na počtu členů v domácnosti a na celkové úrovni bydlení. Dalším nástrojem jsou daňové úlevy. Jedná se o slevu na dani z příjmu, nebo snížení základu daně o úroky z půjček poskytovaných na pořízení bydlení.

Hlavním nástrojem nabídkové strategie jsou programy podporující výstavbu státních bytů, které jsou určeny nízkou a středně příjmovým skupinám. [15]

2.3. Koncepce bytové politiky na státní úrovni

Role státu v oblasti koncepce bytové politiky je velmi důležitá. Cílem státu je zajistit dostupnost přiměřeného bydlení, vytvořit stabilní prostředí v oblasti bydlení a v neposlední řadě neustále zvyšovat kvalitu bydlení. Bytový trh výrazným způsobem ovlivňuje Státní fond rozvoje bydlení, Ministerstvo práce a sociálních věcí, Ministerstvo financí a Ministerstvo pro místní rozvoj. [13]

Bytovou politiku na státní úrovni ovlivňují také přístupy a dokumenty na úrovni Evropské unie. Po roce 1989 můžeme hovořit o dvou principech, které se v oblasti bytové politiky používají, a to princip neoliberalní a princip sociálně-liberalní.

Neoliberalní koncepce vychází z předpokladu, že uspokojování potřeby bydlení je soukromou záležitostí každého jednotlivce. V konečném důsledku se jedná o podstatné omezení podpory bytové výstavby z veřejných prostředků, urychlení privatizace bytového fondu, likvidace plurality vlastnictví a plošná deregulace nájemného.

Naopak sociálně liberální model se zabývá uspokojováním potřeb bydlení a je charakteristický ochranou nájemníků a podnájemníků.

V současné době je upřednostňován spíše model sociálně liberální. Úloha státu v oblasti bydlení nespočívá v přímém poskytování bydlení, ale stát by měl vytvořit prostředí, ve kterém se lidé sami, nebo s určitou pomocí státu, zajistí odpovídající bydlení. Úkolem státu v oblasti bydlení je tedy vytvořit rovnováhu mezi ekonomickou výkonností trhu s byty a sociální spravedlností. [16]

Bytovou politiku můžeme považovat za jednu z nejdůležitějších oblastí sociální politiky. Pořízení bydlení je nejvyšší finanční položkou v životě člověka. Proto je z pohledu občanů hlavním úkolem koncepce bytové politiky na úrovni státu zvýšení dostupnosti bydlení z hlediska finančního a s tím spojené zvýšení nabídky bydlení. Zároveň je důležité zvýšit kvalitu bytů, a to modernizací bytového fondu.

Stát podporuje zejména výstavbu bytů, s tím spojené pořízení nebo také zrekonstruování již stávajících objektů. Forma podpory státu se projevuje jako zvýhodnění úvěrů, investiční dotace nebo jako úroková dotace ke komerčním úvěrům. [17]

2.4. Koncepce bytové politiky na obecní úrovni

Bydlení je ovlivněno mnoha vnějšími faktory, např. demografickými - přírůstkem počtu domácností a jejich strukturou. Dalším faktorem je situace na trhu práce. Ve velkých městech je dostatečná nabídka pracovních příležitostí a v tomto důsledku poptávka po bydlení často značně převyšuje nabídku. V regionech s vysokou mírou nezaměstnanosti je naopak k dispozici bytový fond, o který občané nejeví zájem.

Obce ve velké míře ovlivňují svoji situace v bydlení, jejich rolí je maximalizovat výnos ze svého majetku. Tímto způsobem navýší svoje příjmy a mohou tak pečovat o rozvoj podmínek v obci, což její obyvatelé ocení. Obec by měla zajistit rozumné pronajímání bytu a to osobám, které jsou zodpovědné a mají dostatečné finanční prostředky na to, aby platili nájem včas. V druhé řadě ale i osobám sociálně slabším. Proto by se obec měla zaměřit na svoji bytovou politiku a správných způsobem rozhodnout, jak se k dané problematice postaví. [18][19]

Většina obcí by chtěla být v rámci koncepce bytové politiky více aktivní, ale chybí jim právní nástroje a finanční zdroje na uskutečnění jejich představ. Obce vykonávají svoji

působnost jako vlastníci bytového fondu. Zajišťují výkon přenesené působnosti při poskytování pomoci státu formou dávek. Svoji roli naplňují též v případě odstraňování následků živelních katastrof. Stát musí obcím vytvořit odpovídající ekonomické podmínky. V případě, že by se podařily splnit úkoly státní koncepce bydlení do roku 2020, by mohly být vytvořeny vhodné ekonomické podmínky. [20]

2.5. Koncepce bydlení v ČR do roku 2020

Koncepce bydlení v ČR do roku 2020 byla zpracována společností KPMG Česká republika s.r.o.. Tato koncepce byla schválena vládou ČR v roce 2011 a navazuje na předchozí koncepci z let 1999 až 2005. Zaměřuje se na sociální podmínky bydlení, právní předpisy a rozdělení financí na podporu bydlení. [21]

Tato nová koncepce se skládá ze dvou částí, a to části analytické a návrhové. V analytické části je rozpracována analýza současné situace v oblasti bytové politiky a dále pak do jaké míry byla naplněna Koncepce bytové politiky v letech 2005-2010. Analytická část nás dále seznamuje se současnou situací v oblasti stavebnictví a se specifiky v oblasti bydlení. Dále nám říká, jaké jsou nejvíce problematické oblasti bydlení a bytové politiky v ČR. Koncepce uvádí zahraniční zkušenosti, které v závěru shrne a vyhodnotí. Z těchto faktů vychází návrhová část, která představuje vize, cíle a priority státu v oblasti bydlení. Obsahem jsou dostupnost, stabilita a kvalita bydlení. Mezi priority v rámci dostupnosti Koncepce bytové politiky do roku 2020 patří vyváženost podpor, zvýšená dostupnost bydlení pro cílovou skupinu, snižování nákladů spojených s bydlením, pomoc státu při živelných pohromách. V rámci stability jsou prioritou stabilní portfolio zdrojů financování, snížení finančního zařetí systému, stabilní právní úprava ve veřejné i soukromé oblasti, zvyšování transparentnosti trhu a posílení úlohy obcí. Cílem a prioritou bytové politiky je např. také snižování investičního dluhu.

Dále nás koncepce varuje, jak důležité je přijmout konkrétní opatření, která mohou odvrátit hrozící nebezpečí. Čím dříve budou jednotlivé kroky zahájeny, tím bude snadnější rozložit finanční náklady. Kvalita prostředí, ve kterém žijeme, přímo ovlivňuje naše jednání a chování. Dostupnost a kvalita bydlení je podmínkou udržení integrace osobnosti a jejího následného rozvoje. Odkládáním přijetí opatření předcházejícím vzniku problémů v důsledku snížení jeho dostupnosti nebo kvality může být velkým rizikem. [22]

3. Podpory v oblasti bydlení

3.1. Cena bytu v ČR

Byt je spotřebním zbožím, soukromou investicí a společenským statkem. Především je předmětem spotřeby a jeho cena je zpravidla rovna několikanásobku ročního příjmu kupujícího. Byt má také vlastnosti investice, z čehož vyplývá, že může být zdrojem finančních či sociálních zisků z peněžního kapitálu, který je vynaložen na jeho produkci či získání. V případě, že konečný uživatel nemá prostředky na koupi samotného bytu, musí uvažovat o pronajmutí, anebo půjčce na jeho nákup.

Byt může být považován za soukromou investici. Jedná se totiž o majetek dlouhodobé spotřeby s výnosem ve formě výnosu z nájemného či kapitálového výnosu. Zároveň je byt považován za veřejnou investici. V každém případě je hodnota investice ovlivněna její schopností vytvářet užitek současným či budoucím konečným uživatelům. [23]

3.2. Způsob financování dle zdrojů

K tomu, abychom dosáhli úspěšného dosažení cílů, potřebujeme dostatečný objem finančních prostředků.

Finanční prostředky vynakládané do oblasti bydlení lze rozdělit na:

- Vlastní - jedná se finanční prostředky jedince či instituce, kteří se snaží zabezpečit potřebu po bydlení. Jedinec se snaží zajistit bydlení pro vlastní potřebu. V případě instituce se jedná o zabezpečení bydlení pro vlastní členy. Financování je zajištěno z vlastních zdrojů, jedná se tedy o úspory, rezervy či příjmy z prodaného majetku. Avšak vlastní zdroje v mnoha případech nestačí, proto je nutné zapojit i další zdroje.
- Tržní - tyto prostředky subjekt získává na trhu. Na trhu musí existovat instituce, které na jedné straně shromažďují finanční prostředky a na druhé straně je investují. Jedná se tedy o určitou transformaci krátkodobých či dlouhodobých úspor domácností či firem do dlouhodobých půjček na bydlení.

- Rozpočtové - jedná se finanční prostředky poskytnuté do oblasti bydlení z veřejných rozpočtů nebo státních fondů. V České republice se jedná o státní rozpočet, rozpočty krajů či rozpočty obcí. [24]

3.3. Podpory financování bydlení

Rozvoj bydlení má v konečném důsledku dopad na více sektorů ekonomiky, například na zaměstnanost, stavebnictví, ale i na vyšší životní úroveň obyvatelstva. Stát by tedy měl mít zájem na rozvoji bydlení a také by měl podporovat jeho financování.

Jednou ze státních podpor jsou hypoteční zástavní listy. Hypoteční zástavní listy jsou jedním ze zdrojů hypotečních bank, kterými banky získávají levné zdroje. Následně je z těchto levných zdrojů možné poskytovat levné úvěry. [42]

Stát podporoval výstavbu a koupi nových bytových jednotek, u kterých poskytoval podporu hypotečního úvěrování bytové výstavby podle zákona č. 244/1995 Sb. Tato podpora v současné době již neprobíhá, naposledy byla poskytnuta dotace u hypoték čerpaných do roku 2003. [43]

Současná státní podpora je realizována zejména prostřednictvím programů podpory bydlení Ministerstva pro místní rozvoj ČR a Státního fondu rozvoje bydlení. [44]

Ačkoliv je bytová politika v kompetenci ministerstva pro místní rozvoj, ve skutečnosti nejvíce finančních prostředků do této oblasti plyne prostřednictvím ministerstva financí.

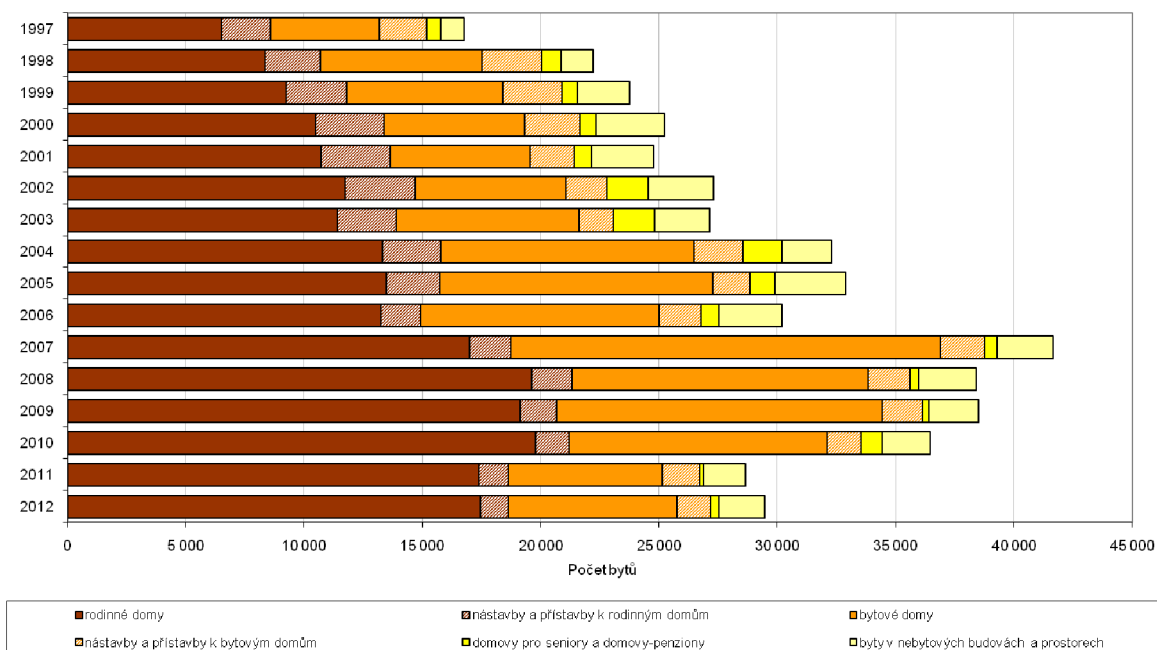
Druhé místo patří ministerstvu životního prostředí. Ministerstvo životního prostředí prostřednictvím programu Zelená úsporám, který realizuje Státní fond životního prostředí, financuje formou přímých nevratných dotací modernizační činnosti související s energetickým zhodnocením bytových a rodinných domů.

Třetí místo patří Státnímu fondu rozvoje bydlení, čtvrté ministerstvu práce a sociálních věcí a poslední páté ministerstvu pro místní rozvoj.

4. Bytová výstavba v rámci ČR

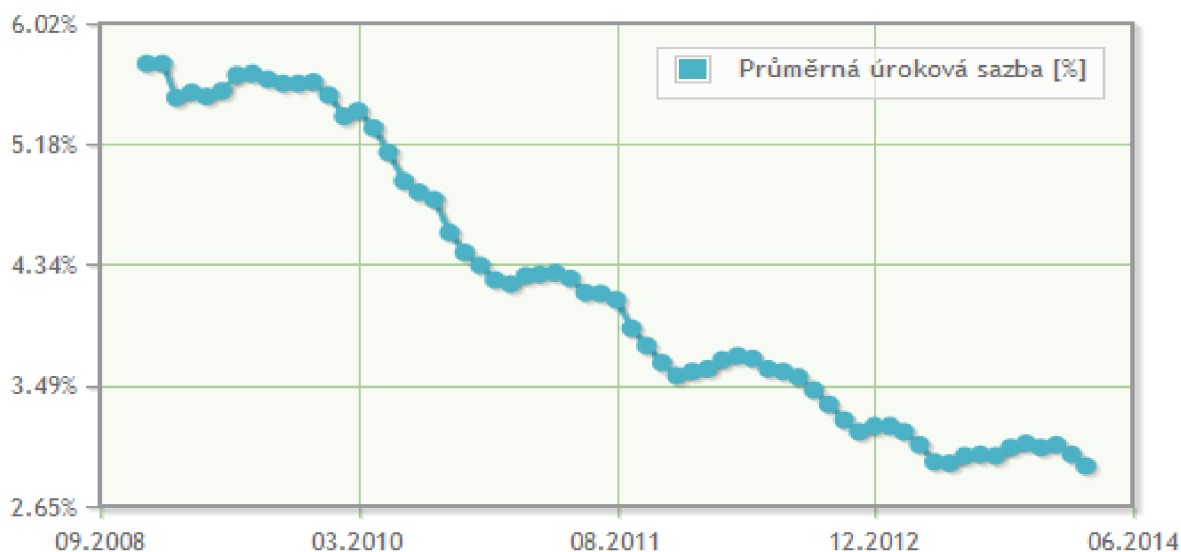
4.1. Vývoj bytové výstavby

Graf č.1: Byty dokončené v letech 1997-2012 podle druhu budovy [33]



Tento graf znázorňuje počet dokončených bytů podle druhu budovy v letech 1997-2012. Z grafu vyplývá, že nejvíce bytových domů od roku 1997 bylo vystavěno v roce 2007 a nejvyšší nárůst výstavby rodinných domů byl zaznamenán v roce 2010, jednalo se téměř o 20 tisíc rodinných domů. Počty domovů pro seniory a domů-penzionů rostly od roku 1997 pozvolně. Velký nárůst byl zaznamenán v roce 2002, kdy se jejich počet pohyboval kolem 1700. Tento počet dokončených bytů přetrvával ještě v dalších dvou letech. Ale v roce 2011 bylo dokončeno pouze 170 bytů této kategorie. Nástavby a přístavby k rodinným domům vzrostou každý rok od roku 1997 asi o 2000 v roce 2011 a 2012 se jedná pouze o 1000 nástaveb a přístaveb ročně. [34]

Graf č.2: Vývoj průměrné úrokové sazby od roku ledna 2008 do března 2014 [32]



Z grafu je zřejmé, že průměrná úroková sazba hypotečních úvěrů od ledna 2008 do března 2014 výrazně klesla. V září roku 2008 byla úroková sazba rovna 5,63% a nadále klesala. V březnu 2010 byla úroková sazba 5,41%, poté nastal rapidní pokles až do ledna 2011 na 4,20%. Od ledna do dubna došlo k menšímu nárůstu na 4,8%. Poté začala úroková sazba opět klesat a v prosinci 2011 došlo k poklesu na 3,56%. V lednu 2013 byla úroková sazba 3,21% a v současné době, tedy v březnu 2014, je rovna 2,93%.

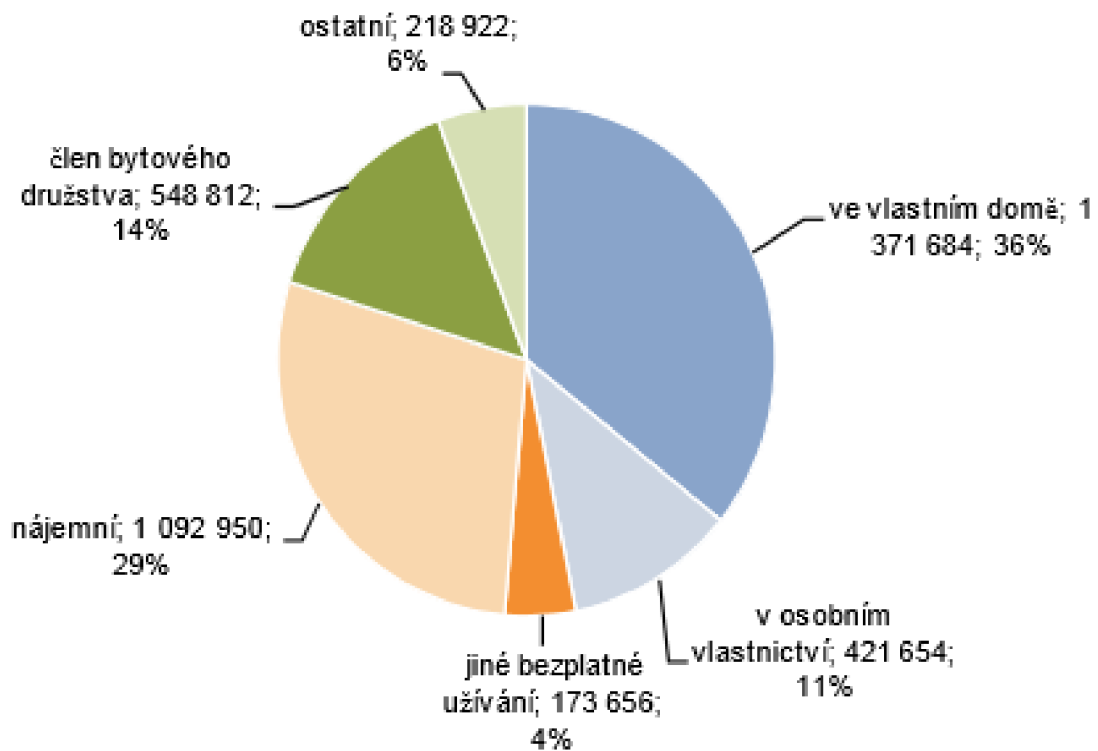
4.2. Popis a analýza současného stavu v oblasti bydlení

V současné době žije v ČR ve vlastním domě nebo bytě přes 60% domácností. V nájemních bytech žije asi 12% domácností. Nejnižší počet domácností v nájemním bydlení je ve Zlínském kraji, jedná se asi o 11% domácností, naopak nejvyšší podíl nájemního bydlení je v Praze, tedy 36%.

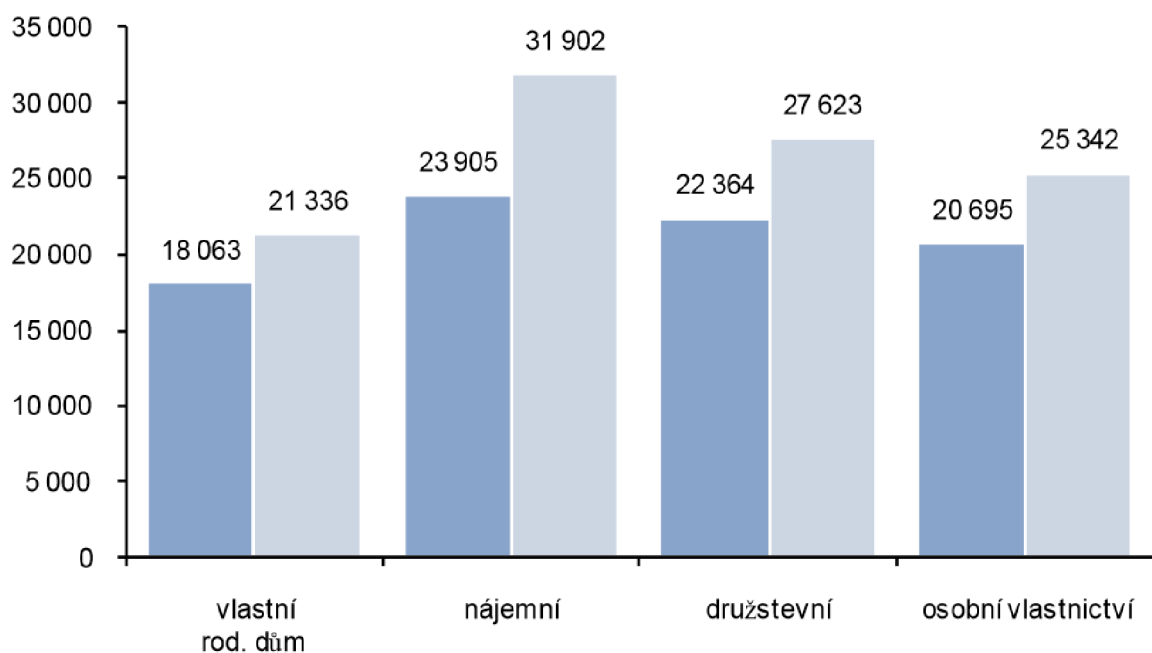
Největším problémem v oblasti bydlení zůstává nedostatečná investice do bytového fondu. Mnoho obyvatel si na bydlení musí sjednat půjčku. Hypotéku nebo úvěr na bydlení splácí asi 12,6% obyvatel ČR. Z celkového počtu výdajů domácnosti činí výdaje na bydlení (včetně výdajů na energie) průměrně 20%.

Nejméně finančně dostupné je bydlení pro starobní důchodce žijící samostatně nebo matky samoživitelky. Tato skutečnost se v dalších letech může čím dál více stupňovat.

Graf č.3: Trvale obydlené byty podle právního důvodu užívání (2001) [22]



Graf č.4: Výdaje domácností na bydlení, vodu, energie a paliva podle právního důvodu užívání (průměr na osobu v Kč za rok) [22]



4.3. Investiční náklady na výstavbu

Tabulka č.1: Průměrné investiční náklady na rodinné domy v průměru let 1997-2012

Období	Počet bytů	Průměrná hodnota 1 bytu (v tis. Kč)	Průměrná hodnota (v Kč) na 1 m ² obytné plochy bytu
1997-2000	34 549	2 326	24 259
2001-2004	47 108	2 570	26 565
2005-2008	63 301	2 916	29 975
2009-2012	73 711	3 211	34 009
1997-2012	218 669	2 847	29 670

V letech 1997-2012 bylo vystavěno 218 669 rodinných domů. Průměrná hodnota jednoho bytu je 2847 tis. Kč. Nejvyšší tempo výstavby bylo v letech 2009-2012, v této době se vystavělo téměř 74 tisíc bytů. Průměrná hodnota jednoho bytu v tis. Kč roste rok od roku.

Tabulka č.2: Průměrné investiční náklady na nástavby a přístavby k rodinným domům v průměru let 1997-2012

Období	Počet bytů	Průměrná hodnota 1 bytu (v tis. Kč)	Průměrná hodnota (v Kč) na 1 m ² obytné plochy bytu
1997-2000	9 857	749	11 951
2001-2004	10 844	875	13 545
2005-2008	7 402	1 083	15 755
2009-2012	5 389	1307	18 452
1997-2012	33 492	954	14 457

Počet nástaveb a přístaveb k rodinným domům ve sledovaném období nebyl tak

vysoký jako počet samotných rodinných domů. Největší počet bytů v rámci nástavby a přístavby k rodinným domům nastal v letech 2001-2004, a to téměř 11 tisíc bytů. Naopak útlum nastal v letech 2009-2012, kdy bylo vystavěno něco málo přes 5 tisíc bytů. Průměrná hodnoty jednoho bytu neustále roste. Každé čtyři roky se cena zvýší asi o 200 tisíc Kč.

Tabulka č.3: Průměrné investiční náklady na bytové domy v průměru let 1997-2012

Období	Počet bytů	Průměrná hodnota 1 bytu (v tis. Kč)	Průměrná hodnota (v Kč) na 1 m ² obytné plochy bytu
1997-2000	23 919	1 322	26 899
2001-2004	30 747	1 393	29 473
2005-2008	52 264	1 692	32 956
2009-2012	38 260	2 189	41 832
1997-2012	145 190	1 699	33 721

Nejvyšší tempo nárůstu počtu bytových domů, respektive počet bytů v něm, nastal v letech 2005-2008. Za sledované období celkový počet bytů vzrostl o 145 190 bytů. Průměrná hodnota jednoho bytu se v letech 1997-2004 pohybovala kolem 1300 v tis. Kč. V dalších obdobích dochází v každém čtyřletí o nárůst asi o 300 tisíc Kč.

Tabulka č.4: Průměrné investiční náklady na nástavby a přístavby k bytovým domům v průměru let 1997-2012

Období	Počet bytů	Průměrná hodnota 1 bytu (v tis. Kč)	Průměrná hodnota (v Kč) na 1 m ² obytné plochy bytu
1997-2000	9 384	994	20 239
2001-2004	7 135	1 171	22 330
2005-2008	6 974	1 416	26 245
2009-2012	6 153	1 571	30 812
1997-2012	29 646	1 256	24 409

Počet bytů nástaveb a přístaveb k bytovým domům je za sledované období necelých 30 tisíc bytů. Nejrapidnější zvýšení průměrné hodnoty jednoho bytu nastalo na přelomu čtyřletí 2001-2004 a 2005-2008. Hodnota vzrostla téměř o 250 tisíc Kč.

Vývoj hodnoty průměrných investičních nákladů objemových a plošných jednotek bytů dokončených v nových bytových domech měl přes kolísavý vývoj ještě až do roku 2010 progresivnější trend než v případě nových rodinných domů. Zároveň jsou takto měřené nové byty oceněny znatelně výše než v rodinných domech. V roce 2010 (kdy bylo dosaženo dosavadního maxima) měl 1 m² obytné plochy bytů dokončených v nových bytových domech hodnotu 46 812 Kč (stál tedy o 7 700 Kč více než v předchozím roce 2009), 1 m² užitkové plochy bytů byl ohodnocen na 35 197 Kč (o 5 700 Kč více než v roce 2009).

V roce 2012 byl zaznamenán oproti předchozímu roku 2011 nejen mírný nárůst celkového počtu dokončených bytů, ale i nárůst některých průměrných charakteristik.

V průměru šestnáctiletého období se z pohledu investičních nákladů na užitkovou plochu stavělo v nových bytových domech o čtvrtinu draže než v domech rodinných. V bytových domech se srovnání s rodinnými domy výrazně prodražila výstavba vedlejších prostorů nesloužících k bydlení.

Na závěr republikové analýzy investičních nákladů bytů postavených v letech 1997–2012 je zkoumán vliv velikosti stavebního pozemku na investiční náklady dokončených domů. Tato analýza byla prováděna pouze u rodinných domů, jelikož si je rozloha vlastní stavby a pozemku více podobné. U bytových domů je mnohem důležitější počet podlaží. Po celé šestnáctileté období platilo, že s rostoucí velikostí stavebního pozemku se převážně zvyšují i průměrné investiční náklady na jeden dům. [35]

4.4. Programy na podporu bydlení

Programy na podporu bydlení lze rozčlenit podle orgánů, které je zaštiťují. Jedná se o Ministerstvo financí, Ministerstvo pro místní rozvoj, Státní fond rozvoje bydlení a Ministerstvo práce a sociálních věcí.

4.4.1. Dotace z Ministerstva pro místní rozvoj

Ministerstvo pro místní rozvoj má k dispozici celkem sedm nástrojů finanční

podpory rozvoje bydlení. Ve všech případech jde o nevratné dotace zatěžující státní rozpočet. V šesti případech je poskytována podpora ve formě přímé dotace, v jednom případě ve formě nepřímé dotace.

Programy podpory bydlení pro rok 2014

Jedná se schválené akce financované ze státního rozpočtu. Dne 26. 11. 2013 vyhlásil ministr pro místní rozvoj Rozhodnutím ministra č. 149/2013 výzvu k podávání žádostí o dotace v roce 2014 v rámci programu Podpory bydlení. Žádosti je možné podávat do podatelny Ministerstva pro místní rozvoj od února 2013 do února 2014. [46]

Podprogram Podpora regenerace panelových sídlišť

Cílem tohoto podprogramu je poskytování dotací obcím na regeneraci veřejného prostranství panelového sídliště o celkovém počtu nejméně 150 bytů. Dotace je poskytována až do výše 70% rozpočtových nákladů akce, maximálně však 4 mil. Kč. Podmínkou je, aby se na území obce, která má vydaný územní plán obce a projekt regenerace panelových sídlišť, nacházelo panelové sídliště. Dále se obec musí podílet na financování v minimální výši 30%. [37]

Podprogram Podpora výstavby technické infrastruktury

Tento program stanovuje podmínky pro poskytování státních dotací na výstavbu dopravní a technické infrastruktury pro následnou výstavbu bytových domů, rodinných domů nebo rodinných a bytových domů. Podprogram dále stanovuje podmínky pro přijímání žádostí obcí na akce, které musí být zahájeny do konce roku 2014. Cílem této podpory je rozšířit nabídku pozemků, na kterých bude následně probíhat výstavba bytových domů nebo rodinných domů. Maximální výše dotace je 50 tisíc Kč/byt, který bude následně postaven na zainteresovaném pozemku. [38]

Podprogram Podpora výstavby podporovaných bytů

Program Podprogram Podpora výstavby podporovaných bytů stanovuje podmínky pro poskytnutí dotací a pořízení nájemních bytů určených k sociálnímu bydlení. Tento program stanovuje podmínky pro přijímání žádostí na akce, které musí být zahájeny do konce roku 2014. Cílem této podpory je, aby nadále vznikaly podporované byty na území ČR, které budou složité k sociálnímu bydlení. Lidé, kteří zde budou bydlet, se nacházejí v nepříznivé sociální situaci. Podpora bude poskytnuta na konkrétní investiční akci a její

výše se vypočte jako součin počtu podporovaných bytů. V případě výstavby pečovatelského bytu nebo vstupního upravitelného bytu bude částka podpory činit maximálně 600 000 Kč na jeden byt. V případě výstavby vstupního bytu jde o částku maximálně 550 000 Kč. Jedná-li se o pořízení bytu, výše podpory je stanovena 80% z nižší ze dvou hodnot, a to z kupní nebo vydražené ceny bytu. Maximálně však 400 000 Kč na jeden byt. [39]

Podprogram Podpora oprav domovních olověných rozvodů

Program Podpora oprav domovních olověných rozvodů má zkvalitnit bytový fond výměnou domovních olověných rozvodů. Mělo by se docílit snížení obsahu olova v pitné vodě. Tato dotace bude poskytnuta fyzickým i právnickým osobám, a to v maximální výši 20 tis. Kč na 1 bytovou jednotku. [40]

Integrovaný operační program (IOP) - jedná se o 5 mld. Kč z evropských fondů, které budou prostřednictvím MMR uvolněny ve prospěch regenerace bytových domů, revitalizace obytného prostředí a pilotních projektů ve vybrané skupině měst. Cílem aktivit jsou problémové části (sídliště) větších měst vybrané ministerstvem práce a sociálních věcí společně s Radou vlády pro záležitosti romské menšiny (pilotní projekty).

Programy podpory bydlení minulých let

Podpora hypoték pro mladé lidi na starší byty

Cíl podpory bylo zvýšit dostupnost staršího vlastnického bydlení pro mladé lidi a tím jim napomoci při zajištění vlastního adekvátního bydlení.

O tuto dotaci mohli zažádat mladí lidé, kteří v roce podání žádosti o tuto formu podpory nedovršili věku 36 let. Pokud byl žadatel ženatý nebo vdaná, musel věkovou podmínku splnit i partner. Jednalo se o úrokovou dotaci poskytovanou prostřednictvím jednotlivých příspěvků ke splátkám hypotečního úvěru. Výše úrokové dotace se pohybovala v rozmezí od 1 do 4 procentních bodů v závislosti na průměrné výši úrokových sazeb. Úroková dotace byla poskytována k hypotečnímu úvěru nebo jeho části, která v případě koupě bytu nepřekročí 800 tisíc Kč, a v případě rodinného domu s jedním bytem nepřekročí 1,5 mil. Kč.

Seznam hypotečních bank, které přijímaly žádosti a uzavírají smlouvy o poskytování příspěvků k hypotečnímu úvěru :

- Česká spořitelna
- Hypoteční banka, a.s.
- Československá obchodní banka a.s.
- GE Capital bank a.s.
- Komerční banka
- Raiffeisenbank
- Wüstenrot hypoteční banka, a.s.
- UniCredit Bank, a.s.

[47]

Programy podpory bydlení pro rok 2006-2013

V těchto letech byly otevřeny stejné podpory jako v roce 2014, jednalo se o:

- Podprogram Podpora regenerace panelových sídlišť
- Podprogram Podpora výstavby technické infrastruktury
- Podprogram Podpora výstavby podporovaných bytů
- Podprogram Podpora oprav domovních olověných rozvodů

Programy podpory bydlení pro rok 2005

V roce 2005 byly uskutečněny podpory na bydlení zmíněné již v letech 2006-2013.

Dalším programem byla podpora výstavby nájemních bytů.

Cílem bylo podpořit výstavbu nájemních bytů ve vlastnictví obcí určených pro příjmově vymezené osoby. Druhým cílem bylo podporovat vznik nájemních bytů v nevyužívaných budovách na území obce. Dotace byla poskytována dle energetické náročnosti. [48]

Programy podpory bydlení pro rok 2004

V roce 2004 také proběhl Podprogram Podpora regenerace panelových sídlišť. Dále proběhl Podprogram: Podpora rekonstrukce bývalých vojenských objektů pro účely nájemního bydlení. Jednalo se o státní podpora, která má charakter investiční dotace na výstavbu nájemních bytů. Dotaci lze poskytnout do výše maximálně 530 tis. Kč na jeden byt. Cílem podprogramu byla podpora využití, po provedení stavební rekonstrukce, vyklizených bývalých vojenských objektů pro obecní nájemní bydlení. Podpora byla poskytována obci, na jejímž území byla provedena přestavba objektů převedených podle zákona 174/2003 Sb. na byty. Příjemcem, stavebníkem, investorem a pronajímatelem měla být obec. Obec bude vlastníkem minimálně 51% podílu všech dotovaných bytů po dobu 20 let. [49]

4.4.2. Státní fond rozvoje bydlení

Státní fond rozvoje bydlení (dále jen SFRB) je garantem plnění Koncepce bytové politiky do roku 2020. Cílem Státního fondu je podpora bydlení pro sociálně, zdravotně či jinak znevýhodněné občany a programy na podporu obcí.

Programy Fondu jsou ve formě nízkouročených úvěrů, jejich návratnost zajistí nikoliv zisk pro stát, ale možnost poskytování podpory dalším zájemcům. Dalším programem je Program JESSICA, kde se čerpá z evropských zdrojů.

Cílem SFRB je zajistit prostředky na podporu a rozvoj bydlení bez omezení stavu státního rozpočtu a udržitelnost této podpory pro budoucnost.

Nejvyšším orgánem je Výbor Fondu, který má 7 členů. Předsedou výboru je ministr. Místopředsedu a dalších 5 členů výboru jmenuje a odvolává vláda na návrh ministra. Jejich funkční období je čtyřleté.

Výbor je složen ze zástupců Ministerstva pro místní rozvoj, Ministerstva financí, Ministerstva průmyslu a obchodu a zbývající členové výboru jsou nezávislými odborníky.

Tyto orgány rozhodují o hospodaření s peněžními prostředky. Další z činností je sestavení rozpočtu fondu, který se dále překládá vládě a následně je schválen v Poslanecké sněmovně.

[25][26]

Nástroje Státního fondu rozvoje bydlení

- úrokové dotace, zvýhodněné záruky a poradenství v rámci Programu Nový PANEL. Cílem programu je pomocí zvýhodněných podmínek umožnit přístup k úvěrům poskytnutých bankami a stavebními spořitelny, a tím usnadnit financování oprav a modernizací bytových domů. Příjemcem podpory může být vlastník či spoluvlastník domu, bytu nebo nebytového prostoru, nebo společenství vlastníků jednotek. Úroková dotace se poskytuje ve výši rozdílu splátek úvěru. Příjemcům podpory lze poskytnout zvýhodněnou záruku za úvěr ve výši maximálně 80% jistiny úvěru.
- úvěry pro mladé rodiny na pořízení bydlení ve výši 300 tis. Kč, tzv. Úvěr 300. Úvěr může být poskytnut do výše 300 tisíc Kč, je splatný nejdéle do 20 let a úročí se dvěma procenty ročně. Úvěr je možno využít k financování výstavby bytu, změny stavby na byt, koupě bytu, úhrady za převod členských práv a povinností v bytovém družstvu, úhrada členského vkladu do bytového družstva. Žádosti o tuto formu podpory však SFRB z důvodu vyčerpání alokovaných finančních prostředků na rok 2011 již od března 2011 nepřijímá.
- v souvislosti s Úvěrem 300 je poskytována nevratná dotace 30 tis. Kč v případě narození dítěte. V případě narození dítěte v době po uzavření úvěrové smlouvy je nesplacená část jistiny úvěru snížena o 30 tis. Kč za každé narozené nebo osvojené dítě.
- úvěry na podporu oprav a modernizací pro obce. Podpora je poskytována formou zvýhodněných úvěrů, jejichž příjemcem je obec. Úroková sazba je 3% ročně a je platná po celou dobu splatnosti úvěru, tj. po dobu max. 10 let. Obec je povinna minimálně 20% poskytnutých prostředků dále poskytnout jiným vlastníkům nemovitostí určených k bydlení.
- dotace na výstavbu sociálních bytů. Program podpory je určen všem investorům bez ohledu na jejich právní charakter. Cílovou skupinu nájemců státem podporovaných sociálních nájemních bytů tvoří osoby, jejichž příjem za posledních 12 měsíců nepřekročil zákonem daný limit v závislosti na velikosti domácnosti. Žádosti o tuto formu podpory však v současné době SFRB kvůli nedostatku finančních prostředků nepřijímá.

- záruky za úvěry čerpané na výstavbu nájemních bytů. Zárukami Fondu jsou zajišťovány investiční úvěry na výstavbu nájemních bytů s dlouhodobou splatností (až 40 let). Fond ručí úvěrující bance nejvýše za 70 % nesplacené části jistiny úvěru. Nejde o sociální opatření, jde o podporu výstavby nájemních bytů obecně. Po dobu ručení, nejméně však po dobu 10 let, investor nesmí připustit jiné využití bytů než k bydlení nájemní formou a bez souhlasu Fondu nesmí vlastnické právo převést na jinou osobu. Investoři dosáhnou nižší úrokové míry úvěru na výstavbu. Podpora může být zatím poskytována pouze v režimu „de minimis“, neboť dosud nebyla notifikována. Notifikace však již byla zahájena. [13]
- Státní fond životního prostředí ČR zaštiťuje program Zelená úsporám. Program podporuje instalaci zdrojů na vytápění s využitím obnovitelných zdrojů energie, investice do energetických úspor při rekonstrukcích i v novostavbách u rodinných a bytových domů, výstavbu v pasivním energetickém standardu. Výše podpory je diferencována podle dosažených úspor, typu opatření a typu domu. O podporu může žádat pouze majitel nebo spolumajitel obytné budovy uvedený v katastru nemovitostí a který bude rodinný nebo bytový dům po dobu 15 let užívat k bydlení nebo poskytování bydlení. Tento program je do jisté míry dosti problematický. Problémem je poskytování podpory z pohledu nastavení podmínek administrace (zdlouhavý proces hodnocení žádostí a rozhodování o podpoře). Nesystémový je rovněž přístup případných zájemců o podporu, kdy program "Zelená úsporám" vede vlastníky nemovitostí k zateplování bez ohledu na stav nemovitosti. Zateplují se i poškozené konstrukční části, což je z hlediska ekonomiky budovy špatný postup.

4.4.3. Dotaze z Ministerstva financí ČR

Ministerstvo financí ČR poskytuje v současnosti následující hlavní formy finanční podpory bytového sektoru:

- podporu stavebního spoření, která je přímou nevratnou dotací připisovanou na účet klienta stavební spořitelny ve výši stanovené zákonem. Hlavním úkolem státní podpory systému stavebního spoření je posílení motivace spořit. Celkový objem úvěrů ke konci roku 2010 činil 293 mld. Kč. Struktura nových úvěrů ze stavebního spoření se dlouhodobě nemění. Nejvíce (80%) úvěrů ze stavebního spoření je

použito ke splacení překlenovacích úvěrů, dalších 12,5% je určeno pro rekonstrukce a modernizace. U nových překlenovacích úvěrů je 40% určeno na modernizace a rekonstrukce, 31% na koupi bytu nebo rodinného domu a 13% na výstavbu nových domů či bytů.

- snížené DPH pro novou bytovou výstavbu v kategorii sociálního bydlení vymezeného pouze maximální velikostí podlahové plochy - při poskytnutí stavebních a montážních prací spojených s výstavbou stavby pro sociální bydlení, včetně jejího příslušenství, změnou dokončené stavby pro sociální bydlení, včetně jejího příslušenství, nebo v souvislosti s opravou této stavby, se uplatní snížená sazba daně. Stavbami pro sociální bydlení se rozumí např. byt pro sociální bydlení, rodinný dům pro sociální bydlení, bytový dům pro sociální bydlení. Rodinným domem pro sociální bydlení se rozumí rodinný dům, jehož celková podlahová plocha nepřesáhne 350 m².
- snížené DPH pro opravy stávajícího bydlení - při poskytnutí stavebních a montážních prací spojených se změnou dokončené stavby bytového domu, rodinného domu nebo bytu, včetně jejich příslušenství nebo v souvislosti s opravou těchto staveb, se uplatní snížená sazba daně.
- osvobození od platby daně z příjmu v případě prodeje nemovitosti při splnění zákonných podmínek. Tato úprava neplatí pouze pro fyzické osoby, ale také pro developery.
- možnost odečtu souvisejících investic jakožto uznatelného nákladu od základu pro výpočet daně z příjmu z pronájmu nemovitosti pro bydlení.
- možnost odečtu zaplacených úroků z úvěru na pořízení bydlení (hypoteční úvěr, úvěry ze stavebního spoření).

Ve všech případech jde o nevratné dotace ze strany státu. Nejvýznamnějším nástrojem je bezesporu podpora stavebního spoření.

Stavební spoření se v průběhu času vyvinulo v nejmasověji využívaný produkt pro financování bydlení v ČR. Ke konci roku 2010 splácelo některé ze stavebních spořitelien účelový úvěr na bydlení 993 357 klientů.

Dostupnost úvěrů je vysoká i z hlediska příjmové situace obyvatel. Stát vytváří

regulací podmínek stavebního spoření rámcem pro poskytování úvěrů za nižší než tržní sazby, navíc s právním nárokem klienta na poskytnutí úvěrů při splnění konkrétních podmínek.

Cílem je tedy umožnit stavebnímu spoření, aby nadále pomáhalo směřovat prostředky do bytového fondu, přičemž je současně potřeba respektovat možnosti státního rozpočtu, efektivnost systému a politickou vůli. Zároveň by stavební spoření nemělo nadměrně zasahovat do oblastí, které jsou dobře pokryty tržními nástroji financování (zejména hypoteční úvěry). [13]

4.4.4. Dotace poskytnuté Ministerstvem práce a sociálních věcí

Ministerstvo práce a sociálních věcí poskytuje finanční prostředky formou příspěvku na bydlení v rámci státní sociální podpory a doplatku na bydlení v rámci pomoci v hmotné nouzi. Tyto prostředky jsou zacíleny na uživatele bytu.

Příspěvek na bydlení je adresná sociální dávka sloužící k úhradě části nákladů na přiměřené bydlení. Na příspěvek na bydlení má nárok vlastník nebo nájemce bytu, který je v bytě přihlášen k trvalému pobytu, jestliže jeho náklady na bydlení přesahují částku součinu rozhodného příjmu v rodině a koeficientu 0,30, a zároveň součin rozhodného příjmu v rodině a koeficientu 0,30 není vyšší než částka normativních nákladů na bydlení. Normativní náklady na bydlení jsou stanoveny jako průměrné náklady na bydlení podle velikosti obce a počtu členů domácnosti.

Doplatek na bydlení je dávka pomoci v hmotné nouzi, která společně s vlastními příjmy občana a příspěvkem na bydlení ze systému státní sociální podpory pomáhá uhradit odůvodněné náklady na bydlení.

Podpora bydlení po povodních

Podpora bydlení poskytovaná Ministerstvem pro místní rozvoj a SFRB

Stávající podpora bydlení po mimořádné události zahrnuje škálu podpor na zmírnění následků povodní :

- Výstavba obecních nájemních bytů
- Zabezpečení dočasného náhradního ubytování – mobilní buňky

- Základní vybavení domácnosti – příspěvek 30 tis. Kč fyzickým osobám
- Příspěvek 150 tis. Kč fyzickým osobám
- Demolice
- Podpora oprav prostřednictvím obcí
- Podpora oprav fyzickým osobám
- Podpora výstavby fyzickým osobám

Mimořádná okamžitá pomoc má podobu finančních příspěvků Ministerstva práce a sociálních věcí osobám, jež postihla vážná mimořádná událost (například živelní pohroma).

Druhy dávek mimořádné okamžité pomoci:

- Podpora zabezpečení základních životních potřeb – může být poskytnuta osobě, která není v hmotné nouzi. Maximální výše dávky činí patnáctinásobek částky životního minima jednotlivce. To znamená, že ji lze poskytnout až do výše 46 890 Kč.
- Základní vybavení domácnosti – situace, kdy osoba není v hmotné nouzi, ale nemá vzhledem k příjmům a celkovým sociálním a majetkovým poměrům dostatečné příjmy. Dávka je jednorázová až do výše konkrétního nákladu, součet dávek takto poskytnutých v průběhu jednoho kalendářního roku nesmí překročit 31 260 Kč.
- Náhradní ubytování – situace, kdy osoba není v hmotné nouzi, ale nemá vzhledem k příjmům a celkovým sociálním a majetkovým poměrům dostatečné prostředky na úhradu jednorázového výdaje spojeného se zaplacením úhrady noclehu, na vyřízení náhradních dokladů nebo na přechodné ubytování při zničení bytu apod. Jde o jednorázovou dávku.

4.5. Celková analýza poskytovaných podpor bydlení v ČR

Soubor existujících nástrojů je rozsáhlý a zároveň nepřehledný. Může docházet ke konkurenci jednotlivých druhů podpor (například u programů Panel a Zelená úsporám). Jde o zřetelný důsledek chybějící koordinace bytové politiky, respektive neochoty ostatních orgánů a organizací státní správy působících v oblasti bydlení podřídit se

koordinální roli Ministerstva pro místní rozvoj. Dochází tím ke snižování ekonomické i věcné účinnosti jednotlivých nástrojů a ke snížení významu státní podpory v očích veřejnosti.

Těžištěm dosud poskytovaných přímých investičních podpor byla nevratná finanční výpomoc. Tento model však s ohledem na vývoj veřejných rozpočtů není do budoucna udržitelný. Pomoc občanům v případě mimořádných událostí je poskytována formou návratné i nenávratné finanční výpomoci. Na zprostředkování poskytování této pomoci se podílejí obce.

Po dokončení deregulace nájemného v roce 2012 se jeho výše stabilizovala a odráží skutečnou kupní sílu obyvatelstva v jednotlivých regionech. V té době bude vhodné přikročit k analýze dostupnosti bydlení a účinnosti příspěvku a doplatku na něj. [13]

4.6. SWOT analýza jako výchozí dokument pro návrh opatření ke zvýšení efektivity bytové politiky ČR

SWOT analýza je metoda, díky které je možno zhodnotit silné (anglicky: Strengths) a slabé (Weaknesses) stránky z pohledu faktorů působících v oblasti bytové politiky a zároveň příležitostí (Opportunities) a ohrožení (Threats) z pohledu faktorů ovlivňujících bytovou politiku zvnějšku. Díky této metodě lze komplexně vyhodnotit fungování a nalézt problémy nebo naopak možnosti zlepšení.

Tabulka č.5: Bytová politika ČR - SWOT analýza [13]

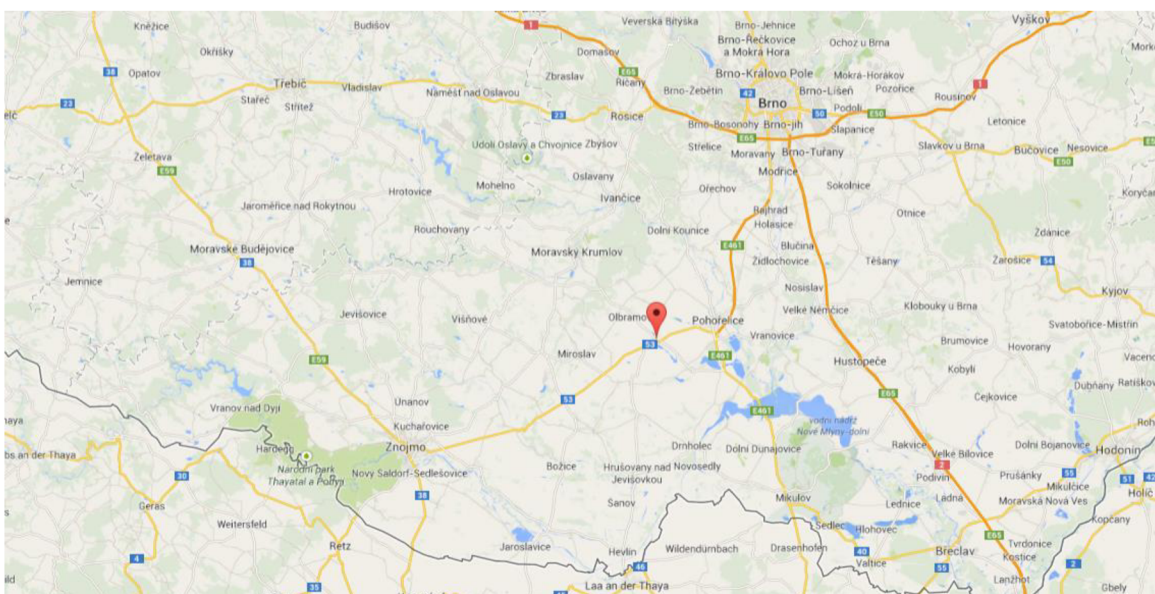
Interní faktory	Silné stránky	Slabé stránky
	<p>Existence finančních nástrojů na podporu regenerace bytového fondu</p> <p>Existence nástrojů podpory energetických úspor</p> <p>Snaha o prosazení dlouhodobého koncepčního přístupu v oblasti bytové politiky</p> <p>Probíhající ukončení deregulace nájemného</p>	<p>Roztříštěnost podpor bytové politiky</p> <p>Nedostatek finančních prostředků zejména z veřejných zdrojů</p> <p>Překryv programů podpory</p> <p>Nízká návratnost poskytnutých prostředků kvůli preferenci dotačních nástrojů</p> <p>Neefektivní zacílení podpor</p> <p>Chybějící statistiky a monitorování</p> <p>Časté legislativní změny</p> <p>Nadměrná administrativní zátěž</p> <p>System sociálních dávek</p>
Externí faktory	Příležitosti	Ohrožení
	<p>Pokračující regenerace bytového fondu</p> <p>Aktivní zapojení odborné veřejnosti do hledání možností, jak zefektivnit bytovou politiku</p> <p>Rozšíření potenciálních finančních zdrojů formou vícezdrojového financování</p>	<p>Pokračující útlum ve stavebnictví</p> <p>Snížení kvality bydlení z hlediska zastarávání bytového fondu</p> <p>Dynamika vzestupu veřejného zadlužování</p> <p>Demografický vývoj obyvatelstva</p> <p>Nízká finanční dostupnost bydlení</p> <p>Nedostatečná kontrola účelného, hospodárného a efektivního vynakládání prostředků nástrojů podpory</p>

5. Bytová politika obce Branišovice

5.1. Obecné informace

Obec Branišovice se nachází v okrese Brno - venkov v Jihomoravském kraji v geomorfologickém celku Dyjsko - svrateckého úvalu. Leží 30 km jihozápadně od města Brna. Ke dni 1.1. 2014 zde bylo sečteno 587 obyvatel, jejichž průměrný věk je 39,1 let. Katastrální výměra je 11,05 km². Nadmořská výška obce Branišovice je 194 m. n. m. [27][28][29]

Obrázek č.1: Poloha obce Branišovice [41]



Branišovice jsou samostatná obec se sídlem obecního úřadu, správní území je shodné s katastrálním územím. Příslušným stavebním úřadem je stavební úřad v Pohořelicích.

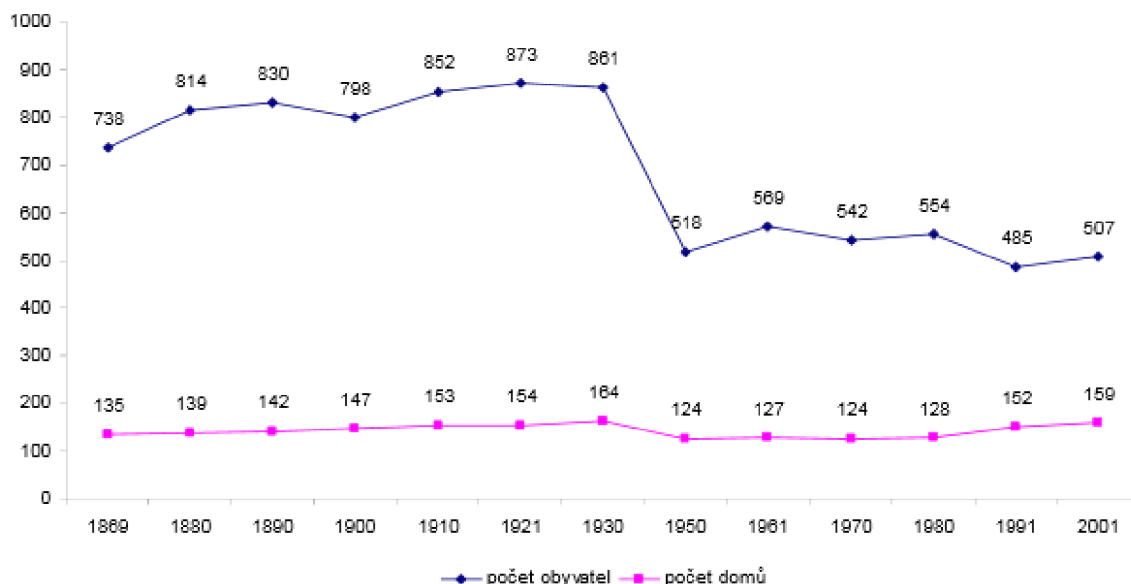
Obec patří do správního území obce s rozšířenou působností Pohořelice. Katastrální území Branišovice hraničí s katastrálními územími Olbramovice u Moravského Krumlova, Šumice, Pohořelice nad Jihlavou, Vlasatice a Trnové Pole. [27][28][29]

5.1.1. Demografický vývoj

Počet obyvatel obce Branišovice se v posledních 150 letech výrazně měnil. Nejvyšší počet obyvatel žil v Branišovicích ve třicátých letech minulého století. Datová

řada počtu obyvatel ukazuje výrazný pokles počtu obyvatel obce v období těsně po 2. světové válce. V následujícím období se počet obyvatel již nevrátil na původní hodnoty.

Graf č.5: Vývoj počtu obyvatel a počtu domů, Branišovice 1869-2001 [30]



5.2. Bytový fond obce

Obec Branišovice spravuje 5 bytových domů. Jedná se o bytové domy čísla popisného 176, 162, 163, 144 a 2. Výše nájemného v jednotlivých bytových domech se pohybují od 2 500 Kč do 5 500 Kč. Nejstarší z těchto bytových domů byl postaven již v roce 1930, jedná se bytový dům čísla popisného 2. Bytový dům čísla popisného 144, pochází z roku 1973. Okály čísla popisného 162 a 163 jsou z roku 1978. Většinu bytových domů dostala obec darem až na bytový dům z roku 2002 čísla popisného 176, který byl financován z části nájemníky a zbylou část zaplatila obec. Tito nájemníci od roku 2001 neplatí nájem, až na energie. Za dvacet let, tedy v roce 2021, jim bude nájem opět počítán, ale spíše se předpokládá, že byty přejdou do soukromého vlastnictví. Při výstavbě nájemníci uhradili částku 750 000 Kč v případě bytu 2+1 a částku 1 000 000 Kč v případě bytu 3+1. Obec přispěla v případě obou velikostí bytů částkou 500 000 Kč.

Nájemné ostatních bytových jednotek se plánuje v následujících letech mírně zvyšovat. U bytového domu č. p. 2 by se nájemné mělo zvednout až po rekonstrukci objektu.

Tabulka č.6: Rozdělení bytových domů v obci Branišovice dle jednotlivých bytů a ceny nájemného

Číslo popisné bytového domu	Rok výstavby bytového domu	Počet bytů v bytovém domě	Počet bytů	Velikost bytu	Cena nájemného v Kč bez energií
2	1930	9	2	1+KK	2500
			4	2+1	3000
			3	3+1	4000
144	1973	3	2	2+1	4000
			1	3+1	5500
162	1978	4	2	2+1	4500
			2	3+1	5500
163	1978	4	2	2+1	4500
			2	3+1	5500
176	2001	7	4	2+1	0
			3	3+1	0

Tabulka č.7: Domovní fond obce Branišovice v roce 2011 [31]

Trvale obydlené domy		133
Trvale obydlené domy - rodinné domy		122
Neobydlené domy celkem		26
Neobydlené domy - slouží k rekreaci		17
Průměrné stáří trvale obydlených domů		44
Domy podle vlastnictví	soukromých osob	121
	obce, státu	5
	bytové družstvo - SBD	4
	ostatní vlastnictví	3

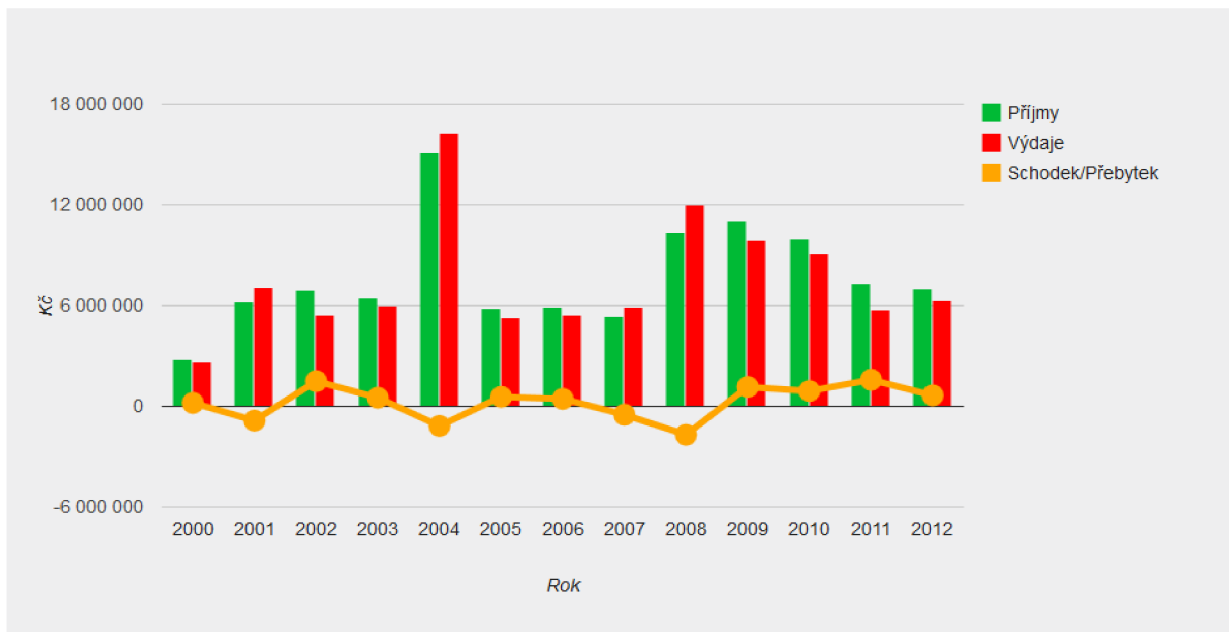
Tabulka č.8: Bytový fond obce Branišovice v roce 2011 [31]

Trvale obydlené byty	172
Trvale obydlené byty v rodinných domech	126
Neobydlené byty	31

[31]

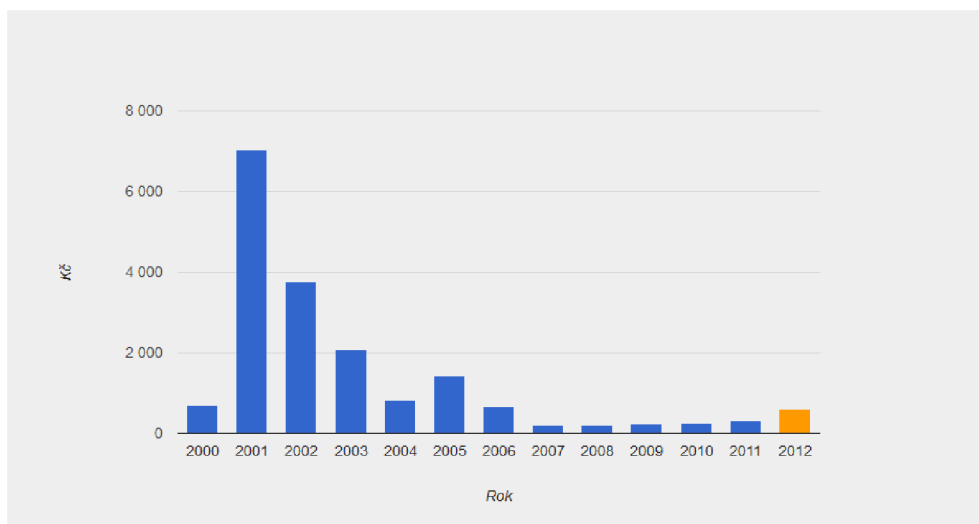
5.3. Finanční stav obce

Graf č.6: Rozpočet obce v letech 2000-2012 [54]



Od roku 2000 do roku 2012 se příjmy obce ročně pohybovaly kolem 8 mil. Kč. Nejvyšších příjmů dosáhla obec v roce 2004, ale v tomto roce převýšily výdaje příjmy. Dalšímu vyššímu překročení příjmů došlo v roce 2008. O tohoto roku začaly příjmy obce klesat. V současné době obec nemá dostatek financí, ale předpokládá, že dostane dotace z EU na výstavbu nových bytů. Popřípadě by zvládla spolufinancovat projekt Půdní vestavba v obecním úřadě společně s nájemníky.

Graf č.7: Rozvoj bydlení a bytového hospodářství - výdaje na jednoho obyvatele [57]



5.4. Bytová výstavba

V roce 1930 byla dokončena výstavba bytového domu č.p. 2. Bytový dům je postaven z cihel, tvárnic a cihlových bloků. Tento bytový dům má již dlouhou historii. Obec jej dostala darem, respektive odkoupila za 1 Kč v roce 1982. V tomto bytovém domě je 9 bytů, které jsou od velikosti 1+KK až 3+1 a nájemné se zde pohybuje od 2,5 tisíce Kč do 4 tisíc Kč. V roce 2008 proběhla menší rekonstrukce. Byla zrekonstruována střešní krytina, zčásti byla opravena fasáda a také některá okna v dezolátním stavu byla nahrazena novými. Do budoucna se počítá s další rekonstrukcí, která by měla proběhnout v letech 2020-2022. Mělo by se jednat o zateplení, dokončení fasády a také kompletní výměnu zbývajících oken a dveří.

Obrázek č.2: Bytové dům č. p. 2 [55]



Obrázek č.3: Parcelní číslo pozemku 78/2 Branišovice [51]

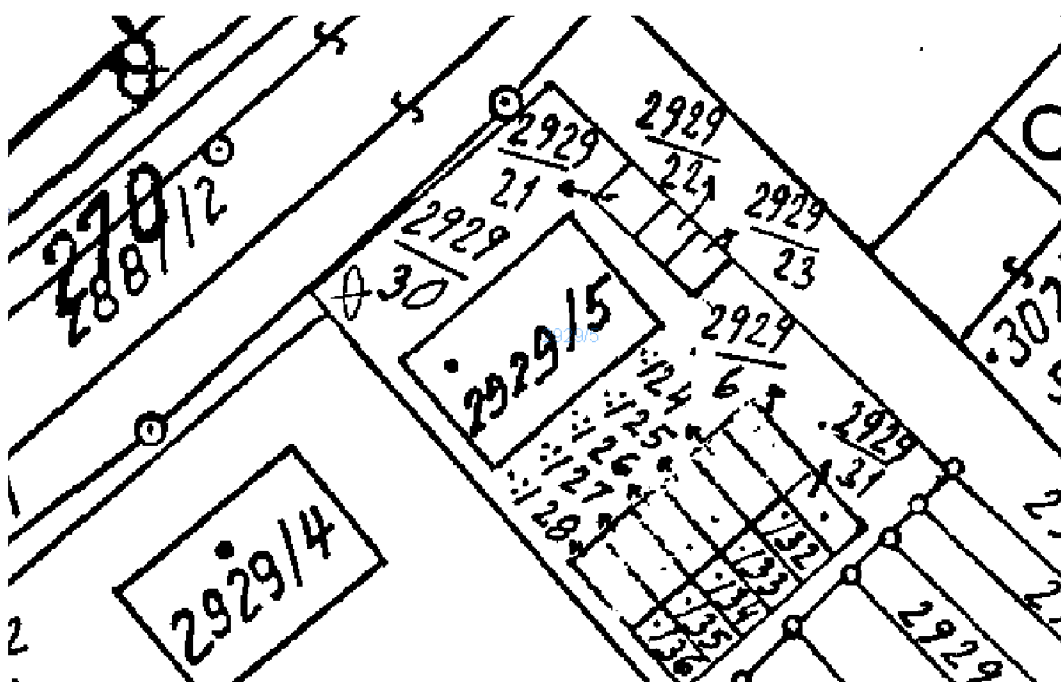


Dalším z bytových domů v obci Branišovice je bytový dům č.p. 144, jehož výstavby byla dokončena v roce 1973. Jedná se o zděný bytový dům z cihel plných pálených. Obec jej také dostala darem, ale přesnější informace o převodu ze státního vlastnictví do obecního nejsou dostupné. V tomto domě jsou v současné době ve vlastnictví obce pouze 3 byty. Jedná se o byty 2+1 a 3+1. Nájem se zde pohybuje v rozmezí 4000 Kč za 2+1 až 5500Kč za 3+1. Nájemné se bude regulovat dle inflace.

Obrázek č.4: Bytový dům č.p.144 [55]



Obrázek č.5: Stavba se nachází na parcele 2929/5 [52]

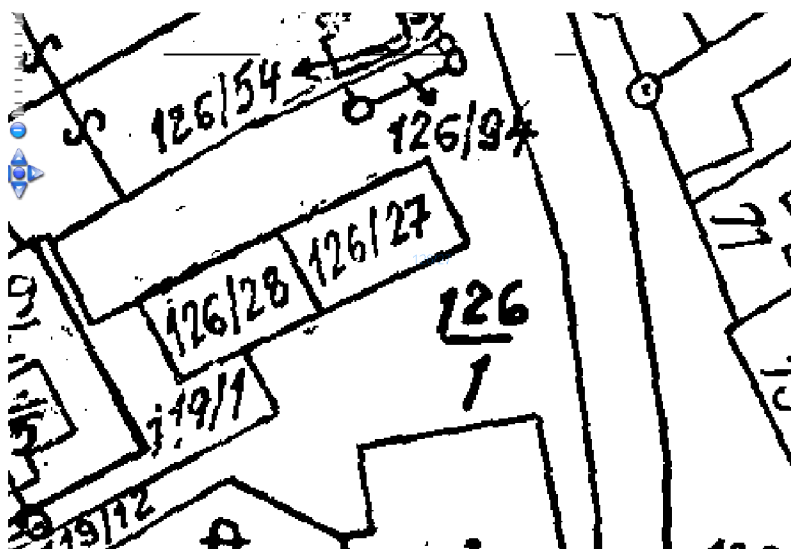


Bytové domy č.p. 162 a č.p. 163 jsou z roku 1978. Opět tyto domy získala obec odkupem, spíše darem od státu. V těchto domech jsou čtyři a čtyři byty, které mají velikost 2+1 a 3+1. Cena nájemného je 4500 Kč za pronájem 2+1 a 5500 za pronájem 3+1. V blízké době obec plánuje prodej tohoto bytovému domu. Odkoupit si jednotlivé byty budou moci v první řadě nájemníci.

Obrázek č.6: Bytový dům č.p.162 a č.p.163 [55]



Obrázek č.7: Parcelní číslo bytových domů 162 a 163 je 126/28 a 126/27 [50]



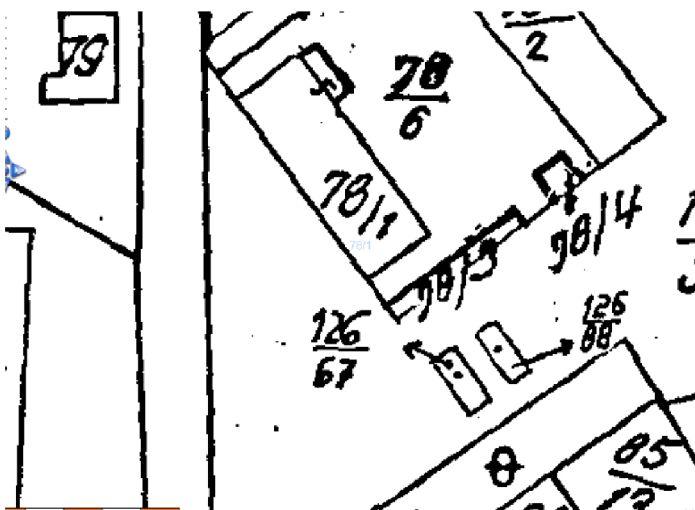
Posledním bytovým domem ve správě obce Branišovice je bytový dům č.p. 176, který byl vystaven roku 2001. Nachází se zde 7 bytů, které mají velikost 2+1 až 3+1. Tento

projekt byl spolufinancován z části obcí a z části samotnými nájemníky. Nájemníci v případě bytu 2+1 uhradili částku 750 000 Kč a obec doplatila 500 000 Kč a u bytů velikosti 3+1 nájemníci uhradili 1 000 000 Kč a obec dodala opět 500 000 Kč. Nájemníci nebudou platit nájemné ještě do roku 2020. Do té doby budou hradit pouze výdaje za energie. Až po roce 2020 bude nájemníkům účtován nájem, ale je zde předpoklad prodeje bytů do osobního vlastnictví samotných nájemníků.

Obrázek č.8: Bytový dům č.p. 176 [55]



Obrázek č.9: Parcelní číslo pozemku je 78/1 [53]



5.5. Plánovaná výstavba v obci Branišovice

V nejbližší době (do 3 let) je v plánu půdní vestavba v budově Obecního úřadu obce Branišovice. Účelem stavby je ve stávajícím nevyužitém půdním prostoru nad zmíněným objektem vybudovat ubytovací zařízení. Financování tohoto projektu proběhne buď z rozpočtu zaštiťovaného krajem a zbytek uhradí obec z obecního rozpočtu, nebo bude projekt financován z fondů EU.

Dalším z plánovaných projektů je projekt výstavby domova pro seniory, resp. domu s pečovatelskou službou. [56]

5.6. Popis plánované půdní vestavby a její účel

V plánované půdní vestavbě by se mělo dle studie nacházet pět bytových jednotek. Většina z bytů bude pouze jednolůžkových se sociálním zařízením a ve společných prostorech bude umístěna kuchyň. Pouze jeden byt bude o velikosti 3+KK, který má svoje sociální zařízení. Tyto byty budou vstupní upravitelné byty nebo pečovatelské byty. Nájemníci budou starší lidé, studenti a podobně. Již zpracovaný projekt přikládám v příloze č. 1. [56]

5.7. Financování projektu

Předpokládaný hrubý rozpočet na výstavbu bytů v půdní vestavbě je 9 200 000 Kč. Jedná se o náklady spojené s realizací nových bytů, které budou umístěny v půdním prostoru. Tato částka se promítne do rozpočtu, který se bude plánovat na rok 2016 nebo 2017.

Obec zažádá o dotaci na výstavbu podporovaných bytů. Předpokládá se poskytnutí dotace ze Státního fondu rozvoje bydlení, která nepokryje celou částku, zbylou část uhradí obec. Obec zažádá o dotaci na výstavbu podporovaných bytů. Výše dotace bude vypočtena jako součin počtu podporovaných bytů, na které je žádána dotace. Maximální výše však bude 600 000 Kč na jeden byt. Zbylou část uhradí obec z obecního rozpočtu.

Další možností je poskytnutí dotace z EU. Poslední možností je spolufinancování z části budoucími nájemníky a z části obcí. [56]

Závěr

Tato bakalářská práce je hloubkovou analýzou komplexního problému bytové politiky. Podrobně popisuje a srovnává bytové politiky prováděné na národní úrovni v rámci ČR a obecní úrovni v rámci obce Branišovice.

V práci je do detailu popsána vládní koncepce bytové politiky. Je zde promítnuty základní historické milníky v oblasti bytové politiky od devatenáctého století po současnost. Dále je zde popsána současná koncepce, která končí v roce 2020.

Další z částí práce analyzuje a definuje nástroje a formy, které realizují podpory bydlení. Jsou zde diskutovány i zainteresované instituce. Široce jsou popsány a diskutovány trendy a tendence v rámci rozvoje bytové výstavby.

Provedla jsem celkovou analýzu podpory bydlení na obou úrovních - národní i obecní. Dále jsem zkoumala konkrétní typy podpory bydlení a popsala jsem způsob financování dle zdrojů. Obě bytové politiky jsou na závěr zhodnoceny.

Díky zpracování této bakalářské práce si uvědomuji, jak je důležité celková problematika v rámci bydlení. Oblast bytové politiky je velmi široké téma, které mě opravdu zaujalo širokou škálou daných problémů, ale i jejich následným řešením.

Z mého pohledu je celková příprava a uskutečnění koncepce bytové politiky v České republice velmi náročný a zdoluhavý proces. Samozřejmě jsou v životě chvíle, kdy se každý z nás octne v těžké situaci a potřebuje pomocnou ruku, ale neměli bychom pomoci státu zneužívat. Občas se naskytnou zdravotní či sociální problémy, ale stát by měl objektivně zhodnotit, kdo má na jeho pomoc nárok a kdo nikoliv.

V této bakalářské práci jsem obsáhla otázky bytové politiky v rámci celé České republiky. Postupovala jsem z nejšířšího pohledu, tedy od Koncepce bytové politiky na státní úrovni až ke specifitějším na úrovni obce Branišovice.

Seznam použitých zdrojů

- [1] Zpracováno s využitím textu Vítězslav Kuta a František Kuda.: *Bydlení – součást kvality života, jeho funkce a změny*, Urbanismus a územní rozvoj - ročník VIII - číslo 1/2005, s. 24
- [2] ŠILHÁNKOVÁ, V.: *Koncepce bytové politiky pro středně velká a malá města*. Hradec Králové: Cvivitas per Populi, 2006, s.7
- [3] Zpracováno s využitím textu *Občanský zákoník 2012*, s.458. Dokument dostupný na URL: http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/NOZ_interaktiv.pdf (květen 2014)
- [4] ŠILHÁNKOVÁ, V.: *Koncepce bytové politiky pro středně velká a malá města*. Hradec Králové: Cvivitas per Populi, 2006, s.10
- [5] ŠILHÁNKOVÁ, V.: *Koncepce bytové politiky pro středně velká a malá města*. Hradec Králové: Cvivitas per Populi, 2006, s.13-18
- [6] ŠILHÁNKOVÁ, V.: *Koncepce bytové politiky pro středně velká a malá města*. Hradec Králové: Cvivitas per Populi, 2006, s. 21
- [7] Zpracováno s využitím textu *Sociální bydlení v České republice*. Dokument dostupný na URL: http://www.csrb.cz/prispevky/socialni_bydleni_zakladni_navrh_2012.pdf (květen 2014)
- [8] Lux, Martin, Kostecký, Tomáš: *Bytová politika teorie a inovace pro praxi*. ISBN 978-80-7419-068-1, s. 59
- [9] Lux, Martin, Kostecký, Tomáš: *Bytová politika teorie a inovace pro praxi*. ISBN 978-80-7419-068-1, s. 60-61
- [10] Lux, Martin, Kostecký, Tomáš: *Bytová politika teorie a inovace pro praxi*. ISBN 978-80-7419-068-1, s. 67-80
- [11] *Sčítání lidu, domů a bytů 2011 - Pramenné dílo*. Dokument dostupný na URL: http://www.czso.cz/csu/2013edicniplan.nsf/kapitola/24000-13-n_2013-02 (květen 2014)
- [12] ŠILHÁNKOVÁ, V.: *Koncepce bytové politiky pro středně velká a malá města*.

Hradec Králové: Cvivitas per Populi, 2006, s. 56-58

[13] *Koncepce bydlení ČR do roku 2020*. Dokument dostupný [online] z:
<http://www.mmr.cz/getmedia/66bfa9e5-dcca-402e-a8ae-1d3fbfe415ef/Koncepce-bydleni-CR-do-roku-2020.pdf>

[14] *Stavební řád a bytová politika*. Dokument dostupný [online] z:
<http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika>

[15] ŠILHÁNKOVÁ, V.: *Koncepce bytové politiky pro středně velká a malá města*.
Hradec Králové: Cvivitas per Populi, 2006, s.31-32

[16] ŠILHÁNKOVÁ, V.: *Koncepce bytové politiky pro středně velká a malá města*.
Hradec Králové: Cvivitas per Populi, 2006, s.49-51

[17] ŠILHÁNKOVÁ, V.: *Koncepce bytové politiky pro středně velká a malá města*.
Hradec Králové: Cvivitas per Populi, 2006, s.56-58

[18] POLÁKOVÁ, O. a kolektiv.: *Bydlení a bytová politika*. Praha: Ekopress, s.r.o.,
2006, s. 11-12

[19] ŠILHÁNKOVÁ, V.: *Koncepce bytové politiky pro středně velká a malá města*.
Hradec Králové: Cvivitas per Populi, 2006, s.71-73

[20] Deník veřejné správy, *Priority bytové politiky* [online]. Dostupné z:
<http://www.dvs.cz/clanek.asp?id=6512935>

[21] BÍLEK, V. Časopis stavebnictví. *Koncepce bydlení ČR do roku 2020 a dřevěná bytová výstavba*, únor 2013, č.02/13, s. 6-7

[22] *Koncepce bydlení ČR do roku 2020*. Dokument dostupný [online] z
<http://www.mmr.cz/getmedia/66bfa9e5-dcca-402e-a8ae-1d3fbfe415ef/Koncepce-bydleni-CR-do-roku-2020.pdf>

[23] POLÁKOVÁ, O. a kolektiv.: *Bydlení a bytová politika*. Praha: Ekopress, s.r.o.,
2006, s. 12-13

[24] POLÁKOVÁ, O. a kolektiv.: *Bydlení a bytová politika*. Praha: Ekopress, s.r.o.,
2006, s. 35-38

[25] *Státní fond rozvoje bydlení* dostupné [online] z <http://www.sfrb.cz/home-page/>

[26] *Statut fondu* dostupné [online] z <http://www.sfrb.cz/o-sfrb/statut-fondu/>

[27] *Počty obyvatel v jednotlivých obcích ČR*. Dokument dostupný z [http://www.czso.cz/csu/2014edicniplan.nsf/t/BC00298FFF/\\$File/1300721403.pdf](http://www.czso.cz/csu/2014edicniplan.nsf/t/BC00298FFF/$File/1300721403.pdf)

[28] *Obec Branišovice*-obecné informace. Dostupné [online] z http://www.branisovice.cz/vismo/dokumenty2.asp?id_org=937&id=1398&n=o-obci&p1=203

[29] *Mapa-trasa Branišovice-Brno*. Dostupné [online] z http://www.mapy.cz/#!x=16.617773&y=49.063218&z=10&t=r&q=brani%25C5%25A1ovice&qp=8.742732_47.735449_22.408478_51.494159_6&rc=16.602260_49.166492_16.431199_48.958019&rl=Brno%2C%20okres%20Brno-m%2C%20sto_48%2C%20B057%2728.869%22N%2C%2016%2C%20B025%2752.318%22E&rp={%22criterion%22%3A%22fast%22}

[30] *Odůvodnění územního plánu obec Branišovice*. Dokument dostupný z <http://www.pohorelice.cz/Data/files/stavebni/Brani%25C5%25A1ovice%20-%20nov%2C%20BD%20%20C3%29AP/vyd%2C%20A1n%2C%20AD/Branisovice-UP-novy-oduvodneni.pdf>

[31] *Sčítání lidu, domů a bytů - obec Branišovice*. Dostupné [online] z <http://www.risy.cz/cs/vyhledavace/obce/scitani-lidu-domu-a-bytu-2001?zuj=593834#p7>

[32] *Hypoindex vývoj - průměrná úroková sazba*. Dostupné [online] z <http://www.hypoindex.cz/hypoindex-vyvoj/>

[33] *Dlouhodobý vývoj bytové výstavby v České republice*. Dostupné [online] z <http://www.czso.cz/csu/2013edicniplan.nsf/tab/63003B9A2F>

[34] *Dlouhodobý vývoj bytové výstavby*. Dokument dostupný z [http://www.czso.cz/csu/2013edicniplan.nsf/t/63002AE812/\\$File/text.pdf](http://www.czso.cz/csu/2013edicniplan.nsf/t/63002AE812/$File/text.pdf) s. 1-4

[35] *Dlouhodobý vývoj bytové výstavby*. Dokument dostupný z [http://www.czso.cz/csu/2013edicniplan.nsf/t/63002AE812/\\$File/text.pdf](http://www.czso.cz/csu/2013edicniplan.nsf/t/63002AE812/$File/text.pdf) s. 75-76

- [36] *Bytový fond v ČR je velmi zastaralý a potřebuje obnovu*. Dostupné [online] z <http://www.buildingnews.cz/zpravy-dne/bytovy-fond-v-cr-je-velmi-zastaraly-a-potrebuje-obnovu.html>
- [37] *Podpora regenerace panelových sídlišť pro rok 2014*. Dokument dostupný z http://www.mmr.cz/getmedia/593af938-24b0-4001-89e2-643a868c9c42/Program_RPS_2014.pdf
- [38] *Podpora výstavby technické infrastruktury pro rok 2014*. Dokument dostupný z http://www.mmr.cz/getmedia/c2ab7094-097c-42cf-be0f-217e0642dfb3/Program_TI_2014.pdf
- [39] *Podpora výstavby podporovaných bytů pro rok 2014*. Dokument dostupný z http://www.mmr.cz/getmedia/b7ead556-3184-4c71-bf0b-063d988e440c/Program_PB_2014.pdf
- [40] *Podpora oprav domovních olověných rozvodů pro rok 2014*. Dokument dostupný z http://www.mmr.cz/getmedia/de4131d8-02f4-47e0-ad42-7af527236f11/Program_Olovo_2014.pdf
- [41] *Mapa - obec Branišovice*. Dostupné [online] z <https://www.google.cz/maps/@49.2087903,16.1297307,10z>
- [42] SYROVÝ, Petr.: *Financování vlastního bydlení*. 4. přepracované vydání. Praha: GRADA Publishing, a.s., 2005. ISBN 80-247-1097-8.s.51
- [43] SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 4. Přepracované vydání. Praha: GRADA Publishing, a.s., 2005. ISBN 80-247-1097-8.s.53.
- [44] *Podpora bydlení*. Dostupné [online] z <http://www.businessinfo.cz/cs/dotace-a-financovani/statni-dotace-a-programy-podpory/podpora-bydleni.html>
- [45] *JESSICA – program pro rekonstrukce a modernizace bytových domů*. Dostupné [online] z <http://www.businessinfo.cz/cs/clanky/jessica-program-pro-rekonstrukce-a-modernizace-bytovych-domu-48217.html>
- [46] *Programy podpory bydlení pro rok 2014*. Dostupné [online] z <http://www.businessinfo.cz/cs/clanky/programy-podpory-bydleni-pro-rok-2014->

43777.html

[47] *Stavební řád a bytová politika*. Dokument dostupný [online] z <http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Programy-Dotace/Podpora-hypotek/1-%281%29>

[48] *Podpora výstavby nájemních bytů*. Dokument dostupný z: <http://www.mmr.cz/getmedia/ca137bd3-4964-4341-bf6c-19628d82d5ae/Podpora-vystavby-najemnich-bytu.pdf>

[49] *Program č. 3 -Rekonstrukce bývalých vojenských objektů pro účely nájemního bydlení*. Dokument dostupný z: <http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Programy-Dotace/Programy-podpory-bydleni/Programy-podpory-bydleni-pro-rok-2004/Podprogram-c-3-Rekonstrukce-byvalych-vojenskych/Material-schvaleny-usnesenim-vlady-CR-c-1033-ze-d>

[50] *Katastr nemovitostí - stavba č. p. 162 a 163 Branšovice*. Dostupné [online] z <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=3hr0rt7d4fOqaefekW7cQ3R9SV9Risi1w7fcsFJqnsLIgdpQ39aQIUSKPhgIIFgRh2obA4f09gnVVUF2Iz7Xfp78Bx5q4sCvVphdGiFQGzuZKJkCbCqfA==>

[51] *Katastr nemovitostí - stavba č. p. 2. Branišovice*. Dostupné [online] z http://nahlizenidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=7wCujXk68FnThybx_8pmo6jjptKLrv7_vA-HuzN58ScG6TUImbufPly2_p23RxPYYgEjSi8DIF__kjQhAxo5_S74kxeAxC36_chLzkuNquZGgFp7yOy1HA==

[52] *Katastr nemovitostí - stavba č. p. 144 Branišovice*. Dostupné [online] z http://nahlizenidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=lqo-gENHXg-8EHEQkt5EtJ_4sUffHn5cNKhwoDCwyvwIDdes7xcUjwFPaaZcmyJEc9xcrFPViJbyiNc9sGr5OehLPL7LEC-cz1bSAWAsiQi9CS6WRU2K5A==

[53] *Katastr nemovitostí - stavba č. p. 176 Branišovice*. Dostupné [online] z http://nahlizenidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=uLwO0r3lWd4-6mJmngWKUPvVnw5gujcrE3sIhzVHhp6MQkxg-sDpwSVHbwNDb_X9QdEXrR_OK7PUx40612CC7W1V_mJRdkxiaL8v4Yscf9Fc7p8JIT

Anno0qyseODmil

[54] *Rozpočet obce Branišovice*. Dostupné [online] z <http://www.rozpocetobce.cz/seznam-obci/593834-branisovice>

[55] Pořízeno vlastními prostředky

[56] Zpracováno s využitím podkladů Obecního úřadu Branišovice

[57] *Rozpočet obce Branišovice-Rozvoj bydlení a bytového hospodářství*. Dostupné [online] z <http://www.rozpocetobce.cz/seznam-obci/593834-branisovice/vydaje/bydleni-komunalni-sluzby-a-uzemni-rozvoj/2012?zobrazeni=obyvatel>

Seznam použitých zkratk a symbolů

BD - Bytový dům

Č.p. - Číslo popisné

ČR - Česká Republika

EU - Evropská Unie

IOP - Integrovaný operační program

Kč - Koruna česká

Km - Kilometr

Km² - Kilometr čtvereční

m.n.m - Metr nad mořem

MMR - Ministerstvo pro místní rozvoj

MF - Ministerstvo financí

SFRB - Státní fond rozvoje bydlení

RD - rodinný dům

Tis. - Tisíc

SBD - Stavební bytové družstvo

Seznam použitých grafů

Graf č.1: Byty dokončené v letech 1997-2012 podle druhu budovy [33]

Graf č.2: Vývoj průměrné úrokové sazby od roku ledna 2008 do března 2014 [32]

Graf č.3: Trvale obydlené byty podle právního důvodu užívání (2001) [22]

Graf č.4: Výdaje domácností na bydlení, vodu, energie a paliva podle právního důvodu užívání(průměr na osobu v Kč za rok) [22]

Graf č.5: Vývoj počtu obyvatel a počtu domů, Branišovice 1869-2001[30]

Graf č.6: Rozpočet obce v letech 2000-2012 [54]

Graf č.7: Rozvoj bydlení a bytového hospodářství - výdaje na jednoho obyvatele [57]

Seznam použitých tabulek

Tabulka č.1: Průměrné investiční náklady na rodinné domy v průměru let 1997- 2012

Tabulka č.2: Průměrné investiční náklady na nástavby a přístavby k rodinným domům v průměru let 1997-2012

Tabulka č.3: Průměrné investiční náklady na bytové domy v průměru let 1997-2012

Tabulka č.4: Průměrné investiční náklady na nástavby a přístavby k bytovým domům v průměru let 1997-2012

Tabulka č.5: Bytová politika ČR - SWOT analýza [13]

Tabulka č.6: Rozdělení bytových domů v obci Branišovice dle jednotlivých bytů a ceny nájemného

Tabulka č.7: Domovní fond obce Branišovice v roce 2011[31]

Tabulka č.8: Bytový fond obce Branišovice v roce 2011[31]

Seznam použitých obrázků

Obrázek č.1: Poloha obce Branišovice [41]

Obrázek č.2: Bytové dům č. p. 2 [55]

Obrázek č.3: Parcelní číslo pozemku 78/2 Branišovice [51]

Obrázek č.4: Bytový dům č.p.144 [55]

Obrázek č.5: Stavba se nachází na parcele2929/5 [52]

Obrázek č.6: Bytový dům č.p.162 a č.p.163 [55]

Obrázek č.7: Parcelní číslo bytových domů 162 a 163 je 126/28 a 126/27 [50]

Obrázek č.8: Bytový dům č.p.176 [55]

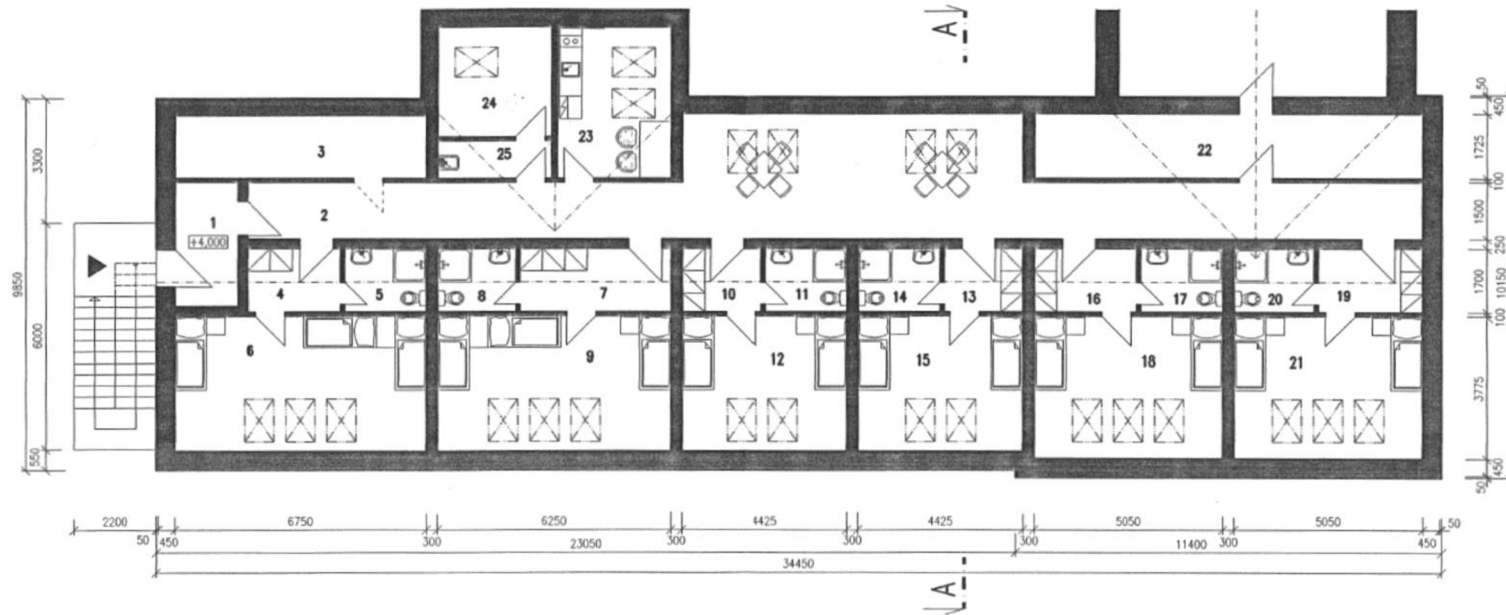
Obrázek č.9: Parcelní číslo pozemku je 78/1[53]

Seznam příloh

Příloha 1: Půdorys půdní vestavby v obci Branišovice

Příloha 2: Pohledy - půdní vestavba obce Branišovice

VARIANTA 1 – PŮDORYS PODKROVÍ:



LEGENDA MÍSTNOSTÍ:

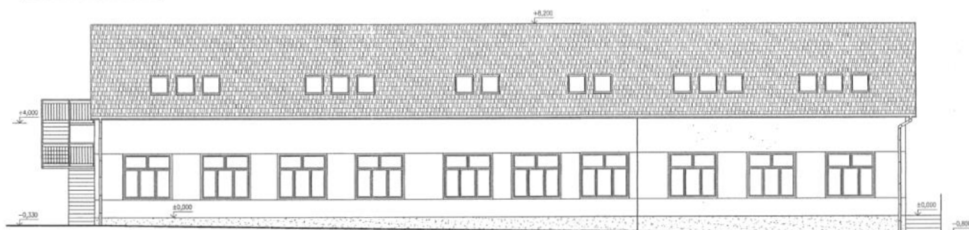
Č.M.	ŮČEL MÍSTNOSTI	M ²	Č.M.	ŮČEL MÍSTNOSTI	M ²
1	ZÁDVEŘÍ	5,60	14	WC, SPRCHA	3,75
2	CHODBA	63,95	15	POKČJ	15,85
3	ŮLOŽNÝ PROSTOR	11,30	16	ZÁDVEŘÍ	4,70
4	ZÁDVEŘÍ	4,25	17	WC, SPRCHA	3,75
5	WC, SPRCHA	3,75	18	POKČJ	19,10
6	POKČJ	24,15	19	ZÁDVEŘÍ	4,75
7	ZÁDVEŘÍ	6,90	20	WC, SPRCHA	3,65
8	WC, SPRCHA	3,60	21	POKČJ	19,10
9	POKČJ	22,35	22	SKLAD	17,95
10	ZÁDVEŘÍ	3,60	23	KUCHYŇKA	12,30
11	WC, SPRCHA	3,75	24	KOTE_LNA, SKLAD	8,95
12	POKČJ	15,85	25	ŮKLIDOVÁ MÍSTNOST	3,05
13	ZÁDVEŘÍ	3,60			

±0,000 = 101,38 m (MÍSTNÍ VÝŠKOVÝ SYSTÉM)

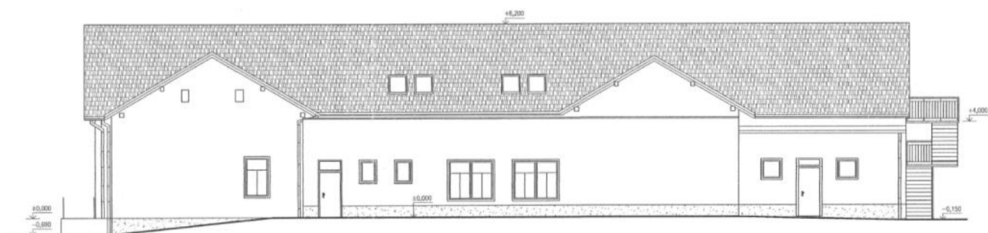
VYPRACOVAL JMĚHO PODPIS	ING. ŽŮRKOVA <i>[Signature]</i>	PROJEKTANT PROFESE ING. ŽŮRKOVA <i>[Signature]</i>	PROJEKTANT OBJEKTU ING. ŽŮRKOVA	VEDOUcí PROJEKTANT ING. ŽŮRKOVA	mois projektová, inženýrská a inženýrská služba BRNO
INVESTOR Obec Branišovice, Branišovice 59, 671 77				FORMAT	
AKCE PŮDNÍ VESTAVBA V OBCENÍM ŮRADU BRANIŠOVICE				DATUM	07/2004
OBSAH VARIANTA 1 – PŮDORYS PODKROVÍ				ŮČEL	STUDIE
				ZAK. ČÍSLO	06/04 STUDIE
				ARCH. ČÍSLO	
				SOFTWARE	ACAD 2004
				MĚŘITNO	1:100
				Č. PŘÍLOHY	2

VARIANTA 1 – POHLEDY:

POHLED VÝCHODNÍ:



POHLED ZÁPADNÍ:



POHLED SEVERNÍ:



POHLED JIŽNÍ:



±0,000 = 101,38 m (MÍSTNÍ VÝŠKOVÝ SYSTÉM)

UPLATNĚNÍ	PROJEKTANT PRŮJEKT	PROJEKTANT OBJEKTU	OBJEDVATEL PRŮJEKTU	
ADRESA	ADRESA	ADRESA	ADRESA	
PROJEKT	<i>[Signature]</i>			PRŮJEKT PRŮJEKTANT BROJES, a.s.
OBJEDVATEL	Obec Branšovice, Branšovice 59, 671 77			PŮDNI DOKUMENTACE
OBJEKT	PŮDNI VESTAVBA V OBCENÍM ÚŘADU BRANŠOVICE			DOKUMENTACE PRŮJEKTANT
VERZE	VARIANTA 1 – POHLEDY			MĚŘITELNOST 1:100
				STRANA 4