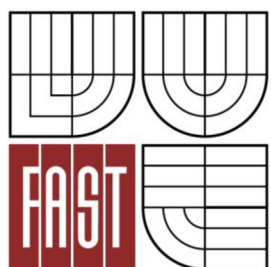




**VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ**  
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



**FAKULTA STAVEBNÍ**  
**ÚSTAV STAVEBNÍ EKONOMIKY A ŘÍZENÍ**

FACULTY OF CIVIL ENGINEERING  
INSTITUTE OF STRUCTURAL ECONOMICS AND MANAGEMENT

## **OBECNÍ BYTOVÝ FOND A JEHO SPRÁVA**

COUNCIL HOUSING FUND AND ITS ADMINISTRATION

**BAKALÁŘSKÁ PRÁCE**  
BACHELOR'S THESIS

**AUTOR PRÁCE**  
AUTHOR

**VĚRA LICKOVÁ**

**VEDOUCÍ PRÁCE**  
SUPERVISOR

**PhDr. Mgr. DAGMAR HRABINCOVÁ**

BRNO 2013



# VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ FAKULTA STAVEBNÍ

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

## ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

<b>Student</b>	Věra Licková
<b>Název</b>	Obecní bytový fond a jeho správa
<b>Vedoucí bakalářské práce</b>	PhDr. Mgr. Dagmar Hrabincová
<b>Datum zadání bakalářské práce</b>	30. 11. 2012
<b>Datum odevzdání bakalářské práce</b>	24. 5. 2013
V Brně dne 30. 11. 2012	

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

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



## **Podklady a literatura**

web Ministerstva pro místní rozvoj  
web zvolené obce nebo statutárního města

## **Zásady pro vypracování**

Cílem práce je provedení popisu a zhodnocení prováděné správy obecního bytového fondu u vybrané obce.

1. Úvod
2. Koncepce bytové politiky obce nebo statutárního města
3. Struktura, rozsah a stav bytového fondu obce nebo statutárního města
4. Druhy podpor a nástroje určené pro správu a rozvoj bytového fondu obce nebo statutárního města
5. Závěr

Výstupem práce bude provedená analýza a zhodnocení výkonu správy bytového fondu u konkrétní obce.

## **Předepsané přílohy**

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

## **Abstrakt**

Bakalářská práce popisuje domovní a bytovou politiku jak na obecné úrovni, tak na konkrétní úrovni města Šlapanice. Mapuje v základních rysech vývoj bytové politiky před rokem 1989 až do současnosti. Popisuje koncepci bytové politiky a druhy podpor na rozvoj bytového fondu. Vyjmenovává nejzákladnější legislativu, kterou se obce řídí při správě své bytové politiky. Charakterizuje strukturu, rozsah a stav obecního bytového fondu Města Šlapanice včetně nástrojů jeho správy. Závěrem bakalářské práce je na základě získaných informací a poznatků zhodnocena správa obecního bytového fondu Města Šlapanice.

## **Klíčová slova**

domovní fond, bytový fond, obecní bytový fond, vývoj bytové politiky, koncepce bytové politiky, druhy podpor bytového a domovního fondu, správa a rozvoj bytového fondu

## **Abstract**

This Bachelor thesis deals with housing policy on both general level as well as local level of the town of Šlapanice. It covers the basic features of the development of housing policy before the year 1989 upto the present. The work describes the housing policy conception and the types of support for the housing stock development. Also, the thesis lists the ultimate legislation important for city authorities to manage its housing policy. Further, it specifies the structure, range and condition of the municipal housing stock in Šlapanice, including its administration instruments. The conclusion is based on the acquired information and finding, and evaluates the administration of the municipal housing stock in Šlapanice.

## **Key words**

domestic stock, housing stock, municipal housing stock, housing policy development, housing policy conception, types of support for domestic and housing stock development, administration and development of housing stock

### **Bibliografická citace VŠKP**

LICKOVÁ, Věra. *Obecní bytový fond a jeho správa*. Brno, 2013. 56 s., 16 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 22.5.2013

.....  
podpis autora  
Věra Licková

**Poděkování:**

Chtěla bych poděkovat vedoucí bakalářské práce PhDr. Mgr. Dagmar Hrabincové za metodické vedení, ochotu, čas na konzultacích a poskytování odborných informací k vytvoření konečné podoby práce.

## **OBSAH**

ÚVOD	9
1. DEMOGRAFICKÉ ÚDAJE MĚSTA ŠLAPANICE	11
1.1 Poloha města	11
1.2 Rozloha města	12
1.3 Počet obyvatel	12
2. KONCEPCE BYTOVÉ POLITIKY MĚSTA ŠLAPANICE	13
2.1 Právní předpisy v praxi úřadu	13
2.2 Vývoj bytové politiky	15
2.3 Koncepce bytové politiky	17
3. DOMOVNÍ A BYTOVÝ FOND MĚSTA ŠLAPANICE	20
3.1 Struktura	20
3.1.1 Struktura domovního fondu	20
3.1.2 Struktura bytového fondu	23
3.2 Rozsah	25
3.2.1 Rozsah domovního fondu	25
3.2.2 Rozsah bytového fondu	28
3.3 Stav domovního a bytového fondu	33
4. DRUHÝ PODPOR A NÁSTROJE URČENÉ PRO SPRÁVU A ROZVOJ BYTOVÉHO FONDU	34
4.1 Podpory rozvoje bytového fondu	34
4.2 Správa bytového fondu a jeho nástroje	41
4.3 Zhodnocení správy bytového fondu	47
ZÁVĚR	49
SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	50
SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK	53
SEZNAM POUŽITÝCH OBRÁZKŮ	54
SEZNAM POUŽITÝCH TABULEK	55
SEZNAM PŘÍLOH	56

## Úvod

Potřebu bydlení řeší člověk již od věků. Lidé všech generací mají požadavek někde si vytvořit svůj domov, který zabezpečuje nejen jejich základní lidské potřeby, ale dovolí jim užívat si své soukromí, spřádat své plány a sny, založit rodinu a vychovávat děti a v neposlední řadě prožít příjemné stáří. Téma bydlení je tak stále aktuálním námětem k zamyšlení přes celé spektrum věkových generací, a proto se dotýká i mé osoby.

Téma bakalářské práce Obecní bytový fond a jeho správa jsem si vybrala proto, že vnímám, že téma bydlení je stále současné, jen nároky na bydlení se zvyšují. Bydlení je fakticky ekonomickým statkem. Jde o zboží, se kterým se obchoduje na trhu a kde nabídka tlačí jeho cenu dolů a poptávka naopak nahoru. Jako zboží má ovšem svá specifika, mezi které patří fixace na určitou lokalitu, dlouhá doba výstavby, vysoké náklady na pořízení.

Aby bylo bydlení dostupné všem, zajímalo mne, jaké postavení mají obce v bytové politice, jakou mají koncepci a nástroje pro správu obecního bytového fondu. Zajímalo mne, jaká je orientace v bytové politice ve městě, kde v současné době bydlím, tedy ve městě, které dnes a denně musí v praxi řešit požadavky svých občanů týkajících se bydlení.

Pro bakalářskou práci jsem si vybrala Obecní bytový fond a jeho správu Města Šlapanice. Z velké škály separátních problémů v této oblasti a jevů jsem se zaměřila na otázku, co může město nabídnout mladým lidem, rodinám, sociálně slabým či postiženým občanům, nebo seniorům? Jak město hospodaří se svým domovním a bytovým fondem a jaké má nástroje k plnění koncepčních cílů? Využívá Město Šlapanice všech možných nástrojů a podpor, je efektivní při správě svého bytového fondu?

V první kapitole jsem popsala zkoumané Město Šlapanice pomocí demografických údajů o jeho poloze, rozloze a počtu obyvatel. Neboť i velikost města, tím i jeho rozpočet má vliv na jeho bytovou politiku.

Druhá kapitola je zaměřena na základní aspekty bytové politiky. Na vývoj v oblasti bytové politiky a na její koncepci, a to jak na obecní úrovni, tak přímo ve městě Šlapanice. Současně jsou zde zahrnuty zákonné podmínky, podle kterých se musí město v praxi v oblasti bytové politiky řídit a které musí dodržovat.

Ve třetí kapitole je vymezen domovní a bytový fond celého města Šlapanice včetně obecního domovního a bytového fondu. Na základě místního šetření je v této kapitole popsána jak struktura, rozsah a stav domovního, tak bytového fondu.

Čtvrtá kapitola popisuje druhy podpor a nástroje určené pro správu a rozvoj bytového fondu, aby zastupitelstva obcí mohla využívat formou dotací finanční prostředky pro rozvoj své obce.

V závěrečné páté kapitole jsem se ze získaných podkladů a materiálů snažila zhodnotit správu bytového fondu Města Šlapanice.

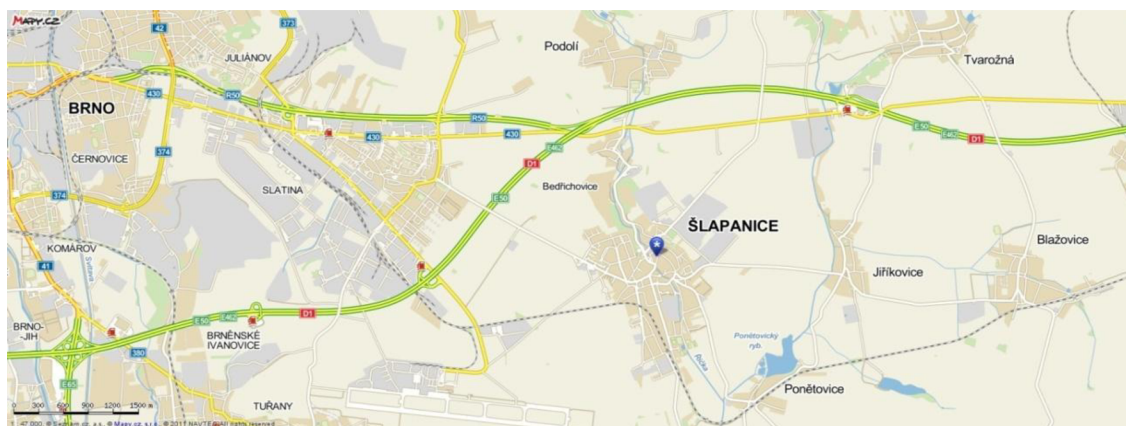
Při zpracování bakalářské práce jsem využila literatury publikované odborníky na danou problematiku, jenž byla dostupná v knihovně a knihu „Město Šlapanice 1990-2010“, která pojednává o historii města a jeho obyvatel vydanou Městem Šlapanice v roce 2010 a je možné si ji zakoupit přímo na Městském úřadu Šlapanice. Dále jsem využívala informací uvedených na webových stránkách Českého statistického úřadu, Ministerstva pro místní rozvoj, Města Šlapanice a dalších stránek věnovaných této problematice. K této problematice jsem provedla několikrát místní šetření na odboru vnitřních věcí a odboru investic a správy majetku města Městského úřadu Šlapanice.



# 1 Demografické údaje města Šlapanice

## 1.1 Poloha města

Město Šlapanice je městem v okrese Brno-venkov v Jihomoravském kraji. Nachází se necelých deset kilometrů jihovýchodně od města Brna, viz obrázek č. 1. Rozkládá se v nadmořské výšce od 220 do 260 metrů v Dyjsko-svrateckém úvalu. Součástí města je část Bedřichovice, která byla dříve samostatnou obcí. Nejstarší písemná zpráva o Šlapanicích je z roku 1235. K datu 01. 01. 1965 byl Šlapanicím přiznán statut města. [14]



Obrázek 1 – Výšeč mapy [15]

Město Šlapanice plní funkci pověřeného města, jehož správní obvod tvoří 6 okolních obcí (Blažovice, Jiřkovice, Kobylnice, Podolí, Ponětovice, Prace) a od roku 2003 je současně obcí s rozšířenou působností (ORP), kde jeho správní obvod tvoří 40 okolních měst a obcí, jak je vidět z mapy správního obvodu ORP Šlapanice v příloze č. 1.

Kromě znaku města, který se skládá ze symbolů používaných na pečetích historických částí města, má město i městský prapor, jehož vzhled vychází ze symbolů města a který dne 14. 08. 2001 převzali zástupci města Šlapanice Ing. Václav Horák a Ing. Václav Sobotka z rukou prezidenta republiky. [14]



Obrázek 2 – Znak a prapor města Šlapanice [29]

Městský úřad Šlapanice, jako orgán města, má dvě pracoviště, jedno v sídle města, které je umístěno na Masarykově náměstí 100/7, kde sídlí převážně odbory samosprávy a kde se nalézá i odbor investic a správy majetku města, pod který spadá i bytová problematika. Druhé pracoviště je umístěno v Brně na adrese Opuštěná 9/2 a zde jsou zařazena především pracoviště vykonávající činnosti v přenesené působnosti, tj. státní

správu. Zde nalezneme také stavební odbor, který podle stavebního zákona č. 183/2006 Sb., v přenesené působnosti kromě jiných například pořizuje územní plán a regulační plán pro území obce, pořizuje na žádost obce ve svém správním obvodu vymezení zastavěného území. [14]

## 1.2 Rozloha města Šlapanice

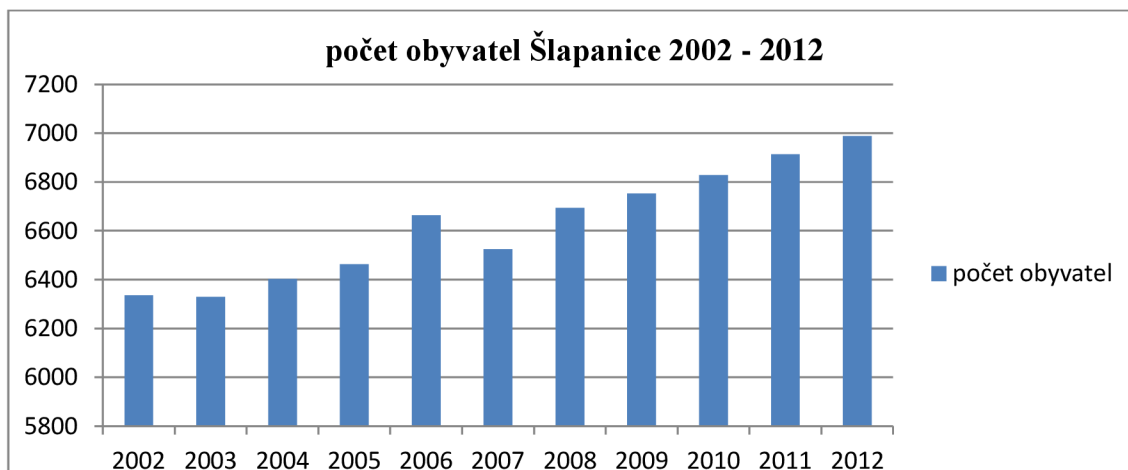
Město Šlapanice včetně části Bedřichovice má rozlohu 14,64 km<sup>2</sup>. Osu území tvoří potok s názvem Říčka. Území postrádá souvislejších porostů, dle místních názvů se zde nachází pouze Malý a Velký Hájek, což jsou dvě zalesněné okolní vyvýšeniny. Krajina má spíše ráz bezlesé kulturní stepi. Hydrologicky je chudá na podzemní vodu a z geologického hlediska zde převládají sprašové hlíny a jíly. Severním směrem od města lze nalézt přírodní památky Andělku a Čertovku, Návrší a Horku. [14]

## 1.3 Počet obyvatel

Šlapanice jsou stále se vyvíjejícím městem. V průběhu posledních deseti let vzrostl počet obyvatel o 653 občanů. Vývoj počtu obyvatel v letech 2002 – 2012 je znázorněn v obrázku č. 3. K datu 31. 12 .2012 mají Šlapanice včetně části Bedřichovice 6.989 obyvatel s trvalým pobytem v obci a celý správní obvod ORP má 62.912 obyvatel.

Průměrný věk obyvatel za období let 2002 – 2012 se zvýšil z 40,7 o 1 rok, na 41,7, čemuž odpovídá i složení obyvatel, kdy největší část obyvatel je v ekonomicky aktivním věku v rozmezí 15 – 64 let, což vypovídá i o stárnutí obyvatel.

Jedním z důvodů vzrůstu počtu obyvatel v obci se stává i bytová výstavba. Šlapanice k datu 26. 03. 2011 měli 1.669 obydlených domů a 2.641 obydlených bytů. [20]



Obrázek 3 – Graf počtu obyvatel města Šlapanice v letech 2002 – 2012 [29]

## **2. Koncepce bytové politiky města Šlapanice**

### **2.1 Právní předpisy v praxi úřadu**

Slovo bydlet má základ v bytí – žití. Je tedy spjato s existencí člověka, neboť zajišťuje řadu základních lidských potřeb – přístřeší, bezpečí, soukromí. Bydlení, konkrétně trvalý pobyt je také podmínkou pro zapojení člověka do společnosti a proto je různě podporované státem. Co by to tedy bylo za obec, kdyby se nezajímala o bydlení svých obyvatel?

Z hlediska bytové politiky určuje stát základní principy a cíle pro aktivity všech aktérů na trhu s byty vytvářením právního, institucionálního a fiskálního prostředí. Prostřednictvím státu jsou vytvářeny vhodné kroky pro podporu těch skupin domácností, které se samy o své bydlení postarat nemohou. Závazným a strategickým dokumentem je pro jednotlivé resorty Koncepce bytové politiky, která je schválena vládou vždy na určité období. V koncepci bytové politiky jsou stanoveny základní směry vývoje a konkrétní cíle v oblasti bydlení. Více o koncepci bytové politiky je pojednáno v kapitole 2.3 Koncepce bytové politiky. [21]

Město Šlapanice se ve své bytové politice řídí jednak zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích a dále zákonem č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, který obsahuje informace o nájmu bytu a o podmínkách stanovení nájemného. Dále podmínky vlastnictví bytů, podpory výstavby bytů apod. Stanovení výše nájemného je upravena zákonem č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb. Další podpůrné nástroje v oblasti bytové politiky jsou programy financované ze státního rozpočtu prostřednictvím Ministerstva pro místní rozvoj ČR a podpory financované z prostředků Státního fondu rozvoje bydlení, které se realizují na základě jednotlivých nařízení vlády, které obsahují podmínky a rozsah jednotlivých forem podpory.

Od 01. 01. 2014 vstoupí v účinnost nový občanský zákoník - zákon č. 89/2012 Sb., kterým dochází kromě jiných úprav i ke změnám v aplikaci majetkových práv, vzájemném zastupování manželů a postupu při jednání o výšce nájemného. Při dohodě o výši nájmu bude postup dle § 696 zákona č. 89/2012 Sb., následující:

1. Pokud nedojde mezi pronajimatelem a nájemníkem k dohodě o výši nájemného, musí se ještě před případným podáním na soud realizovat pokus o dohodu, ať již nájemník nebo pronajimatel. Pokus o dohodu musí být učiněn písemně a písemná forma je vyžadována i pro přijetí návrhu. Pokud tuto dohodu druhá strana přijme, dohodnutá výše nájemného začíná platit od třetího měsíce po doručení původního návrhu.
2. V případě, že tento pokus bude bezúspěšný, je výše nájemného stanovena soudem. Pokud není pronajimateli nebo nájemníkovi doručeno do dvou měsíců souhlas s navrženou dohodou od druhé strany, může se obrátit na soud ve lhůtě dalších tří měsíců.
3. Podání na soud se provádí formou žaloby na určení nájemného. Soud rozhodne o nájemném v místě a čase obvyklém, a to zpětně k datu podání návrhu. Soud

vlastně hledá údaj, který odpovídá místnímu trhu, a nerozhoduje již spor dvou různých představ o výši nájemného.

[7]

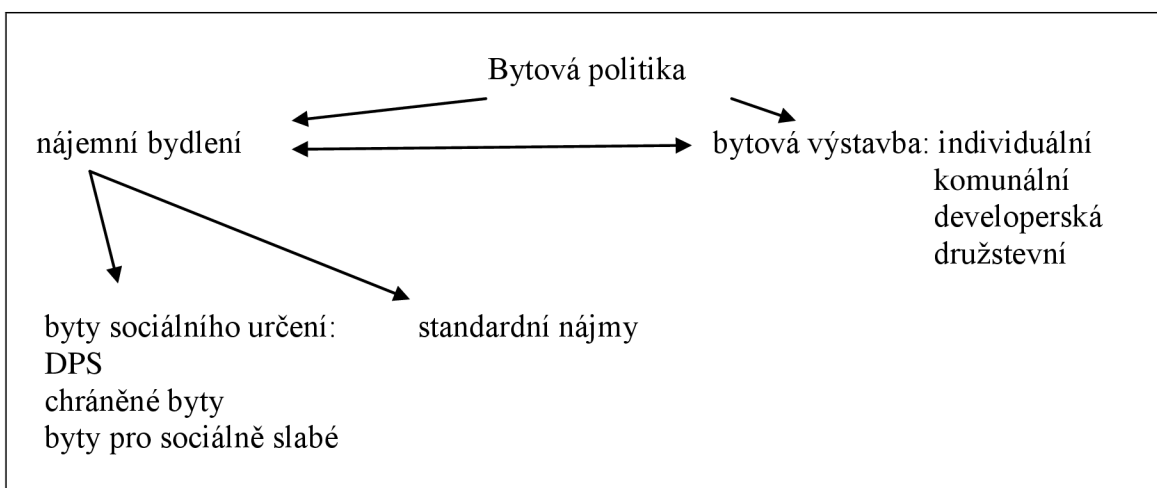
Novela občanského zákoníku také upravuje poměry po smrti nájemce, včetně zvláštní ochrany pozůstalých nezletilých dětí, seniorů, a otázku služebních nájemních bytů. Zjednodušuje i režim skládání kaucí a zvyšuje informovanost mezi pronajimatelem a nájemcem.

Novelou občanského zákoníku byly upraveny ještě další okruhy této problematiky: postup pro dosažení změny nájemného, výměna bytů, přechod nájmu, režim přijímání osob na byt, oznamovací povinnost nájemce, kauce, služební byty.

Novela občanského zákoníku usiluje o odstranění nejzásadnějších pozůstatků nadměrné regulace nájemného a nájemních vztahů. [27]

Obecně závazná vyhláška v oblasti bytové politiky nebyla Městem Šlapanice nikdy vydána. Možná je tato skutečnost dána i okolností, že každé 4 roky probíhají v obcích komunální volby a každá „úřadující“ politická strana má svoji představu v oblasti koncepce bytové politiky, kterou se snaží v době své činnosti více či méně prosazovat.

Tak jako jiné obce se i Město Šlapanice musí zabývat svoji bytovou politikou, neboť tato problematika je nezanedbatelnou součástí komunální politiky. Do vytváření strategie bytové politiky se promítají znaky obce: občané, území a majetek. Právě v zákoně o obcích je stanoveno, že obec v samostatné působnosti ve svém územním obvodu pečuje o vytváření podmínek pro rozvoj sociální péče a pro uspokojování potřeb svých občanů. Vedle jiných potřeb občanů jde i o uspokojování potřeby bydlení. Bytovou politiku obce a její členění lze znázornit obrázkem č. 4.



Obrázek 4 – Členění bytové politiky obce [17]

Je jen záležitostí obecního zastupitelstva, jak se postaví k problematice své bytové politiky. Stát prostřednictvím legislativy dává obcím pouze určitý obecný návod a ukazuje možnosti, jak mohou obce řešit svoji bytovou politiku. V této oblasti

neexistují žádné obecné vzory, podle kterých může obec jednat. A to co platilo v jedné obci, nemusí platit v obci druhé. Jisté však je, že by se obec měla chovat v této oblasti ekonomicky a s péčí řádného hospodáře o svůj majetek. Cena bytu by se měla rovnat jeho současné hodnotě v době prodeje a ceny nájmu by měly odpovídat minimálně nákladům na provoz bytové jednotky.

Cíle státních intervencí v oblasti bytové politiky, jak píše M. Lux v knize Bytová politika „jsou dvojího rázu:

1. Snížit tržní distorze vyplývající z nedokonalosti specifického trhu bydlení.
2. Zajistit určitou míru redistribuce v oblasti spotřeby bydlení jako součást aplikace režimu státu blahobytu, tedy zvýšit finanční dostupnost bydlení a kvalitu bydlení příjmově slabších domácností, snížit nesrovnalosti ve spotřebě bydlení a bránit sociálnímu vyloučení. Duální role ideálního státu je též nazývána jako role racionálního ekonoma a chápajícího paternalisty.“ [11, s. 49]

## 2.2 Vývoj bytové politiky

Do vývoje bytové politiky se zapsala bytová výstavba panelových sídlišť, která se začala rozvíjet v rámci České republiky hned po roce 1950 a byla nejpoužívanějším typem výstavby až do roku 1990. Byly zde uplatňovány progresivní metody stavění a do popředí výstavby panelových domů se dostala kvantita na úkor jejich kvality. Přesto od roku 1959 bylo panelovou technologií postaveno 1.165.000 bytů, „což představuje 31% celkového bytového fondu České republiky a 54% všech bytů v bytových domech“. Veškerá výstavba byla typizována a podléhala normalizačním směrnicím. Celkem bylo používáno 15 typů základních konstrukčních soustav, ke kterým byly ještě přiřazeny varianty dle jednotlivých krajů. [28]

V letech 1970 až 1980 se také ve městě Šlapanice objevila šed' tři nově postavených panelových sídlišť. Veškerá bytová výstavba byla sice soustředěna pod „Státní bytové družstvo Cíl Šlapanice“, ale město si ponechalo 4 panelové domy, ve kterých se nacházelo 52 bytů pro svoji potřebu, většinou formou pořadníku tyto byty přidělovalo žadatelům, několik bytů si ponechalo pro učitele místní základní školy a také lékaře místního zdravotního střediska.

Před rokem 1989 fungovalo ve městě Šlapanice, stejně jako v celé Československé republice, státní bytové hospodářství. Charakteristické v této době bylo nízké nájemné, které nestačilo pokrýt ani údržbu domů, jenž tak chátraly, neboť dotace od státu nestačily pokrýt tuto položku. Dalším charakteristickým znakem byla jednotvárná šed' panelákových sídlišť.

Zákonem č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí nabyly obce, tedy i Město Šlapanice, pozemky a byty, které byly k datu přechodu ve vlastnictví státu. Tímto zákonem bylo všem obcím obnoveno vlastnictví obce.

V současné době se stále častěji diskutuje o postavení obce jako pronajimatele, o naplňování veřejného zájmu a v neposlední řadě o sociální funkci obce v bytové politice.

Města i obce nechtějí zbohatnout na nájemném za obecní byty, ale nesmí také na nájemní byty doplácet. Nájemce s pronajímatelem uzavírají smlouvu podle občanského zákoníku, pokud není obecně závaznou vyhláškou stanoveno jinak, sjednává se výše nájemného při uzavírání nájemní smlouvy, nebo při změně nájemného v průběhu trvání stávajícího nájemního vztahu ujednáním mezi těmito smluvními partnery. Za obce má pravomoc stanovit výši nájemného rada obce.

V průběhu let 2007 – 2009 bylo umožněno zákonem jednostranně zvýšit nájemné v obecních bytech až do výše, která byla stanovena zákonem, přitom k tomuto úkonu nebyl vyžadován souhlas nájemce. Po roce 2010 byla tato možnost jednostranného zvyšování nájemného dána ještě některým vybraným městům. Sdělením MMR č. 180/2009 však byly stanoveny maximální přírůstky měsíčního nájemného v letech 2010 a 2011, konkrétně mohlo nájemné dosáhnout maximální povolené výše měsíčního nájemného až v roce 2012. Město Šlapanice však v této skupině vybraných měst nebylo.

Deregulace nájemného měla za cíl to, aby obce získaly finanční prostředky, které pak vloží do bytového fondu na opravy těchto nemovitostí, nebo finanční základ pro další výstavbu obecních bytů. Současně byla tímto zákonem dána obcím možnost změnit stav nízkých nájmu v obecních bytech.

Kromě možnosti jednostranně zvýšit nájemcům nájemné však deregulace obcím přinesla i řadu starostí. Město Šlapanice projednalo deregulaci nájemného na veřejném zasedání zastupitelstva města, které stanovilo úkoly pro odbor investic a správy majetku města k provedení nezbytných kroků k zajištění deregulace. Musely se prostudovat všechny smlouvy na obecní byty a stanovit, kterých bytů se úprava nájemného bude týkat. Vzhledem k tomu, že skončilo používané rozdělení bytů na jednotlivé kategorie, musely se byty rozdělit na standardní a byty ostatní. Z důvodu zjištění aktuální výše nájemného se podle nové legislativy přepočítávala podlahová plocha bytů. Legislativně byly také stanoveny termíny doručení oznámení o zvýšení nájemného. Nájemcům byla zákonem dána tříměsíční lhůta na podání žaloby na určení neplatnosti zvýšení nájemného. Deregulace nájemného se nevyužila v plné výši, neboť v tomto období probíhala hospodářská krize a při dodržení maximálních částek stanovených zákonem by nájemné vzrostlo o dvojnásobek.

Do nájemného, které je povinen pronajímatel zaplatit, patří nejen pronájem bytu, který pronajímatel užívá, ale také poměrná část užívání společných prostor domu a jsou zde zahrnuty náklady za služby, které se platí zálohově na základě předpokládaných nákladů. Výška záloh se upravuje v případě změny počtu osob na byt, nebo v případě vysokých nedoplatků nebo přeplatků za určitou službu. Vyúčtování služeb se uskutečňuje jedenkrát ročně. Odbor investic a majetku Města Šlapanice provede příslušné odečty v obecních bytech a tyto podklady předá finančnímu odboru k provedení vyúčtování, které musí být doručeno nájemcům nejpozději do čtyř kalendářních měsíců po zúčtovacím období.

Mezi poskytované služby patří zejména vodné a stočné, které Město Šlapanice rozpočítává podle počtu osob v bytech. Teplo, které se rozpočítává z centrálního zdroje na jednotlivé byty podle velikostí podlahové plochy bytu. Teplá voda se rozpočítává

podle počtu osob v bytech, pokud není instalován v bytových domech pomocný vodoměr ke každému bytu, jako je tomu v Domě s pečovatelskou službou. V tomto případě se pak při vyúčtování vychází z naměřené spotřeby. Elektřina za společné prostory domu se rozpočítává na osoby v domě. Pokud je v domě výtah, nebo i více výtahů, jako je tomu v Domě s pečovatelskou službou, rozpočítávají se náklady na osoby. Oprava a údržba společné TV antény se rozpočítává na byt. Ve Městě Šlapanice je instalována kabelová televize a v tomto případě si každý nájemník tuto službu hradí sám. Na povinné vymetání komínů se každý měsíc platí zálohovou částkou a rozpočítávají se podle počtu průduchů.

V oblasti bytové politiky dává stát obcím rámcový legislativní rámec, kterým se snaží, aby obce, kromě toho, že budou v roli racionálního ekonoma, byly současně i chápajícím paternalistou. Tato úloha státu, respektive obcí, jak píše M. Lux „vychází především z velmi různorodých a nezobecnitelných teoretických konceptů státu blahobytu, normativně předurčujících žádoucí formu redistribuce bohatství; cíle státních intervencí jsou tak v této oblasti normativně určovány politickou reprezentací a jí prosazovanou formou státu blahobytu.“ [11, s. 49]

Pokud by stát neposkytoval v oblasti trhu s byty pomoc obcím, tak určitá skupina obyvatel by se ocitla bez střechy nad hlavou. Pro skupinu obyvatel, pro které je pořízení svého bydlení tak drahé zboží, že si toto nemohou dovolit, je to jediná cesta k získání vlastního bydlení. Touto pomocí chce stát prostřednictvím obcí minimalizovat negativní důsledky tohoto stavu, který by případně nastal – například nebezpečí epidemii, zvýšení kriminality apod. Proto je státu přiznána role „chápajícího paternalisty“. [11, s. 50]

Aby mohly obce v oblasti bytové politiky prosazovat sociální spravedlnost pro své občany, poskytl jim stát k tomuto účelu nástroje bytové politiky, které slouží k naplňování jejich cílů. Nástroje bytové politiky jsou popsány v kapitole 4.2 Správa bytového fondu a jeho nástroje.

### **2.3 Koncepce bytové politiky**

Rámec pro koncepci v oblasti bytové politiky obcí poskytuje vláda strategickým dokumentem Koncepcí bydlení ČR. Dne 13. července 2011 schválila vláda novou Koncepci bydlení České republiky do roku 2020. Na přípravě koncepce bydlení se podíleli pracovníci Ministerstva pro místní rozvoj a Státního fondu rozvoje bydlení.

Dokument je rozdělen na dvě části, analytickou a návrhovou. V analytické části jsou shrnuty dostupné údaje a poznatky o bytové politice v České republice z předchozí koncepce pro roky 2005 – 2010. Do této části jsou zahrnuty i zahraniční zkušenosti a poznatky, které jsou v jednotlivých kapitolách vyhodnoceny. Ze souhrnů v analytické části dokumentu vychází část návrhová, jejímž základem je formování vize, kterou rozpracovává na jednotlivé cíle a priority. V návrhové části jsou shrnuty i úkoly pro státní orgány či státní organizace. [26]

V oblasti bydlení navrhuje Koncepce bydlení ČR do roku 2020 nové směry:

1. Dříve se státní podpora více přikláněla k vlastnickému bydlení, nyní by se měla více vyvážit ve prospěch nájemního bydlení a podpořit i sociálně slabší obyvatele, kterými jsou senioři a lidé v bytové nouzi, větší a rozsáhlejší podporou sociálního bydlení.
2. Podpořit bydlení pro osoby se zdravotním postižením nízkou úročenými úvěry.
3. Snížení energetické náročnosti budov, a tím snížit náklady domácností na energie.
4. Pomoc obětem živelných pohrom i jako motivační program předcházející vzniku škod v důsledku povodní.
5. Snaha zlepšení využití fondů získaných od EU.
6. Příjmy z prodeje emisních povolenek využít v oblasti bydlení.

[25]

Těmito navrženými směry se stát snaží zajistit lidem dostupnost přiměřeného bydlení podporou výstavby nájemních bytů. Také vytvořit stabilní prostředí v oblasti bydlení a trvale zvyšovat kvalitu bydlení.

Každé město by mělo při formulaci své koncepce bytové politiky vycházet nejen z vládního dokumentu, ale také z důkladné znalosti místní situace a trendů v oblasti bydlení. Získané informace mohou zprostředkovat odborné analýzy, které mohou být zaměřeny různým způsobem, v závislosti na zadání. Může se tak jednat například o analýzu potřebnosti různých druhů bydlení v obci, kde lze využít stávajícího bytového fondu, nebo analýzu využití nevyužívaných objektů anebo o analýzu, která je zaměřená na optimalizaci nastavení pravidel při přidělování různých forem bydlení.

Koncepce bytové politiky obce by měla rozpracovávat především priority:

- péče o urbanistický rozvoj města
- odpovědnou správu bytového fondu
- provázání sociální a bytové politiky města

[34]

Městu Šlapanice, tak jako mnoha jiným obcím a městům, chyběl dostatek finančních prostředků k provedení oprav a údržby obecního bytového fondu. Již od roku 1991 přijalo proto koncepci prodeje - privatizace obecního bytového fondu stávajícím nájemníkům. V dnešní době se ukazuje, že to byl krok správným směrem. Během několika let se tak vyrovnala kvalita a úroveň bydlení mezi bytovými objekty obecními a soukromými.

Prodej bytového fondu však kromě zlepšení údržby má i další efekty, například začala mizet šed' panelákových domů a s tím i anonymita sídlišť. Lidé se začali zajímat o to, jak dům vypadá, a co by se dalo ještě vylepšit.

Na druhou stranu lze ovšem položit otázku, jak chce město Šlapanice řešit sociální bydlení, když rozprodá všechny svůj bytový fond? Bude mít v dnešní hospodářské krizi dostatek finančních prostředků na to, aby mohlo stavět nové obecní byty? Pokud bude probíhat nová výstavba, na jaký druh bytů se zaměří? Půjde o startovací byty, nebo snad sociální byty? Vzhledem k tomu, že evropská populace všeobecně stárne, bude obec



dále řešit problematiku okruhu seniorů? Prozatím město tuto problematiku řešilo právě jen u kategorie seniorů, a to jen částečně. Získalo dotaci od státu a postavilo Dům s pečovatelskou službou, kde je výše nájemného taková, že si bydlení zde „mohou dovolit“ jen někteří seniori.

Na mladé páry a sociálně slabé občany však město Šlapanice nemyslí, neboť zde vůbec neřeší startovací byty a byty pro sociálně slabé. Je pravdou, že část svého bytového fondu, konkrétně byty na ulici Lidická, kde bydlí sociálně nejslabší obyvatelé, zařadilo výši nájemného do skupiny sociálních bytů. O této lokalitě bytového fondu Města Šlapanice jsou podrobnější údaje včetně výše nájemného popsány v kapitole 3.2.2. Rozsah bytového fondu.

V případě bytů v majetku obce, ať se týká prodeje bytů nebo jejich pronájmu, má Město Šlapanice stanovená pravidla, která vychází ze zákona o obcích - zákon č. 128/2000 Sb. V případě prodeje bytového fondu schvaluje prodej zastupitelstvo obce. V případě poskytnutí pronájmu schvaluje žádost o pronájem rada obce. Jsou stanoveny sazebníky na m<sup>2</sup> při prodeji i při pronájmu.

Pokud se týká přidělování nových obecních bytů, je jedním z hledisek při rozhodování radou Města Šlapanice o přidělení schvalování žádosti i sociální potřebnost žadatele. Sociální potřebnost žadatele se také může odrazit v návrhu trvání nájemní smlouvy nebo zvýhodnění žadatele například výši nájemného. Podle těchto stanovených pravidel se řešila před rokem 1989 i bytová situace „v zájmu obce“ – například pronájem bytů pro učitele, lékaře, policistu a to přednostním přidělením bytu, případně snížením nájemného.

Při rozhodování o přidělování bytů si orgány obce musí ovšem uvědomit, že za svá rozhodnutí nesou odpovědnost před dalšími žadateli a celou veřejností obce a to nebývá vždy lehké. Je proto nutné, při projednávání jakékoliv bytové záležitosti v orgánu obce, dbát zásad zákonnosti, transparentnosti a rovnosti. [17]

Obecní bytový fond tvoří majetek obce, který musí být využíván účelně a hospodárně, v souladu s jejími zájmy. Obec a její představitelé jsou povinni pečovat o zachování a rozvoj svého majetku. [3, § 38]

Pokud chce obec tento majetek prodat, směnit nebo darovat, pronajmout jej nebo poskytnout jako výpůjčku, musí tento svůj záměr zveřejnit po dobu nejméně 15 dnů před rozhodnutím v zastupitelstvu obce vyvěšením na úřední desce obecního úřadu tak, aby se případní zájemci mohli k tomuto záměru vyjádřit a případně předložit své nabídky. Tento záměr může obec též zveřejnit způsobem v místě obvyklým, což je pro město Šlapanice elektronický informační kanál „Infokanal Šlapanice“. Pokud by svůj záměr obec nezveřejnila, stává se právní úkon od počátku neplatným. [3, § 39]

Stávající situace je však taková, že Město Šlapanice nemá žádný volný byt, kromě tří bytů v lokalitě ulice Lidické, které jsou ovšem v tak špatném technickém stavu, že by musela proběhnout rekonstrukce před dalším pronajímáním. Jeden z těchto bytů je využíván jako skladiště.

Přitom právě v současné době lidé mají zájem a řeší otázku dostupnosti bydlení od svého zaměstnání a současně nechtějí bydlet přímo ve městech, jde o to využít této situace a začít realizovat další obecní bytovou výstavbu.

Město Šlapanice se chopilo této výzvy a v současné době je budována na západním okraji města obytná zóna nazvaná Brněnská pole. Tento komplex zahrnuje nejen 27 moderních bytových domů, ale pamatuje i na infrastrukturu. V roce 2012 zde byla otevřena nová mateřská školka a dále je budována výstavba obchodů, restaurací a sportovišť. Celá výstavba je realizována ve třech etapách a plánované dokončení by mělo být do konce roku 2013. Vzhledem ke strategické poloze na okraji Brna, možnost spojení s železnicí, dálnicí i letištěm, vzniká severně od obytné zóny současně i průmyslová zóna, kde budou vybudovány především sklady. [29]

Město Šlapanice i ostatní obce mají v záležitosti výstavby obecního bytového fondu nelehkou situaci při rozhodování, zda budou mít dostatek finančních prostředků na výstavbu. Sice existují různé podpory od státu, ale pokud se obec stane úspěšným žadatelem a získá podporu od státu, podílí se na spolufinancování svého investičního záměru. Žádná obec nemůže všechny své finanční prostředky investovat jen do bytového fondu. Musí být dobrým ekonomem a investiční akce dobře plánovat. Město Šlapanice například v současné době schválilo investiční akci „II. etapa revitalizace budovy základní školy“ a získalo dotaci na „rekonstrukci školního sportovního areálu“ a očekává rozhodnutí o žádosti na dotaci „chodník na Ponětovské ulici“.

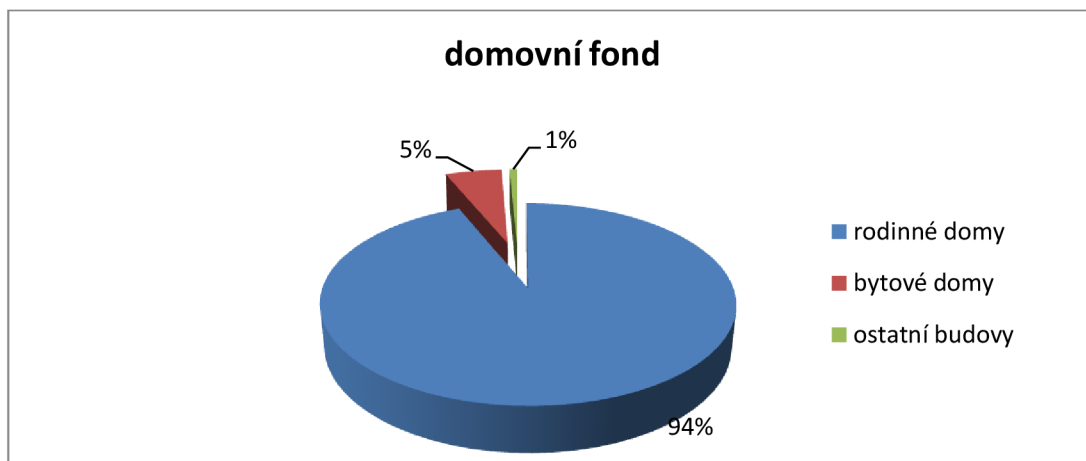
### **3. Domovní a bytový fond města Šlapanice**

#### **3.1 Struktura**

##### **3.1.1 Struktura domovního fondu**

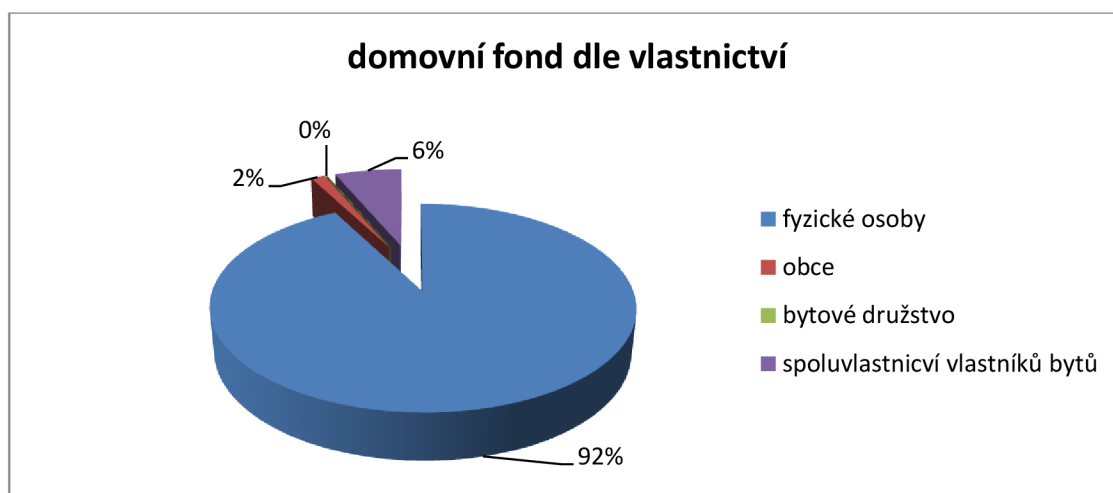
Domovní fond je tvořen počtem domů na katastrálním území obce. Strukturu domovního fondu tvoří rodinné domy, bytové domy a ostatní budovy. Domovní fond lze rozčlenit podle dalších kritérií, například podle vlastnictví domů – ve vlastnictví obce, bytového družstva, fyzické osoby, nebo ve spoluvlastnictví vlastníků bytů. Struktura domovního fondu lze vyjádřit i podle období výstavby jednotlivých domů.

Relevantní informace se dají získat pouze na základě Sčítání lidu, domů a bytů, které se provádí každých deset let. Na základě výsledků ze Sčítání lidu, domů a bytů, které bylo provedeno Českým statistickým úřadem v roce 2011, mají Šlapanice celkem 1.801 domů, z čehož rodinných domů je 1.690 a bytových domů 98 a pod ostatní budovy se řadí 13 objektů. Z tohoto počtu je 1.669 domů obydlených, detailně můžeme říci, že ve Šlapanicích se nachází 70 rodinných domů neobydlených a 2 ostatní budovy. V grafu v obrázku 5 – domovní fond, je vyjádření procentuálního struktury domovního fondu, z čehož je patrné, že město Šlapanice má nejvíce rodinných domů. [20]



Obrázek 5 - Domovní fond [20]

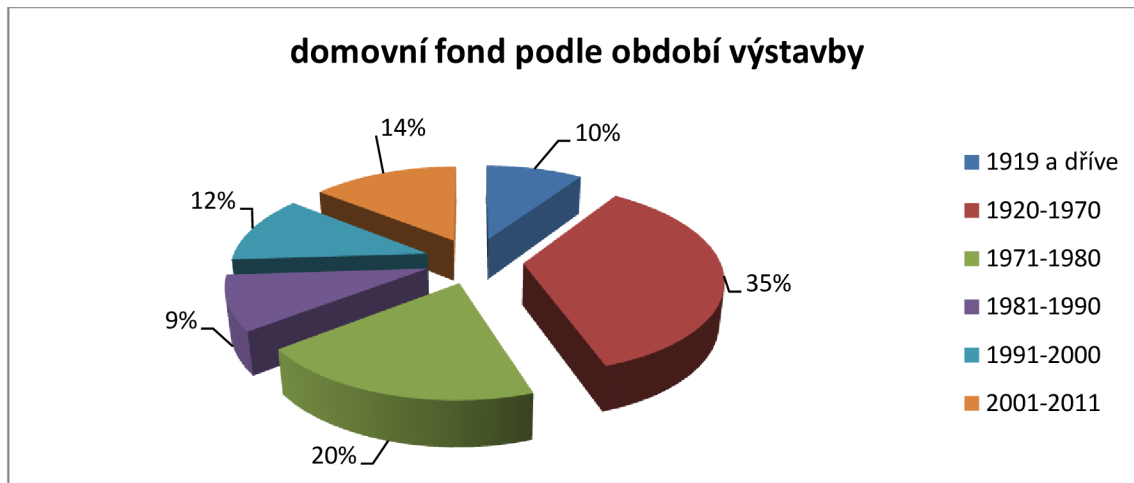
Pokud se rozdělí domovní fond podle druhu vlastnictví, fyzické osoby vlastní celkem 1.508 domů, z tohoto počtu je 1.495 rodinných domů, 9 bytových domů a 4 ostatní budovy. Ve spoleuvlastnictví vlastníků bytů je celkem 103 objektů, z nichž je 49 rodinných domů a 54 bytových domů. Bytové družstvo Cíl vlastní 1 bytový dům a Město Šlapanice vlastní celkem 11 domů, 97 bytů a 5 ostatních budov. Mezi ostatní budovy jsou zařazeny nebytové prostory, které Město Šlapanice využívá při své činnosti, jako jsou například tři budovy Městského úřadu, z nichž jedna je současně využívána v přízemí pro mateřskou školku a v prvním a druhém podlaží je knihovna pro mládež a knihovna pro dospělé. Zde jsou pořádány různé besedy s představiteli kulturního života ve Šlapanicích. Dále se jedná o budovu zdravotního střediska. Z grafického znázornění v obrázku 6 jasně vyplývá, jak malý podíl obecního majetku je z celkového domovního fondu města Šlapanice. [20]



Obrázek 6 – Domovní fond dle vlastnictví nemovitostí [20]

Struktura domovního fondu tvoří domy z různého období výstavby nebo rekonstrukce domu. Z výsledků ČSÚ ze Sčítání lidu, bytů a domů se ukazuje, že v 1919 a dříve bylo postaveno celkem 156 domů, v letech 1920 – 1970 celkem 585 domů, v průběhu let

1971-1980 celkem 327 domů, v období 1981-1990 celkem 155 domů, v porevolučním období 1991-2000 je počet domů 194 a v posledním období 2001-2011 bylo celkem postaveno 236 domů. Pro názornost jsou tato data zpracována procentuálně v grafickém vyjádření obrázku č. 7.



Obrázek 7 – Domovní fond podle období výstavby [20]

Z tohoto celkového domovního fondu města Šlapanice je struktura obecního domovního fondu následující:

V roce 1991 převzalo Město Šlapanice od státu 9 bytových domů, z tohoto počtu postupně 5 bytových domů prodalo bydlícím nájemníkům, kteří na odprodej měli ze zákona předkupní právo. V roce 1992 prodávalo město 52 bytů ve 4 bytových domech. Cena bytů, včetně podílu na domě a okolním pozemku, byla stanovena takto:

- 1 pokojový byt za cenu 29.000 Kč,
- 2 pokojový byt za cenu 55.000 Kč,
- 3 pokojový byt za cenu 82.000 Kč.

[10, s. 128]

Z nabízených 52 bytů bylo prodáno pouze 49 bytů a 3 byty jsou stále obecní.

Vzhledem k dnešním tržním cenám bytů se tyto ceny zdají příliš nízké, ale byl rok 1992 a ceny bytů se pohybovaly trochu na jiné úrovni a navíc musíme započítat i vliv inflace.

Stavba zdravotního střediska pro občany města Šlapanice a přilehlého okolí byla zahájena v roce 1993 a v lednu 1995 byla dána do nájmu soukromým lékařům.

Dne 31. 01. 2001 byl položen základní kámen ke stavbě Domu s pečovatelskou službou, který byl slavnostně otevřen dne 12. 04. 2002. Celkové náklady stavby, včetně vybavení společných prostor a základního zařízení bytu, činily 37,5 mil. Kč.

V roce 2003 Město Šlapanice postavilo 4 bytové domy v lokalitě ulice Švehlova, které byly původně určeny pro sociálně slabé občany, ale při změně vedení města došlo k situaci, že tyto byty byly přiřazovány do nájmu zájemcům, kteří po dobu 30 let formou nájmu splácí byty a po jejich splacení budou v jejich vlastnictví. Více popsáno v kapitole 3.3 stav domovního a bytového fondu.

V roce 2004 začalo Město Šlapanice stavět 4 bytové domy „Na Zahrádkách“ s počtem 24 bytů, které jsou do dnešního dne ve vlastnictví města.

Jeden bytový dům, který převedl stát do vlastnictví Města Šlapanice, ve kterém se nacházejí 3 bytové jednotky a 1 nebytová jednotka, která slouží jako obchod, město v roce 2004 prodává z vlastnictví města do vlastnictví soukromých fyzických osob za ceny určené na 16. zasedání zastupitelstva města, dle velikosti bytových jednotek:

1 bytová jednotka za cenu 111.300 Kč,

2 bytová jednotka za cenu 198.000 Kč,

3 bytová jednotka za cenu 231.000 Kč,

nebytová jednotka za cenu 600.000 Kč.

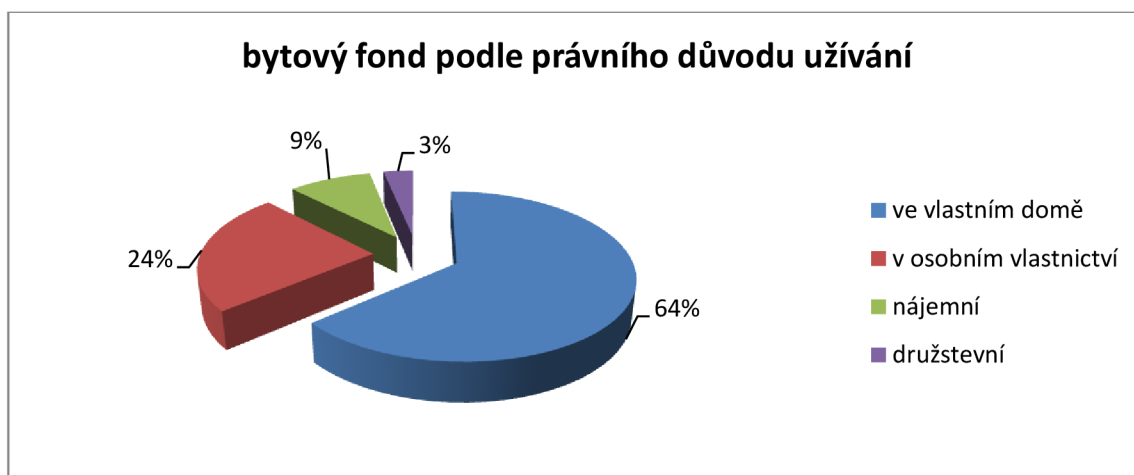
[13]

### 3.1.1 Struktura bytového fondu

Pojem bytový fond není v České republice jasně definován. Lze jej však označit tak, že bytový fond je celkový počet bytů v určité územní jednotce, například v obci. Tyto byty se ovšem mohou nacházet jak v rodinných domech, tak v bytových domech. Ostatní budovy se zahrnují do nebytových prostor. Kritéria pro určení struktury bytového fondu jsou různá. Strukturu můžeme vyjádřit například vztahem právního užívání bytu, nebo dle počtu obytných místností.

Struktura bytového fondu podle právního důvodu užívání ve sledovaném městě Šlapanice je taková, že obydlených bytů je celkem 2.641, z toho je 1.733 rodinných domů, 865 bytových domů a 43 v ostatních budovách.

Z tohoto počtu je ve vlastním domě 1.499 bytů, v osobním vlastnictví 560 bytů, 215 bytů nájemních a 76 bytů družstevních. Pro přehlednost jsou tato statistická data graficky znázorněna v obrázku č. 8 – bytový fond dle právního důvodu užívání.



Obrázek 8 – Bytový fond podle právního důvodu užívání [20]

Strukturu bytového fondu lze vyjádřit dle kritéria počtu obytných místností, na 1, 2, 3, 4, 5 a více, přičemž tyto jsou umístěny v rodinných domech, bytových domech, nebo

v ostatních budovách. Pod pojmem ostatní budovy jsou označovány chaty určené k bydlení, tzn., že mají přidělené evidenční číslo a kolaudačním rozhodnutím jsou schválené jako chaty. Jde hlavně o fenomén posledních let, kdy lidé využívají k trvalému bydlení i v celoročně obyvatelné chaty.

Podle tohoto kritéria je situace ve sledovaném městě Šlapanice následující:

1 obytnou místnost má celkem 73 bytů, z toho je 20 v rodinných domech, 30 v bytových domech a 23 v ostatních budovách.

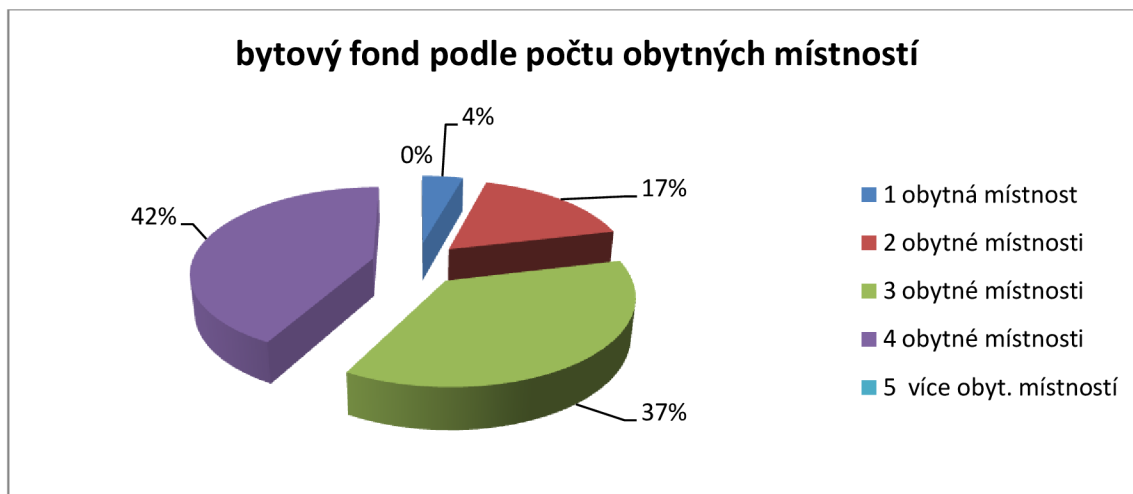
2 obytné místnosti má celkem 285 bytů, z čehož je 96 v rodinných domech, 181 v bytových domech a 8 v ostatních budovách.

3 obytné místnosti má celkem 615 bytů, z toho je 291 v rodinných domech, 321 v bytových domech a 3 v ostatních budovách.

4 obytné místnosti má celkem 709 bytů, z toho je 460 v rodinných domech, 247 v bytových domech a 2 v ostatních budovách.

5 a více obytných místností má celkem 791 bytů, z toho je 764 v rodinných domech, 26 v bytových domech a 1 v ostatních budovách.

V obrázku č. 9 je procentuelně vyjádřen poměr obytných místností bytového fondu.



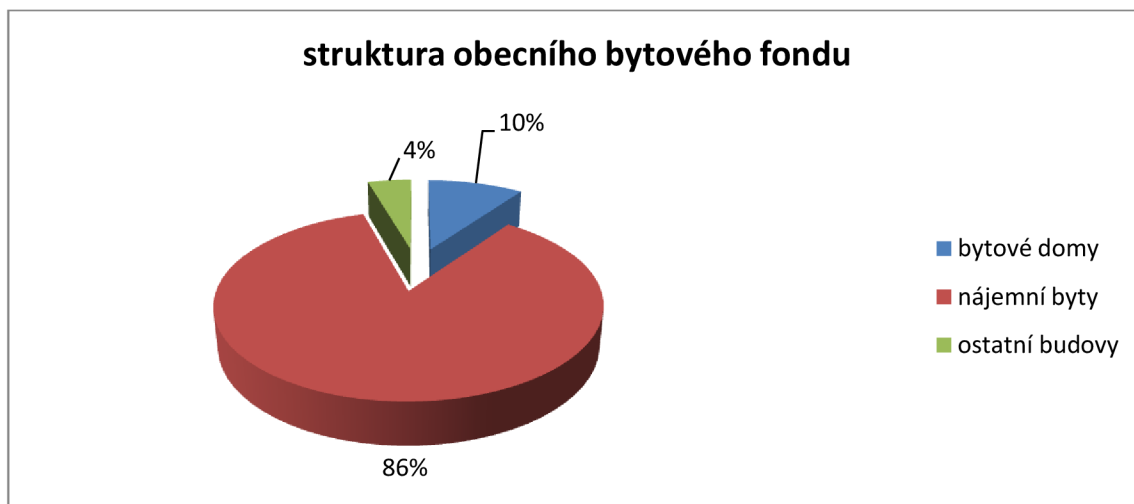
Obrázek 9 – Bytový fond podle počtu obytných místností [20]

Strukturu obecního bytového fondu Města Šlapanice tvoří:

- bytové domy 11
- nájemní byty 97
- ostatní budovy 5

[20]

Procentuální vyjádření struktury obecního bytového fondu je uvedeno v obrázku 10.



Obrázek 10 – Struktura obecního bytového fondu Města Šlapanice [20]

## 3.2 Rozsah

### 3.2.1 Rozsah domovního fondu

Rozsah obecního domovního fondu se v současné době skládá z domů, které jsou rozděleny podle odboru investic a správy majetku Města Šlapanice dle jejich umístění nebo způsobu využití na lokality:

Lokalita	Rozsah	Základní výše nájemného
lokalita Švehlova	2 bytové domy	59 Kč/m <sup>2</sup>
lokalita Na Zahrádkách	4 bytové domy	67 Kč/m <sup>2</sup>
lokalita Lidická	3 bytové domy	47,08 Kč/m <sup>2</sup>
lokalita Nádražní	1 bytový dům	62 Kč/m <sup>2</sup>
lokalita Brněnská	3 bytové jednotky	66,38 Kč/m <sup>2</sup>
a dále dle způsobu využití:		
Městský úřad Šlapanice	1 nebytový dům	
Městský úřad Šlapanice Opuštěná	1 nebytový dům	
Knihovna + školka	1 nebytový dům	
Zdravotní středisko	1 nebytový dům	
Dům s pečovatelskou službou	1 bytový dům	63,35 Kč/m <sup>2</sup>
Bedřichovice – Kulturní dům	1 nebytový dům	



## Městský úřad Šlapanice



Obrázek 11 – Městský úřad, Masarykovo náměstí 100/7, Šlapanice [14]

V 90. letech 20. století byla provedena firmou IMOS Brno, a. s. nákladná rekonstrukce této budovy, ve které nyní sídlí městský úřad a pošta. Celková cena se vyšplhala na 13 mil. Kč, z čehož byla 3 mil. Kč dotace ministerstva financí. Provoz budovy byl zahájen 20. června 1994. [10, s. 192]

## Městský úřad Šlapanice Opuštěná



Obrázek 12 – Městský úřad Opuštěná 9/2, Brno [29]

Kvůli nutnosti vytvoření detašovaného pracoviště na území statutárního města Brna, k čemuž se Šlapanice zavázaly, byla vytipována a získána od státu budova bývalé školy na Opuštěné. Po vleklých problémech s výběrovým řízením na opravu a rekonstrukci budovy získala zakázku firma Skanska CZ. Byla zadána podmínka upřednostnění Šlapanických firem při provádění subdodavatelských prací, díky čemuž bylo zapojeno 9 šlapanických subdodavatelů s celkovým finančním objemem prací 17 mil. Kč, což představuje 28% nákladů na stavbu. Celkové náklady na rekonstrukci



objektu byly 65 mil. Kč. Slavnostní otevření proběhlo 27. května 2004 a nyní tento úřad slouží pro cca 63 tis. obyvatel ze 40 měst a obcí. [10, s. 197]

### **Knihovna + školka**



Obrázek 13 – Knihovna, Masarykovo náměstí 1164/6, Šlapanice [14]

Dne 16. června 1994 se na Masarykově náměstí otevřel polyfunkční dům stavěný firmou IMOS Brno, a. s., který kromě 17 bytů a obchodních prostorů obsahuje i veřejnou knihovnu s bezbariérovým přístupem, část městského úřadu a školku. [10, s. 199]

### **Zdravotní středisko**



Obrázek 14- Zdravotní středisko, Karla Čapka 656/13, Šlapanice [36]

V roce 1993 se začalo stavět zdravotní středisko na návrh Ing. Arch. Pavly Braunerové, které provázelo nepříjemnosti a komplikace s odchodem hlavního investora. Této roli se nakonec ujalo město Šlapanice zcela bez státní účasti a jako zdroj příjmů použilo roční příjem ze skládky odpadů. Celkové náklady se vyšplhaly na 30 mil. Kč a stavba byla otevřena 12. ledna 1995. [10, s. 194]

### 3.2.2 Rozsah bytového fondu

Bytový fond Města Šlapanice se skládá z:

#### Dům s pečovatelskou službou (DPS)



Obrázek 15 a 16 – Dům s pečovatelskou službou, Hřbitovní 1700/2, Šlapanice [36]

V tomto objektu, který byl dokončen v roce 2002, se nachází 31 garsonek o velikosti 32 m<sup>2</sup> a 5 bytů 2 + kk velikosti 45 m<sup>2</sup> o celkové kapacitě 41 lůžek. Z tohoto počtu je 5 bytů určeno pro bydlení s pohybovým handicapem. Každý byt obsahuje svoje kompletní sociální zařízení a kuchyňský kout. Nájemníci mohou užívat společných prostor, kterými je společenská místnost, jídelna, 2 terasy a hostinský pokoj pro jednorázové ubytování. Dále jsou jim k dispozici 2 výtahy a nabídka služeb za úplatu, jako je údržba domácnosti, donáška jídel, pomoc při přípravě večeře či snídaně. Může jít i o doprovod na vyšetření k lékaři, pedikúru nebo koupel a mytí vlasů. Dům s pečovatelskou službou je především určen pro osoby požívající starobní nebo plný invalidní důchod, ale jejich zdravotní stav je takový, že nepotřebují komplexní péči, i když jsou zde k dispozici dvě zdravotní sestry. Již při nástupu se z důvodu možného zhoršení zdravotního stavu podepisuje žádost o umístění do domova důchodců. Také se zde provozuje něco na způsob školky pro dospělé. Občané, kteří ošetřují seniora doma, jenž potřebuje nepřetržitou péči, zde mohou v pracovních dnech v době od 8 – 15 hodin tohoto seniora umístit. Získaného času pak využívají pro svoji potřebu, např. si sami zajdou k lékaři, na úřady apod.

Náklady na stavbu tohoto objektu včetně vybavení společných prostor činily 37,5 mil. Kč. Město získalo státní dotaci ve výši 24,5 mil Kč. První obyvatelé se sem nastěhovali 1. května 2002. Základní nájemné se zde pohybuje kolem 63,35 Kč/m<sup>2</sup> k čemuž je nutno připočítat pohyblivé částky za služby jako je výtah, vodné, elektřina, úklid domu, teplo,

náklady na správce domu. Celková suma za jednopokojový byt o výměře 32 m<sup>2</sup> se zde pohybuje kolem 5.000 Kč. Proto bohužel toto bydlení není finančně dostupné všem starším lidem.

Dům s pečovatelskou službou je dům zvláštního určení, neboť se jedná o tzv. sociální bydlení, kde se posilují aspekty dočasnosti. Je zde realizována cílená sociální práce, flexibilita i osobní přístup sociálních pracovníků Městského úřadu, kteří se snaží o sociální začleňování ubytovaných osob do dění města. Ubytovaní senioři jsou zváni na různé akce pořádané městem. Přímo v DPS se konají některé přednášky o přírodě nebo o knihách. Děti z mateřské školky chodí seniorům předávat vlastnoručně vyrobené dárečky k vánocům a sociální pracovníci pořádají každoročně před vánocemi akci na způsob štědrovečerní večeře s programem. [10, s. 193] [35]

### Lokalita Brněnská



Obrázek 17 a 18 – Brněnská 1524 a 1425, Šlapanice [36]

V dřívějších letech v této lokalitě město vlastnilo 4 bytové domy s celkem 52 byty. Jak již bylo zmíněno v kapitole 3.1.1., v roce 1992 se uskutečnil prodej 49 bytů za velmi výhodných podmínek stávajícím nájemníkům. Obecni zůstaly už jenom 3 byty v této lokalitě, z kterých je v plánu letos jeden prodat. Jde o panelákovou zástavbu ze 70. let 20. století. Cena nájmu je zde stanovena na 66,38 Kč/m<sup>2</sup>.

Měsíční náklady na konkrétní byt 2+1 ve 3. podlaží o výměře 61,76 m<sup>2</sup> jsou stanoveny ke dni 1. 1. 2013 takto:

1. Základní nájemné	1.897 Kč
2. Ostatní nájemné	2.203 Kč
3. Poplatek za užívání výtahu	84 Kč
4. Osvětlení společných prostor	100 Kč
5. Vodné a stočné	393 Kč
6. Teplo	659 Kč
7. Teplá voda	827 Kč
Celková částka měsíční úhrady	6.163 Kč

[35]



## Lokalita Nádražní



Obrázek 19 – Nádražní 1178, Šlapanice [36]

Na adrese Nádražní 1178 se nachází bytový dům, který původně obsahoval 4 byty. Dnes je zde klub důchodců, Městská policie, 1 nebytový prostor pro podnikání a pouze 1 byt na bydlení, který je v majetku města. [35]

## Lokalita Lidická



Obrázek 20 a 21 – Lidická 1233/48 a 1226/34, Šlapanice [36]

Zde se jedná o nejvíce problematickou část Šlapanic, protože je určena pro sociálně slabší obyvatele a město Šlapanice je bere „jako sociální byty“, ale jen z toho důvodu, že je záměrem města tyto byty zbourat a vyřešit propojení dvou souběžných ulic (ulici Dlouhou a ulici Nádražní). Z tohoto důvodu tyto byty město po uvolnění některého bytu (v současné době jsou tři byty volné) dále nepronajímá, stávající občany zde nechává „dožít“ a již čtvrté volební období počítá s plánovaným bouráním. Bydlícím občanům,

kteří se již několikrát pokoušeli tyto byty odkoupit do osobního vlastnictví tento záměr zastupitelstvo Města Šlapanice neodsouhlasilo. Přitom město do této zástavby již dlouhodobě neinvestuje žádné finanční prostředky. Občané se alespoň trochu snaží udržet si bydlení na úrovni, ale nechtějí investovat svoje prostředky do majetku města, tak investují většinou jen do vnitřního vybavení, a tak tato lokalita neustále chátrá. Po celou dobu je zde ponecháno nízké regulované nájemné v základní výši 47,08 Kč/m<sup>2</sup> a bydlící občané jsou na takové sociální úrovni, že si nemohou dovést lepší bydlení a tak zůstávají bydlet zde, v takzvané „kolonce“, která vypadá, nebo spíše je ve stavu jak z třicátých let minulého století, neboť jde o původní byty, které postavila pro své zaměstnance sousedící papírenská továrna. Jedná se o 3 bytové domy o celkové kapacitě 9 bytů. [35]

### Lokalita Švehlova



Obrázek 22 a 23 – Švehlova 1741/60 a 1742/60a, Šlapanice [36]

Zde se nachází 2 bytové domy s 24 byty, které byly postaveny v roce 2004 s původním záměrem sociálních bytů pro sociálně slabší občany z lokality Lidická. Objekt financovalo město Šlapanice s peněžní podporou Státního fondu rozvoje bydlení. Jedná se o 12 dvoupokojových bytů o výměře cca 62 m<sup>2</sup> a 12 jednopokojových bytů o ploše 38 m<sup>2</sup>, každý s balkónem. Bohužel se původní záměr nepodařilo splnit a byty se pronajaly bez jakýchkoliv kritérií lidem, kteří budou 20 let platit řádný nájem ve výši 59 Kč/m<sup>2</sup> a po uplynutí této lhůty se převedou byty do jejich osobního vlastnictví. Dále se zde měsíčně přispívá na správu bytového fondu 145 Kč a na fond oprav 239 Kč nebo 389 Kč podle velikosti bytu. [10, s. 203] [35]

## Lokalita Na Zahrádkách



Obrázek 24 a 25 - Na Zahrádkách 1714/34, 1715/32, 1716/30 a 1717/28, Šlapanice [36]

Pro lokalitu 4 bytových domů „Na Zahrádkách“ s počtem 24 bytů, které se postavily v roce 2003, bylo na základě ustavující schůze dne 21. 07. 2003 založeno Městem Šlapanice a nájemníky Bytové družstvo Šlapanice, se sídlem Šlapanice, Masarykovo náměstí 100/7, které je otevřeným společenstvím osob založeným za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů. Předmětem činnosti družstva je pak především pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor, včetně poskytování základních služeb, kterými je zajišťován řádný provoz. Družstvo se realizuje například v zabezpečení provozu, údržby a opravy bytových prostor v bytových domech, zejména po stránce právní, finanční a účetní. Dále zabezpečuje správu, provoz a údržbu společných částí domů a jejich technologických zařízení, zajišťuje základní služby spojené s užíváním bytů.

Byty byly postavené se státní dotací a musejí být po dobu 20 let od jejich kolaudace užívány k trvalému nájemnímu bydlení. Po kolaudaci bytových domů se zřídilo ve prospěch České republiky zástavní právo k bytovým jednotkám, včetně podílu na společných částech domů a pozemcích. Město Šlapanice se zavázalo, že po uplynutí dvaceti let od kolace budov převede vlastnictví svého podílu na jednotkách do vlastnictví jednotlivých nájemců – členů družstva. Cena základního nájemného se zde pohybuje 67 Kč/m<sup>2</sup>. Klasický byt má velikost 42 m<sup>2</sup> a střešní vestavba je velikosti 59 m<sup>2</sup>.

Prodej členských práv a měsíční náklady na konkrétní byt v 1.NP o velikosti 43,21m<sup>2</sup> jsou stanoveny takto:

Cena bytu	1.830.000 Kč	
1. Čistý nájem měsíčně na dalších 18. let		1.770 Kč
2. Inkaso včetně všech poplatků na 2 osoby		3.500 Kč
3. Fond oprav		243 Kč
4. Záloha vodné a el. ve společných prostorách		50 Kč
5. Družstevní fond		125 Kč
6. Pojištění nemovitosti		29 Kč
Celková částka měsíční úhrady		5.717 Kč

[35]

### **3.3 Stav domovního a bytového fondu**

Stav domovního a bytového fondu lze hodnotit z několika hledisek. Můžeme hodnotit stav domů a bytů z hlediska technického, nebo faktického dle míry zanedbalosti domů a bytů, nebo také z hlediska ekonomického. V bakalářské práci jsou hodnoceny nájemní bytové domy a bylo použito hledisko zanedbalosti domovního a bytového fondu.

#### **Dům s pečovatelskou službou (DPS)**

Tento dům je v dobrém technickém stavu a je dále průběžně udržován. Město Šlapanice do tohoto objektu, který byl dokončen v roce 2002, investuje finanční prostředky na běžné opravy. Dalším nákladem je určený správce tohoto objektu ze zaměstnanců městského úřadu a případné úpravy bytu při ubytování občanů s tělesným postižením – vozíčkáři.

#### **Lokalita Brněnská**

Vzhledem k tomu, že se Město Šlapanice zúčastnilo privatizace po roce 1990, byly panelové domy v lokalitě Brněnská převedeny do soukromého vlastnictví nájemníků. Takto si město snížilo případné finanční náklady, které tato lokalita fakticky vyžaduje. Po technické stránce jde o výstavbu z období 1973 - 1980, panelové sídliště a náklady na opravy či modernizaci by byly neúnosně vysoké. Městu v této lokalitě zůstaly pouze 3 byty, které má v úmyslu prodat, a tak náklady na zateplení domů a obnova všech balkónů, které se realizovaly v letech 2005-2010, byly pouze alikvotní, úměrné 3 bytovým jednotkám.

#### **Lokalita Nádražní**

Tento objekt se nachází v řadové zástavbě v centru města. Dům je v celkem uspokojivém technickém stavu. Spíše než do bytového domu investovalo Město Šlapanice finanční prostředky na úpravy jednotlivých bytových jednotek, které byly rekonstruovány na služebnu městské policie a do klubu důchodců. Investice do jedné zbývající bytové jednotky město neřeší.

#### **Lokalita Lidická**

Do této nejstarší části domovního fondu Města Šlapanice se 3 obecními domy, ve kterých se nachází 9 bytů, město záměrně a cíleně nechce investovat, neboť zde má již naplánovanou jinou koncepci – odstranění těchto staveb. Tento záměr byl projednán vedením města již ve volebním období 1994 – 1998 a tato bytová politika se dodržuje do dnešního dne. Po technické stránce jsou tyto domy nejhorší. Výstavba proběhla ve 30. letech 19. století a byla částečně modernizována jen v rámci přípojek vody a plynu cca v roce 1990.

#### **Lokalita Švehlova**

Technický stav 2 bytových domů s 24 bytovými jednotkami v této lokalitě, která byla postavena v roce 2004, je uspokojivý. Vzhledem ke skutečnosti, že se tato lokalita nachází na okraji města Šlapanice a není žádným způsobem uzavřena okolními domy, snaží se nájemníci těchto bytů v současné době přesvědčit vedení města o provedení zateplení těchto domů. Město Šlapanice však doposud nenalezlo k této investici dostatek finančních prostředků.



### Lokalita Na Zahrádkách

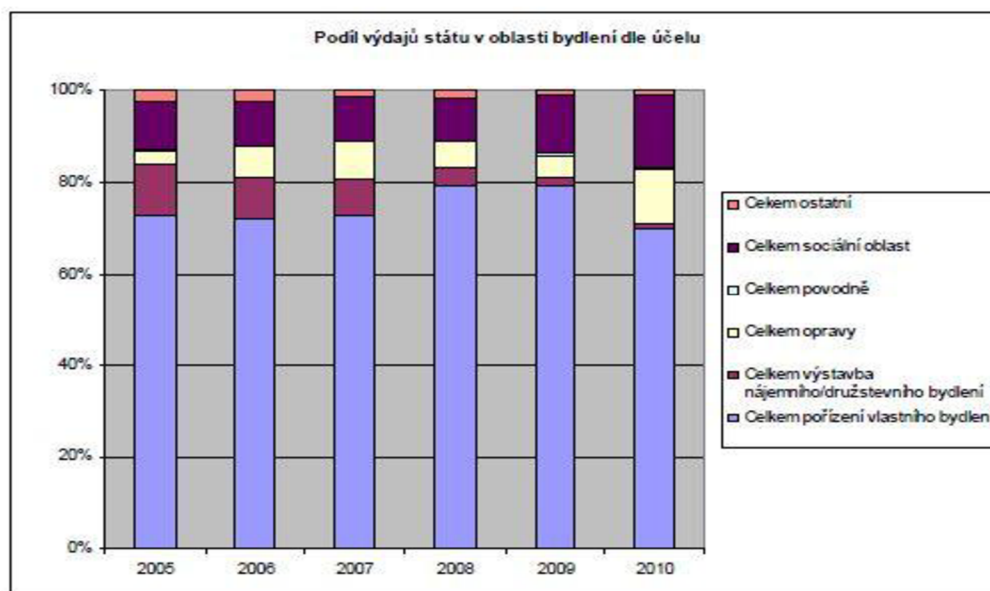
Čtyři bytové domy s 24 bytovými jednotkami v této lokalitě, které byly postaveny v roce 2003, jsou v dobrém technickém stavu. Nájemníci spolu s Městem Šlapanice vytvořili Bytové družstvo Šlapanice a měsíčně přispívají finanční částkou do fondu oprav. Město Šlapanice v těchto bytových jednotkách financuje případné náklady na opravu z tohoto vytvořeného fondu.

## 4. Druhy podpor a nástroje určené pro správu a rozvoj bytového fondu

### 4.1 Podpory rozvoje bytového fondu

Tvorba, rozvoj a financování bytové politiky jsou v kompetenci především ministerstva pro místní rozvoj. Přesto ministerstvo financí do této oblasti vkládá nejvíce finančních prostředků, na druhém místě je ministerstvo životního prostředí a třetí místo patří státnímu fondu rozvoje bydlení, dále se zapojuje ministerstvo práce a sociálních věcí. Souhrn nástrojů financování rozvoje bydlení je rozsáhlý a obsahuje 19 (nepovodňových) nástrojů.

Dohromady MMR + SFRB + MF + MPSV + MV + MŽP poskytl v roce 2008 na podporu bydlení 20.003 mil. Kč, v roce 2009 to činilo 18.983 mil. Kč, další rok 20.721 mil. Kč, v roce 2011 se částka vyšplhala na 26.944 mil. Kč a v roce 2012 činila 23.548 mil. Kč. Letos se předpokládá poskytnutí 16.275 mil. Kč. [32]

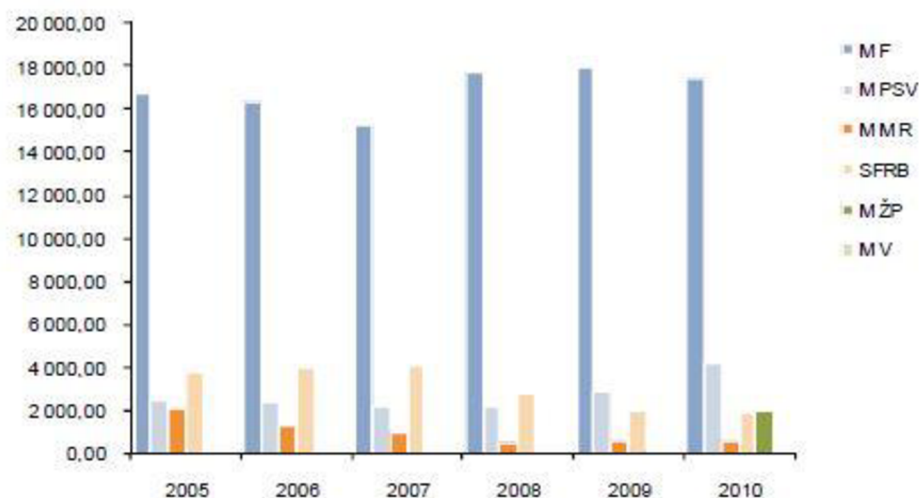


Obrázek 26 – Podíl výdajů státu v oblasti bydlení dle účelu [25]

Výdaje státu, rozčleněné podle jednotlivých zainteresovaných subjektů – ministerstev, za období let 2005 – 2010 jsou uvedeny v obrázku 11.



Výdaje státu na bydlení dle jednotlivých subjektů ( v mil. Kč)



Obrázek 27 – Výdaje státu na podporu bydlení [25]

Stát prostřednictvím Ministerstva pro místní rozvoj (MMR) pomáhá realizovat obcím své záměry v oblasti bytové politiky přes svůj program „Podpora bydlení“. Jak uvádí na svých stránkách Ministerstvo pro místní rozvoj, je tento program zaměřen na „udržování rovnováhy mezi ekonomickou výkonností trhu s byty na straně jedné a sociální spravedlností na straně druhé. V rámci programu se realizují čtyři podprogramy. Žadosti o dotace se podávají na základě vyhlášené výzvy, kterou ministerstvo každoročně ve čtvrtém čtvrtletí zveřejňuje“. [23]

Podprogramy Podpory bydlení jsou:

1. podpora regenerace panelových sídlišť
2. podpora výstavby technické infrastruktury
3. podpora výstavby podporovaných bytů
4. podpora oprav domovních olověných rozvodů

[23]

### 1. Podpora regenerace panelových sídlišť

Finanční prostředky, které poskytuje stát obcím formou dotace ze státního rozpočtu, jsou zaměřené především na úpravy neboli regeneraci stávajících panelových sídlišť. Cílem je přeměnit panelové sídliště víceúčelové celky a zajistit všestranné zlepšení obytného prostředí.

Na jedno panelové sídliště může obec získat dotaci v maximální výši 4 mil. Kč, z čehož tato částka tvoří maximálně 70% celkových nákladů.

Příjemcem dotace je obec, na jejímž katastrálním území je postaveno panelové sídliště.

Obec tuto dotaci může získat například:

- na zkvalitnění technické a dopravní infrastruktury
- na vytvoření nových parkovacích stání,
- na vybudování nových dětských hřišť a úpravu zeleně,
- nebo na vybudování veřejných rekreačních ploch.

[23]

## **2. podpora výstavby technické infrastruktury**

Obec může být příjemcem dotace s cílem rozšíření nabídky zainventovaných pozemků pro výstavbu rodinných nebo bytových domů. Dotace v maximální výši 50 tis. Kč na jednu vybudovanou bytovou jednotku se uděluje na výstavbu technické infrastruktury (komunikace, kanalizace).

„Dotace je poskytována v souladu s předpisem Evropských společenství podle pravidla de minimis. Součet všech veřejných podpor poskytnutých žadateli podle pravidla de minimis nesmí v kterémkoliv tříletém období přesáhnout částku v Kč odpovídající 200.000 EUR v přepočtu kursem devizového trhu vyhlášeným Evropskou centrální bankou, platným ke dni schválení dotace Rozhodnutím ministra.“ [23]

## **3. podpora výstavby podporovaných bytů**

Příjemcem této dotace může být nejen právnická osoba, ale i osoba fyzická, za dodržení podmínky, že má bydliště nebo sídlo společnosti na území Evropské unie nebo Evropského hospodářského prostoru.

Tato podpora si klade za cíl rozšířit nabídku podporovaných sociálních bytů. V této podpoře jde o snahu zpřístupnit nájemní bydlení také osobám, které mají ztížený přístup k bydlení v důsledku jejich špatné sociální situace nebo jejich zvláštních potřeb. Jedná se především o zhoršený zdravotní stav osob, sociální okolnosti jejich života, nebo jejich věk.

Tato dotace má dva dotační tituly:

- pečovatelský byt
- vstupní byt

Pečovatelský byt – jde o byty určené především osobám, které mají sníženou soběstačnost z důvodu věku nebo svého zdravotního stavu. Jde o osoby se zdravotním postižením minimálně I. stupně závislosti. Oproti tomu vstupní byt je určen osobám, které jsou schopné plnit své povinnosti plynoucí z nájemního vztahu, ale vzhledem k jejich nepříznivé sociální situaci nemají přístup k bydlení.

„Výše dotace je závislá na způsobu vzniku a typu podporovaného bytu. Celková výše dotace na projekt vychází ze součinu počtu bytů a výše dotace na jeden byt, která je stanovena takto:

- 600.000 Kč v případě výstavby pečovatelského nebo upravitelného vstupního bytu,
- 550.000 Kč v případě výstavby vstupního bytu, který není bezbariérový,
- 80% z ceny bytu v případě jeho pořízení (koupě, dražba), maximálně však 400.000 Kč.

Tato dotace je opět poskytován v souladu s předpisem Evropských společenství podle pravidla „de minimis“. [23]

#### 4. podpora oprav domovních olověných rozvodů

Vlastník, spoluvlastník nebo společenství vlastníků jednotek mohou žádat o podporu, jejímž záměrem je zkvalitnění bytového fondu výměnou domovních olověných rozvodů, čímž se dosáhne snížení obsahu olova v pitné vodě.

Touto dotací se snaží Česká republika splnit závazek, že zajistí implementaci právních předpisů Evropského společenství v oblasti životního prostředí, které se týkají jakosti pitné vody, konkrétně obsahu olova v pitné vodě.

Výše dotace je stanovena částkou 20.000 Kč na jeden byt v domě a poskytuje se na výměnu veškerých olověných rozvodů vody v domě. Tato dotace je opět poskytována v souladu s předpisem Evropských společenství podle pravidla „de minimis“.

Ministerstvo pro místní rozvoj v průběhu let 2008 až 2012 vynaložilo na podporu v oblasti bydlení nemalé částky. V roce 2008 byla vynaložena částka 461.980 mil. Kč, v roce 2009 557.942 mil. Kč, v roce 2010 nejvyšší částku tohoto období ve výši 562.609 mil. Kč, v roce 2011 šlo o částku 457.914 mil. Kč a v loňském roce činila částka podpory 517.240 mil. Kč, z toho výdaje na jednotlivé programy s podprogramy byly ve výši uvedené v obrázku 12. [23]

Tabulka 1 – výdaje MMR v oblasti bydlení v letech 2008-2012 [23]

<b>Programy a podpory v mil. Kč</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>
Regenerace panel. sídlišť	181,661	183,016	149,984	231,297	180,418
Výstavba nájemních bytů a technické infrastruktury	89,463	101,065	94,644	37,350	34,370
Podpora výstavby podporovaných bytů	118,567	120,581	165,729	124,237	257,359
Výměny olověných vodovodních rozvodů	24,612	10,839	6,520	5,850	3,210
Výstavba obecních nájemních bytů pro občany postižené živelnou pohromou	0	50,600	16,413	11,136	0
Zajištění dočasného náhrad. ubytování a souvisejících potřeb v důsledku povodně či jiné živelné pohromy	0	64,380	87,773	0,060	0
Podpora hypotečních úvěrů	47,677	27,461	41,546	47,984	41.883
<b>MMR celkem v mil. Kč</b>	<b>461,980</b>	<b>557,942</b>	<b>562,609</b>	<b>457,914</b>	<b>517,240</b>

Obdobné programy jsou někdy vypisovány i v jednotlivých krajích, kde je vypisují krajské samosprávy prostřednictvím jejich fondu bydlení. Tyto programy jsou realizovány v mnohem menších rámcích finančních prostředků. Každá obec si také může vytvořit svůj fond podpory bydlení.

Ministerstvo financí ČR se zapojuje do poskytování podpor svými programy:

1. Podpora stavebního spoření – je to nevratná dotace k posílení motivace lidí spořit. Úvěry je nutno použít k zajištění bydlení, ale naspořené prostředky nejsou vázány k účelu. Ke konci roku 2010 byl objem úvěrů 293 mld. Kč a splácelo je 993.357 klientů, což znamená necelých 300 tis. Kč na klienta. Za posledních 5 let poskytly stavební spořitelny úvěry v hodnotě 321 mld. Kč a stát za stejné období vydal na podpoře 70 mld. Kč.
2. Snížené DPH pro novou výstavbu. U bytu do 120 m<sup>2</sup> a u rodinného domu do 350 m<sup>2</sup>, kde se DPH snižuje z 21% na 15%
3. Snížené DPH pro opravu stávajících bydlení
4. Osvobození od platby daně z příjmu při prodeji nemovitosti při splnění zákonných podmínek

[25]

Státní fond rozvoje bydlení realizuje tyto programy na podporu bydlení:

1. Úvěry na výstavbu nájemních bytů – snaží se zajistit dostupnost malometrážních bytů tím, že podporuje byty (jejich výstavbu nebo vznik nových bytů stavebními úpravami) od 25 m<sup>2</sup> do 90 m<sup>2</sup> poskytnutím úvěru až na 70% výdajů s výší úroku 2% p.a. pokud je byt pro seniory či sociálně ohrožené skupiny se splatností až 30 let. Pro ostatní skupiny je výše úroku 3,5% p.a.
2. Úvěry na opravy a modernizace domů – PANEL 2013 + Pro všechny vlastníky domů s úrokem, jenž je fixován na celou dobu splatnosti čili až na dobu 30 let a je již od výše referenční sazby Evropské komise, která je 0,88%. Celkový rozpočet tohoto programu na rok 2013 je 710 mil. Kč.
3. Záruky za splácení úvěru na výstavbu nájemních bytů – jde o úvěry se splatností až 40 let za účelem celkové podpory výstavby nájemních bytů pro právnické nebo fyzické osoby a pro obce na výstavbu infrastruktury spojenou s bytovou výstavbou. Jistina je až 1.500.000 Kč na jeden vystavěný byt.
4. Úvěry na modernizaci bytů pro obce – program pro obce k modernizaci obecního bytového fondu, pomocí zvýhodněných úvěrů kryjících až 50% nákladů se sazbou 3% ročně a maximální délkou splatnosti 10 let. Přehled úvěrů za období od 09. 11. 2001 do 31. 12. 2011 je uveden v tabulkovém přehledu v obrázku 25. Na rok 2013 má fond pro tento program připravenou částku 20 mil. Kč. Poskytování této podpory upravuje Nařízení vlády 396/2001 Sb., a obec musí mít zřízen peněžní – úvěrový fond a schválená pravidla pro použití prostředků z tohoto fondu.

Obec prostředky může použít na běžné opravy a modernizaci například modernizaci sociálních zařízení, výměna střešní krytiny, oken a zateplení, nové rozvody elektřiny, plynu a vody, opravy výtahů a schodišť. Úvěr nesmí být použit na práce, které mají investiční povahu, jako jsou nástavby, přístavby, vestavby a na opravy samostatných nebytových prostorů například garáže, sklepní prostory a prádelny.

5. Povodňové programy – tím jsou úvěry na opravy, na pořízení bydlení a úvěry obcím  
[30]

Tabulka 2 – Úvěry obcím za období od 09. 11. 2001 do 31. 12. 2011 [31]

	ROK 2001-2010		ROK 2011		CELKEM	
	Počet	Finanční objem v tis. Kč	Počet	Finanční objem v tis. Kč	Počet	Finanční objem v tis. Kč
Podané žádosti	215	1 039 843	7	14 600	222	1 054 443
Uzavřené smlouvy	183	778 983	8	17 800	191	796 783
Změna smluvních podmínek	67	93 696	2	1 423	69	95 119
Aktuální stav - smlouvy po změnách	183	685 287	8	16 377	191	701 664
Neschválené žádosti o úvěr	7	30 960	0	0	7	30 960
Odstoupení obce od žádosti	24	226 700	0	0	24	226 700
Rozpracované žádosti	1	3 200	0	0	0	0

Státní fond rozvoje bydlení v roce 2013 hospodaří s obnosem 2,583 miliardami korun, z čehož jsou příjmy 966,2 mil. Kč a výdaje 1,617 mil. Kč. Fond na rok 2013 nedostal dotace ze státního rozpočtu. Jeho příjmy jsou 657,1 mil. Kč ze splátek z poskytnutých úvěrů, 145,5 mil. Kč jsou úroky z poskytnutých úvěrů a 161,1 mil. Kč tvoří výnosy z vlastního jmění. [32]

Státní fond rozvoje bydlení v minulých letech nabízel i další významné podpory:

Program PANEL/Nový PANEL – Jedná se o úrokovou dotaci, která umožňuje za zvýhodněných podmínek umožnit přístup k úvěrům u stavebních spořitelén a bank, aby motivovala a usnadnila modernizace a opravy bytových domů. V období let 2005 – 2011 bylo díky tomuto programu rekonstruováno 400 tisíc bytů s dotací 13.853 mil. Kč. Příjemci státní podpory byli stimulováni k aktivaci a vložení 54 miliard Kč z vlastních finančních zdrojů. Přehled o počtu dotací, výši dotace, finanční částce úvěru a počtu opravených bytů v letech 2001 – 2011 je uveden v tabulce č. 3. [30]

Tabulka 3 – Výdaje MMR v programu PANEL v letech 2008-2012 [31]

Rok	Úroková dotace			
	počet	výše dotace v tis. Kč	podporovaný úvěr v tis. Kč	počet opravených bytů
2001	18	34 904	119 707	1 800
2002	40	251 933	778 259	4 537
2003	145	429 155	1 377 863	5 884
2004	163	363 418	1 187 118	8 866
2005	197	221 719	876 797	9 032
2006	1 050	1 599 995	5 591 400	45 073
2007	2 566	4 299 981	12 506 976	100 140
2008	2 024	1 999 974	11 422 881	76 570
2009	2 203	2 653 385	13 064 550	82 403
2010	953	999 960	3 736 952	36 568
2011	795	998 807	3 934 754	29 644
<b>Celkem</b>	<b>10 154</b>	<b>13 853 231</b>	<b>54 597 057</b>	<b>400 207</b>

1. Úvěr 300 – zaměřený na mladé rodiny do 36 let, kterým do výše 300 tisíc Kč pomáhal v letech 2004 až 2011 k pořízení bydlení. Úrok byl 2% ročně a splatnost maximálně 20 let. Při narození dítěte se jistina snižuje o 30 tisíc Kč. Celkem 24.256 žadatelů splnilo podmínky nařízením vlády s celkovým čerpáním úvěrů ve výši 7.109.206.354 Kč. Dále probíhal i program úvěr 150 na opravy a modernizaci stávajících bytů a úvěr 200 na pořízení bydlení pro mladé osoby. [32]
2. Dotace na výstavbu sociálních bytů – pro všechny investory s různým druhem právního charakteru a do výše 30% investičních nákladů. Zákonem je dán limit příjmů podle velikosti domácnosti, které nájemníci za posledních 12 měsíců nesmí překročit. Od roku 2011 se tato forma podpory neposkytuje a žádosti se nepřijímají. [30]

Nařízením vlády č. 284/2011 o podmínkách poskytnutí a použití finančních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěru na podporu výstavby nájemních bytů na území České republiky jsou upraveny podmínky poskytnutí a použití finančních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěru na podporu výstavby nájemních bytů na území České republiky.

Státní fond životního prostředí České republiky poskytuje dotaci svým programem:

1. Zelená úsporám – v tomto programu bylo zatím ke dni 29. 4. 2013 profinancováno 20.059.943.589 Kč pocházejících převážně z prodeje emisních kreditů, čímž se podpořilo přes 30 tisíc žádostí. Jde o zlepšení energetické náročnosti budov, nejenom při rekonstrukcích, ale jsou podporovány i novostavby. Největší část dotace připadá na zateplení domů a tím snížení energetické náročnosti, dále pak např. pořízení nového kotle a výstavbu

pasivních domů. Vláda schválila program Nová zelená úsporám, který poběží v letech 2013 – 2020. [22]

Ministerstvo práce a sociálních věcí zaměřuje svoji podporu na bydlení přímo na občany a to svými příspěvky:

1. Příspěvek na bydlení – vyřizuje úřad práce ČR a slouží k úhradě části nákladů na bydlení, které musí být přiměřené. Příspěvek je rozdíl mezi normativními náklady (což jsou průměrné náklady na bydlení podle obce a členů domácnosti i s cenami služeb) a násobkem rozhodného příjmu a koeficientu 0,30 (v Praze 0,35). [24]  
(Zdroj: [http://portal.mpsv.cz/soc/ssp/obcane/prisp\\_na\\_bydleni](http://portal.mpsv.cz/soc/ssp/obcane/prisp_na_bydleni))
2. Doplátek na bydlení – žádost o tuto pomoc v hmotné nouzi se podává na sociálních odborech. Získá se, pokud po zaplacení odůvodněných nákladů na bydlení nezbývá osobě či rodině částka nutná k živobytí a zároveň již musí být příjemcem příspěvku na bydlení. [24] [25]

Na příspěvek a doplatek na bydlení poskytl v roce 2008 stát 2.092 mil. Kč, v roce 2009 částka činila 2.792 mil. Kč, v dalším roce 4.207 mil. Kč, v roce 2011 to bylo 5.491 mil. Kč a v roce 2012 se podpora vyšplhala na 7.417 mil. Kč. Na rok 2013 se předpokládá poskytnutí 7.500 mil. Kč. Dále ministerstvo práce a sociálních věcí přispívá na zvláštní pomůcky, což znamená na úpravu bytu a do roku 2012 poskytoval příspěvek na úhradu za užívání bezbariérového bytu. [32]

Obec má další konkrétní možnosti, jak podpořit nebo usnadnit bytovou výstavbu:

- v územním plánu může vymezit vhodné prostory pro výstavbu,
- dle finančních poměrů může nechat obec zasíťovat pozemky, které vymezila pro výstavbu,
- může podporovat a koordinovat výstavbu v obci,
- v oblasti zpustlých domů nebo volných pozemků v zástavbě může obec vyjednávat s majiteli prodej a dále s tímto majetkem hospodařit podle své koncepce bytové výstavby.
- Veškeré podpory by měly být směřovány tam, kde je vysoká nedostupnost nového bydlení a kde je nízká kvalita bytového fondu. Pokud budou podpory řešit tyto skutečnosti, jsou cíleny správně.

## 4.2 Správa bytového fondu a jeho nástroje

Obce by měly s péčí řádného hospodáře spravovat svůj bytový fond. Správu bytového fondu mohou obce vykovávat sami, nebo ji svěřit realitní agentuře nebo jiné obdobné organizaci na základě smluv a za úplatu. Město Šlapanice vykonává správu svého bytového fondu prostřednictvím svého orgánu - Městského úřadu Šlapanice, odboru investic a správy majetku.

Aby mohli úředníci vykonávat správu majetku města efektivně, být odborníky na svém úseku práce, měly by se zúčastňovat pracovních setkání, školení a seminářů pořádaných v oblasti této problematiky. Při účasti na těchto akcích jsou informováni o nejnovějších



poznacích z ekonomiky správy majetku, o legislativních změnách, o možnosti nových podpor. Navíc jim mohou být poskytnuty informace o současných materiálech a výrobcích, nových normách apod.

Semináře by měly být dvojího druhu: strategické a praktické. Strategické semináře by měly být určeny pro vedení obcí, neboť je jejich cílem zprostředkovávat základní znalosti potřebné při přijetí strategických rozhodnutí a soustřeďují se především na management a marketing při výkonu správy bytových domů. Praktické semináře by měly být určeny výkonným zaměstnancům pro seznámení se s praktickými a aktuálními znalostmi. Kromě aktuálních právních norem by se měly zabývat otázkou účetnictví, programem údržby a oprav bytového fondu, provozními řády a použitím softwarových podpor pro správu majetku. V praxi je ovšem při uplatňování ekonomiky správy majetku nedostatečná koordinace mezi různými účastníky správy majetku, mezi projektantem, vlastníkem, správcem. [11, s. 174]

Účastí na těchto seminářích si pracovníci nejen zvýší kvalifikaci, ale mohou pozitivně ze získaných znalostí ovlivňovat způsob efektivnějšího využívání bytového fondu.

V praxi se osvědčuje i spolupráce mezi zaměstnanci státní správy z jednotlivých odborů. Pracovnice odboru investic a správy majetku potvrdila spolupráci při řešení problematiky jednotlivých oblastí správy bytového fondu Města Šlapanice s ostatními odbory úřadu, odborem finančním a nejvíce se stavebním odborem.

Velkým problémem bývá pro obce zanedbalost stávajícího bytového fondu a vysoké finanční náklady potřebné k vynaložení na jeho opravy. Tato situace vznikla na základě dlouhodobě podhodnocené údržby nebo projevení se některých konstrukčních vad staveb, což je typické zvláště pro panelovou výstavbu. Obce se také potýkají s přetrvávajícím nedostatkem finančních prostředků, které by jim umožnily řádnou péči o bytový fond, postupné odstraňování zanedbané údržby a již vůbec nezůstávají finanční prostředky na modernizaci bytů či na jejich rekonstrukci. Tyto ukazatele ovšem vedou ke snižování finanční i užitné hodnoty obecního bytového fondu a navíc snižují úroveň bydlení obyvatelstva. [12, s. 141]

Obec při správě svého bytového fondu v rámci platné legislativy zabezpečuje především provoz domů, jejich údržbu a opravy domů a bytů stávajícího fondu. Dalšími činnostmi v této oblasti jsou:

- realizuje předpis nájemného, inkasa a záloh na služby, částky do fondu oprav, pokud jsou stanoveny,
- minimálně jednou ročně provádí vyúčtování inkasa a služeb,
- zabezpečuje využití pronajatých prostor,
- vykonává stavební a technický dozor při opravách a rekonstrukcích,
- rada města odsouhlasuje nájemní smlouvy a jejich výpovědi,
- vyjadřuje se k výměnám bytů,
- vyjadřuje se k žádostem o odprodej svého bytového nebo domovního fondu,
- při nově založeném společenství vlastníků poskytuje poradenství při správě bytů,
- zajišťuje pravidelné i jednorázové úklidové služby v domě (společných prostor),



- zabezpečuje úklid venkovních přilehlých ploch,
- malování, rekonstrukce, před kolaudací zabezpečuje úklid budov,
- v případě potřeby zajišťuje znalecké posudky, které i financuje,
- finančně zajišťuje případné ostatní platby – vzniklé náklady, např. z pronájmu pozemku pod domem,
- měla by se vytvářet rezerva k odstranění havarijních případů.

[12, s. 141]

Novou povinností, která je od 01. 01. 2013 dána zákonem č. 318/2012 Sb., kterým se mění zákon č.406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů, je povinnost nechat zpracovat „průkaz energetické náročnosti budovy“ (dále jen průkaz). Tato povinnost se týká výstavby nových budov, u stávajících budov včetně bytových a rodinných domů v případech provádění větších stavebních úprav. Netýká se však staveb určených pro rodinnou rekreaci, budov určených pro náboženské účely, budov v památkových rezervacích. [33]

U budov užívaných orgánem veřejné moci s celkovou energeticky vztažnou plochou větší než 500 m<sup>2</sup> je stanoven termín zajištění zpracování průkazu od 01. 07. 2013 a u budov s celkovou energeticky vztažnou plochou větší než 250 m<sup>2</sup> je termín stanoven od 01. 07. 2015. Podle § 7a odst. 1c) je povinnost „zajistit zpracování průkazu pro užívané bytové domy nebo administrativní budovy

1. s celkovou energeticky vztažnou plochou větší než 1 500 m<sup>2</sup> do 1. ledna 2015,
  2. s celkovou energeticky vztažnou plochou větší než 1 000 m<sup>2</sup> do 1. ledna 2017,
  3. s celkovou energeticky vztažnou plochou menší než 1 000 m<sup>2</sup> do 1. ledna 2019,
- [9]

Průkaz se vyhotovuje na celou budovu a má platnost pro každou bytovou jednotku v budově. Při prodeji nebo pronájmu bytového domu nebo bytu je nutné průkaz doložit. Podle § 7a odst. 4 „průkaz platí 10 let ode dne data jeho vyhotovení nebo do provedení větší změny dokončené budovy, pro kterou byl zpracován, a musí

- a) být zpracován pouze
    1. příslušným energetickým specialistou podle § 10 odst. 1 písm. b), nebo
    2. osobou usazenou v jiném členském státě Unie, pokud je oprávněna k výkonu uvedené činnosti podle právních předpisů jiného členského státu Unie; ministerstvo je uznávacím orgánem podle zvláštního právního předpisu<sup>5a</sup>),
  - b) být součástí dokumentace při prokazování dodržení technických požadavků na stavby,
  - c) pro případy uvedené v § 9a odst. 1 písm. a) a v § 9a odst. 2 písm. a) a b) obsahovat energetický posudek,
  - d) být zpracován objektivně, pravdivě a úplně.“
- [9]

Aby mohl být rozpočet obce použit jako nástroj bytové politiky, musel by být sestavován s výhledem na více než jeden rok. Může však být výchozím podkladem pro tvorbu nástrojů, které splňují podmínku delšího časového horizontu. [12, s. 115]

I z tohoto důvodu mají obce zákonnou povinnost zpracovávat rozpočtové výhledy, které jsou nástrojem města pro plánování jeho rozvoje. Rozpočtový výhled obsahuje základní údaje o příjmech o výdajích města. Lze říci, že jde o plán, který slouží k bezproblémové

realizaci investičních záměrů obce a jeho přínos se projevuje i při sledování trendů ročních rozpočtů. [12, s. 115]

Nástroje bytové politiky slouží k naplňování cílů obcí v oblasti bytové politiky. Legislativní rámec dostávají obce v této oblasti prostřednictvím státu. Aby však byly nástroje bytového fondu efektivní, musí být vhodně cílené. Aby došlo k žádoucímu rozdělení bytového fondu současně za předpokladu finančního zajištění. Neboť, jak uvádí M. Lux, „je v zájmu každého podpořit určitou míru redistribuce bohatství - díky zvýšení spotřeby bydlení (kvality bydlení) příjmově slabších domácností dochází totiž i ke zvýšení užitku ze spotřeby bydlení příjmově silnějších domácností“. [11, s. 50]

V souvislosti s nástroji bytové politiky je nejčastěji zmiňována efektivita a efektivnost. Příčemž efektivitou se rozumí „přijatelná“ výše veřejných ((obecních) výdajů vzhledem ke stanovenému cíli, na které jsou tyto výdaje určeny. Efektivností se rozumí míra naplnění stanovených cílů, tj. do jaké míry byla obec úspěšná při plnění svých cílů. [11, s. 50]

Lze říci, že nástroj bytové politiky je efektivní, pokud ho nelze pořídit levněji a pokud nevytváří nepoměr na trhu bydlení, např. není vytvořen monopol nebo nejsou učiněny tlaky na zvýšení cen bytových jednotek nebo nájemného.

Měření efektivnosti v oblasti bytové politiky se rozlišuje na:

1. vertikální efektivnost
2. horizontální efektivnost

#### 1. Vertikální efektivnost

M. Lux uvádí, že vertikální efektivnost „měří, do jaké míry nástroje bytové politiky pomáhají zejména těm, kteří pomoc nejvíce potřebují (například zvyšují finanční dostupnost bydlení příjmově slabších či sociálně slabých skupin domácností).“ [11, s. 51]

Toto hodnocení je založeno na porovnání míry příjmové nerovnosti před a po zavedení podpory, a jestliže se míra nerovnosti vlivem podpory snížila, je možno ji hodnotit pozitivně z hlediska vertikální efektivnosti.

#### 2. Horizontální efektivnost

Horizontální efektivnost odpovídá principům rovného zacházení sobě rovných při rozdělování bytů, či podpory. Jde o poskytnutí rovného přístupu nebo rovné příležitosti všem skupinám, aby nedocházelo k diskriminaci některé např. sociálně slabší domácnosti. [11, s. 52]

Nástroje bytové politiky jsou efektivní, když pomáhají sociálně slabším domácnostem více než sociálně méně potřebným – vertikální efektivnost.

Pokud nástroje bytové politiky nevyklučují z pomoci žádnou skupinu příjmově slabší domácnosti – horizontální efektivnost.

Je nutné si ovšem uvědomit, že neexistuje žádná ekonometrická metoda, která by simulovala ekonomické dopady státních intervencí v celém rozsahu, a proto je měření efektivity veřejné podpory státu na trhu s bydlením jen orientační.

Protože se stále mění podmínky jak na trhu s bydlením, tak ekonomické podmínky všeobecně, nemůže existovat žádná ideální bytová politika. Tyto změny vyžadují po obcích dostatečnou flexibilitu, která je vedle efektivity a efektivnosti dalším důležitým kritériem hodnocení úspěšnosti nástrojů bytové politiky. [11, s. 54-55]

Mezi dostatečnou flexibilitu obcí můžeme zahrnout dostatečně rychlé reakce na změny na trhu s byty, modernizaci bytového fondu, zvýšení počtu bytových jednotek např. realizovanou půdní vestavbou nebo stavebním přerozdělením stávajících velkých bytů. Modernizovaným bytovým fondem může obec zvýšit nejen jeho atraktivitu, ale i jeho cenu a tím se zvýší i ceny bytů v okolí. Modernizace bytového fondu také zabraňuje vzniku sociálně vyloučených lokalit, a tím pomáhá udržovat soudržnost svých obyvatel a zvýšení jejich pocitu bezpečí.

Na modernizaci bytového fondu se zaměřují také různé státní podpory. Ať už je podpora modernizace bytového fondu jakákoliv, např. podpora bydlení mladých nebo podpora bydlení seniorům, neměla by podpora zvyšovat sociální rozdíly ve společnosti. Snahou těchto podpor je právě tyto rozdíly ve společnosti snižovat, neboť bytová politika je nedílnou součástí sociální politiky státu.

Podle M. Luxe by „systém bytové politiky a zejména pak infrastruktury v pozadí (institucionální zakotvení) měl být co nejjednodušší a co možná nejotevřenější případným změnám. I toto kritérium by tedy mělo být při hodnocení jednotlivých nástrojů bytové politiky zohledněno.“ [11, s. 55]

Jedním z nástrojů bytové politiky obcí jsou právě podpory od státu. Jde o nejrůznější podpory přímé nebo nepřímé a o regulace (nájemného, převod bytů na nebytové využití). Konkrétnější informace o poskytovaných podporách byly uvedeny v předchozí kapitole.

Obecně se dají podpory rozdělit na:

1. podpory nabídky
2. podpora poptávky

Podpora nabídky

Stát pomáhá obcím podpořit nabídku směřující k výstavbě veřejně podporovaných nájemních bytů, tzv. sociálního bydlení. Jak uvádí M. Lux, „sociálním bydlením rozumíme zpravidla neziskové nájemní bydlení, kde uplatňovaná výše nájemného se díky veřejné podpoře nachází pod úrovní tržního nájemného (je tedy určitým způsobem neregulována, zpravidla na nákladové úrovni), a které je přidělováno přednostně domácnostem, jež by si nemohly z důvodu své příjmové, sociální či zdravotní situace pořídit bydlení na volném trhu.“ [11, s. 59]

Sociální byty může provozovat nejen obec, ale také neziskové organizace, např. bytová družstva, charity. Do sociálního bydlení jsou zařazeny všechny státní a obecní nájemní

byty a patří sem i chráněné byty, byty na půl cesty, domy s pečovatelskou službou, domy pro matky s dětmi, azylové domy, domy pro bezdomovce a jiné. [11, s. 59]

Výhodami podpory nabídky jsou především:

- obec může v některých případech reagovat na plánované změny,
- obec může snížit deficit v oblasti bydlení,
- obec má možnost rychle zajistit nízké náklady na bytovou výstavbu (poskytnout pozemky ze svého majetku)
- obec může ze svého rozpočtu přímo podpořit bytovou výstavbu.

Nevýhodami podpory nabídky jsou:

- nízká efektivnost při přidělování sociálních bytů,
- nízká efektivnost v dlouhodobém období, neboť sociálně slabším domácnostem se zvýší životní úroveň, ale sociální byt již nemusí vrátet,
- může dojít k sociálnímu vyloučení určité skupiny obyvatel,
- omezení výběru bydlení, neboť obce využívají jen cílených podpor od státu,
- vytvoření umělého nedostatku sociálních bytů, neboť se i sociálně silné rodiny se snaží získat sociální byt,
- vzniká zde nebezpečí černého trhu s byty.

Podpora poptávky

V oblasti nájemního bydlení je za podporu poptávky považován příspěvek na bydlení, který tvoří jeden z pilířů bytové politiky. Jde o sociální dávku pro zvýšení finanční dostupnosti bydlení a je poskytován i občanům, kteří bydlí v soukromém nájemním bydlení.

Příspěvek na bydlení je poskytován oprávněným občanům na pokrytí rozdílu mezi skutečným zatížením výdaji na bydlení a normativně určením maximálním zatížením výdaji na bydlení. Tento příspěvek je poskytován většinou výhradně ze státního rozpočtu, i když v některých případech je spolufinancován z obecních rozpočtů.

Výhodami podpory poptávky jsou především:

- jde o testovanou dávku, která je příjmem občanů na pokrytí nákladů spojených s bydlením, je proto efektivním nástrojem bytové politiky,
- tato sociální dávka neomezuje příjemce na typ druhu bydlení, ani na určitou lokalitu bydlení a zvyšuje tak užitek ze spotřeby bydlení,
- příspěvek se poskytuje v závislosti na výši potřeby a je flexibilní ve výši podpory,
- příspěvek přispívá na mobilitu bydlení i mobilitu pracovní, neboť jde o přenosnou dávku a žadatel o ni může žádat kdekoliv,
- příspěvkem se mohou odstranit distorze v nájemním bydlení, které mohou být způsobeny regulací nájemného,
- motivuje uživatele k vyhledávání adekvátního způsobu bydlení a tak zabraňuje nadspotřebě bydlení.

Nevýhodami podpory poptávky jsou:

- byrokratické vyřizování žádosti o podpory, které může být spojeno s osobní deprivací člověka,

- pobírání příspěvku na bydlení může vést ke zvýšení nájemného nebo k inflačním tlakům,
- nezanedbatelné jsou náklady při vyřizování a vyplácení příspěvků,
- podpora může mít i anti-stimulační efekt a tím žadatel bude žít stále v chudobě a nebude se snažit cokoliv změnit,
- podpora poptávky neřeší stále se zhoršující situaci lidí v bytové nouzi, kvůli neustále se zvyšujícím cenám bytů.

[11, s. 62-64]

V posledním desetiletí jsme v oblasti bytové politiky ve vyspělých evropských zemích, jak uvádí M. Lux, „svědky zřetelného a významného odklonu od podpor nabídky (přímé často státem řízené výstavby sociálních bytů) směrem k podporám poptávky (příspěvku na bydlení), a to zejména ve Velké Británii, Nizozemí, Švédsku, Francii a Finsku, tedy v zemích s tradičně vysokou podporou nabídky ve formě sociálního bydlení“. [11, s. 65]

Prokazuje se, že podpora poptávky ve srovnání s podporou nabídky není a ani nemůže být univerzálně použitelná, tedy efektivnější nebo lacinější pro státní rozpočet a lépe cílená na potřebné domácnosti. Srovnání s jinými zeměmi je dobré jen pro inspiraci a orientaci, ale žádný model nemůže fungovat stejně v jiné zemi a v jiném čase.

Pro obecní nájemné bydlení má podpora poptávky i nabídky vliv nejen na sociální soudržnost společnosti, ale také na konkurenceschopnost hospodářství a udržitelnost jeho vzrůstu. Výhody i nevýhody obecního nájemního bydlení by byly více zřetelné, pokud by došlo k porovnání s výhodami a nevýhodami vlastnického bydlení. [11, s. 66]

### 4.3 Zhodnocení správy domovního a bytového fondu

Při správě svého domovního a bytového fondu postupuje Město Šlapanice v souladu se zákony a jinými obecně platnými právními předpisy. Základním regulačním nástrojem na obecní úrovni jsou běžně obecní vyhlášky. Město Šlapanice však žádnou obecně závaznou vyhlášku v oblasti bytové politiky nevydalo.

Rozpočet obcí a měst je povinně zveřejňovanou informací. Rozpočet Města Šlapanice za roky 2012 a přijatý návrh rozpočtu na rok 2013 je uveden v tištěné podobě v přílohách č. 2 a č. 3. Z tohoto rozpočtu je patrné, že Město Šlapanice v roce 2012 ani v roce 2013 nepočítá s investicemi do bytového fondu.

Tabulka 4 – Bytové hospodářství v rozpočtu města Šlapanice [35]

	2010	2011	2012	2013 - schválený rozpočet
příjmy	1 586 979 Kč	1 914 327 Kč	1 809 863 Kč	1 874 000 Kč
výdaje	340 748 Kč	392 062 Kč	398 658 Kč	336 000 Kč
rozdíl	1 246 231 Kč	1 522 265 Kč	1 411 205 Kč	1 538 000 Kč

Příjmová část rozpočtu se plní z vybraného nájemného za bytové prostory a případné úhrady dlužného nájemného, včetně poplatků z prodlení na nájemném a službách, které

jsou s nájemním bydlením spojeny a činí v roce 2012 částku 1.809.863 Kč. Předpokládaná výše příjmové části rozpočtu na rok 2013 je ve výši 1.874.000 Kč.

Výdajová část rozpočtu zahrnuje finanční prostředky vynaložené na investiční akce domovního a bytového fondu, např. odstranění plísní, zateplení apod. V roce 2012 byla proinvestována částka ve výši 398.658. Na rok 2013 počítá Město Šlapanice s výdaji do domovního a bytového fondu ve výši 336.000 Kč.

Ačkoliv stát dává na podporu rozvoje bytového fondu prostřednictvím různých ministerstev nemalé finanční prostředky, využilo Město Šlapanice těchto podpor jen ve dvou případech, na stavbu DPS a na výstavbu bytů na Zahrádkách.

Městu Šlapanice se koncepcí privatizace obecního bytového fondu podařilo prodat pouze domy v lokalitě Brněnská. Pro město by byl jednodušší prodej po celých bytových domech, ale již od počátku bylo záměrem města prodej po jednotlivých bytových jednotkách stávajícím nájemníkům. Nepodařilo se tak prodat tři bytové jednotky. I tímto způsobem si Město Šlapanice snížilo náklady, které by do těchto domů muselo zákonitě investovat. V současné době se snaží prodat i tyto poslední tři byty.

V oblasti domovního a bytového fondu investovalo Město Šlapanice v letech 2002 - 2004 finanční prostředky do výstavby Domu s pečovatelskou službou, lokalitě domů na ulici Švehlova a lokalitě domů na ulici Na Zahrádkách. Kromě Domu s pečovatelskou službou tato výstavba neřešila otázku sociálního bydlení. Je patrné, že oblast sociálního bydlení Město Šlapanice neřeší.

V současné době město hodně investuje do kanalizace, silnic, chodníků, základní školy, veřejné zeleně, parků, dětských hřišť. Snaží se udržovat i kulturní život, zajišťovat různé společenské akce, dále provozuje městskou policii, vydává Šlapanický zpravodaj, provozuje Infokanál veřejně dostupný na kabelové televizi, pro seniory je zajištěna nadstandardní doprava po městě seniorbusem. Samozřejmě jsou pro město i velkými náklady stálé služby, které zajišťuje, jako je svoz odpadu, veřejné osvětlení, činnost místní správy, která odebírá z rozpočtu až 64 mil. Kč ročně a dále příspěvky na provoz mateřské školky, knihovny a základní školy. I přes to, že mělo Město Šlapanice v roce 2012 příjem 131 mil. Kč a v roce 2013 je naplánován příjem 149 mil. Kč, má takové množství výdajů, které nedovolují Městu Šlapanice investovat větší objem finančních prostředků do svého obecního a bytového fondu. Celkově se ale snaží pro své obyvatele zajistit pěkné, fungující a ideální místo k bydlení a životu.

Z provedeného průzkumu v rámci této bakalářské práce v oblasti správy obecního a bytového fondu Města Šlapanice je patrné, že město má ještě rezervy, které by mohlo využít. Ale jak již bylo zmíněno výše, bytová politika je nejen záležitostí politiky státní, ale i komunální.

## 5 Závěr

Téma bydlení se dotýká úplně všech lidí, tedy i mé osoby. Většina lidí si je schopna zajistit bydlení sama. Jde o věc osobní odpovědnosti každého jednotlivce. Lidé se ovšem dostávají do různých životních situací a jednou z nich je i ztráta bydlení, která může vyvolat stav nouze. Z tohoto důvodu existuje a bude vždy existovat skupina obyvatel, která potřebuje pomoc státu. Jak je zakotveno v Listině základních práv a svobod v čl. 30 „každý, kdo je v hmotné nouzi, má právo na takovou pomoc, která je nezbytná pro zajištění základních životních podmínek“ (Listina základních práv a svobod čl. 30). Právo na bydlení je právem na přiměřenou životní úroveň a je zakotveno také v mezinárodních dokumentech, jichž je Česká republika signatářem. Stát se proto snaží z principu solidarity prostřednictvím obcí pomoci lidem k získání bydlení. Celý systém bytové politiky České republiky je nastaven tak, aby žadatelům, kteří si z vážných sociálních důvodů nejsou schopni zajistit bydlení, pomohl bydlení zajistit stát prostřednictvím obcí a měst.

Cílem této bakalářské práce bylo popsat obecní a bytový fond a jeho správu. Pro toto zkoumání byl vybrán domovní a bytový fond Města Šlapanice. Toto téma představovalo určitým způsobem výzvu, zjistit alespoň v jednom městě, jak se stát prostřednictvím jednotlivých obcí a měst stará o své občany v oblasti bydlení. V této práci jsem se snažila zodpovědět otázky, jaké možnosti mají obce a města při správě svého domovního a bytového fondu? Je vykonávaná správa bytového fondu efektivní? Stát se snaží z principu solidarity různými druhy podpor pomoci lidem získat bydlení. Je však tato snaha státu dostatečně přenesena i na obecní úroveň?

Bakalářskou prací jsem se pokusila popisem problematiky domovního a bytového fondu aplikovanými na konkrétní ukazatele jednoho města přispět k lepšímu porozumění problematiky obecního domovního a bytového fondu.

Domnívám se, že v této oblasti je ještě mnoho prostoru ke zkoumání. Zajímavé zjištění by mohlo například ukázat porovnání dle předem stanovených kritérií obecního bytového fondu se soukromým sektorem.

Jsem přesvědčená, že oblast obecní bytové politiky je závislá i na vůli státu. Pokud stát obcím neposkytne dostatečnou podporu formou finančních prostředků, které by obce mohly investovat do rozvoje a správy svého domovního a bytového fondu, přikloní se k prodeji veškerého svého bytového majetku.

## SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ:

- [1] Listina základních práv a svobod
- [2] Zákon č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí
- [3] Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení)
- [4] Zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon
- [5] Zákon č. 107/2006 Sb. o jednostranném zvyšování nájemného
- [6] Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
- [7] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník – účinnost od 1.1.2014
- [8] Nařízení vlády č. 284/2011 o podmínkách poskytnutí a použití finančních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěru na podporu výstavby nájemních bytů na území České republiky
- [9] Zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií
- [10] J. Kopecký, Šlapanice 1990 – 2010: historie města a jeho obyvatel, Město Šlapanice 2010, ISBN 978-80-4059-8-1
- [11] M. Lux – T. Kostecký, Bytová politika 2011
- [12] V. Šilhánková: Koncepce bytové politiky pro středně velká a malá města, 2006 Hradec Králové, ISBN 80-903813-0-8
- [13] Zápis ze zastupitelstva Města Šlapanice č. 16/2004 ze dne 26. 10. 2004)
- [14] Město Šlapanice, informace o městě [online]. Dostupné z: <<http://www.slapanice.cz/o-meste/>>
- [15] Mapa Šlapanic [online]. Dostupné z: <<http://www.mapy.cz>>
- [16] Město Šlapanice, historie města [online]. Dostupné z: <<http://www.slapanice.cz/historie/>>
- [17] Příručka pro člena zastupitelstva obce [online]. Dostupné z: <<http://www.vzdelanyzastupitel.cz/getFile.aspx?itemID=144>>
- [18] Analýza vývoje bytové výstavby v České republice v letech 1997 až 2011 [online]. Dostupné z: <<http://www.dvs.cz/clanek.asp?id=6579337>>
- [19] Dům s pečovatelskou službou [online]. Dostupné z: <<http://www.slapanice.cz/dum-s-pecovatelskou-sluzbou>>
- [20] Výsledky sčítání lidu, domů a bytů [online]. Dostupné z: <<http://vdb.czso.cz/sldbvo/>>



- [21] Základní informace o bytové politice vydané ministerstvem pro místní rozvoj [online]. Dostupné z: <<http://www.mmr.cz/cs/stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika>>
- [22] Program Zelená úsporám [online]. Dostupné z: <<http://www.zelenausporam.cz/sekce/470/popis-programu/>>
- [23] Základní informace k podporám bydlení vydaný ministerstvem pro místní rozvoj [online]. Dostupné z: <[http://www.mmr.cz/getmedia/8cff4cab-9718-4a01-958f-47b2a03ec0d4/Podpora-bydleni\\_letak.pdf](http://www.mmr.cz/getmedia/8cff4cab-9718-4a01-958f-47b2a03ec0d4/Podpora-bydleni_letak.pdf)>
- [24] Příspěvky na bydlení od ministerstva práce a sociálních věcí [online]. Dostupné z: <[http://portal.mpsv.cz/soc/ssp/obcane/prisp\\_na\\_bydleni](http://portal.mpsv.cz/soc/ssp/obcane/prisp_na_bydleni)>
- [25] Koncepce bydlení v ČR do roku 2020 vydaná MMR [online]. Dostupná z: <<http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Informace-Udalosti/Koncepce-bydleni-CR-do-roku-2020>>
- [26] Zpráva o plnění koncepce bydlení v ČR do roku 2020 vydaná MMR [online]. Dostupná z: <<http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Koncepce-Strategie/Zpravy-o-plneni-Koncepce-bydleni-CR-do-roku-2020>>
- [27] Novela občanského zákoníku [online]. Dostupná z: <[www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Informace-Udalosti/Novela-obcanskeho-zakoniku-v-oblasti-najemnoha-byt](http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Informace-Udalosti/Novela-obcanskeho-zakoniku-v-oblasti-najemnoha-byt)>
- [28] Historie panelové výstavby [online]. Dostupná z: <<http://stavitel.ihned.cz/c-1-14749700-historie-panelove-bytove-vystavby>>
- [29] Všeobecné informace o Šlapanicích [online]. Dostupné z: <<http://cs.wikipedia.org/wiki/Šlapanice>>
- [30] Program sociálního fondu rozvoje bydlení [online]. Dostupné z: <<http://www.sfrb.cz/programy/>>
- [31] Vybrané údaje o bydlení 2011 [online]. Dostupné z: <<http://mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Statistiky-Analyzy/Statistiky-z-oblasti-bytove-politiky/Vybrane-udaje-o-bydlen/Vybrane-udaje-o-bydleni-2011>>
- [32] Vybrané údaje o bydlení 2013 [online]. Dostupné z: <<http://www.mmr.cz/getmedia/6035d611-ac2b-4de4-9e4b-580d1f6e10cf/vybrane-udaje-bydleni-2012.pdf>>

- [33] Informace o povinnosti mít energetické štítky [online]. Dostupné z:  
<<http://www.tzb-info.cz/energeticka-narocnost-budov/111586-povinnost-mit-prukaz-energeticke-narocnosti-budovy>>
- [34] Informace ke koncepci bytové politiky [online]. Dostupné z:  
<<http://www.socialni-zaclenovani.cz/zpracovani-podkladovych-analyz-k-formulaci-koncepce-bytove-politiky>>
- [35] Interní informace města Šlapanice
- [36] Vlastní tvorba

### **SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK:**

MMR – ministerstvo pro místní rozvoj

SFRB – sociální fond rozvoje bydlení

MF – ministerstvo financí

MPSV – ministerstvo práce a sociálních věcí

MV – ministerstvo vnitra

MŽP – ministerstvo životního prostředí

MÚ – městský úřad

DPS – dům s pečovatelskou službou

ORP – obec s rozšířenou působností

## **SEZNAM POUŽITÝCH OBRÁZKŮ:**

Obrázek 1 – Výseč mapy	.....11
Obrázek 2 – Znak a prapor města Šlapanice	.....11
Obrázek 3 – Graf počtu obyvatel města Šlapanice v letech 2002 – 2012	.....12
Obrázek 4 – Členění bytové politiky obce	.....14
Obrázek 5 - Domovní fond	.....21
Obrázek 6 – Domovní fond dle vlastnictví nemovitostí	.....21
Obrázek 7 – Domovní fond podle období výstavby	.....22
Obrázek 8 – Bytový fond podle právního důvodu užívání	.....23
Obrázek 9 – Bytový fond podle počtu obytných místností	.....24
Obrázek 10 – Struktura obecního bytového fondu Města Šlapanice	.....25
Obrázek 11 – Městský úřad, Masarykovo náměstí 100/7, Šlapanice	.....26
Obrázek 12 – Městský úřad Opuštěná 9/2, Brno	.....26
Obrázek 13 – Knihovna, Masarykovo náměstí 1164/6, Šlapanice	.....27
Obrázek 14- Zdravotní středisko, Karla Čapka 656/13, Šlapanice	.....27
Obrázek 15 a 16 – Dům s pečovatelskou službou, Hřbitovní 1700/2, Šlapanice	.....28
Obrázek 17 a 18 – Brněnská 1524 a 1425, Šlapanice	.....29
Obrázek 19 – Nádražní 1178, Šlapanice	.....30
Obrázek 20 a 21 – Lidická 1233/48 a 1226/34, Šlapanice	.....30
Obrázek 22 a 23 – Švehlova 1741/60 a 1742/60a, Šlapanice	.....31
Obrázek 24 a 25 - Na Zahrádkách 1714/34, 1715/32, 1716/30 a 1717/28, Šlapanice...	.....32
Obrázek 26 – Podíl výdajů státu v oblasti bydlení dle účelu	.....34
Obrázek 27 – Výdaje státu na podporu bydlení	.....35

## **SEZNAM POUŽITÝCH TABULEK:**

Tabulka 1 – výdaje MMR v oblasti bydlení v letech 2008-2012	.....37
Tabulka 2 – Úvěry obcím za období od 09.11.2001 do 31.12.2011	.....39
Tabulka 2 – Úvěry obcím za období od 09.11.2001 do 31.12.2011	.....40
Tabulka 4 – Bytové hospodářství v rozpočtu města Šlapanice	.....47

## **SEZNAM PŘÍLOH:**

Příloha č.1: Mapa správního obvodu ORP Šlapanice

Příloha č.2: Schválený rozpočet města Šlapanice na rok 2012

Příloha č.3: Schválený rozpočet města Šlapanice na rok 2013

Příloha č.4: Výpis z rozpočtu bytového hospodaření pro rok 2010

Příloha č.5: Výpis z rozpočtu bytového hospodaření pro rok 2011

Příloha č.6: Výpis z rozpočtu bytového hospodaření pro rok 2012

Příloha č.7: Výpis z rozpočtu bytového hospodaření pro rok 2013 do května