

**JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH**

**Ekonomická fakulta**

# **DIPLOMOVÁ PRÁCE**

**2012**

**Tibitanzlová Hana**

**JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH**

Ekonomická fakulta

Katedra strukturální politiky EU a rozvoje venkova

Studijní program: N6208 Ekonomika a management

Studijní obor: Obchodní podnikání

**Čerpání dotačních titulů finančních zdrojů EU  
na rozvoj bydlení v Českých Budějovicích**

Vedoucí diplomové práce  
Ing. Radka Prokešová

Autor  
Hana Tibitanzlová

2012

## **Prohlášení**

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma *Čerpání dotačních titulů finančních zdrojů EU na rozvoj bydlení v Českých Budějovicích* vypracovala samostatně, pod vedením Ing. Radky Prokešové, na základě vlastních zjištění a materiálů, které uvádím v seznamu použité literatury.

Prohlašuji, že v souladu s § 47 zákona č. 111/1998 Sb. v platném znění souhlasím se zveřejněním své diplomové práce, a to - v nezkrácené podobě vzniklé vypuštěním vyznačených částí archivovaných Ekonomickou fakultou - elektronickou cestou ve veřejně přístupné části databáze STAG provozované Jihočeskou univerzitou v Českých Budějovicích na jejích internetových stránkách, a to se zachováním mého autorského práva k odevzdanému textu této kvalifikační práce. Souhlasím dále s tím, aby toutéž elektronickou cestou byly v souladu s uvedeným ustanovením zákona č. 111/1998 Sb. zveřejněny posudky školitele a oponentů práce i záznam o průběhu a výsledku obhajoby kvalifikační práce. Rovněž souhlasím s porovnáním textu mé kvalifikační práce s databází kvalifikačních prací Theses.cz provozovanou Národním registrem vysokoškolských kvalifikačních prací a systémem na odhalování plagiátů.

V Českých Budějovicích dne 30. března 2012

---

vlastnoruční podpis autora

## **Poděkování**

Na tomto místě bych ráda poděkovala Ing. Radce Prokešové za její připomínky a odborné rady, kterými přispěla k vypracování této diplomové práce.

## Obsah:

<b>1</b>	<b>ÚVOD</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>LITERÁRNÍ PŘEHLED</b> .....	<b>5</b>
<b>2.1</b>	<b>BYDLENÍ JAKO ZÁKLADNÍ LIDSKÁ POTŘEBA</b> .....	<b>5</b>
2.1.1	<i>Trh s byty a trh bydlení</i> .....	6
<b>2.2</b>	<b>BYTOVÁ POLITIKA</b> .....	<b>6</b>
2.2.1	<i>Bytový fond</i> .....	7
2.2.2	<i>Bytové systémy</i> .....	7
2.2.3	<i>Úkoly bytové politiky</i> .....	10
2.2.4	<i>Provázanost bytové politiky</i> .....	10
<b>2.3</b>	<b>BYTOVÁ POLITIKA V ČESKÉ REPUBLICE</b> .....	<b>11</b>
2.3.1	<i>Podpory bydlení poskytované v České republice</i> .....	13
<b>2.4</b>	<b>KONCEPCE STÁTU V OBLASTI BYDLENÍ DO ROKU 2020</b> .....	<b>14</b>
2.4.1	<i>Cíle a priority bytové politiky</i> .....	15
<b>2.5</b>	<b>DOMOVNÍ VLASTNICTVÍ</b> .....	<b>17</b>
2.5.1	<i>Společenství vlastníků bytových jednotek</i> .....	19
2.5.2	<i>Bytové družstvo</i> .....	21
2.5.3	<i>Občanské sdružení</i> .....	23
2.5.4	<i>Podílové spoluvlastnictví</i> .....	25
2.5.5	<i>Společnost s ručením omezením</i> .....	27
<b>2.6</b>	<b>EVROPSKÁ UNIE</b> .....	<b>27</b>
<b>2.7</b>	<b>ZDROJE EU A VEŘEJNÝCH ROZPOČTŮ ČR PRO BYTOVÉ DOMY</b> .....	<b>30</b>
<b>2.8</b>	<b>ZELENÁ ÚSPORÁM – GIS (GREEN INVESTMENT SCHEME)</b> .....	<b>31</b>
<b>2.9</b>	<b>PROGRAM PANEL A NOVÝ PANEL</b> .....	<b>34</b>
<b>2.10</b>	<b>INTEGROVANÝ PLÁN ROZVOJE MĚSTA</b> .....	<b>37</b>
<b>2.11</b>	<b>OSTATNÍ DOTAČNÍ TITULY PRO ROZVOJ BYDLENÍ</b> .....	<b>38</b>
<b>3</b>	<b>CÍL PRÁCE A METODIKA</b> .....	<b>42</b>
<b>4</b>	<b>ANALÝZA ČERPÁNÍ DOTAČNÍCH TITULŮ FINANČNÍCH ZDROJŮ NA ROZVOJ BYDLENÍ V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH</b> .....	<b>44</b>
4.1	<b>ČESKÉ BUDĚJOVICE</b> .....	<b>44</b>
4.2	<b>CHARAKTERISTIKA BYDLENÍ V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH</b> .....	<b>46</b>
4.2.1	<i>Lokality pro bydlení v Českých Budějovicích</i> .....	47
4.3	<b>FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ BYDLENÍ</b> .....	<b>50</b>

4.3.1	<i>Kvalita</i> .....	50
4.3.2	<i>Cena</i> .....	51
<b>4.4</b>	<b>ANALÝZA JEDNOTLIVÝCH DOTAČNÍCH TITULŮ</b> .....	<b>53</b>
<b>4.5</b>	<b>ZELENÁ ÚSPORÁM A JEDNOTLIVÉ BYTOVÉ DOMY</b> .....	<b>53</b>
4.5.1	<i>Bytový dům A</i> .....	54
4.5.2	<i>Bytový dům B</i> .....	55
4.5.3	<i>Bytový dům C</i> .....	56
4.5.4	<i>Bytový dům D</i> .....	58
4.5.5	<i>Bytový dům E</i> .....	59
4.5.6	<i>Bytový dům F</i> .....	60
4.5.7	<i>Vyhodnocení</i> .....	61
<b>4.6</b>	<b>PROGRAM PANEL A JEDNOTLIVÉ BYTOVÉ DOMY</b> .....	<b>64</b>
4.6.1	<i>Bytový dům G</i> .....	66
4.6.2	<i>Bytový dům H</i> .....	67
4.6.3	<i>Bytový dům I</i> .....	68
4.6.4	<i>Bytový dům J</i> .....	68
4.6.5	<i>Bytový dům K</i> .....	69
4.6.6	<i>Bytový dům L</i> .....	70
4.6.7	<i>Bytový dům M</i> .....	71
4.6.8	<i>Bytový dům N</i> .....	71
4.6.9	<i>Bytový dům O</i> .....	72
4.6.10	<i>Bytový dům P</i> .....	73
4.6.11	<i>Vyhodnocení</i> .....	74
<b>4.7</b>	<b>INTEGROVANÝ PLÁN ROZVOJE MĚSTA ČESKÉ BUDĚJOVICE</b> .....	<b>77</b>
4.7.1	<i>Bytový dům R</i> .....	77
4.7.2	<i>Bytový dům S</i> .....	78
4.7.3	<i>Vyhodnocení</i> .....	79
<b>5</b>	<b>KOMPLEXNÍ ZHODNOCENÍ PROVEDENÉ ANALÝZY</b> .....	<b>81</b>
<b>6</b>	<b>ZÁVĚR</b> .....	<b>87</b>
<b>7</b>	<b>SUMMARY</b> .....	<b>90</b>
<b>8</b>	<b>PŘEHLED POUŽITÝCH ZDROJŮ</b> .....	<b>92</b>
<b>9</b>	<b>SEZNAM OBRÁZKŮ, TABULEK A GRAFŮ</b>	
<b>10</b>	<b>PŘÍLOHY2</b>	

# 1 Úvod

Bydlení je z určitého pohledu výjimečné především tím, že je užívané téměř všemi obyvateli daného státu, bydlet musí a chce každý. Často se uvádí, že dostupnost a kvalita bydlení jsou vnímány jako hodnotící ukazatele životní úrovně celé společnosti. Bydlení je oprávněně vnímáno jako jedna ze základních lidských potřeb. Stejně jako u jídla, pití či oblečení je pro každého nejdůležitější kvalita, dostupnost a stabilita.

Působení státu v oblasti bydlení je možné vnímat v průběhu uplynulých let jako pozitivní. Česká republika se v pohledu dostupnosti a kvality drží na středních příčkách hodnocení jednotlivých ukazatelů v rámci evropských států. Lidí si stále více uvědomují, že kvalita prostředí, ve kterém žijeme, přímo ovlivňuje naše další jednání a chování.

Základním posláním státu je vytvářet stabilní prostředí, ve kterém si občané uvědomují svojí odpovědnost za sebe sama. Stát by měl napomáhat zvyšovat jejich motivaci k zajištění svých základních potřeb vlastními silami. Státy vytvářejí tyto podmínky často prostřednictvím bytové politiky. Základním principem dobré bytové politiky je její provázanost s celkovou makroekonomickou, ekologickou, demografickou, kulturní a sociální politikou. V dnešní době je většina lidí schopna si své bydlení zajistit sama, bez aktivní pomoci státu, ale s pomocí bankovních institucí. Lidé si čím dál více uvědomují, že investovat do vlastního bydlení přináší hlavně jistotu, ale i úsporu peněz v budoucnosti.

Práce je zaměřena na město České Budějovice, které v posledních letech dosáhla mnoha příznivých změn nejen v oblasti výstavby a oprav bytových domů, ale také jejich okolí. Město tvoří několik sídlišť, které se díky finančním prostředkům ze státního rozpočtu a fondu Evropské unie stávají příjemným prostředím pro život lidí všech generací.

Cílem této práce je zmapovat finanční prostředky ze zdrojů Evropské unie a z veřejných rozpočtů České republiky a jejich vliv na rozvoj bydlení v Českých Budějovicích. A navrhnout nejefektivnější model pro revitalizace nebo rekonstrukci bytových domů.

V první části bude popsán význam bydlení, bytové politiky a stručně charakterizována koncepce bytové politiky České republiky. Dále budou vymezeny rozdíly mezi typy domovního vlastnictví. Další část je zaměřená na analýzu finančních prostředků, které poskytuje stát a Evropská unie na rozvoj a podporu bydlení.

Druhá část bude zaměřena na obecnou charakteristiku města České Budějovice a budou popsány faktory, které mají vliv na bydlení v Českých Budějovicích. Dále bude porovnána výhodnost jednotlivých dotací, se zaměřením na Zelenou úsporám, program Panel a Integrovaný plán rozvoje města České Budějovice. Tyto podpory budou aplikovány na různé bytové domy v Českých Budějovicích s ohledem na typ domovního vlastnictví, celkové plochy, počet bytových jednotek nebo druh rekonstrukce.

Při zpracování diplomové práce byla využita odborná literatura, nejnovější publikace i internetové stránky zabývající se tímto tématem, ale také informace od konkrétních vlastníků bytových jednotek. Poznatky a závěry z této práce mohou být využitelné při rozhodování vlastníků bytových jednotek a bytových družstev, kteří uvažují o rekonstrukci svého domu a nevědí jaká dotace je pro jejich bytový dům nejlepší volbou.



## 2 Literární přehled

### 2.1 Bydlení jako základní lidská potřeba

Bydlení je jednou ze základních lidských potřeb. Kvalita bydlení ovlivňuje nejen spokojenost člověka v životě, jeho zdravotní stav, ale i rodinný život. Právo na vyhovující bydlení je sice zakotvené v Listině základních práv a svobod, ale nevzniká na něj právní nárok.

Zajistit si bydlení je především na jednotlivcích nebo rodinách. Přesto se vlády vyspělých států otázkou bydlení neustále zabývají, a to především z důvodů vysokých investic pro získání bytu, důležitosti bydlení pro člověka, ale i z nemožnosti rychlých změn ve sféře bydlení.

Fyzická dostupnost bydlení je zpravidla definována jako zajištění dostatečného počtu kvalitativně standardních bytových jednotek různé velikosti a různého právního důvodu užívání (tedy bydlení vlastnického a nájemního) tak, aby tento počet odpovídal aktuální a případně i budoucí předpokládané potřebě domácností po bydlení v dané lokalitě.<sup>1</sup>

Lidé spojují bydlení s pocitem jistoty a bezpečí. Zajištění bydlení je základní podmínkou udržení integrace osobnosti a jejího dalšího rozvoje. Jeho dostupnost a kvalita odpovídá společenskoekonomickým podmínkám a možnostem jednotlivců. Základním posláním státu je vytvářet stabilní prostředí posilující odpovědnost jeho občanů za sebe sama a zvyšovat jeho motivaci k zajištění si svých základních potřeb vlastními silami.<sup>2</sup>

Bydlení není běžné zboží, má dlouhou životnost, pomalou reakci nabídky na poptávku (což má za následek riziko zvyšujících se cen) a výrazně sociální orientaci. Dosažení uspokojivé úrovně bydlení přispívá k celkové spokojenosti obyvatelstva a je proto nutné nalézt rovnováhu mezi sociální spravedlivostí na straně jedné a živelným působením tržních mechanismů na straně druhé.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> LUX, M. a kol. Regionální rozdíly v dostupnosti bydlení v České republice, Praha: Sociologický ústav AV ČR, 2008, 6 s. ISBN 978-80-7330-149-1

<sup>2</sup> Ministerstvo pro místní rozvoj. Koncepce bydlení ČR do roku 2020. KPMG, 2011, s.4.

<sup>3</sup> WOKOUN, R. a kol. Regionální rozvoj. Praha: LINDE, 2008, s. 196. ISBN 978-80-7201-699-0

### 2.1.1 Trh s byty a trh bydlení

Bydlení si mohou lidé zajistit buď na trhu s byty, nebo na trhu bydlení. Jde o dva zcela odlišné trhy. Stát by neměl na trh s byty vstupovat. Prodej a koupě bytů by mělo být ponecháno v kompetenci prodávajících a kupujících. Jinak je tomu s trhem bydlení, kde je předmětem poskytování služby bydlení prostřednictvím pronájmu bytů. Na trhu bydlení nedochází k prodeji bytu, ale byt slouží k uspokojování potřeby za úplatu. Byt zůstává ve vlastnictví majitele.

Situace na trhu s byty do značné míry ovlivňuje situaci na trhu bydlení. Rozsah bytové výstavby určuje nabídku na trhu bydlení a náklady výstavby určují výši nájemného. Zájemců o bydlení je u nás dost, jen s přihlédnutím k vývoji hospodářské situace více zvažují, zda přistoupí k realizaci vlastnického, či setrvají na pozici nájemního bydlení. Obě varianty dokáží zajistit kvalitní variantu bydlení.<sup>4</sup>

## 2.2 Bytová politika

Bytová politika je v každém státě komplexem nejrůznějších politických i odborných přístupů. Bytová politika je tedy složena z řady sociálních, ekonomických, demografických, ale i statistických a matematických a dalších poznatků a závěrů, které jsou využívány v kontextu stávající politické situace ve státě.<sup>5</sup>

Některé bytové politiky se zaměřují na výstavbu a podporu investic do bydlení, jiné na snížení nákladů spojené s vlastnictvím, jiné jsou orientovány na spotřebitele a vlastníky a jejich redukci nákladů.<sup>6</sup>

---

<sup>4</sup> Borůvka, J. Česká trh s byty. Praha 2011[online] 2011.[cit. 2011-12-08]. Dostupné z: <http://www.panelpus.cz/cz/651.cesky-trh-s-byty>

<sup>5</sup> WOKOUN, R. a kol. Regionální rozvoj. Praha: LINDE, 2008, s. 195. ISBN 978-80-7201-699-0

<sup>6</sup> CONWAY, J. Housing Policy. London: The Gildredge Press, 2003, s. 6. ISBN 0-9533571-2-0

### **2.2.1 Bytový fond**

Základním termínem v oblasti bytové politiky je bytový fond, který tvoří všechny byty v daném státě. Bytový fond rozdělujeme dle několika základních kritérií:

- typu výstavby, kterou tvoří rodinné domy a domy bytové,
- forem vlastnictví, které se člení na soukromý sektor, obecní byty, družstevní byty a podnikové byty,
- způsobu využití se rozlišují na vlastnický sektor, soukromý nájemní sektor, neziskový nájemní sektor (sociální bydlení) a „spoluvlastnický“ sektor.

Vysoký podíl vlastnického bydlení je především v ekonomicky vyspělejších státech, kde si mnoho obyvatel může bydlení „ve vlastním“ dovolit.

V České republice došlo podle zákona č.172/1991 Sb. k privatizaci státního bytového fondu. Podle tohoto zákona přešly do majetku obcí bytové domy a pozemky, které s nimi tvořily jeden funkční celek. Toto vlastnictví však představovalo značné problémy a starosti, především finanční zátěž, protože regulované nájemné v té době nepokrývalo skutečné náklady. Proto se rozhodla většina obcí k postupnému prodeji bytového fondu nájemníkům, kteří v bytových domech bydleli. Postupem času se ukázalo, že rozprodat bytový fond byla chyba, protože vzniká nedostatek sociálního bydlení a bydlení pro mladé rodiny.

### **2.2.2 Bytové systémy**

Jednotlivé bytové systémy rozlišují především míru odpovědnosti a ochoty občanů zajistit si bydlení podle svých možností, ale i přístup a zásahy státu k problematice bytové politiky. Teoretické modely mají své klady a zápory i své možnosti a předpoklady.

**Liberální systém** staví především na zásluhovosti tj. na vysoké odpovědnosti občanů na zajištění potřeby bydlení. Každá domácnost si zajišťuje bydlení podle svých finančních možností. Rizikem tohoto systému je vysoká míra nerovností v přístupu k bydlení.<sup>7</sup>

**Korporativní systém** staví na myšlence solidarity a subsidiarity a předpokládá spolupráci a součinnost jedinců, organizací, komunit i státu. Tržní podmínky jsou určitým způsobem korigovány na finanční náročnost bydlení. Systém využívá soukromých zdrojů, různých dotací a podpor založených na solidaritě státu, ale i obcí a družstev. Systém zdůrazňuje činnost nestátních neziskových organizací, které mohou zabezpečit potřeby bydlení s nižšími náklady v obdobích, kdy lidé nejsou schopni svými příjmy čelit finanční náročnosti potřeby bydlení. Také stanovuje možné způsoby i podmínky, za nichž je poskytováno zvýhodněné bydlení.

**Univerzalistický systém** je založen na celospolečenské solidaritě a na zajišťování potřeby bydlení převážně z veřejných zdrojů, tedy státem. Stát masivně vstupuje do sféry bydlení, zabezpečuje výstavbu levných bytů, ale také nese část nákladů spojených s jejich provozem a údržbou. Systém chápe bydlení jako veřejnou sociální službu, jejichž smyslem je napomoci vyrovnávat životní šance. Bydlení je možné uspokojit jen ve velmi nízkém standardu. Vyžaduje vysoké finanční nároky na veřejné zdroje a vysokou míru sociální tolerance ze strany daňových plátců.

Jiné členění teoretických přístupů k bytové politice můžeme nalézt v pracích Sunegy a Luxe. Autoři preferují členění bytové politiky dle Ytrehuse, který předpokládá, že přístup k řešení bydlení vyplývá z převládání tradice v příslušném státě.<sup>8</sup>

**Prostorová tradice** je historicky nejstarší. Představuje normativní a „objektivní“ koncept bytových potřeb. Vychází z biologického determinismu, a tudíž předpokládá, že uspokojování potřeb v oblasti je úzce spojeno s prostorovými charakteristikami obydlí, které odrážejí „objektivní“ potřeby lidí jako biologických organizmů.<sup>9</sup>

---

<sup>7</sup> WOKOUN, R. a kol. Regionální rozvoj. Praha: LINDE, 2008, s. 197. ISBN 978-80-7201-699-0

<sup>8</sup> WOKOUN, R. a kol. Regionální rozvoj. Praha: LINDE, 2008, s. 197-198. ISBN 978-80-7201-699-0

<sup>9</sup> LUX, M. a kol. Standardy bydlení 2003/04. Praha: Sociologický ústav AV ČR, 2004, s. 10. ISBN 80-7330-055-9

**Tržně orientovaná tradice** předpokládá existenci pouze subjektivních potřeb lidí v oblasti umístění, velikosti nebo vybavení bytu. Základem je volný trh a zásahy státu jsou omezeny pouze na sociální bydlení.

**Kulturně realistická tradice** předpokládá časové a prostorové potřeby bydlení. Bytové potřeby odpovídají určité úrovni bydlení ostatních domácností. Problém nastává v případě, že lidé mají nastavené potřeby na jiné úrovni, než jsou určené průměrné potřeby bydlení.

Bytová politika je v každé zemi jiná. Záleží především na stanovení odpovědnosti státu za úroveň bydlení. Podstatné pro bytovou politiku v zemi je rozhodnutí, zda se zaměřit pouze na ty, kteří jsou schopni zajistit si sami bydlení na bytovém trhu, nebo zda má stát přistoupit k širší podpoře.

V Anglii strategie pro bydlení vytyčuje balík reforem:

- trh s bydlením dát znovu do pohybu,
- položit základy pro citlivější, efektivní a stabilní trh s bydlením v budoucnu,
- podpora výběru a kvalita pro nájemníky,
- zlepšení ekologických standardů a kvality návrhu.

Nová strategie se zabývá problémy na celém trhu s bydlením, důležité je umožnit snadné získání hypotéky pro nové domy, zlepšit spravedlnost v sociálním bydlení a zajištění domovů, které byly ponechány prázdné a zajistit znovu osídlení.<sup>10</sup>

V USA zaznamenaly nový trend stěhování lidí zpět do velkých měst. Zaznamenaly prudký nárůst poptávky po pronájmech v městech a klesající poptávky ve vzdálených předměstí. Důvody mimo jiné vidí i v rostoucích cenách pohonných hmot a pravidelné dojíždění. Proto je nutné se zaměřit především na novou bytovou výstavbu.<sup>11</sup>

---

<sup>10</sup> Housing[online] [cit. 2012-03-010]. Dostupné z <http://www.communities.gov.uk/housing/>

<sup>11</sup> Americans are moving back to the city. Can all residents afford it? [online] [cit. 2012-04-010]. Dostupné z [http://www.nhcopenhuse.org/2012/04/americans-are-moving-back-to-city-can.html?utm\\_source=feedburner&utm\\_medium=feed&utm\\_campaign=Feed%3A+nhcopenhuse%2FGIHi+%28NHC+Open+House+Blog%29](http://www.nhcopenhuse.org/2012/04/americans-are-moving-back-to-city-can.html?utm_source=feedburner&utm_medium=feed&utm_campaign=Feed%3A+nhcopenhuse%2FGIHi+%28NHC+Open+House+Blog%29)

### 2.2.3 Úkoly bytové politiky

Bytová politika bývá definována jako záměrná činnost, při které vláda používá určité nástroje, aby ovlivnila situaci ve sféře bydlení. Hlavním úkolem bytové politiky je dospět k rovnováze mezi dvěma protikladnými cíly a to vysokou výkonností a sociální spravedlností. Tedy výstavbou požadovaného množství bytů žádané kvality, za co nejnižší ceny s minimálními veřejnými výdaji a udržení nákladů na bydlení na přijatelné úrovni a „učinit tak bydlení dostupným pro všechny, proto bytová politika jako celek ovlivňuje celou společnost.

Většina lidí si spojuje bytovou politiku převážně se sociálním bydlením, kdy je bydlení chápáno jako bydlení pro chudé, které je nutné podporovat různými dotacemi a úlevami. Některé vlády zase preferují především vlastnictví domů a poskytují např. různé formy daňových výhod.<sup>12</sup>

Stát nemá právní povinnost zabezpečit bydlení všem svým občanům, avšak usiluje o splnění cílů bytové politiky. Tedy zajistit dostupnost bydlení všem občanům, přispět k přijatelnému bydlení nebo omezit neoprávněné rozdíly ve výdajích na bydlení.

Faktory, které ovlivňují bytovou politiku:

- demografické faktory - struktura domácností podle věku,
- stav bytového fondu,
- struktura bytů podle územního rozložení, velikosti, technické vybavenosti,
- vývoj životního stylu lidí a změny úrovně životního standardu,<sup>13</sup>
- situace na trhu práce.

### 2.2.4 Provázanost bytové politiky

Princip a cíl bytové politiky státu spočívá zejména ve vytváření vhodného právního, institucionálního a fiskálního prostředí pro aktivity všech aktérů na trhu s byty. Stát by neměl

---

<sup>12</sup> SCHWARTZ, A. Housing policy in the United States, Routledge, New York, 2010, ISBN 0-203-86002-0

<sup>13</sup> Bytová politika, 2008[online] 2011.[cit. 2011-03-08]. Dostupné z <http://mechatronik.blog.cz/0802/6-otazka-bytova-politika-a>

překážet ekonomickému fungování trhu s byty; zároveň však musí činit podpůrné kroky zacílené na ty skupiny domácností, které se samy o své bydlení na trhu postarat nemohou.<sup>14</sup>

Za účelem integrace politiky, by měly vlády učinit následující kroky:

- identifikovat trh a přesná kritéria pro alokaci, dotace a jiné formy pomoci,
- neustálé monitorování dopadu makroekonomické politiky na systém zajišťování bydlení s ohledem na znevýhodněné skupiny obyvatelstva,
- propojení bytové politiky s ekonomickým rozvojem, vytvářením pracovních míst, ale i ochranou životního prostředí a zachováváním kulturního dědictví,
- s využitím veřejné politiky udržovat trh bydlení a rozvoj ve sféře pozemků,
- posilovat informační systémy týkající se bydlení.

Možné cíle bytové politiky:

- fungování trhu s byty pro vlastnické, nájemní i družstevní bydlení,
- zvyšování finanční dostupnosti bydlení pro domácnosti,
- zvyšování nabídky bydlení prostřednictvím podpory nové výstavby,
- zvyšování kvality bydlení,
- průběžný monitoring trhu s byty a efektivitu podpůrných nástrojů,
- aplikace nediskriminačních pravidel společného trhu Evropské unie.

## 2.3 Bytová politika v České republice

Subjekty bytové politiky v České republice je možné rozdělit na státní správu, uzemní samosprávu a soukromý sektor. Za hlavní úkoly v bytové politice jsou považovány především takové funkce, které jsou nezastupitelné jiným orgánem.

Jde především o:

- zpracování bytové politiky státu,

---

<sup>14</sup> Bytová politika Praha [online] [cit. 2011-12-08]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/Bytova-politika>

- zpracování kvalitního legislativního rámce,
- určení a delegaci nástrojů a kompetencí (vč. finančních),
- podpora vzniku a funkce orgánů a institucí aktivních v oblasti bydlení,
- výzkum, vývoj, poradenství,
- informační zabezpečení, vytvoření informačního systému o bydlení,
- zajištění kooperace a spolupráce orgánů státní správy a územní samosprávy a dalších subjektů.<sup>15</sup>

Ministerstvo pro místní rozvoj je na základě zákona č. 2/1969 Sb. ústředním orgánem státní správy ve věcech politiky bydlení, rozvoje domovního a bytového fondu a pro věci nájmu bytů a nebytových prostor. Ministerstvo pro místní rozvoj má rovněž koordinační roli. Koordinuje činnost ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy při zabezpečování politiky bydlení, včetně financování těchto činností.

Právníkou osobou v působnosti Ministerstva pro místní rozvoj je Státní fond rozvoje bydlení, který byl zřízen za účelem poskytování podpory bydlení v souladu s vládou schválenou koncepcí bytové politiky. Fond koncentruje finanční prostředky a vytváří další zdroje pro realizaci některých opatření na podporu rozvoje bydlení.

Územní samosprávu tvoří kraje a obce. Kraje mají dle zákona pečovat o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů. Hlavní úkoly obce jsou především vypracování vlastní koncepce bytové politiky, územně plánovací dokumentace, cenové mapy, privatizační programy, stavební řízení, regenerace sídlišť, příprava pozemků, aj.

Vedle státních a místních orgánů se na bytovém trhu vyskytuje mnoho jiných subjektů, jejichž role nemohou být posuzovány podle rolí veřejného sektoru. Tyto subjekty mají vlastní cíle, strategie a možnosti, které musí rozdělení působnosti v oblasti bytové politiky respektovat. Existuje zde především soukromý sektor, do kterého patří vlastníci domů a bytů, ale i výdělečné

---

<sup>15</sup> WOKOUN, R. a kol. Regionální rozvoj. Praha: LINDE, 2008, s. 200 - 201. ISBN 978-80-7201-699-



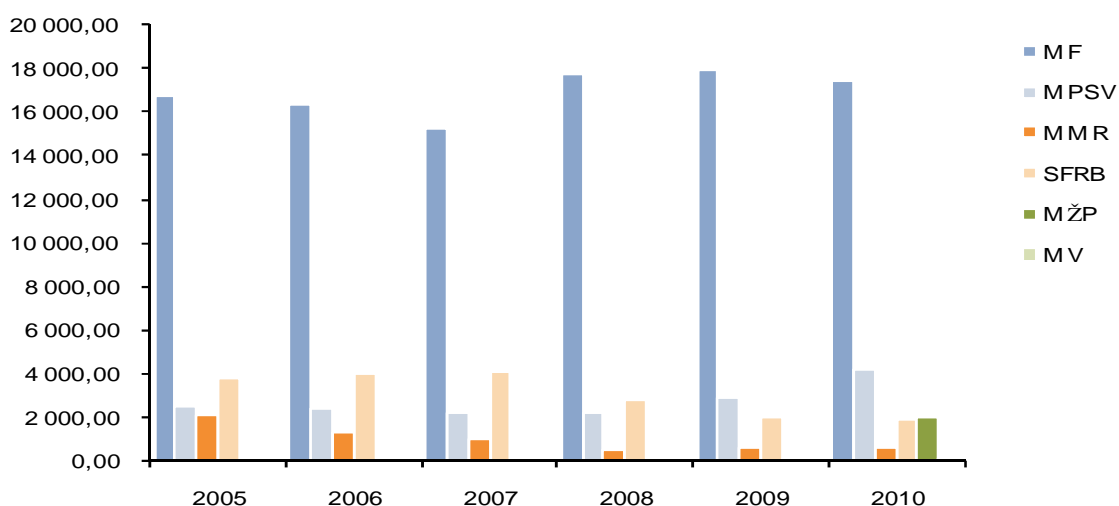
organizace podnikající v různých oborech sektoru bydlení, jako jsou např. banky, stavební pojišťovny, stavební firmy, organizace spravující nemovitosti, realitní kanceláře apod.<sup>16</sup>

### 2.3.1 Podpory bydlení poskytované v České republice

Bytová politika, její tvorba a financování, je v kompetenci ministerstva pro místní rozvoj. Bydlení podporují prostřednictvím svých programů i další resorty. Ministerstvo financí (stavební spoření, daňové úlevy), ministerstvo životního prostředí (Zelená úsporám), ministerstvo práce a sociálních věcí (sociální dávky, příspěvky na úpravu bytu, příspěvek na úhradu za užívání bezbariérového bytu), ministerstvo vnitra (zabezpečení integrace azylantů)<sup>17</sup>.

Graf 1: Výdaje podle jednotlivých rezortů

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



Zdroj: Koncepce bydlení ČR do roku 2020

<sup>16</sup> WOKOUN, R. a kol. Regionální rozvoj. Praha: LINDE, 2008, s. 202 - 203. ISBN 978-80-7201-699-

<sup>17</sup> Ministerstvo pro místní rozvoj. Koncepce bydlení ČR do roku 2020, Praha, 2011, s.10.

## 2.4 Koncepce státu v oblasti bydlení do roku 2020

Koncepce bytové politiky schválena vládou představuje pro jednotlivé resorty závazný strategický dokument, v němž jsou stanoveny základní směry vývoje i konkrétní cíle v oblasti bydlení.<sup>18</sup>

Zahrnuje aktuální společenské, ekonomické a politické potřeby a přesně definuje cíle, kterých má být dosaženo, nástroje pro jejich naplňování a stanoví termíny pro jejich dosažení. Důležitou součástí je stanovení konkrétních opatření a úkolů, jejichž prostřednictvím budou jednotlivé cíle koncepce bytové politiky státu naplňovány. Základním předpokladem naplňování je zajištění stabilních finančních zdrojů a vyvážená míra podpory pro všechny formy bydlení.

Koncepce státu v oblasti bydlení do roku 2020 tvoří dvě části. Analytická část je zaměřena na dostupné údaje, zkušenosti a poznatky z předchozí koncepce státu pro roky 2005 – 2010, reflektuje zahraniční zkušenosti, přináší nové poznatky a údaje. Základem návrhové části je formulace vize a její rozpracování do konkrétních cílů, priorit až po jednotlivé nástroje a úkoly pro státní orgány či státní organizace.

Oproti minulému období musí bytová politika čelit novým výzvám. Jde především o zhoršení finanční dostupnosti bydlení velké části domácností, růst cen energií, tepla a vody a z nich vyplývající tlak na snižování jejich spotřeby, demografické změny spočívající ve snižujícím se počtu mladých rodin a naopak zvyšujícím se počtu domácností starší generace nebo omezené veřejné prostředky.

Míra podrobnosti státní koncepce bydlení pro období do roku 2020 odpovídá naléhavosti, s níž je třeba nacházet v dílčích oblastech řešení, která nesnesou odkladu. Analytická část doložila, že jejich odsouvání by mohlo znamenat vznik škod, které nebude možné napravit vůbec nebo jen za nepřiměřeně vysokou cenu.<sup>19</sup>

---

<sup>18</sup> Bytová politika Praha [online] [cit. 2011-12-08]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/Bytova-politika>

<sup>19</sup> Ministerstvo pro místní rozvoj. Koncepce bydlení ČR do roku 2020, 2011, s.98.

## 2.4.1 Cíle a priority bytové politiky

### *Dostupnost*

Základem působení státu v této oblasti je motivace občanů k tomu, aby si dokázali zajistit bydlení vlastními silami. Pro skupiny obyvatel, které si své bydlení samy z objektivních důvodů zajistit nedokáží, stát vytvoří takové nástroje, jejichž prostřednictvím jim bude schopen poskytnout účinnou pomoc. Rozsah a intenzita pomoci musí důsledně vycházet z principu ekonomické přiměřenosti a udržitelnosti. Základním předpokladem pro maximální naplnění cílů v části vize dostupnost je naplnění cílů týkajících se stability. Podmínkou pro zvyšování dostupnosti bydlení rovněž je, aby stát úzce spolupracoval s obecními a krajskými samosprávami.<sup>20</sup>

Dosavadní systém veřejné podpory výrazně upřednostňuje poptávku před nabídkou. Tím je porušen požadavek neutrality v zacílení a klesá tím úhrnná efektivnost státem poskytovaných podpor. Další prioritou je zvýšení dostupnosti bydlení pro ohrožené skupiny. Nástroje podpory vidí stát především ve výstavbě nájemních bytů pro ohrožené skupiny, sociální dávky v oblasti bydlení, ale také v úpravě stavebních předpisů a právní úpravě sociálních služeb.

Důležitá součást vize dostupnosti přináší často nezohledněné rostoucí náklady spojené s bydlením. Jde o oblast, které je třeba se trvale věnovat, protože náklady na energie jsou pro nájemní i vlastnické bydlení součástí nákladů na bydlení jako celku. S přímými dotacemi se počítá i nadále, ale měly by však tvořit pouze menší díl podpory bydlení a to v místech, kde jsou dotace pro dosažení cíle nezbytné.<sup>21</sup>

### *Stabilita*

Bydlení je pro každého spojeno s potřebou bezpečí, jistoty. Jistota znamená stabilitu stavu v několikereh ohledu: stabilitu sociální (zejména udržení sociální vrstevnatosti a různorodosti), stabilitu ekonomickou (včetně finančních nástrojů podpory), stabilitu prostředí a jeho kvality urbanistické a architektonické (včetně kulturní vrstevnatosti a různorodosti) při respektu ke kvalitě přírodní a krajinné, odpovídající alespoň výchozím podmínkám, ve kterých

---

<sup>20</sup> Ministerstvo pro místní rozvoj. Koncepce bydlení ČR do roku 2020, 2011, s. 100.

<sup>21</sup> Ministerstvo pro místní rozvoj. Koncepce bydlení ČR do roku 2020, 2011, s. 102.

se nacházíme, spíše však určitým očekáváním. Z pohledu adresátů pomoci státu je stabilita jejího poskytování důležitější, než úroveň míry podpory.<sup>22</sup>

Financování pouze ze zdrojů státního rozpočtu je dlouhodobě neudržitelné a neefektivní. Přesto se předpokládá, že vždy budou existovat lidé, kterým bude stát muset pomáhat, proto je nutné hledat stabilní zdroje. V tomto případě se nabízí finanční nástroje jako vyšší zapojení soukromých finančních zdrojů, vyšší využití evropských fondů, již používané zdroje z prodeje emisních povolenek, ale i finanční inženýrství.

Dalším významným cílem je vytvoření stabilní právní úpravy ve veřejnoprávní i soukromoprávní oblasti. Důsledkem nestability je výrazné zhoršování kvality vystavěného prostředí a zvyšování prahu dostupnosti bydlení. Může také způsobit deformaci trhu a nižší ochotu investorů k realizaci projektů. Důležitou součástí koncepce je posílení úlohy obcí v bytové politice. Obce vystupují jako vlastníci bytového fondu, ale napomáhají také v případě odstraňování následků živelných katastrof. Pro aktivnější působení obcí doposud chybí potřebné legislativně právní nástroje a zároveň finanční zdroje.

### ***Kvalita***

Působení prostředí, ve kterém člověk žije, je skutečností, ze které je třeba při formulování priorit vycházet. Neoddiskutovatelným segmentem kvality bydlení je proto kvalita vnějšího prostředí vně bytu nebo bytového domu. Okolí lidských obydlí je často spojováno s pojmem životní prostředí a nepochybně lze pod pojem životní prostředí zahrnout i kvalitu prostředí pro bydlení.<sup>23</sup>

Mezi negativní vlivy ovlivňující kvalitu bydlení je vysoká zanedbanost bytového fondu vystavěného před rokem 1989. Situace se zlepšuje především v oblasti bytového fondu ve vlastnictví fyzických osob spravovaného společenstvími vlastníků nebo bytovými družstvy. Kvalita vystavěného a obytného prostředí je určena také kvalitou urbanistických a architektonických řešení. Důležitým nástrojem zvyšování kvality bydlení je program podpory

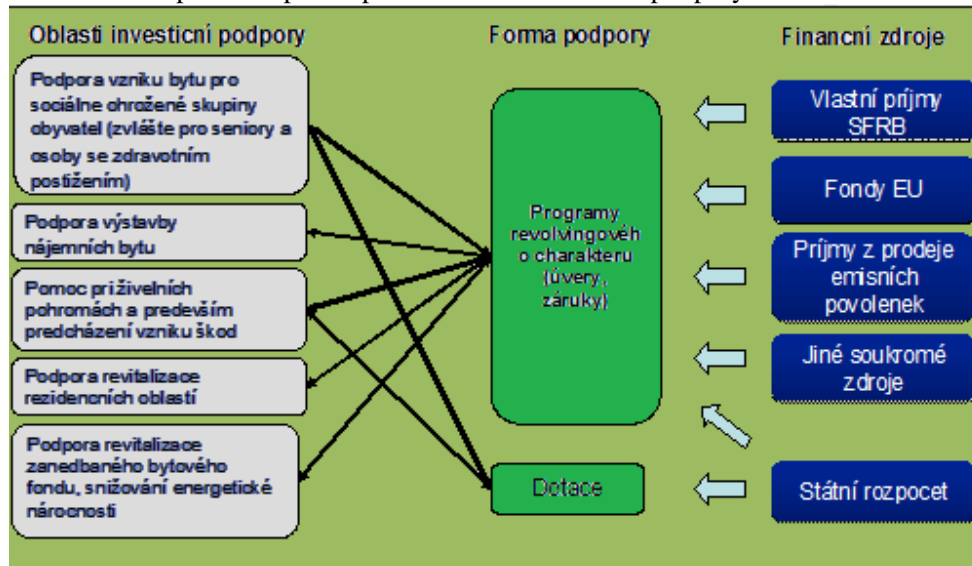
---

<sup>22</sup> Ministerstvo pro místní rozvoj. Koncepce bydlení ČR do roku 2020, 2011, s. 104.

<sup>23</sup> Ministerstvo pro místní rozvoj. Koncepce bydlení ČR do roku 2020, 2011, s. 109.

regenerace rezidenčních oblastí včetně podpory prevence kriminality a v oblasti nové výstavby využívání poznatků moderní architektury a urbanismu.

Obrázek 1: Naplňování priorit prostřednictvím finanční podpory



Zdroj: Koncepce bydlení ČR do roku 2020

## 2.5 Domovní vlastnictví

Bytová politika je jedním z nástrojů, které ovlivňují také strukturu, charakteristiku i budoucnost domovního vlastnictví. Určuje pravidla pro všechny účastníky, kteří prodávají, pronajímají, kupují či renovují svůj bytový fond. Ovlivňuje jednotlivé občany při výběru a jejich možnostech bydlení. Uspokojit potřebu bydlení lze dosáhnout bytem v osobním vlastnictví nebo jeho pronájmem, přičemž jde o finančně značně rozdílné řešení.

Občané si byty a domy kupují především pro jistotu bydlení, ale i pro získání bytu do svého vlastnictví, které je chráněno právním řádem. Spoluvlastnické vztahy k budovám, bytovým a nebytovým prostorům upravuje zákon č. 72/1994 Sb. Pokud zákon nestanoví jinak, pak práva a povinnosti vlastníků upravuje Občanský zákoník.<sup>24</sup>

<sup>24</sup> SUCHÁNEK, J. Družstvo jako správce privatizovaného domu. Praha: PROSPEKTRUM spol. s r.o., 1996, s. 8-9. ISBN 80-7175-036-0.

Tabulka 1: Základní rozdíly bytu v osobním vlastnictví a družstevním bytě.

<b>Byt v osobním vlastnictví</b>	<b>Družstevní byt, podílové vlastnictví</b>
vyšší pořizovací cena	nižší kupní i prodejní cena
při koupi nebo prodeji je povinností zaplatit daň z převodu	neplatí se daň z převodu nemovitostí
jednodušší rekonstrukce bytu	daň z nemovitosti platí bytové družstvo
byt je možné pronajmout bez souhlasu ostatních vlastníků	méně administrativy při převodu podílu v družstvu, možný poplatek za vstup do družstva
nemovitostí lze ručit	vlastní se podíl v družstvu, který zakládá právo na obývání bytu, ale nevlastní se nemovitost, nemůže se bytem ručit při čerpání úvěru
lepší možnosti financování	nelze využít standardní financování (hypotéka), ale může se financovat prostřednictvím stavebního spoření
nemovitost může koupit i cizinec	byt si většinou nemohou koupit cizinci (pokud družstvo nezmění stanovy)

Zdroj: Časopis Praktik, 2011

Obytné budovy lze třídit na bytové domy a rodinné domky. Základní členění bytových domů lze shrnout na společenství vlastníků, bytová družstva, občanská sdružení a podílové spoluvlastnictví. Druhy vlastnictví je nutno rozlišovat, jelikož má zásadní vliv na práva a povinnosti uživatelů bytů v domech pod společnou správou.

### 2.5.1 Společenství vlastníků bytových jednotek

Vznik společenství vlastníků není záležitostí volby, ale povinností ze zákona. Proto se nabízí hned v úvodu otázka, k čemu jsou takové instituce dobré. Krátce řečeno, měla by především usnadňovat a zpřehledňovat systém jednotlivých spoluvlastnických podílů, jejich ochranu a nastolit jasná pravidla.

Společenství vlastníků jednotek (dále jen "společenství") je právnická osoba, která je způsobilá vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu (dále jen "správa domu"), popřípadě vykonávat činnosti v rozsahu tohoto zákona a činnosti související s provozováním společných částí domu, které slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám. Společenství může nabývat věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory pouze k účelům uvedeným ve větě první.<sup>25</sup>

Zkratku „SVJ“ zná zřejmě každý, kdo žije v bytovém domě. Společenství může vzniknout buď rozprodáním jednotlivých bytů původním majitelem, převodem družstevních bytů do osobního vlastnictví, na základě dohody spoluvlastníků budovy nebo rozhodnutí soudu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví. Převod jednotlivých bytů nebo nebytových jednotek do osobního vlastnictví je možné pouze po vypracování tzv. prohlášení vlastníka, které určuje prostorově vymezené části budovy. Zápisem do katastru nemovitostí se zájemce stává vlastníkem jednotky v dané budově. Dalším důležitým dokumentem je smlouva o převodu vlastnictví k jednotce, která musí být písemná. Touto smlouvou je stanoven spoluvlastnický podíl nového vlastníka na společných částech a práva a závazky týkající se domu.

Společenství vzniká v domě s nejméně pěti jednotkami, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých majitelů a to dnem, kdy je poslednímu majiteli katastru nemovitostí doručena listina o nabývacím právu jednotky nebo jiné listiny, kterou příslušný státní orgán osvědčuje vlastnické vztahy k jednotce. Společenství je právnická osoba, zapsaná v rejstříku společenství vlastníků jednotek, který vede Krajský soud. Osvědčení je výpis z obchodního rejstříku. Ze zákona má

---

<sup>25</sup> Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, § 9 odst. 1.

povinnost vést podvojně účetnictví, proto je nutné zřídit účet u banky a registrovat společenství u finančního úřadu.

Vlastník bytu přirozeně neplatí nájemné, to však neznamená, že bydlí zadarmo. Vlastník má povinnost přispívat do společného fondu, který slouží na úhradu nákladů spojených se správou domu a pozemku, např. na opravy společných částí domu, správu domu, jeho úklid nebo revize. Dále platí za poskytované služby např. za dodávku tepla nebo teplé a studené vody. Děje se tak většinou formou měsíčních záloh, které určí vlastníci jednotek obvykle na rok dopředu.<sup>26</sup>

Členství ve společenství vzniká a zaniká současně s převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky a spoluvlastníci jednotek jsou společnými členy společenství. Členství v SVJ tak připadá na všechny majitele bytů a členem se tedy automaticky stává každý další nový majitel bytu v domě. Vlastník je vždy výlučným vlastníkem jednotky a podílovým spoluvlastníkem společných částí domu a pozemku, tyto prostory může vlastník prodat komukoliv nebo mohou být předmětem dědictví.

Konstituční listina jsou stanovy. SVJ jako jednotný subjekt zastupuje všechny majitele bytových jednotek domu. Nejvyšším orgánem je shromáždění vlastníků. Navenek jedná za společenství pověřený vlastník nebo výbor, je tedy statutárním orgánem, který musí mít vždy alespoň tři členy. Výbor je také výkonným orgánem společenství, řídí a organizuje běžnou činnost. Za výbor jedná navenek předseda, kterého výbor volí z řad svých členů. Kontrolní činnost provádí kontrolní komise nebo revizor.<sup>27</sup>

Dobře fungující společenství vlastníků bytových jednotek by mělo přinášet vlastníkům bytů výraznou úlevu od starostí spojených s péčí o společné části domu. Vlastníci bytů by měli chodit na domovní schůze a především dbát na dobré fungování orgánů společenství, protože práva domu a hospodaření celého společenství by měly být co nejefektivnější a co možná nejvíc transparentní.

---

<sup>26</sup> RŮŽIČKOVÁ, A. Praktík. Pražská vydavatelská společnost, 2010, vol. 10, pp. 1 -12

<sup>27</sup> RŮŽIČKOVÁ, A. Praktík. Pražská vydavatelská společnost, 2011, vol. 11, pp 1 - 12



## 2.5.2 Bytové družstvo

Veškerá družstva jsou založena na základě demokratických hodnot, které jsou svépomoc, rovnost, spravedlnost nebo solidarita. V souladu s družstevními tradicemi se členové družstev řídí také morálními principy, jako je čestnost, otevřenost jednání, spoluodpovědnost za dění ve společnosti a péče o druhé.

Existence družstev byly formulovány na základě mezinárodních družstevních zásad:

- dobrovolnost zakládání a neuzavření vstupu do družstva,
- družstvo je demokratická organizace, jejíž členové mají stejná hlasovací práva,
- povinnost přísného omezení úroků z podílového kapitálu člena,
- úspory nebo přebytky z činnosti družstva patří členům,
- družstvo musí své členy a veřejnost vychovávat k družstevnictví, družstvo musí co nejlépe sloužit členům a společnosti,
- vzájemná spolupráce družstev.<sup>28</sup>

Při převodu domu jako celku se vlastníkem stává právnická osoba, často bytové družstvo, které zřídí nejméně za účelem koupě domu. Členové, kteří přispěli na koupi domu, jsou k právnické osobě v nájemním vztahu. Družstevní bydlení je forma nájemního bydlení, kdy nájemce bytu je současně členem družstva, které je vlastníkem celého domu. Byty vlastní samotné družstvo a člen svým podílnictvím získává právo byt obývat. Nejde tedy o přímé vlastnictví, protože vlastnictví není zapsané v katastru nemovitostí. Na listu vlastnictví je zapsáno družstvo. Jedná se o tzv. kolektivní vlastnictví.

Družstvo musí mít nejméně pět členů, přičemž horní limit členů není stanoven. Základní kapitál družstva tvoří souhrn základních členských vkladů. Zapisovaný základní kapitál družstva činí 50 000,- Kč, tato částka tvoří základní kapitál družstva.<sup>29</sup> Právnická osoba se zapisuje do obchodního rejstříku a může kromě správy domu vykonávat i činnost podnikatelskou. Osvědčení o vzniku družstva je výpis z obchodního rejstříku. Poté si požádá o zřízení účtu

<sup>28</sup> SUCHÁNEK, J. Družstvo jako správce privatizovaného domu. Praha: PROSPEKTRUM., 1996, s. 24 – 25. ISBN 80-7175-036-0

<sup>29</sup> Bytové družstvo Dubenská 3-9, Stanovy bytového družstva, 2010, s. 14

u banky a přihlásí se k registraci u finančního úřadu. Smyslem bytového družstva je správa domu, zajišťování finančních prostředků a vedení účetnictví. Bytové družstvo zajišťuje provoz a údržbu domu a pozemku, vedení plateb členů družstva a zajištění vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé členy.

Družstvo pro správu domu patří mezi typicky svépomocná družstva, protože je zřízeno k zajištění potřeb svých členů, nikoli k podnikání. Obchodní jméno musí vždy obsahovat označení „družstvo“, tím je zajištěno rozlišení družstva od jiných společností. Založení družstva předchází soustředění písemných přihlášek nájemníků do družstva. Zájemci se seznámí s návrhem stanov a na základě písemné pozvánky, se za přítomnosti notáře, svolá ustanovující schůze. Kde se určí zapisovaný základní kapitál, schválí se stanovy a zvolí se představenstvo a revizní komise.

O činnosti bytového družstva rozhodují pouze členové družstva. Stanovy jsou základem života družstva. Pouze na členech záleží, v jaké podobě stanovy vypracují a schválí. Jedinou podmínkou je, že stanovy musí být v souladu se zákony České republiky. Stanovy se musí zaregistrovat v obchodním rejstříku. Členové družstva nejsou vázáni pouze stanovami, ale i případnými interními předpisy jednotlivého družstva. Ty mohou stanovit pravidla pro opravy v bytě, tak i povinnost členů družstva k příspěvkům na úhradu ztráty družstva, možnost vyloučení člena družstva a jiná podstatná ustanovení.

Členství vzniká vstupem do družstva, převodem členských práv nebo zděděním členství pozůstalého manžela. Členství zaniká dohodou, vystoupením z družstva, úmrtím nebo zánikem družstva. Člen družstva má právo prostřednictvím svého hlasu na členské schůzi družstva ovlivnit činnost družstva, nahlížet do účetních dokladů družstva a může být volen do orgánů družstva.

V praxi běžného bydlení není mnoho skutečných rozdílů mezi bydlením družstevním a vlastnickým. Největším rozdílem je, že v bytovém družstvu se vlastní pouze družstevní podíl, nikoliv konkrétní byt. Proto převod družstevního bytu, není převodem vlastnictví k bytu, nýbrž jen převodem členství v bytovém družstvu, s nímž přechází na nového člena i nájemní právo k danému bytu. Převod se družstvu jen oznamuje a jakékoli vyžadování souhlasu či jiné podmiňování převodu členství v bytovém družstvu je nepřipustné. K tomu je nutno podotknout,

že smlouva o převodu členského podílu musí být písemná, ale nevyžaduje ověření podpisů či jiné speciální formální náležitosti. Další značnou odlišností družstevních bytů od bytů ve vlastnictví jejich obyvatele je, že člen družstva není povinen platit z bytu daň z nemovitosti. Tu platí jako vlastník družstvo.

Byty ve vlastnictví družstva je však třeba odlišovat od tzv. družstev vlastníků, kde byty jsou v přímém vlastnictví jednotlivých členů. Pro tyto družstva vlastníků platí shodné podmínky jako pro byty ve vlastnictví jejich obyvatel s tím, že členové družstva jsou povinni dodržovat stanovy a další interní předpisy družstva. Dispozice členů družstev vlastníků s jejich byty však nemohou být omezeny a jejich vlastnictví k bytu je nedotknutelné.

Družstvo může být zrušeno:

- usnesením členské schůze,
- prohlášením konkurzu,
- rozhodnutím soudu.<sup>30</sup>

Jedině družstvo má možnost obracet se o radu a pomoc na svůj svaz, který disponuje odborníky. Občanské sdružení a obchodní společnosti své svazy nemají. Svaz českých moravských bytových družstev sbírá, zobecňuje a hodnotí zkušenosti a jeho výsledky poskytuje svým členům.

### **2.5.3 Občanské sdružení**

Občanské sdružení je právnická osoba, která vzniká registrací Ministerstvem vnitra, kterou provádí bezplatně do 14 dnů. Ke vzniku sdružení není třeba existence základního kapitálu ani členských vkladů jeho členů. Předmětem činnosti této právnické osoby bude moci být pouze výkon správy domu, nikoli podnikatelská činnost, proto se v praxi tato forma příliš nevyužívá. Občanské sdružení je tedy možné založit tam, kde se nájemníci rozhodli pro koupi domu, ale kde nebudou pronajímány nebytové prostory.

---

<sup>30</sup> Bytové družstvo Dubenská 3-9, Stanovy bytového družstva, 2010, s. 14.

Společným zájmem je vytvoření příznivých bytových podmínek a uspokojivého životního prostředí. Při realizaci svého záměru sdružení postupuje v dohodě s obyvateli domu, kteří nejsou členy tohoto sdružení.<sup>31</sup>

Občanské sdružení vzniká u bytových domů s méně než čtyřmi vymezenými jednotkami, ale i u domů, kde nejsou vymezeny bytové jednotky, ale pouze podíly. Členové sdružení nejsou vlastníky jednotlivých bytových jednotek, proto je pro ně založení občanského sdružení nejlepším řešením pro celkovou správu domu.

Smyslem občanského sdružení je správa domu, provoz a údržba domu a pozemku, vedení plateb členů, vedení účetnictví nebo zajištění vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé členy. Protože sdružení není registrované u soudu, nemá výpis z rejstříku společenství. Výpis nahrazují stanovy, proto jsou nejdůležitějším dokumentem. Vedení účtu a registrace na finančním úřadě je povinná.

Orgány občanského sdružení jsou shromáždění členů sdružení a rada sdružení. Shromáždění členů sdružení se schází minimálně jednou ročně a může rozhodovat o činnosti sdružení, měnit stanovy, volit a odvolávat členy rady, schvalovat roční uzávěrku, domovní řád nebo rozhodovat o výši a způsobu použití sdružených finančních prostředků. Rada sdružení má tři členy, kteří volí ze svého středu předsedu sdružení. Rada zajišťuje úkoly, související se správou sdružení, rozhoduje o přistoupení a odstoupení člena sdružení, svolává shromáždění členů sdružení nebo vede evidenci členů sdružení.

Členství ve sdružení vzniká při založení občanského sdružení podpisem stanov, nebo při získání spoluvlastnického podílu na domě. Každý člen sdružení má právo účastnit se shromáždění sdružení, nahlížet do všech podkladů o činnosti sdružení, předkládat návrhy na zlepšení činnosti sdružení, být seznámen s ročním vyúčtováním a účastnit se veškeré činnosti při správě a údržbě společných částí domu a pozemku. Člen sdružení je povinen dodržovat stanovy a řídit se rozhodnutím orgánů sdružení, platit včas úhrady za užívání bytu, chránit společný majetek, dodržovat domovní řád, řádně užívat a udržovat společné prostory a zařízení domu.

---

<sup>31</sup> Občanské sdružení Rudolfovska 29, Stanovy občanského sdružení, 2003, s. 1.

Sdružení zaniká dobrovolným rozpuštěním, sloučením s jiným sdružením, pravomocným rozhodnutím o jeho rozpuštění, vydaným Ministerstvem vnitra ČR. V případě vymezení bytových jednotek musí být občanské sdružení zrušeno a vzniká povinnost založit společenství vlastníků. V případě, že jsou v domě méně než čtyři bytové jednotky, a přesto jsou vymezené na katastru, nelze založit společenství vlastníků a musí nadále fungovat občanské sdružení.

#### **2.5.4 Podílové spoluvlastnictví**

Podílové spoluvlastnictví budovy a pozemku je obecně považována jako nejméně šťastná forma vlastnictví. V případě užívání a dispozice s nemovitostí přináší podílové spoluvlastnictví v praxi celou řadu úskalí a komplikací. Podle platných právních norem se k podílovému spoluvlastnictví přistupuje jako k fyzické osobě, která je zaregistrovaná na finančním úřadě.

V podílovém spoluvlastnictví jde o spoluvlastnictví ideální. To znamená, že výše spoluvlastnického podílu neodpovídá konkrétní části společné věci (např. dva spoluvlastníci dvoupokojového bytu, každý má  $\frac{1}{2}$  - neznamená to, že každý je vlastníkem jednoho pokoje). Každý z ideálních spoluvlastníků je spoluvlastníkem celé nerozdělené věci (např. celého bytu) a výše podílů určuje míru, v jaké se jednotliví spoluvlastníci podílejí na vlastnickém právu ke společné věci (podíl na rozhodování o ní, jak bude užívána, jak s ní bude nakládáno, popř. jak bude rozdělena apod.).<sup>32</sup>

Nelze tak nikdy vyloučit zásah do svého soukromí právě z důvodu spoluvlastnictví budovy jako celku. Významné je také nebezpečí pro ostatní vlastníky, které může přinést skutečnost, že majetek některého ze spoluvlastníků budovy je předmětem výkonu rozhodnutí, exekuce či insolvenčního řízení. V běžné praxi se rovněž vyskytuje častý problém v oblasti hypotéčních úvěrů, protože banky nepřijímají do zástavy část nemovitosti v podílovém spoluvlastnictví.

V podílovém spoluvlastnictví je velice důležité si uvědomit, že z právních úkonů týkajících se nemovitosti jsou oprávněni a povinni všichni spoluvlastníci jednat společně a nerozdílně,

---

<sup>32</sup> Občanské sdružení [online] [cit. 2012-02-15]. Dostupné z <http://obcanske.juristic.cz/544709/clanek/obcan2.html>

v případě rozdílných podílů rozhodují většinou podle velikosti podílů. Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se u většiny dohody, rozhodne na návrh kteréhokoliv spoluvlastníka soud. Důležitým faktem, který zákon jednoznačně stanovil je, že při převodu spoluvlastnického podílu, mají ostatní spoluvlastníci předkupní právo, s výjimkou převodu na osobu blízkou. Porušením tohoto práva vzniká neplatnost kupní smlouvy. Nedohodnou-li se spoluvlastníci o výkonu předkupního práva, mají právo vykoupit podíl poměrně podle velikosti podílů.

Spoluvlastnictví určité nemovitosti nemusí být pro jednotlivé vlastníky to nejvhodnější řešení. Někdy není možná dohoda ohledně společného hospodaření s pozemkem, bytem nebo domem, jindy je jednomu spoluvlastníkovi nemovitosti vlastnictví na obtíž a proto raději volí finanční kompenzaci za svůj podíl než setrvání ve spoluvlastnickém poměru. Zákon proto stanoví, že spoluvlastníci se mohou dohodnout o zrušení spoluvlastnictví a o vzájemném vypořádání, je-li však předmětem spoluvlastnictví nemovitost, musí být dohoda písemná.

Vypracuje se prohlášení vlastníka budovy, kde je vymezeno, že každý ze spoluvlastníků získává do svého vlastnictví určitý byt nebo nebytový prostor tak, jak se spoluvlastníci dohodli nebo tak, jak byty užívají. Nezbytné ovšem je, vymezit alespoň dvě jednotky. Je-li více vlastníků, tak nejčastější formou zrušení spoluvlastnictví je vyměření jednotlivých jednotek a založení společenství vlastníků popř. občanského sdružení. Vedle smluvního zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví připadá v úvahu též zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví rozhodnutím soudu. K samotnému zániku spoluvlastnictví může také dojít prodejem nebo darováním spoluvlastnického podílu druhému spoluvlastníku. Do katastru nemovitostí se zapíše vlastnictví na základě „dohody o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitosti“.

Užívání společných prostor (kotelny, jediného vstupu, chodby, půdy apod.) lze ošetřit sjednáním věcného břemene k užívání společných prostor. Nutno pamatovat na to, že práva a povinnosti spojená s věcným břemenem jsou nejen spojena s vlastnictvím nemovitosti, ale přecházejí i na každého nového nabyvatele této věci.<sup>33</sup>

---

<sup>33</sup> Stanovy podílových vlastníků Nerudova 24 České Budějovice

### **2.5.5 Společnost s ručením omezením**

Společnost s ručením omezeným je v podstatě obchodní společnost, která může mít maximálně 50 členů. Základní kapitál musí činit alespoň 200 000 Kč a vklady jednotlivých společníků musí dát součet stanoveného základního kapitálů. Právní osoba se zapisuje do obchodního rejstříku. K celému domu se pak přistupuje jako k obchodní firmě, která musí dodržovat platné dané právní i daňové zákony.

V případě obchodní společnosti, která vznikla za účelem odkoupení bytového domu, není prioritou vytvoření zisku, ale zabezpečení bydlení nájemníků. Bydlení nájemníků, kteří jsou současně společníky, není v tomto smyslu chápáno jako podnikání. To však nevylučuje, že by vedle své hlavní činnosti, kterou je pronajímání bytů společníkům a zabezpečení služeb spojených s užíváním bytu, nemohla být podnikatelská činnost, např. pronájem bytů nebo nebytových prostor.

Společnosti s ručením omezeným vznikají a řídí se ustanoveními §105 a násl. Obchodního zákona. Vzhledem ke skutečnosti, že společnosti s ručením omezeným jsou ke správě, provozu a zajišťování potřeb společníků s tím spojených z mnoha důvodů značně nevhodné, tak se již k uvedenému účelu zhruba od konce minulého století nevyužívají.<sup>34</sup>

## **2.6 Evropská unie**

Po roce 1989 prošla ČR významnými politickými, ekonomickými a sociálními změnami, jejichž vyvrcholením byl vstup do Evropské unie 1. května 2004. Zapojení ČR do evropského prostoru zrychlilo její ekonomický růst. ČR konverguje směrem k vyspělejším zemím světa. ČR byla v roce 2005 Světovou bankou překvalifikována z rozvojové na rozvinutou zemi. Přes tyto úspěchy se ČR potýká s řadou vážných problémů, které dlouhodobě ohrožují její

---

<sup>34</sup> Jerkman a.s. [online] [cit. 2012-02-15]. Dostupné z <http://www.jerkman.as/mala-bytova-druzstva-svj-sro.htm>

konkurenceschopnost a sociální soudržnost i plné využití jejího lidského a hospodářského potenciálu.<sup>35</sup>

Evropská unie je svého druhu ojedinělé společenství 27 evropských zemí, jež spojuje hospodářské a politické partnerství. Zasloužila se o zachování míru, stability a prosperity nebo pomohla ke zvýšení životní úrovně. Dala vzniknout společné měně a buduje jednotný evropský trh, který umožňuje volný pohyb osob, zboží, služeb a kapitálu mezi členskými státy. Základy Evropské unie byly položeny jen několik let po doznění druhé světové války. Z počáteční čistě hospodářsky orientované spolupráce se zrodilo společenství, které spolupracuje v celé řadě oblastí, od rozvojové pomoci po ochranu životního prostředí, podporuje dodržování lidských práv a demokratických principů. Po zrušení hraničních kontrol mezi členskými státy mohou občané Evropské unie cestovat téměř bez omezení po celém jejím území.

Díky vytvoření jednotného trhu a s tím souvisejícímu nárůstu obchodu se Evropská unie stala světovou obchodní velmocí. Hospodářský růst se snaží udržet investováním do dopravy, energetiky a výzkumu, ale zároveň hledá způsob, jak minimalizovat dopad dalšího ekonomického rozvoje na životní prostředí. V rámci boje proti změně klimatu si stanovila ty nejambicióznější cíle na snížení emisí. Přestože je Evropská unie jednou z nejbohatších částí světa, existují mezi jejími zeměmi i regiony výrazné rozdíly v úrovni prosperity. Příčiny regionálních nerovností mohou být různé, např. zeměpisná poloha, sociální a hospodářské změny nebo důsledky po bývalém systému centrálně plánovaného hospodářství.

Zcela nově jsou pojaty cíle, které Společenství stanovilo v zájmu svého rozvoje na období 2007 - 2013. Při jejich stanovení instituce reagovaly na strategii přijatou na zasedání Evropské rady ve dnech 23. a 24. března 2000 a v Götergergu ve dnech 15. a 16. června 2001.<sup>36</sup>

Zpracování Národního strategického referenčního rámce ČR 2007–2013 vychází z povinností členského státu definovaných v Nařízení Rady (ES) č. 1083/2006 ze dne 11. července 2006

---

<sup>35</sup> MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. Národní strategický referenční rámec: Praha, 2007, s. 6

<sup>36</sup> BOHÁČKOVÁ, I., HRABÁNKOVÁ, M. Strukturální politika Evropské unie. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 43. ISBN 978-80-7400-111-6.



o obecných ustanoveních o Evropském fondu pro regionální rozvoj, Evropském sociálním fondu a Fondu soudržnosti a o zrušení nařízení (ES) č. 1260/1999<sup>37</sup>.

Národní strategický referenční rámec udává systém operačních programů politiky hospodářské a sociální soudržnosti 2007 - 2013, jejichž prostřednictvím budou jednotlivé prioritní osy realizovány.<sup>38</sup>

Každá členská země si dojednává s Evropskou komisí operační programy (OP), které jsou zprostředkujícím mezistupněm mezi třemi hlavními evropskými fondy (ERDF, ESF, FS) a konkrétními příjemci finanční podpory v členských státech a regionech. Jsou to strategické dokumenty představující průnik priorit politiky hospodářské a sociální soudržnosti EU a individuálních zájmů členských států.<sup>39</sup>

Česko má nyní vyjednáno 26 operačních programů. Osm z nich je zaměřeno tematicky (např. na dopravu, lidské zdroje, zaměstnanost, životní prostředí) a sedm zeměpisně (na Jihozápad, střední Moravu, Moravskoslezsko atd.). Ostatní umožňují přeshraniční, meziregionální a nadregionální spolupráci či zajišťují technické, administrativní a výzkumné zázemí realizace politiky soudržnosti. Pro oblast bydlení lze vyčlenit operační programy na životní prostředí nebo integrovaný operační program.

Národní rozvojový plán analyzuje problémy jednotlivých sektorů i regionů, provede srovnání se státy EU a vyhodnocení dříve přijatých opatření. Obsahem jsou rozvojové priority a strategie pro jejich dosažení, subjekty, jež se účastní jejich realizace a rámcové finanční požadavky. Nutnou součástí je zhodnocení předpokládaných ekologických dopadů.<sup>40</sup>

---

<sup>37</sup> Národní referenční rámec [online] [cit. 2012-02-15]. Dostupné z <http://www.businessinfo.cz/cz/clanek/zdroje-financovani-z-eu-2007-2013/navrh-nsr-vzaty-na-vedomi-7-6-2006/1001573/40788/>

<sup>38</sup> Národní referenční rámec [online] [cit. 2012-02-15]. Dostupné z <http://www.vlada.cz/cz/media-centrum/predstavujeme/narodni-strategicky-referencni-ramec-strategicky-dokument-v-oblasti-operacnich-programu-38806/>

<sup>39</sup> Strukturální fondy [online] [cit. 2012-03-10]. Dostupné z <http://www.strukturalni-fondy.cz/Informace-o-fondech-EU>

<sup>40</sup> Národní rozvojový plán [online] [cit. 2012-03-12]. Dostupné z <http://www.dvs.cz/clanek.asp?id=16037>

## 2.7 Zdroje EU a veřejných rozpočtů ČR pro bytové domy

Bytovým domem se rozumí stavba pro bydlení, ve které převažuje funkce bydlení a která není rodinným domem, případně soubory bytových domů. Rodinným domem je stavba pro bydlení, která svým stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení, v níž je více než polovina podlahové plochy místností a prostorů určena k bydlení, a která má nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví. Jednotlivé fondy z Evropské unie nebo z veřejných rozpočtů pro rozvoj bydlení jsou následně v kompetenci jednotlivých ministerstev.

**Evropská unie** poskytuje finanční podpory prostřednictvím:

- **Strukturálních fondů**, kam patří:
  - Evropský fond pro regionální rozvoj
  - Evropský sociální fond
- **Fondu soudržnosti.**

**Ministerstvo financí ČR** poskytovalo následující formy finanční podpory bytového sektoru:

- podporu stavebního spoření (nejvýznamnější nástroj),
- snížené DPH pro novou bytovou výstavbu v kategorii sociálního bydlení,
- snížené DPH pro opravy stávajícího bydlení,
- osvobození od platby daně z příjmu v případě prodeje nemovitosti při splnění zákonných podmínek,
- možnost odečtu souvisejících investic jakožto uznatelného nákladu od základu pro výpočet daně z příjmu z pronájmu nemovitosti pro bydlení,
- možnost odečtu zaplacených úroků z úvěru na pořízení bydlení od základu pro výpočet daně z příjmu.

**Státní fond rozvoje bydlení** používalo nástroje:

- programu Nový PANEL,
- úvěry pro mladé rodiny na pořízení bydlení ve výši 300 tis. Kč, tzv. Úvěr 300,

- úvěry na podporu oprav a modernizací pro obce,
- dotace na výstavbu sociálních bytů,
- záruky za úvěry čerpané na výstavbu nájemních bytů.

**Ministerstvo pro místní rozvoj** mělo k dispozici celkem sedm nástrojů finanční podpory:

- podpora výstavby technické infrastruktury pro následnou bytovou výstavbu,
- podpora výstavby podporovaných bytů (pečovatelský a vstupní byt),
- podpora regenerace panelových sídlišť,
- podpora výměny olověných rozvodů vody v bytových domech,
- podpora splátek úroků z úvěrů pro mladé do 36 let,
- Integrovaný operační program (IOP).

**Státní fond životního prostředí ČR** přispíval formou:

- programu Zelená úsporám.

**Ministerstvo práce a sociálních věcí** poskytovalo finanční prostředky formou:

- příspěvku na bydlení,
- doplatku na bydlení.

## **2.8 Zelená úsporám – GIS (Green investment scheme)**

Dotační program Zelená úsporám je zaměřen na širokou veřejnost a podporuje investice, které vedou ke snížení spotřeby tepla ve stávajících obytných objektech, investice do výstavby pasivních rodinných domů, investice na výměnu neekologického vytápění a investice na instalace solárně-termických kolektorů. Zelená úsporám je zatím největší dotační program, který přispívá ke zlepšení bydlení z hlediska využití energie.

Cílem programu je snížit náklady na vytápění, případně ohřev vody a to investicí do zateplení, koupě solárních kolektorů nebo dalších podporovaných opatření. Jednorázové investiční náklady mohou být poměrně vysoké, ale investice se postupně vrátí.

Organizační příprava programu byla zahájena na podzim 2008 a v dubnu 2009 byl program spuštěn. Zelená úsporám by měla být ukončena 31. 12. 2012 s tím, že následná administrace bude průběžně dokončována v roce 2013. Podpora v rámci programu je nastavena tak, aby prostředky mohly být čerpány v průběhu celého období od vyhlášení až po ukončení programu. Žádosti k programu bylo možné podávat na pracovištích Státního fondu životního prostředí. Podpora se poskytuje formou nenárokové dotace.

Na program Zelená úsporám Česká republika získala finanční prostředky prodejem tzv. emisních kreditů Kjótského protokolu o snižování emisí skleníkových plynů. Kjótský protokol umožnil České republice prodat 100 mil. emisních kreditů tj. 100 mil. tun emisí CO<sub>2</sub>. V souladu se zákonem č. 695/2004 Sb. jsou výnosy z prodeje emisních kreditů příjmem fondu a lze je použít pouze na snižování emisí CO<sub>2</sub>.

Program je členěn do pěti základních oblastí podpory:

- úspora energie na vytápění,
- výstavba v pasivním energetickém standardu,
- využití obnovitelných zdrojů energie pro vytápění a přípravu teplé vody,
- dotační bonus za vybrané kombinace opatření.
- dotace na přípravu a realizaci podporovaných opatření v rámci programu.

Oprávněnými žadateli o dotaci jsou:

- fyzické osoby podnikající i nepodnikající,
- společenství vlastníků bytových jednotek,
- bytová družstva,
- města a obce (včetně městských částí),
- podnikatelské subjekty, případně další právnické osoby.<sup>41</sup>

Nastavené podmínky byly pro žadatele těžko přístupné a zájem o program byl kvůli tomu nízký. Proto se od 1. září 2009 mohou zapojit do programu také vlastníci panelových domů. Umožnila

---

<sup>41</sup> Zelená úsporám Praha [online] [cit. 2011-12-08]. Dostupné z: <http://www.zelenausporam.cz/sekce/470/popis-programu>

to dohoda mezi ministerstvem životního prostředí, které spravuje program Zelená úsporám, a ministerstvem pro místní rozvoj, jež spravuje program Nový panel. V rámci programu Zelená úsporám bylo možné žádat dotace jen na komplexní zateplení bytových domů. Výše dotace je velmi příznivá. Činí 1 500,- Kč na čtvereční metr podlahové plochy domu, pokud zateplením bude dosažena měrná roční potřeba tepla nejvýše 30 kWh/m<sup>2</sup>. Jestliže měrná roční potřeba bude po zateplení činit nejvýše 55 kWh/m<sup>2</sup>, činí dotace 1 050,- Kč/m<sup>2</sup>.

Podle směrnice MŽP č. 7/2010 mohli požádat o dotace v programu Zelená úsporám také vlastníci budov veřejného sektoru tedy města, obce i kraje. Mohli čerpat finanční prostředky na opatření, která povedou k úsporám energií na veřejných budovách tj. školy, školky, nemocnice, úřady, ústavy sociální péče, domovy důchodců apod. Celkem byly na tyto účely vyčleněny čtyři miliardy korun. Bohužel dotace pro veřejný sektor byly na jaře roku 2011 zastaveny z důvodu nedostatku finančních prostředků.

Státní fond životního prostředí ČR a ministerstvo Životního prostředí přerušili od konce října 2010 přijímání žádostí o dotace. Hlavním důvodem bylo výrazný nárůst počtu žádostí v posledních měsících, které úřady potřebovali překontrolovat a upřesnit sumu disponibilních prostředků. U žádostí je nutné překontrolovat jejich správnost a úplnost, vše vyhodnotit a všechny podané žádosti zpracovat. Informace o vyhodnocení došlých žádostí mělo proběhnout do počátku února 2011. Zastavení přijímání žádostí vzniklo také tím, že u poloviny žádostí o dotace pro panelové domy bylo různá pochybení. Žádosti obsahovaly chyby nejen technického rázu ale i ve věcné správnosti. Program Zelená úsporám měl znovu pokračovat od února 2011.

Český program Zelená úsporám je velmi dobře hodnocený. Chválí jej nejen Japonští kupci, ale i další partneři, například Světová banka. Také u široké veřejnosti se stal velmi oblíbeným a používaným nástrojem pro úspory energie a využití obnovitelných zdrojů energie v obytných domech.

## 2.9 Program Panel a Nový Panel

Cílem programu je pomocí zvýhodněných podmínek přístupu k úvěrům poskytnutých bankami a stavebními spořitelny usnadnit financování oprav a modernizace bytových domů. Program Panel a jeho nová verze Nový Panel funguje již deset let. Byl nastaven tak, že pomáhá všem vlastníkům bytů bez rozdílu. Program je určen pro panelové i nepanelové bytové domy. Program Nový Panel je postaven na zcela jiném způsobu státní pomoci, protože se nejedná o přímé dotace, ale jen o dotace úroků úvěrů. Při realizaci programu Státní fond rozvoje bydlení úzce spolupracuje s Českomoravskou záruční a rozvojovou bankou, a.s.

Příjemci podpory:

- fyzická nebo právnická osoba, která je vlastníkem nebo spoluvlastníkem domu,
- fyzická nebo právnická osoba, která je vlastníkem nebo spoluvlastníkem bytu nebo nebytového prostoru v domě podle zákona o vlastnictví bytů,
- společenství vlastníků jednotek vzniklé v domě podle zákona o vlastnictví bytů.

K získání podpory je nutno splnit tyto podmínky:

- dům musí být na území České republiky,
- předmětem opravy domu musí být vždy činnosti uvedené SFRB
- v případě žádosti o podporu zvýhodněné záruky za úvěr musí rozpočtové náklady na financování oprav činit nejméně 50 % z výše úvěru,
- žádost o podporu musí být podána: před zahájením stavebních prací nebo před uzavřením smluv o dodávkách strojů a zařízení.

Žadatel musí prokázat uzavření smlouvy s dodavatelem stavby, který má zaveden a certifikován systém řízení jakosti dle ČSN EN ISO 9001 nebo EN ISO 9001. Pokud je zákonem k provedení opravy vyžadováno stavební povolení, musí nabýt právní moci nejpozději v den podání žádosti. Po dobu poskytování podpory nesmí být provedena změna účelu užívání domu k jiným účelům než k bydlení. Žadostí přijímají všechna pracoviště Českomoravské záruční a rozvojové banky, a.s. Na poskytnutí podpory není právní nárok.

Jedním z nástrojů je podpora ve formě bankovní záruky za úvěr, kterou poskytuje Českomoravská záruční a rozvojová banka, a.s. svým jménem. Tato forma podpory je určena těm žadatelům o úvěr, kteří nedisponují dostatkem zajišťovacích prostředků. Příjemcům podpory lze poskytnout zvýhodněnou záruku za úvěr ve výši maximálně 80 % jistiny úvěru.

Je možné jej využít ve dvou rovinách:

- **Zvýhodněná záruka** (M-záruka nebo P-záruka) ČMZRB a.s. v případě, že úvěrující banka vyžaduje ručení (u společenství vlastníků v případě části úvěru připadajícího na jednu bytovou jednotku) nad 300 000 Kč do výše 80% jistiny úvěru,
- **Dotace na úhradu úroků** Podmínky a rozsah poskytování dotace na úhradu úroků jsou upraveny nařízením vlády č. 299/2001 Sb. v platném znění (dále jen „nařízení vlády č. 299/2001 Sb.“).

**Dotace se poskytuje ve výši rozdílu splátek úvěru**, která odpovídá snížení úroku z úvěru proti sazbě uvedené ve smlouvě o úvěru o **2,5 – 4 procentní body** v závislosti na rozsahu, kvalitě a komplexnosti prováděných oprav.<sup>42</sup>

Pro dosažení jednotlivých hladin je rozhodující rozsah rekonstrukčních a zateplovacích prací na bytovém domě. Pokud je oprava realizována na základě více žádostí, vztahuje se toto omezení na souhrn všech úvěrů, ke kterým je žádána podpora. Dotace bude vyplácena postupně v pololetních splátkách po celou dobu splácení úvěru, nejvýše však po dobu 15 let od data podání žádosti o dotaci. Podpory jsou poskytovány na základě smlouvy.

Třetím z nástrojů podpory je pomoc ve formě informační a poradenské činnosti. Tato je realizována oprávněnými osobami akreditovanými Ministerstvem průmyslu a obchodu. Oprávněné osoby na základě smlouvy se Státním fondem rozvoje bydlení provádí informační a konzultační činnost a poskytují stanoviska k žádostem o státní úrokovou dotaci a k žádostem o bankovní záruku, a to prostřednictvím jimi zřízených poradenských a informačních středisek.

---

<sup>42</sup> Program Panel Praha [online] [cit. 2011-12-08]. Dostupné z: <http://www.sfrb.cz/programy/zaruky-za-bankovni-uvery-na-opravu-bytovych-domu.html>

Od 4. dubna 2011 byl zahájen na všech pobočkách Českomoravské záruční a rozvojové banky příjem nových žádostí o podporu. Celkový objem podpořených investic do oprav panelových i nanelových bytových domů bude představovat 4 miliardy korun. Za Panelem a posléze i Novým Panelem je především vidět zrenovované a zateplené domy, poněkud s novými výtahy. Jejich uživatelům se výrazně zlepšil komfort bydlení.<sup>43</sup>

Graf 2: Počet žádostí v Jihočeském kraji v letech 2002 - 2010



Zdroj: Výroční zprávy Státního fondu rozvoje bydlení

Vzhledem k vyčerpání limitu finančních prostředků stanovených schváleným rozpočtem Státního fondu rozvoje bydlení na rok 2011 byl Státní fond rozvoje bydlení nucen ukončit příjem žádostí o podporu rekonstrukcí, modernizací a zateplování bytových domů ve formě úrokových dotací dnem 27. 5. 2011. Ukončení příjmu se netýká žádostí o poskytnutí záruky, tyto žádosti Českomoravská záruční a rozvojová banka, a. s. přijímá dále bez omezení.

V budoucnu má být program Nový Panel plnohodnotně nahrazen jinou formou podpory, a to z prostředků Evropských fondů, tak aby nebyly zatíženy národní zdroje, ale zároveň zůstala zachována podpora kvality i dalších oblastí bydlení.

<sup>43</sup> RŮŽIČKOVÁ, A. Praktik. Pražská vydavatelská společnost, 2011, vol. 5, pp 1 - 12



## 2.10 Integrovaný plán rozvoje města

Integrovaným plánem rozvoje města se rozumí soubor vzájemně obsahově a časově provázaných akcí, které jsou realizovány ve vymezeném území nebo v rámci tematického přístupu ve městech a směřují k dosažení společného cíle či cílů města, obce či lokality. Mohou být podpořeny z jednoho či více operačních programů.

Integrovaný plán rozvoje města je základním koordinačním rámcem navazujícím na celkovou vizi a strategii rozvoje města za účelem identifikace a řešení problémů rozvojových oblastí města v návaznosti na využití podpory ze strukturálních fondů v programovacím období 2007 – 2013.<sup>44</sup>

Integrovaný operační program se zaměřuje na revitalizaci a regeneraci prostředí problémových sídlišť postavených v tzv. hromadné bytové výstavbě i renovaci bytových domů situovaných v těchto sídlišťích nebo historických jader měst a předválečných čtvrtí.<sup>45</sup>

Podpora je tedy na komplexní revitalizace nebo regenerace prostředí sídlišť ve velkých městech s hrozícími problémy, které by mohly vyústit v sociální vyloučení. Bytové domy v těchto sídlišťích mají často statické a technologické vady a poruchy obvodových plášťů, lodžií, balkonů a střech, které ohrožují bezpečnost a zdraví obyvatel a zároveň mají velmi špatné energetické vlastnosti, což výrazně zvyšuje náklady na vytápění.

Podpora se týká:

- revitalizace veřejných prostranství vybraných problémových sídlišť,
- opravy nebo modernizace domů, kdy příjemci dotací budou přímo vlastníci konkrétních opravovaných bytových domů.

Minimální finanční objem pro města nad 50 000 obyvatel je stanoven na 3 mil. EUR, pro města od 20 000 do 50 000 obyvatel je stanoven na 2 mil. EUR. Cílem je dosažení dostatečné

---

<sup>44</sup> IPRM [online] [cit. 2012-02-08]. Dostupné z: <http://www.iprm.cz/realizovane-projekty/%C4%8Cesk%C3%A9+Bud%C4%9Bjovice/66/>

<sup>45</sup> Státní fond rozvoje bydlení [online] [cit. 2012-03-010]. Dostupné z <http://www.sfrb.cz/o-sfrb/koncepce.html>

koncentrace zdrojů, a aby nedocházelo k rozmělnění podpory, při respektování geografického, demografického a ekonomického potenciálu těchto měst v regionu.

V problémových lokalitách budou financovány opravy, rekonstrukce a modernizace bytových domů, které mohou zahrnout zejména:

- zateplení obvodového pláště domu, zateplení vybraných vnitřních konstrukcí,
- práce na bytovém domě prováděné k odstranění statických poruch nosných konstrukcí a opravy konstrukčních nebo funkčních vad konstrukce domu,
- sanace základů a opravy hydroizolace spodní stavby,
- opravy, rekonstrukce technického vybavení domů,
- výměny či modernizace lodžii, balkonů včetně zábradlí,
- zajištění moderního sociálního bydlení při renovacích stávajících budov.

## **2.11 Ostatní dotační tituly pro rozvoj bydlení**

### ***Dotace na opravy***

Dotace se vztahovali na opravy panelových domů, které vedli k odstranění statických poruch nosných základů a nosných stěn, schodišť, stropních a střešních konstrukcí, balkonů, lodžii a teras. Dále konstrukčních nebo funkčních vad konstrukce domu, zejména nenosných obvodových stěn, zábradlí, atik a architektonických prvků. Panelový bytový dům musel být postavený v letech 1950 až 1990 na území České republiky. V rozpočtu Státního fondu rozvoje bydlení na rok 2011 nejsou pro tuto formu podpory určeny finanční prostředky, proto v roce 2011 tato forma podpory není poskytována.

### ***Podpora výstavby družstevních bytů***

Další možnost pro rozvoj bytového fondu je podpora při výstavbě družstevních bytů. Výše podpory na výstavbu družstevních bytů poskytnuté bytovému družstvu je stanoveno jako součet dotace a hrubého ekvivalentu, kterým je současná hodnota úspor vyplývajících ze zvýhodněného úvěru.

Finanční částka pro výpočet výše dotace byla 100 000,- Kč, nejvýše však 700 000,- Kč na 1 byt. Úvěr je splatný do 20 let ode dne, kdy bylo započato s jeho čerpáním a úvěr splácí bytové družstvo pravidelnými měsíčními splátkami zahrnujícími splátku jistiny a úrok. Pro tuto formu podpory nejsou od roku 2010 určeny finanční prostředky, proto se tato forma podpory poskytuje.

### *Úvěry na modernizaci bytů*

V rozpočtu Státního fondu rozvoje bydlení byly vyčleněny prostředky na poskytování úvěrů obcím na modernizaci bytů. Nástroj podpory je zaměřen na opatření směřující k odstraňování zanedbanosti bytových domů, opatření ke zvýšení péče o technický stav bytových domů a současně umožňující opravy a modernizace.

Tabulka 2: Úvěry obcím na modernizaci bytů

<b>Rok</b>	<b>Počet žádostí</b>	<b>Výše dotace [v tis. Kč]</b>
<b>2001</b>	1	8 000
<b>2002</b>	73	333 395
<b>2003</b>	31	78 475
<b>2004</b>	24	117 350
<b>2005</b>	14	53 600
<b>2006</b>	11	35 717
<b>2007</b>	15	88 206
<b>2010</b>	14	64 240
<b>Celkem</b>	<b>183</b>	<b>778 983</b>

Zdroj: Výroční zprávy Státního fondu rozvoje bydlení

Podpora je poskytována ve formě úvěru a obec musí mít zřízen peněžní - úvěrový fond a schválená pravidla pro použití prostředků tohoto fondu. Úvěr ke krytí části nákladů spojených s opravami a modernizacemi bytů je poskytován smlouvou. Úroková sazba je 3 % ročně a je platná po celou dobu splatnosti úvěru, tj. po dobu max. 10 let. Obec je povinna min. 20 % takto získaných prostředků dále poskytnout jiným vlastníkům nemovitostí určených k bydlení.

Po ukončení čerpání úvěru začíná splácení jistiny a úroků podle smlouvy formou čtvrtletních anuitních splátek po dobu nejvýše deseti let. Úvěr poskytnutý Státním fondem rozvoje bydlení

může být použit ke krytí 50% nákladů vynaložených na opravy nebo modernizace bytového fondu na území obce, bez ohledu na to, zda investorem je obec nebo jiný vlastník domu.

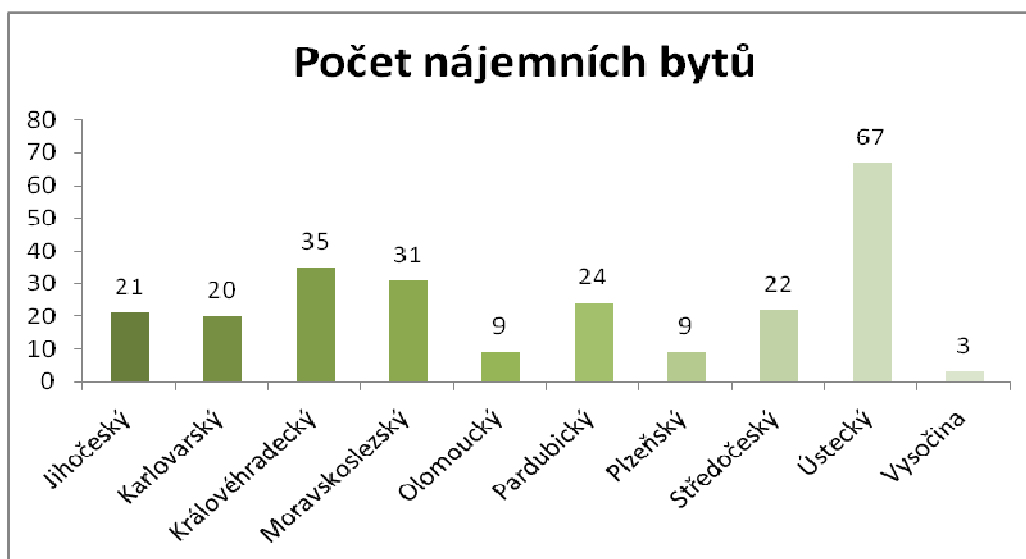
Úvěr není možno použít na výstavbu, nástavbu, přístavbu nebo vestavbu bytů a na opravy a modernizace samostatných nebytových prostorů. Jedná se například o garáže, prádelny, sklepní prostory, dílny, zahradní altány, bazény a podobně.

### **Úvěry na výstavbu nájemních bytů**

Podpora z prostředků Státního fondu rozvoje bydlení na výstavbu nájemních bytů formou nízkouročeného úvěru. Úvěr bude poskytován právníkům a fyzickým osobám, včetně obcí a měst, na:

- výstavbu nájemních bytů v nových bytových domech,
- rekonstrukce existujících staveb, ze kterých vzniknou nájemní byty v bytových domech.

Graf 3: Struktura nových nejméně bytů podle kraje v roce 2010



Zdroj: Výroční zpráva Státního fondu rozvoje bydlení

Výstavba musí být dokončena a schopna užívání nejdéle do 3 let od data uzavření úvěrové smlouvy a podlahová plocha podporovaných nájemních bytů je limitována, minimálně 35 m<sup>2</sup>, maximálně 90 m<sup>2</sup>.

Výstavba nájemního bydlení je určena pro dvě cílové skupiny.

- Senioři nad 70 let, osoby se zdravotním postižením, osoby s nízkými příjmy a osoby, které v důsledku živelné pohromy byly připraveny o bydlení.
- Ostatní fyzické osoby.

Investor, který se rozhodne byty pronajímat prvé cílové skupině, může získat úvěr s výhodnější úrokovou sazbou. Úvěr je poskytován ve výši max. 70 % výdajů rozhodných pro určení výše úvěru. Splatnost úvěru může být sjednána až na dobu 30 let.

Úvěr musí být dostatečně zajištěn zástavním právem na předmětné nemovitosti, případně i dalšími zajišťovacími prostředky podle dohody. Úvěr není možné čerpat na výstavbu ani rekonstrukci rodinných domků. Nájemní byt musí sloužit pro bydlení investorem zvolené cílové skupiny nájemců po dobu splácení úvěru, minimálně však po dobu 10 let.

### **3 Cíl práce a metodika**

#### *Cíl práce*

Hlavním cílem této práce je provedení analýzy, případné posouzení a zhodnocení finančních prostředků ze zdrojů Evropské unie a z veřejných rozpočtů České republiky a jejich vliv na rozvoj bydlení v Českých Budějovicích.

Vedlejší cílem je stanovení specifík jednotlivých zdrojů na financování bydlení a navrhnout nejefektivnější variantu dotace, kterou může bytový dům získat na financování domu pro účely oprav, úspor a vlivu rychlého rozvoje pro kvalitu života občanů.

#### *Metodický postup*

První část je zaměřená na studium odborné literatury a sepsání literárního přehledu vztahující se k problematice. Jednotlivé informace jsou získány zejména z odborné literatury, převážně českých autorů, která se týkala oblasti bytové politiky a jejích nástrojů, bytových systémů nebo domovního vlastnictví v České republice. Potřebné doplňující informace jsou získány studiem internetových stránek zaměřených přímo na danou problematiku, např. veřejně přístupné vnitřní dokumenty jednotlivých řídicích a zprostředkujících orgánů, např. jednotlivá ministerstva České republiky, Státní fond rozvoje bydlení nebo Státní fond životního prostředí.

Další část je soustředěná na kvalitativní výzkum podrobných sekundárních dat zdrojů financování z Evropské unie a České republiky s orientací na rozvoj bydlení. Budou vyhodnoceny získané informace a podle zvolených kritérií provedeno posouzení jejich vlivu na rozvoj bydlení. Budou použity empirické metody - analýza a porovnání a logistické metody – indukce a srovnání. Na základě zjištěných dat bylo vytvořeno několik grafů a tabulek.

V navazující praktické části se nejprve zaměřím na sekundární analýzu města České Budějovice a vyhodnocení faktorů ovlivňující bydlení ve městě, analýza je soustředěná na demografické faktory, části města s nejhustším osídlením nebo na stav a strukturu bytového fondu.

Komparativní metodou, především porovnáním, a na základě zjištěných podkladů dojde k rozboru jednotlivých dotačních titulů s následnou aplikací na konkrétní bytové domy. Potřebné

dokumenty jsem získala od výboru bytových domů, většinou společenství vlastníků nebo bytových družstva. Ostatní poznatky poté vycházejí z vlastních zkušeností.

V poslední části diplomové práce provedu návrhy, doporučení a způsob využití jednotlivých dotací, bude následovat vytipování nejlepších možností financování rozvoje ve městě pro stanovené bytové domy a doporučení pro město. Zároveň budou formulovány závěry diplomové práce.

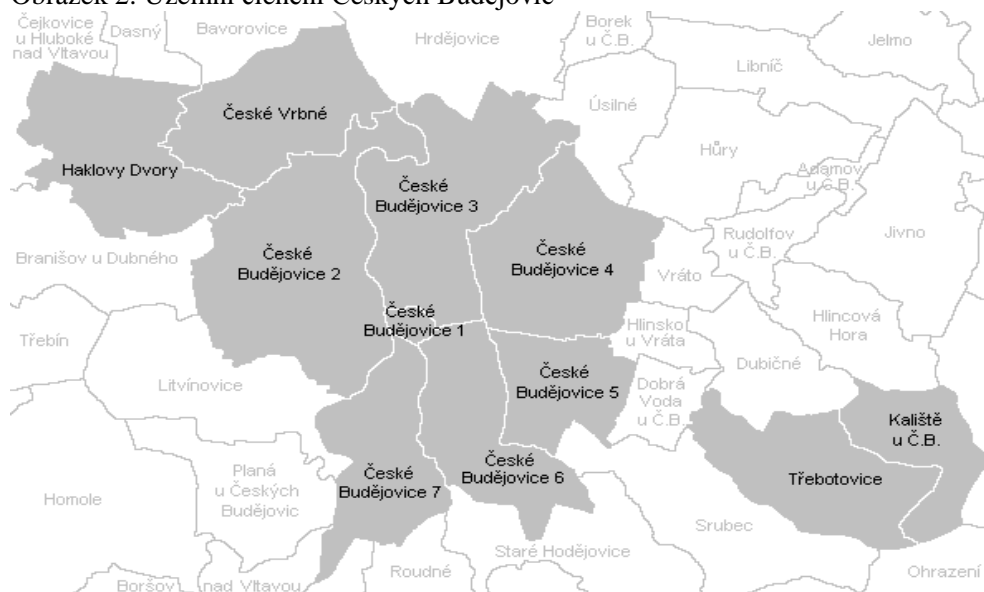
## 4 Analýza čerpání dotačních titulů finančních zdrojů na rozvoj bydlení v Českých Budějovicích

### 4.1 České Budějovice

České Budějovice byly založeny r. 1265 českým králem Přemyslem Otakarem II. na soutoku řek Vltavy a Malše. Město leží v jihovýchodní části Českobudějovické pánve. Díky panovníkové přízni a výhodné poloze na dálkových obchodních cestách se rychle hospodářsky rozmáhaly. Brzy se staly obchodním a řemeslným centrem celého kraje.

České Budějovice jsou statutární město, které nemá žádnou městskou část a v současnosti se skládá z 11 katastrálních území. Katastrální výměra je 55,56 km<sup>2</sup>, což je asi 3,4 % rozlohy okresu. Připojené obce k Českým Budějovicím jsou České Vrbné, Čtyři Dvory, Haklovy Dvory, Kaliště, Kněžské Dvory, Mladé, Nemanice, Nová Pohůrka, Nové Hodějovice, Nové Vráto, Rožnov, Suché Vrbné a Třebotovice. Sídliště a nové čtvrti jsou Havlíčkova Kolonie, Husova Kolonie, Sídliště Máj, U Pekárenské, Pražské sídliště, Sídliště Šumava, Sídliště Vltava nebo Zavadilka.

Obrázek 2: Územní členění Českých Budějovic



Zdroj: Statutární město České Budějovice

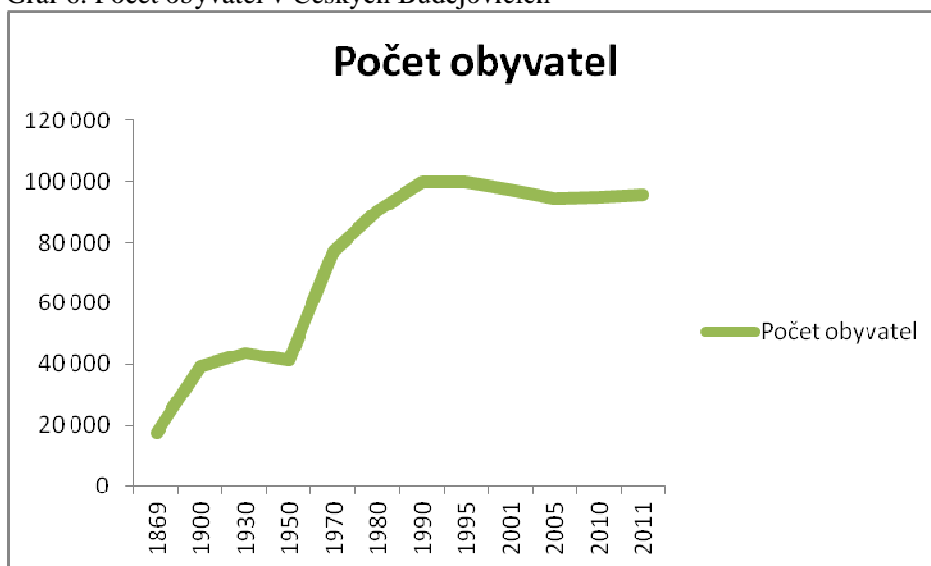


České Budějovice nyní tvoří sedm místních částí:

- České Budějovice 1 - vnitřní město tvoří městská památková rezervace a Sokolský ostrov, kde je evidováno 22 ulic a 465 adres,
- České Budějovice 2 - Stromovka, Čtyři Dvory, sídliště Máj, sídliště Šumava a sídliště Vltava, v těchto částí obce je evidováno 76 ulic a 2 107 adres,
- České Budějovice 3 - Pražské předměstí, Kněžské Dvory a Nemanice evidují 83 ulic a 2 606 adres,
- České Budějovice 4 - Husova kolonie a Nové Vráto, v těchto místech je evidováno 36 ulic a 595 adres,
- České Budějovice 5 - Pětidomí, Suché Vrbné, Nové Hlinsko a Pohůrka, v těchto částí obce je evidováno 73 ulic a 1 948 adres,
- České Budějovice 6 - Lannova třída, Nádraží, Vídeňské předměstí, Havlíčkova kolonie, Mladé a Nové Hodějovice je evidováno 77 ulic a 1 756 adres
- České Budějovice 7 - Střelecký ostrov, Linecké předměstí, Rožnov a Nové Roudné tvoří 99 ulic a 2 131 adres.

České Budějovice evidují 466 ulic a 11 608 adres. Nejvíce ulic i adres nenajdeme v městských sídlištích, ale ve východní části Českých Budějovic, které však tvoří převážně samostatné rodinné domy.

Graf 6: Počet obyvatel v Českých Budějovicích



Zdroj: Vlastní zpracování

Počet obyvatel se v Českých Budějovicích postupem času zvyšoval. I díky své poloze a později i výstavbě sídlišť rychle rostl především od roku 1970. K 01. 01. 2010 měly České Budějovice 94 865 obyvatel, k 31.10.2011 95 543. Nejvíce obyvatel za celou historii města mělo město v roce 1990 a to 100 014. Průměrný věk obyvatel činil 41,4 roku (muži 40,0, ženy 42,8).

## **4.2 Charakteristika bydlení v Českých Budějovicích**

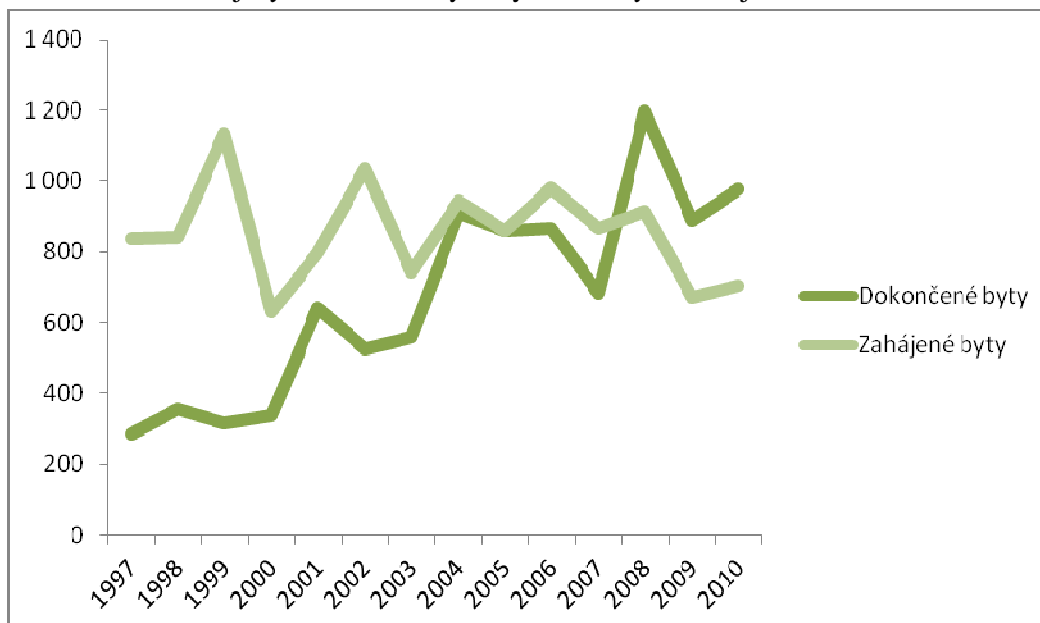
V Českých Budějovicích je k 26. 03. 2011 **3 020 bytových domů**. V roce 2001 bylo v Českých Budějovicích 2 767 bytových domů, což představuje nárůst o 253 bytových domů.

Z toho je 665 bytový družstev, což představuje pokles o 53 družstev od roku 2001, kdy jich bylo v Českých Budějovicích evidováno 718. Mírný pokles je způsoben především převodem jednotlivých bytů do osobního vlastnictví. Z tohoto důvodu se dá předpokládat pokles i v dalších letech, protože lidé postupně splácí svůj podíl v bytovém družstvu a odkupují svoje byty, ale také ostatní členové družstva zjišťují, že vlastnictví bytu přináší další výhody, jako je jistota, investice do svého majetku a mění formu vlastnictví celého domu.

Společenství vlastníků je v Českých Budějovicích 1 260. U této varianty je pravděpodobný nárůst, nejen kvůli zmíněnému převodu bytových jednotek do osobního vlastnictví, ale i díky výstavbě nových bytových domů. Tyto nové bytové domy volí ve velké většině právě formu společenství vlastníků bytových jednotek. Zbýlý počet bytových domů tvoří kombinace vlastníků, jako je občanské sdružení, podíloví vlastníci, stát nebo fyzické osoby, které vlastní celý dům.

Pro zajištění kvalitního, stabilního a dostupného bydlení je nutná existence dostatečného bytového fondu. Bytový fond v Českých Budějovicích obsahuje jak luxusní byty, tak tzv. holobyty, nebo nájemní byty všech velikostí i kategorií od kterých se odvádí kvalita i cena. Přesto dochází k novým výstavbám celých bytových domů v různých částech města, ať už se jedná o výstavbu nového domu, začlenění mezi ostatní domy nebo výstavba velkých komplexů na volném prostranství.

Graf 4: Průběh zahájených a dokončených bytů v Českých Budějovicích



Zdroj: Český statistický úřad

V Českých Budějovicích bylo největší zahájení výstavby bytů v roce 1999, kdy byla zahájena výstavba 1 137 bytů. V roce 2000 výstavba klesla na 633 bytů. Následně začala opět pomalu růst – v roce 2001 na 796, v roce 2002 na 1 037 nebo v roce 2006 na 982 a v roce 2008 na 915 bytů. V roce 2007 bylo dostavěno pouze 287 bytů. Dokončené byty postupně rostou, v roce 2001 bylo dokončeno 641 bytů, ale nejvíce bytů bylo dokončeno v roce 2008, tedy 1 199 bytů. Poté dokončené bytů mírně klesá, přesto neklesl pod 800 dokončených bytů za rok.

#### 4.2.1 Lokality pro bydlení v Českých Budějovicích

V Českých Budějovicích tvoří panelová sídliště stále podstatnou část bytového fondu. Historie českobudějovických sídlišť se začala tvořit po roce 1950 výstavbou západně od Pražské třídy, v prostoru Čechovy a Nerudovy ulice. Skutečná éra panelových sídlišť začíná až v šedesátých letech. První montovaný panelový dům tzv. Experiment vyrostl na křižovatce Lidické třídy a Mánesovy ulice. Základem pro hromadnou výstavbu byly celomontované domy, které byly následně postaveny podél Lidické třídy. Zde se nacházejí nejstarší panelové domy ve městě. Mimo sídliště se stavělo na menších, po městě roztroušených místech a to zděné i panelové bytové domy. Typové domy byly tvořeny do sekcí řadových, rohových nebo koncových.

Typická městská sídliště, kde jsou převážně tzv. “paneláky“ jsou Vltava, Máj a Šumava. Popsaná sídliště jsou typické právě zahuštěnými bloky panelových domů, které navíc vytvářejí do čtverců uzavřené prostory, jakési makrobloky. Je zde nedostatek zeleně, hřišť i parkovišť. Jde o prostředí málo vhodné k bydlení, protože převládá stín, ponurost, strohost, uniformita, šed' a také hlavně nepořádek. Tyto části byly poznamenány dlouhodobě zanedbávanou údržbou projevující se zvýšenými provozními náklady, snižováním užitných vlastností, snižováním provozní bezpečnosti nebo vznikem potenciálního rizika snížení úrovně bydlení obyvatelstva a následně i k nežádoucí změně sociální struktury obyvatel sídlišť. Ale i v těchto částech města dochází ke stále většímu využívání finančních prostředků, ať už vlastních nebo dotačních, které přispívají ke zlepšení situace i kvality a podmínek pro bydlení.

**Sídliště Máj** bylo vystavěno v 80. až 90. letech 20. století na okraji bývalých Čtyř Dvorů původně s 4 500 byty. Původní pojmenování 9. května nebylo odsouhlaseno, nakonec zůstalo pouze označení Máj. Sídliště je tvořeno převážně osmipatrovými nebo dvanáctipatrovými řadovými zahuštěnými panelovými bytovými domy. Systém výstavby byl blokový v polozavřených blocích tvaru U, doplněné o třinácti patrové volně stojící domy. Největším problémem u takto vystavěných domů je nedostatek parkovacích míst.

Téměř všechny panelové domy jsou v roce 2011 po rekonstrukci, spočívající především ve výměně oken, zateplení a úpravě fasády. Zároveň probíhá revitalizace veřejného prostoru na sídlišti, tedy oprava chodníků, parkovacích stání a veřejné zeleně. Výstavba sídliště byla v roce 1990 přerušena, pokračovala znovu od roku 1995 a pokračuje do dnes. I v současné době se rozšiřuje na jiha na jihozápad, kde už vznikají menší a modernější bytové domy.

**Sídliště Vltava** je druhé největší a nejmladší v Českých Budějovicích. Svůj název získalo díky řece Vltavě, protože zástavba začala na levém břehu řeky. Vystavěno bylo v 70. a 80. letech 20. století na volném prostranství. Původní počet bytů byl 4 133. Sídliště je také tvořeno převážně osmipatrovými řadovými panelovými bytovými domy. Bytové domy jsou z velké části po částečné nebo úplné rekonstrukci.

**Sídliště Šumava** navazuje na sídliště Máj. Původní název byl Vítězný únor, po roce 1989 kdy došlo k odstraňování názvů připomínající komunistický režim, dostalo sídliště název Šumava, a to podle umístění na západním okraji města a směru k pohraničním horám. Tvoří ho převážně šestipatrové patrové a osmipatrové panelové domy, které jsou také postupně rekonstruovány.

**Pražské předměstí** je obytný soubor, kterému byl dán název sídliště Pražské komuny podle stého výročí této události. Součástí předměstí je další městské **sídliště**, jehož výstavba začíná v 60. letech 20. století a je užíváno označení **Pražské sídliště**. Vyrostla řada několikapodlažních domů ve stylu socialistického realismu. Sídliště bylo budováno na rádkovém zástavním principu. Součástí sídliště je také obytný soubor Voříškův dvůr. Sídliště tvoří panelové domy typu T06B. Na sídlišti byl také postaven obchodní dům Družba, škola v Kubatově ulici, lékárna a krytá promenáda s malými prodejny na Pražské třídě.

Další etapou výstavby byly panelové domy kolem malého náměstíčka u restaurace Juvel. Na Pražském sídlišti byly postaveny i třináctipodlažní panelové domy. Toto sídliště je obecně považována za klidné, kvalitní a bezpečné místo pro bydlení. Po ničivých povodních 2002 bylo do této části už investováno, proto vlastníci bytových domů často rekonstrukce odkládají nebo se pouštějí pouze do částečných oprav. Úspěšnou revitalizací a gentrifikací prošla západní část Pražského předměstí, kde se vytvořilo postmoderní a polyfunkční prostředí, tedy bydlení, které je estetické, čisté, klidné a relativně bezpečné a nabízené rozmanité služby.

Další část předměstí je od Pražské třídy vlevo. Dříve zde vzniklo několik rovnoběžných ulic zastavěnými činžovnými domy. Od roku 1964 začíná výstavba panelových domů mezi Pekárenskou, Puklicovou a následně Nádražní ulicí. Bylo zde postaveno asi 1 900 bytů. V dnešní době z této části města odcházejí sociálně slabí a přicházejí malí nebo střední podnikatelé a další zástupci střední vrstvy a s nimi zde dochází k rekonstrukcím, nástavbám, k celkovým přestavbám nebo k přeměnám přízemí na komerční prostory. Jde o velmi atraktivní místo, především díky své poloze a proto stále přitahuje investory, kteří zde budují moderní bydlení.

Od roku 1913 vzniklo několik domovních bloků v **Pětidomí**. Výstavba probíhala nejdříve mezi ulicemi Plynárenská a Družstevní. Následně navazuje blok postavený podél Přemyslovy ulice.

Menší soubor bytových domů vzniká také kolem ulice Elišky Krásnohorské a Železničářská. Několik bytových domů bylo vystavěno také v ulici Vítězslava Nezvala, Hlinecká a Tř. Československých legií. Tato výstavba už však nebyla velkolepého rázu, protože se jednalo o pár samostatných domů.

Další velkou stavební akcí byla **Havlíčková kolonie**, která vzniká od roku 1910 výstavou mezi Malší a Mlýnskou stokou. Obytný soubor je jižně od středu města a dostal název od majitele stavebního družstva Havlíček. Stojí zde převážně zděné několikapodlažní činžovní bytové domy. Tato čtvrť je velmi oblíbená místními obyvateli a to díky klidnému prostředí a zároveň blízkosti centra města.

**Vídeňské předměstí** má velkoměstský charakter, tedy širší ulice, více pater, architektonicky velkolepější stavby, náročnější zdobení nebo velké byty.

**Linecké předměstí** tvoří obytná jednopodlažní soliterní až řadová zástavba rodinných domů, charakter je dán především obdobím vzniku.

**Nový Rožnov, Rožnov** nebo **Suché Vrbné** tvoří většinou soubory několik panelových domů nebo cihlových bytovek, které se často prolínají s jinou obytnou zástavbou. Tyto obytné soubory jsou menší, nižší, méně zahuštěná, v okolí je vzrostlá dřevinná zeleň, dostatek parkovacích míst nebo jsou součástí dětská hřiště. Proniká k nim slunce a domy jsou barevnější, menší a mívají sedlové střechy.

## 4.3 Faktory ovlivňující bydlení

### 4.3.1 Kvalita

Hlavním faktorem je kvalita samotného bytu, tedy je-li byt zdravotně způsobilý. Kvalitu bydlení ovlivňuje i sociální zařízení, druh topení nebo přívod teplé vody. I v dnešní době je možné najít domy, kde není sociální zařízení součástí bytu, avšak jedná se především o bydlení pro sociálně

slabší občany. Dnes mezi základy patří přípojka na internet, kabelová televize nebo výtah do patra. Dalším významným faktorem kvality je samozřejmě také to, v jaké lokalitě se byt nachází, zda jde o klidnou čtvrť, zda v okolí nebydlí nepřizpůsobiví jedinci a jaký je okolo dopravní ruch a z něj vyplývající hluk.

Kvalitnější bydlení se dnes vidí na okrajích města, v blízkosti lesa nebo parku, ale také tam kde můžeme zaparkovat své automobily v garážích nebo alespoň bez problémů před domem. Ale jsou i tací lidé, kteří bydlení v centru vezmou raději, než v odlehlé části města. Každý vidí kvalitu bydlení jinak, přesto jsou nepsané standardy bydlení, mezi které v dnešní době patří vyměněná okna a balkónové dveře, zachovalé podlahy, zděné nebo renovované jádro, ale také kuchyňská linka a sporák. Pro mladší generaci je součástí kvalitního bydlení i rozmanitá občanská vybavenost, tedy v blízkosti obchody, restaurace, školy nebo zastávky veřejné dopravy.

#### **4.3.2 Cena**

Velmi důležitým faktorem, podle kterého vybíráme typ bydlení, je samozřejmě *cena*. Podle ceny vybírá byt většina kupujících. Hodnotu bytu určuje především cena stavebních prací a pozemků. Oba parametry v posledních letech výrazně rostly a promítly se tak do ceny nových bytů. Cena také souvisí se započítáním aktuální výše DPH. Zaleží také, zda je převis nabídky nad poptávkou, na ochotě bank poskytovat úvěry, nebo výstavba a dokončení dalších bytových domů. Cena vždy zahrnuje určité standardní vybavení bytu. Avšak cenu ovlivňuje mnoho dalších faktorů, které budou popsány níže.

**Lokalita nebo poloha** - poloha v mnoha případech tvoří až 90% ceny nemovitosti. Nachází-li se nemovitost v pěkném městě a v klidné lokalitě, tak bude její cena vždy vyšší než podobné nemovitosti v nehezkém městě s umístěním nemovitosti v rušné ulici. A byt ve městě bude vždy dražší než byty na vesnici. Jiná cena bytu bude např. na Pražském sídlišti nebo na sídlišti Máj.

**Velikost** - je zřejmé, že nejméně se zaplatí za nejmenší byt. Největší zájem je o byty s jednou nebo dvěma místnostmi a kuchyňským koutem, neboť na ně finančně dosáhnou i méně bohaté vrstvy obyvatel.

***Stáří a stav bytu*** - čím starší byt, tím je levnější, avšak obecně záleží především na jeho stavu. Cihlové domy jsou dražší, přestože jsou mnohdy výrazně starší než stejně velké panelové byty na sídlišti. Pokud někdo kupuje desítky let starý byt po rekonstrukci, pak za něj zaplatí výrazně více, než kdyby byt zůstal v původním stavu.

***Stav domu a výše podlaží*** - byty nacházející se v cihlových domech jsou asi o 30 procent dražší, než v domech panelových. Cenu bytu mírně ovlivňuje i stav domu, výtah a využitelné společné prostory domu. Ve starších domech se musí odečíst z ceny bytu v přízemí obvykle 10 až 20 procent. Naopak nejvyšší patro znamená minus 5 až 10 procent, v případě absence výtahu i 15 procent. V nové výstavbě mají přízemní byty často zahrádky, pak naopak cena roste. Totéž se děje v případě, když je v nejvyšším patře mezonet nebo atypický půdní byt. Pak mohou lidé zaplatit až o 20 procent více.

***Typ vlastnictví*** - družstevní byty jsou asi o 10 procent levnější, než byty v osobním vlastnictví a i jejich nabídka je podstatně širší. Avšak nelze na ně čerpat hypotéku a často bývají zatíženy nesplacenou anuitou. Rozhodujícím faktorem je umožnění převodu bytu do osobního vlastnictví. Co se týče obecních bytů, ty se prodávat nesmějí.

***Dopravní dostupnost a okolí*** - i zde platí přímá úměra, čím je byt lépe dopravně dostupný, tím je dražší a naopak. I v zajímavé čtvrti klesá cena bytu u rušné silnice, zvláště s hlučným celodenním provozem. Rovněž sousedství továrny nebo autodílny, hospody, chemické čistírny či jiné hlučné provozovny může snížit hodnotu až o 20 procent. Naopak upravené okolí, park s lavičkami, blízkost přírodní rezervace, sousedství vilové čtvrti zvedá zájem, někdy až o desetinu. Cenu ovlivňuje i blízkost obchodu, nákupního centra nebo školy.



#### **4.4 Analýza jednotlivých dotačních titulů**

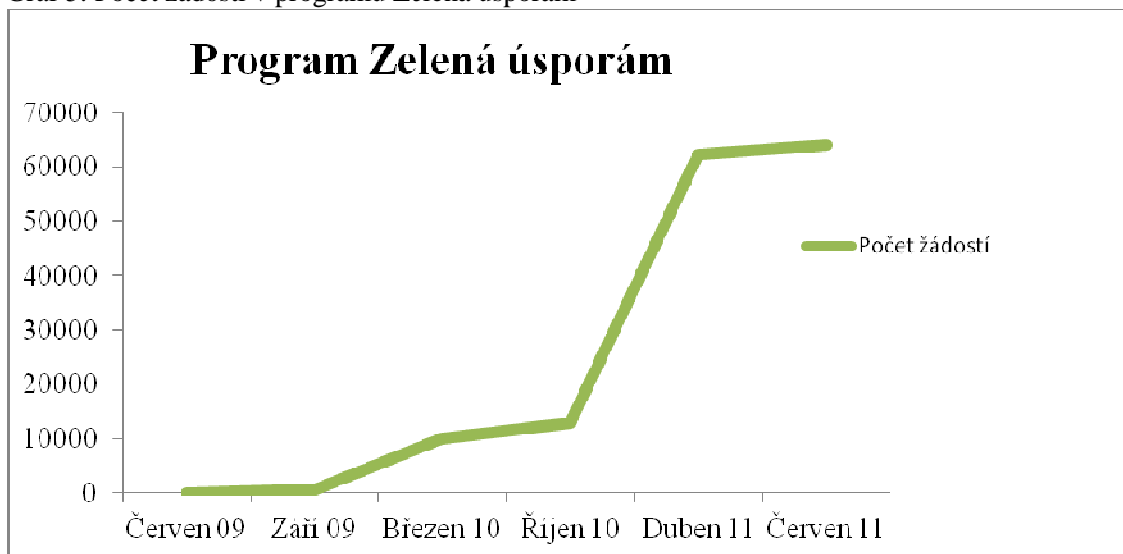
V této část diplomové práce bude porovnáno několik bytových domů, které splnily stanovené podmínky a získaly jednu z uvedených dotací, které byly představeny v první části. Zaměří se především na Zelenou úsporám, dotace Panel a Nový Panel a na Integrovaný plán rozvoje. Bude přihlíženo na rozsah rekonstrukce, typ vlastnictví nebo výše dotace.

#### **4.5 Zelená úsporám a jednotlivé bytové domy**

Program Zelená úsporám je vyhlášen Ministerstvem životního prostředí ČR a jeho financování a řízení je zajišťováno Státním fondem životního prostředí ČR. Cílem programu je podpořit vybraná opatření úspor energie a využití obnovitelných zdrojů energie, která povedou k výraznému snížení emisí oxidu uhličitého a emisí dalších znečišťujících látek v oblasti bydlení. O dotaci je možné zažádat v případě zateplení, výstavby v pasivním energetickém standardu, výměnou neekologického vytápění za účinnější zdroj nebo instalací solárně-termických kolektorů.

Bytové domy dostávají dotace, až když je investiční záměr realizován a dokončen. Musí doložit zaplacení všech faktur, které se týkají vybraných opatření. Většina bytových domů, ale nemá dostatek vlastních finančních prostředků, což musí řešit úvěrem u nějaké banky. Banky většinou umožní část úvěru splatit získanou podporou jako mimořádnou splátku. Podpora se uvolňuje na základě prokázaných investičních nákladů jednorázově, a to zásadně v Kč, na základě Rozhodnutí o poskytnutí podpory a bezhotovostním převodem na bankovní účet příjemce podpory uvedeného v žádosti o podporu. Převod bude proveden do 90-ti dnů od předložení Smlouvy o poskytnutí dotace žadatelem a doložení splněných podmínek smlouvy.

Graf 5: Počet žádostí v programu Zelená úsporám



Zdroj: Státního fondu životního prostředí

Z počátku není možné tento program hodnotit podle počtu přijatých žádostí, protože takto velkým programům trvá delší dobu, než se rozjedou, přesto je důležité vystihnout trend růstu přijatých žádostí. Od roku 2009 začíná počet žádostí výrazně růst, také z důvodu, že došlo k otevření programu dalším sektorům budov, bytovým domům a veřejnému sektoru, což bylo velmi diskutabilní, na jednu stranu je potřeba zateplit i tyto budovy, nicméně tyto sektory mají na rozdíl od majitelů rodinných domů možnost žádat o podporu i z jiných programů. Přesto i v tomto směru přinesl program mnoho pozitiv.

#### 4.5.1 Bytový dům A

První porovnávaný bytový dům je nazván jako bytový dům A. Právní forma je společenství vlastníků jednotek. Budova je součástí řady dalších domů, má tvar L a zakončuje celý blok, má čtyři podlaží, tři vchody a 24 bytových jednotek. Celková zastavěná plocha je 472 m<sup>2</sup>. Nachází se v katastrálním území České Budějovice 7. Bytový dům je postaven klasickou technologií vyzdívaných stěn, proto se společenství rozhodlo pro podporu na komplexní zateplení obálky budovy vedoucí k dosažení nízkoenergetického standardu.

Vytápěná plocha objektu je **1 607,40 m<sup>2</sup>**. Měrná potřeba tepla na vytápění byla tepelným auditem vypočítána na 191 kWh/m<sup>2</sup> za rok. Aby byly splněny podmínky pro získání podpory, je nutné provést zateplení obvodových stěn, zateplení střechy nebo stropu nejvyššího podlaží, zateplení stropu nevytápěného sklepa a zateplení stěn mezi vytápěným a nevytápěným prostorem. Společenství vlastníků si muselo na investiční záměr vzít dlouhodobý bankovní úvěr.

Tabulka 3: Přehled investic bytového domu A v Kč

Celkové investiční náklady	Dotace	Zbylé náklady
<b>2 314 925,00</b>	<b>1 687 770,00</b>	<b>627 155,00</b>

Zdroj: Vlastní zpracování

Výpočet dotace:  $1\,607,40 \times 1\,050 = \mathbf{1\,687\,700,- \text{ Kč}}$ .

Základem dotace je velikost podlahové plochy. Dotovaná částka byla určena podle podporovaného opatření celkového zateplení s dosažením měrné roční potřeby tepla na vytápění max. 55 kWh/m<sup>2</sup>. Výše podpory je 1 050 Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy, maximálně však 120 m<sup>2</sup> na bytovou jednotku.

Společenství vlastníků A potřebovalo na rekonstrukci, kdy bylo provedeno komplexní zateplení objektu, 2 314 925,- Kč. Získalo dotaci ve výši 1 687 770,- Kč. Společenství A tedy investovalo do rekonstrukce 627 155,- Kč. Další přínos pro bytový dům nastane také v úspoře tepla. Po realizaci opatření je měrná roční potřeba tepla na vytápění 51 kWh/m<sup>2</sup> za rok dojde tedy k úspoře tepla na vytápění o **73 %**.

#### **4.5.2 Bytový dům B**

Druhý porovnávaný bytový dům je nazván jako bytový dům B. Právní forma je společenství vlastníků jednotek. Budova je samostatně stojící a má tvar I, čtyři podlaží, tři vchody a 32 bytových jednotek. Nachází se v katastrálním území České Budějovice 7. Bytový dům je postaven klasickou zděnou technologií. Společenství se rozhodlo pro podporu na komplexní zateplení obálky budovy vedoucí k dosažení nízkoenergetického standardu.

Vytápěná plocha objektu je **2 645 m<sup>2</sup>**. Měrná potřeba tepla na vytápění byla tepelným auditem vypočítána na 98,4 kWh/m<sup>2</sup> za rok. Aby byly splněny podmínky pro získání podpory, je nutno u uvedené nemovitosti provést následující opatření. Zateplení obvodových stěn, zateplení střechy nebo stropu nejvyššího podlaží, zateplení stropu nevytápěného sklepa a zateplení stěn mezi vytápěným a nevytápěným prostorem. Společenství vlastníků si muselo na investiční záměr vzít dlouhodobý bankovní úvěr.

Tabulka 4: Přehled investic bytového domu B v Kč

<b>Celkové investiční náklady</b>	<b>Dotace</b>	<b>Zbylé náklady</b>
<b>4 900 262,00</b>	<b>3 969 000,00</b>	<b>931 262,00</b>

Zdroj: Vlastní zpracování

Výpočet dotace:  $2\,645 \times 1\,500 = \mathbf{3\,969\,000,-\text{ Kč}}$ .

Základem dotace je opět velikost podlahové plochy. Dotovaná částka byla určena podle podporovaného opatření celkového zateplení s dosažením měrné roční potřeby tepla na vytápění max. 30 kWh/m<sup>2</sup>. Výše podpory u tohoto opatření je stanovena na 1 500 Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy, maximálně však 120 m<sup>2</sup> na bytovou jednotku.

Společenství vlastníků B potřebovalo na rekonstrukci, kdy bylo provedeno komplexní zateplení objektu 4 900 262,- Kč. Výše dotace byla 3 969 000,- Kč. Společenství B tedy investovalo do rekonstrukce 931 262,- Kč. Další přínos pro bytový dům nastane také v úspoře tepla. Po realizaci opatření je měrná roční potřeba tepla na vytápění 28,8 kWh/m<sup>2</sup> za rok, dojde tedy k úspoře tepla na vytápění o **70 %**.

#### **4.5.3 Bytový dům C**

Další porovnávaný bytový dům je nazván jako bytový dům C. Právní forma je opět společenství vlastníků jednotek. Budova je samostatně stojící a má tvar I, čtyři podlaží, dva vchody a 24 bytových jednotek. Celková zastavěná plocha je 558 m<sup>2</sup>. Nachází se v katastrálním území České Budějovice 7. Bytový dům je postaven klasickou zděnou technologií. Společenství se

rozhodlo pro podporu na komplexní zateplení obálky budovy za účelem zlepšení jeho tepelně izolačních vlastností vedoucí k dosažení nízkoenergetického standardu.

Vytápěná plocha objektu je **1 912,9 m<sup>2</sup>**. Měrná potřeba tepla na vytápění byla tepleným auditem vypočtena na 110 kWh/m<sup>2</sup> za rok. Aby byly splněny podmínky pro získání podpory, je nutno u uvedené nemovitosti provést následující opatření. Zateplení obvodových stěn, zateplení střechy nebo stropu nejvyššího podlaží, zateplení stropu nevytápěného sklepa a zateplení stěn mezi vytápěným a nevytápěným prostorem. Dále je nutná výměna zbývajících dřevěných oken za plastová. Společenství vlastníků si vzalo na investiční záměr dva dlouhodobé bankovní úvěry, přičemž jeden zaplatila získanou dotací.

Tabulka 5: Přehled investic bytového domu C v Kč

<b>Celkové investiční náklady</b>	<b>Dotace</b>	<b>Zbylé náklady</b>
<b>3 799 228,00</b>	<b>2 007 600,00</b>	<b>1 791 628,00</b>

Zdroj: Vlastní zpracování

Výpočet dotace:  $1\,912,9 \times 1\,050 = 2\,007\,600,-$  Kč.

Základem dotace je velikost podlahové plochy. Dotovaná částka byla určena podle podporovaného opatření celkového zateplení s dosažením měrné roční potřeby tepla na vytápění max. 55 kWh/m<sup>2</sup>. Výše podpory je 1 050Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy, maximálně však 120 m<sup>2</sup> na bytovou jednotku.

Společenství vlastníků C potřebovalo na rekonstrukci objektu 3 799 228,- Kč. Dotace byla ve výši 2 007 600,- Kč. Společenství C investovalo do rekonstrukce týkající se zateplení domu 1 791 628,- Kč. Další přínos pro bytový dům nastane také v úspoře tepla. Po realizaci opatření je měrná roční potřeba tepla na vytápění 42 kWh/m<sup>2</sup> za rok, dojde tedy k úspoře tepla na vytápění o **62%**.

#### 4.5.4 Bytový dům D

Další porovnávaný bytový dům je nazván jako bytový dům D. Právní forma je opět společenství vlastníků jednotek. Budova je samostatně stojící objekt, má tvar I, tři podlaží, budova je rozdělena na dva vchody a 12 bytových jednotek. Jedná se o nepanelový bytový dům. Celková zastavěná plocha je 370m<sup>2</sup>. Nachází se v katastrálním území České Budějovice 3. Společenství se rozhodlo pro podporu na technické systémy užívané pro celoroční ohřev teplé vody s přitápěním.

Původní zdroj tepla pro přípravu teplé vody bylo centrální zásobování teplem. Vytápěná plocha objektu je **966,4 m<sup>2</sup>**. Měrná potřeba tepla na vytápění byla 49 kWh/m<sup>2</sup> za rok a potřeba tepla pro přípravu teplé vody byla 19 833,2 kWh za rok. Aby byly splněny podmínky pro získání podpory, je nutné u uvedené nemovitosti provést následující opatření. Instalovat solárně-termické systémy, které obsahují kolektor, regulaci, akumulární nádrž a rozvody k využívání celoročnímu ohřevu teplé vody a přitápění. Společenství vlastníků zaplatilo investiční záměr z vlastních zdrojů.

Tabulka 6: Přehled investic bytového domu D v Kč

<b>Celkové investiční náklady</b>	<b>Dotace</b>	<b>Zbylé náklady</b>
<b>805 680,00</b>	<b>420 000,00</b>	<b>385 680,00</b>

Zdroj: Vlastní zpracování

Výpočet dotace: 12 x 35 000 = **420 000,- Kč**.

Základem dotace je počet bytových jednotek v domě. Dotovaná částka byla určena podle podporovaného opatření na solární systémy pro přípravu teplé vody a přitápění. Výše podpory je 35 000,- Kč na jednu bytovou jednotku.

Společenství vlastníků D stála změna ohřevu vody na solární systémy 805 680,- Kč. Získalo dotace ve výši 420 000,- Kč. Společenství D potřebovala na investiční záměr změny systému na ohřev teplé vody 385 680,- Kč. Po realizaci opatření je množství vyrobeného tepla pro přípravu teplé vody 11 219,3 kWh za rok a množství vyrobeného tepla pro přitápění 2 679 kWh za rok .

#### 4.5.5 Bytový dům E

Další porovnávaný bytový dům je nazván jako bytový dům E. Právní forma je společenství vlastníků jednotek. Budova je samostatně stojící a má tvar I, tři podlaží, dva vchody a 12 bytových jednotek. Nachází se v katastrálním území České Budějovice 3. Bytový dům je postaven klasickou zděnou technologií. Společenství se rozhodlo pro podporu na kvalitní zateplení vybraných částí obálky budovy za účelem zlepšení jeho tepelně izolačních vlastností vedoucí k dosažení nízkoenergetického standardu.

Vytápěná plocha objektu je **958 m<sup>2</sup>**. Měrná potřeba tepla na vytápění byla tepleným auditem vypočtena na 201,6 kWh/m<sup>2</sup> za rok. Aby byly splněny podmínky pro získání podpory, je nutno u uvedené nemovitosti provést následující opatření. Zateplení stropu nad vrchním podlažím a zateplení fasády štitových zdí domu. Společenství vlastníků zaplatilo investiční záměr z vlastních zdrojů.

Tabulka 7: Přehled investic bytového domu E v Kč

Celkové investiční náklady	Dotace	Zbylé náklady
586 400,00	574 800,00	14 600,00

Zdroj: Vlastní zpracování

Výpočet dotace:  $958 \times 600 = 574\ 800,-$  Kč.

Základem dotace je velikost podlahové plochy. Dotovaná částka byla určena podle podporovaného opatření dílčího zateplením se snížením roční měrné potřeby tepla na vytápění o 30 %. Výše podpory je 600 Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy, maximálně však 120 m<sup>2</sup> na bytovou jednotku.

Společenství vlastníků E potřebovalo na rekonstrukci objektu 586 400,- Kč. Dotace byla ve výši 574 800,- Kč. Společenství E investovalo do rekonstrukce týkající se zateplení domu 14 600,- Kč. Další přínos pro bytový dům nastane také v úspoře tepla. Po realizaci opatření je

měrná roční potřeba tepla na vytápění 139,5 kWh/m<sup>2</sup> za rok, dojde tedy k úspoře tepla na vytápění o **30%**.

#### 4.5.6 Bytový dům F

Další porovnávaný bytový dům je nazván jako bytový dům F. Právní forma je opět společenství vlastníků jednotek. Budova je součástí řady domů, které tvoří tvar U. Budova má čtyři podlaží, dva vchody a 20 bytových jednotek. Nachází se v katastrálním území České Budějovice 7. Bytový dům je postaven klasickou zděnou technologií. Společenství se rozhodlo pro podporu na komplexní zateplení obálky budovy za účelem zlepšení jeho tepelně izolačních vlastností vedoucí k dosažení nízkoenergetického standardu.

Vytápěná plocha objektu je **1 234,1 m<sup>2</sup>**. Měrná potřeba tepla na vytápění byla tepleným auditem vypočtena na 164 kWh/m<sup>2</sup> za rok. Aby byly splněny podmínky pro získání podpory, je nutno u uvedené nemovitosti provést následující opatření. Zateplení obvodových stěn, zateplení střechy nebo stropu nejvyššího podlaží, zateplení stropu nevytápěného sklepa a zateplení stěn mezi vytápěným a nevytápěným prostorem. Dále je nutná výměna zbývajících dřevěných oken za plastová. Společenství vlastníků si vzalo na investiční záměr dva dlouhodobé bankovní úvěry, přičemž jeden zaplatila získanou dotací.

Tabulka 8: Přehled investic bytového domu F v Kč

Celkové investiční náklady	Dotace	Zbýlé náklady
2 028 914,00	1 295 805,00	733 109,00

Zdroj: Vlastní zpracování

Výpočet dotace:  $1\,234,1 \times 1\,050 = 1\,295\,805,-$  Kč.

Základem dotace je velikost podlahové plochy. Dotovaná částka byla určena podle podporovaného opatření celkového zateplení s dosažením měrné roční potřeby tepla na vytápění max. 55 kWh/m<sup>2</sup>. Výše podpory je 1 050 Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy, maximálně však 120 m<sup>2</sup> na bytovou jednotku.



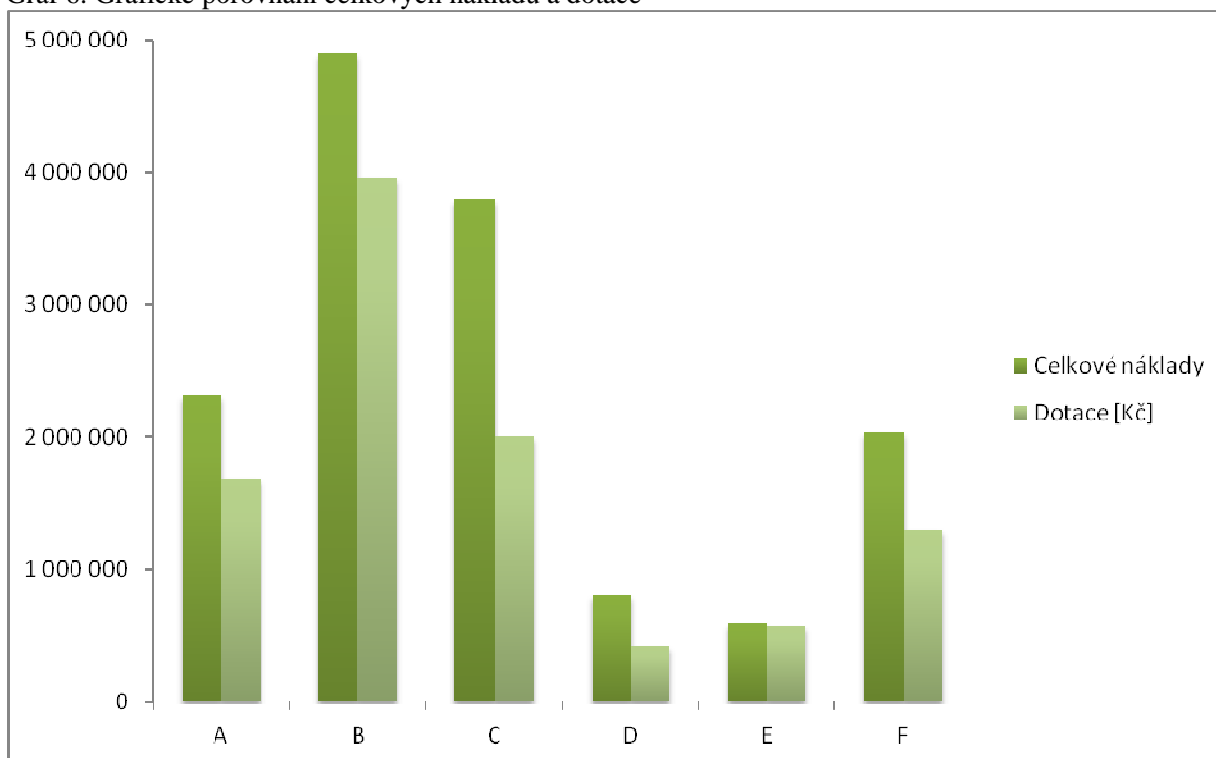
Společenství vlastníků F potřebovalo na rekonstrukci objektu 2 028 914,- Kč. Dotace byla ve výši 1 295 805,- Kč. Společenství F investovalo do rekonstrukce týkající se zateplení domu 733 109,- Kč. Další přínos pro bytový dům nastane také v úspoře tepla. Po realizaci opatření je měrná roční potřeba tepla na vytápění 50,8 kWh/m<sup>2</sup> za rok, dojde tedy k úspoře tepla na vytápění o **68,9 %**.

#### **4.5.7 Vyhodnocení**

První část analýzy je zakončena celkovým vyhodnocením efektivnosti dotací v programu Zelená úsporám pro jednotlivé bytové domy. Bylo postupně představeno šest typově různých bytových domů, na které byly aplikovány různé druhy podpory opatření. Aby dosáhli požadovaného opatření, museli zvolit firmu, která splnila kritéria pro zápis do Seznamu odborných dodavatelů, vedený Státním fondem životního prostředí. Protože pouze služeb podnikatelských subjektů uvedených v tomto seznamu mohou žadatelé využít při realizaci projektů podporovaných v programu Zelená úsporám. Přesto se dá zhodnotit dotace v programu Zelená úsporám, jako nejdostupnější. Je vhodná pro jakýkoliv bytový dům, který splní stanovená opatření a požadavky.

V České republice nebyl doposud žádný program se stejným zaměřením ani finančními kapacitami, jako je Zelená úsporám. Proto není snadné program Zelená úsporám s něčím porovnat nebo hodnotit jeho celkovou efektivitu. Většina realizovaných opatření je dlouhodobého charakteru a jejich skutečný dopad se plně projeví až s odstupem několika let.

Graf 6: Grafické porovnání celkových nákladů a dotace



Zdroj: Vlastní zpracování

V uvedeném grafu je patrné, že dotace představuje více než 50 % celkových nákladů, u bytového domu E jde téměř o 100 %. Dotace v programu Zelená úsporám není, ale závislá na výši celkových nákladů, ale na vytápěné podlahové ploše a vybraném opatření. Přesto je velmi pozitivní, že přispívá v takové výši, která motivuje majitele bytových domů nejen k rekonstrukci a celkovému zlepšení domu, ale zároveň vede k dalším úsporám.

**Bytový dům A**, s 24 bytovými jednotkami a vytápěnou podlahovou plochou 1 607,40 m<sup>2</sup>, zvolil komplexní zateplení a zažádal o dotaci, kde se zaručil zajistit opatření, kterým dosáhne na roční potřebu tepla na vytápění max. 55 kWh/m<sup>2</sup> a úspora tepla dosahuje 73 %.

**Bytový dům B**, s 32 bytovými jednotkami a vytápěnou podlahovou plochou 2 645 m<sup>2</sup>, zvolil také komplexní zateplení a zažádal o dotaci, kde se ale zaručil zajistit opatření, kterým dosáhne na roční potřebu tepla na vytápění max. 30 kWh/m<sup>2</sup>. Společenství tím získalo větší dotaci, kdy místo 1 050,- Kč za m<sup>2</sup> dostalo 1 500,- Kč za m<sup>2</sup>. Úspora tepla dosahuje 70 %.

**Bytový dům C**, s 24 bytovými jednotkami a vytápěnou podlahovou plochou 1 912,9m<sup>2</sup>, zvolil komplexní zateplení a zažádal o dotaci, kde se zaručil zajistit opatření, kterým dosáhne na roční potřebu tepla na vytápění max. 55 kWh/m<sup>2</sup> a úspora tepla dosahuje 62 %.

**Bytový dům D**, s 12 bytovými jednotkami a vytápěnou podlahovou plochou 966,4 m<sup>2</sup>, se rozhodl pro podporu na technické systémy užívané pro celoroční ohřev teplé vody s přitápěním. Po realizaci opatření, je úspora nejen vyrobeného tepla pro přípravu teplé vody, ale i samotného tepla.

**Bytový dům E**, s 12 bytovými jednotkami a vytápěnou podlahovou plochou 958 m<sup>2</sup>, zvolil částečné zateplení a zažádal o dotaci, kde se zaručil zajistit opatření, kterým sníží roční spotřebu tepla na vytápění o 30 %.

**Bytový dům F**, s 20 bytovými jednotkami a vytápěnou podlahovou plochou 1 234,1 m<sup>2</sup>, zvolil komplexní zateplení a zažádal o dotaci, kde se zaručil zajistit opatření, kterým dosáhnou na roční potřebu tepla na vytápění max. 55 kWh/m<sup>2</sup> a úspora tepla dosahuje 68,9 %.

Tabulka 9: Zhodnocení dotace Zelená úsporám na m<sup>2</sup>

Bytový dům	Vytápěná plocha [m <sup>2</sup> ]	Celkové náklady [Kč]	Dotace [Kč]	Celkové náklady na m <sup>2</sup>	Dotace na m <sup>2</sup>	Úspora na m <sup>2</sup>
A	1 607,40	2 314 925	1 687 770	1440,17	1050	390,17
B	2 645,00	4 900 262	3 969 000	1852,65	1500	352,65
C	1 912,90	3 799 228	2 007 600	1986,11	1050	936,11
D	966,4	805 680	420 000	833,69	435	398,69
E	958	586 400	574 800	612,11	600	12,11
F	1 234,10	2 028 914	1 295 805	1644,04	1050	594,04

Zdroj: Vlastní zpracování

Výše uvedená tabulka představuje úsporu na m<sup>2</sup> při využití dotace Zelená úsporám. Při porovnání jednotlivých bytových domů bylo zaměřeno na vytápěnou plochu bytového domu, celkové náklady, dotace na m<sup>2</sup> a úsporu m<sup>2</sup>, kterou bytový dům díky dotaci získal. Největší úspory dosáhl

bytovým dům C, tedy 936,11,- Kč/m<sup>2</sup>, nejméně bytový dům E, tedy 12,11,- Kč/ m<sup>2</sup>, což bylo způsobeno, tím že bytový dům žádal o dotaci jen na částečné zateplení.

Aby byl program správně pochopen, je nezbytné vnímat jej v širokém kontextu mnoha okolností. Většina bytových domů je vysoce energeticky náročná a úspory formou zateplení se mohou pohybovat v řádu desítek procent. Zelená úsporám svou výší poskytovaných dotací, nemá v České republice obdobu. Ačkoliv byl program za tento krok zpočátku kritizován, zapojení odborných akreditovaných firem znamenalo vysokou kvalitu prováděných opatření a navíc nastartoval trend zateplování a přispěl i k podpoře pasivního stavitelství. Pro zájemce o zateplení program znamenal především výraznou jistotu finanční podpory, která pomohla zajistit vstupní kapitál, který by jinak majitelé domů k zateplení neměli.

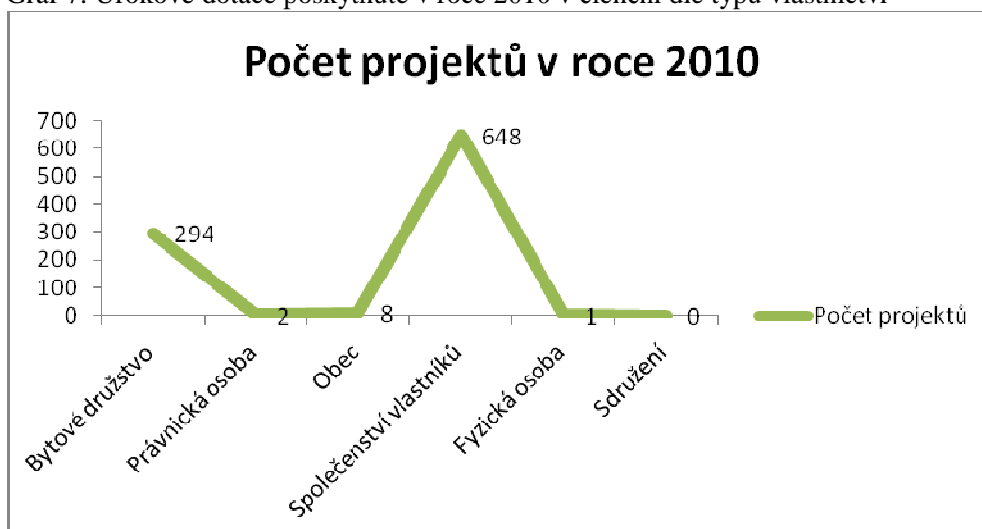
#### **4.6 Program Panel a jednotlivé bytové domy**

Program Panel a Nový Panel je zaměřen především na rekonstrukci a zaručuje žadateli snadnější přístup k bankovním úvěrům a výhodnější úroky. Dotace směřují primárně na opravy panelových domů, jako jsou sanace základů či statických poruch nosné konstrukce domu. Musí se vždy realizovat celá řada požadovaných stavebních úprav. Zateplení vnějšího pláště budovy je vnímáno pouze jako jedna z oprav.

Počet dotovaných úprav není omezen. Bytový dům tak může opravy provádět postupně a žádat o příspěvek na každou práci zvlášť. Podmínky programu Panel jsou potenciálně přísnější v požadavku na množství úprav, které je třeba realizovat. V oblasti zateplení jsou ovšem podmínky benevolentnější, proto se o dotaci může žádat i při nákupu levnějších oken, či méně důkladného zateplení fasády a střechy.

Je nutné upozornit, že v rámci jedné žádosti může být poskytnuta dotace jen k jednomu úvěru. Dotaci na úhradu úroků nelze poskytnout k té části úvěru, jenž byl či bude použit na činnosti, ke kterým již byla poskytnuta jiná dotace z prostředků státních a evropských fondů.

Graf 7: Úrokové dotace poskytnuté v roce 2010 v členění dle typu vlastnictví



Zdroj: Vlastní zpracování

Nejvíce dotací v rámci programu Panel za rok 2010 bylo, dle předpokladů, poskytnuto různým společenství vlastníků, s počtem 648 projektů. Na druhém místě jsou bytová družstva s počtem 294 projektů. Ostatním právníckým i fyzickým osobám, obcím a sdružením bylo poskytnuto dohromady zanedbatelných 11 podpor.

Tabulka 10: Celkový přehled programu Panel a Nový Panel

Rok	Počet žádostí	Výše dotace [v tis. Kč]	Podporovaný úvěr [v tis. Kč]	Opravené byty
2001	18	34 904	119 707	1 600
2002	40	251 933	778 259	4 537
2003	145	429 155	1 377 663	5 684
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	22 600
<b>Celkem</b>	<b>9 359</b>	<b>12 854 424</b>	<b>50 662 303</b>	<b>356 505</b>

Zdroj: Vlastní zpracování

Tabulka představuje celkový přehled o počtu žádostí, poskytnuté dotace i počet opravených bytů.

Počet žádostí postupně rostl. Nejvíce žádostí i opravených bytů bylo v roce 2007, kdy poskytnuté dotace dosáhly částky 4 299 981 000,- Kč. Následně počet žádostí klesá, přesto v roce 2009 bylo podáno 2 203 žádostí a bylo poskytnuto 2 653 385 000,- Kč. V roce 2010 bylo podáno pouze 953 žádostí.

Státní fond rozvoje bydlení je jedním z nástrojů státní bytové politiky. Státní fond rozvoje bydlení je samostatnou právnickou osobou a má plnou vlastní právní subjektivitu. Úkolem fondu je vytvářet, akumulovat a rozšiřovat finanční prostředky určené na podporu investic do bydlení.

V další části bude opět představeno několik různých bytových domů, které splnili podmínky a žádali o dotace v programu Panel.

#### **4.6.1 Bytový dům G**

Prvním porovnávaným bytovým domem, který si zvolilo dotaci v programu Panel, je nazván jako bytový dům G. Právní forma je bytové družstvo. Budova je součástí řadového bytového bloku, má osm podlaží, jeden vchod a 32 bytových jednotek. Nachází se v katastrálním území České Budějovice 2. Budova je postavena klasickou panelovou technologií. Bytové družstvo získalo dotaci na úhradu úroků k úvěru z programu Panel, který slouží na opravy a modernizace panelových domů, kterou zajišťuje Českomoravská záruční a rozvojová banka.

**Družstvo investovalo do zateplení domu a střechy, výměny oken i balkónů, a výměnu elektrických zařízení a rozvodů.**

Tabulka 11: Přehled investic bytového domu G v Kč

<b>Celkové investiční náklady</b>	<b>Dotace na úhradu úroků</b>	<b>Zbýlé náklady</b>
<b>5 000 000,00</b>	<b>1 630 070,00</b>	<b>3 369 930,00</b>

Zdroj: Vlastní zpracování

Bytové družstvo potřebovalo na financování oprav domu úvěr ve výši 5 000 000,- Kč a získalo dotace na úhradu úroků na ve výši 1 630 070,- Kč. Bytové družstvo investovalo do výše uvedené

rekonstrukce 3 369 930,- Kč. Tato dotace je vyplácena formou zálohové výplaty. První výplata je ve výši 112 418,- Kč, poté bude bytové družstvo dostávat peníze pololetně, vždy ke 12. 03. a 12. 09. až do roku 2021 ve výši 56 209,- Kč. Poslední platba proběhne 13. 03. 2021 ve výši 56 218,- Kč.

#### 4.6.2 Bytový dům H

Další porovnávaný bytový dům je nazván jako bytový dům H. Právní forma je společenství vlastníků. Bytový dům je koncipován jako samostatně stojící budova, má třináct podlaží, jeden vchod a 65 bytových jednotek. Nachází se v katastrálním území České Budějovice 3. Budova je postavena klasickou panelovou technologií. Společenství vlastníků získalo dotaci na úhradu úroků k úvěru z programu Panel, který slouží na opravy a modernizace panelových domů, kterou zajišťuje Českomoravská záruční a rozvojová banka.

**Společenství se rozhodlo pro stavební úpravy s výměnou původních oken, balkónových dveří, vchodových dveří, balkonů, a výtahu.**

Tabulka 12: Přehled investic bytového domu H v Kč

Celkové investiční náklady	Dotace na úhradu úroků	Zbylé náklady
12 000 000,00	3 995 387,00	8 004 613,00

Zdroj: Vlastní zpracování

Společenství vlastníků potřebovalo na financování oprav domu 12 000 000,- Kč a získalo dotace na úhradu úroků na ve výši 3 995 387,- Kč. Společenství investovalo do výše uvedené rekonstrukce 8 004 613,- Kč. Tato dotace je vyplácena formou zálohové výplaty. Společenství vlastníků bude dostávat peníze pololetně, vždy k 22. 03. a 22. 09. až do roku 2021 ve výši 137 772,- Kč. Poslední platba proběhne 22. 09. 2021 ve výši 137 771,- Kč.

### 4.6.3 Bytový dům I

Další porovnávaný bytový dům je nazvaný jako bytový dům I. Právní forma je bytové družstvo. Bytový dům má tvar I, pět podlaží, čtyři vchody a 65 bytových jednotek. Nachází se v katastrálním území České Budějovice 2. Budova je postavena klasickou panelovou technologií. Bytové družstvo získalo dotaci na úhradu úroků k úvěru z programu Panel, který slouží na opravy, modernizace nebo regenerace panelových domů, kterou zajišťuje Českomoravská záruční a rozvojová banka.

**Družstvo investovalo do zateplení domu a střechy, výměny oken a balkónových dveří.**

Tabulka 13: Přehled investic bytového domu I v Kč

<b>Celkové investiční náklady</b>	<b>Dotace na úhradu úroků</b>	<b>Zbýlé náklady</b>
<b>6 600 000,00</b>	<b>2 196 985,00</b>	<b>4 403 015,00</b>

Zdroj: Vlastní zpracování

Bytové družstvo potřebovalo na financování oprav domu 6 600 000,- Kč a získalo dotace na úhradu úroků na ve výši 2 196 985,- Kč. Společenství investovalo do výše uvedené rekonstrukce 4 403 015,- Kč. Tato dotace je vyplácena formou zálohové výplaty. Bytové družstvo bude dostávat peníze pololetně, vždy k 26. 06. a 28. 12. až do roku 2020 ve výši 75 758,- Kč. Poslední platba proběhne 28. 12. 2020 ve výši 75 761,- Kč.

### 4.6.4 Bytový dům J

Další porovnávaný bytový dům je nazván jako bytový dům J. Právní forma je společenství vlastníků. Budova je samostatně stojící a má osm podlaží, jeden vchod a 32 bytových jednotek. Nachází se v katastrálním území České Budějovice 2. Budova je postavena klasickou panelovou technologií. Společenství získalo dotaci na úhradu úroků k úvěru z programu Panel, který slouží na opravy a modernizace panelových domů, kterou zajišťuje Českomoravská záruční a rozvojová banka.



**Společenství se nerozhodlo pro stavební úpravy a investovalo do zateplení a renovace domu a střechy a přístavby lodžii.**

Tabulka 14: Přehled investic bytového domu J v Kč

Celkové investiční náklady	Dotace na úhradu úroků	Zbylé náklady
5 172 775,00	912 307,00	4 260 468,00

Zdroj: Vlastní zpracování

Společenství vlastníků potřebovalo na financování oprav domu 5 172 775,- Kč a získalo dotace na úhradu úroků na ve výši 912 307,- Kč. Společenství investovalo do výše uvedené rekonstrukce 4 260 468,- Kč. Tato dotace je vyplácena formou zálohové výplaty. První výplata je ve výši 62 918,- Kč, poté bude společenství vlastníků dostávat peníze pololetně, vždy k 21. 03. a 21. 09. až do roku 2022 ve výši 31 459,- Kč. Poslední platba proběhne 21. 03. 2022 ve výši 31 455,- Kč.

#### 4.6.5 Bytový dům K

Další porovnávaný bytový dům je nazván jako bytový dům K. Právní forma je společenství vlastníků. Budova je samostatně stojící a má osm podlaží, jeden vchod a 32 bytových jednotek. Nachází se v katastrálním území České Budějovice 2. Budova je postavena klasickou panelovou technologií. Společenství získalo dotaci na úhradu úroků k úvěru z programu Panel, který slouží na opravy a modernizace panelových domů, kterou zajišťuje Českomoravská záruční a rozvojová banka.

**Společenství se rozhodlo pro opravu střešního pláště, zateplení fasády, opravu balkonů, a výměnu oken.**

Tabulka 15: Přehled investic bytového domu K v Kč

Celkové investiční náklady	Dotace na úhradu úroků	Zbylé náklady
4 153 792,00	745 078,00	3 408 714,00

Zdroj: Vlastní zpracování

Společenství vlastníků potřebovalo na financování oprav domu 4 153 792,- Kč a získalo dotace na úhradu úroků na ve výši 745 078,- Kč. Společenství investovalo do výše uvedené rekonstrukce 3 408 714,- Kč. Tato dotace je vyplácena formou zálohové výplaty. Společenství vlastníků bude dostávat peníze pololetně, vždy k 08. 06. a 07. 12., až do roku 2022 ve výši 24 836,- Kč. Poslední platba proběhne 25. 05. 2023 ve výši 24 834,- Kč.

#### **4.6.6 Bytový dům L**

Další porovnávaný bytový dům je nazván jako bytový dům L. Právní forma je společenství vlastníků. Budova je samostatně stojící a má osm podlaží, jeden vchod a 32 bytových jednotek. Nachází se v katastrálním území České Budějovice 7. Budova je postavena klasickou panelovou technologií. Společenství získalo dotaci na úhradu úroků k úvěru z programu Panel, který slouží na opravy a modernizace panelových domů, kterou zajišťuje Českomoravská záruční a rozvojová banka.

**Společenství investovalo do povrchové úpravy fasády, včetně zateplení, výměny sklepních oken, rekonstrukce střešního pláště včetně zateplení, opravy balkonů a výměny vchodových dveří.**

Tabulka 16: Přehled investic bytového domu L v Kč

<b>Celkové investiční náklady</b>	<b>Dotace na úhradu úroků</b>	<b>Zbylé náklady</b>
<b>3 000 000,00</b>	<b>682 231,00</b>	<b>2 317 769,00</b>

Zdroj: Vlastní zpracování

Společenství vlastníků potřebovalo na financování oprav domu 3 000 000,- Kč a získalo dotace na úhradu úroků na ve výši 682 231,- Kč. Společenství investovalo do výše uvedené rekonstrukce 2 317 769,- Kč. Tato dotace je vyplácena formou zálohové výplaty. Společenství vlastníků bude dostávat peníze pololetně, vždy k 19. 03. a 19. 03., až do roku 2016 ve výši 34 112,- Kč. Poslední platba proběhne 20. 03. 2017 ve výši 34 103,- Kč.

#### 4.6.7 Bytový dům M

Další porovnávaný bytový dům je nazván jako bytový dům M. Právní forma je společenství vlastníků. Budova je samostatně stojící a má čtyři podlaží, tři vchody a 36 bytových jednotek. Nachází se v katastrálním území České Budějovice 3. Budova je postavena klasickou panelovou technologií. Společenství získalo dotaci na úhradu úroků k úvěru z programu Panel, který slouží na opravy a modernizace panelových domů, kterou zajišťuje Českomoravská záruční a rozvojová banka.

**Společenství investovalo do povrchové úpravy fasády, včetně zateplení, výměny oken a vchodových dveří a do rekonstrukce střešního pláště včetně zateplení.**

Tabulka 17: Přehled investic bytového domu M v Kč

<b>Celkové investiční náklady</b>	<b>Dotace na úhradu úroků</b>	<b>Zbylé náklady</b>
<b>4 250 000,00</b>	<b>701 076,00</b>	<b>3 548 924,00</b>

Zdroj: Vlastní zpracování

Společenství vlastníků potřebovalo na financování oprav domu 4 250 000,- Kč a získalo dotace na úhradu úroků na ve výši 701 076,- Kč. Společenství investovalo do výše uvedené rekonstrukce 3 548 924,- Kč. Tato dotace je vyplácena formou zálohové výplaty. Společenství vlastníků bude dostávat peníze pololetně, vždy k 08. 06. a. 08. 12., až do roku 2016 ve výši 25 966,- Kč. Poslední platba proběhne 08. 06. 2022 ve výši 25 960,- Kč.

#### 4.6.8 Bytový dům N

Další porovnávaný bytový dům je nazván jako bytový dům N. Právní forma je společenství vlastníků. Budova je samostatně stojící a má šest podlaží, pět vchodů a 60 bytových jednotek. Nachází se v katastrálním území České Budějovice 7. Budova je postavena klasickou panelovou technologií. Společenství získalo dotaci na úhradu úroků k úvěru z programu Panel, který slouží na opravy a modernizace panelových domů, kterou zajišťuje Českomoravská záruční a rozvojová banka.

**Společenství investovalo do povrchové úpravy fasády, včetně zateplení, rekonstrukce střešního pláště včetně zateplení, oprava balkonů a výměny vchodových dveří.**

Tabulka 18: Přehled investic bytového domu N v Kč

<b>Celkové investiční náklady</b>	<b>Dotace na úhradu úroků</b>	<b>Zbylé náklady</b>
<b>9 000 000,00</b>	<b>3 003 103,00</b>	<b>5 996 897,00</b>

Zdroj: Vlastní zpracování

Společenství vlastníků potřebovalo na financování oprav domu 9 000 000,- Kč a získalo dotace na úhradu úroků na ve výši 3 003 103,- Kč. Společenství investovalo do výše uvedené rekonstrukce 5 996 897,- Kč. Tato dotace je vyplácena formou zálohové výplaty. Společenství vlastníků bude dostávat peníze pololetně, vždy k 10. 03. a 08. 09., až do roku 2020 ve výši 103 555,- Kč. Poslední platba proběhne 08. 03. 2021 ve výši 103 563,- Kč.

#### **4.6.9 Bytový dům O**

Další porovnávaný bytový dům je nazván jako bytový dům O. Právní forma je společenství vlastníků. Budova je samostatně stojící a má osm podlaží, jeden vchod a 32 bytových jednotek. Nachází se v katastrálním území České Budějovice 2. Budova je postavena klasickou panelovou technologií. Společenství získalo dotaci na úhradu úroků k úvěru z programu Panel, který slouží na opravy a modernizace panelových domů, kterou zajišťuje Českomoravská záruční a rozvojová banka.

**Společenství investovalo do povrchové úpravy fasády včetně zateplení, rekonstrukce střešního pláště včetně zateplení a provedení drobných prací.**

Tabulka 19: Přehled investic bytového domu O v Kč

<b>Celkové investiční náklady</b>	<b>Dotace na úhradu úroků</b>	<b>Zbylé náklady</b>
<b>2 849 779,00</b>	<b>616 304,00</b>	<b>2 233 475,00</b>

Zdroj: Vlastní zpracování

Společenství vlastníků potřebovalo na financování oprav domu 2 849 779,- Kč a získalo dotace na úhradu úroků na ve výši 616 304,- Kč. Společenství investovalo do výše uvedené rekonstrukce 2 233 475,- Kč. Tato dotace je vyplácena formou zálohové výplaty. Společenství vlastníků bude dostávat peníze pololetně, vždy k 16. 03. a 16. 09., až do roku 2016 ve výši 30 815,- Kč. Poslední platba proběhne 16. 03. 2017 ve výši 30 819,- Kč.

#### **4.6.10 Bytový dům P**

Poslední porovnávaný bytový dům je nazván jako bytový dům P. Právní forma je společenství vlastníků. Budova je samostatně stojící a má třináct podlaží, jeden vchod a 65 bytových jednotek. Nachází se v katastrálním území České Budějovice 2. Budova je postavena klasickou panelovou technologií. Společenství získalo dotaci na úhradu úroků k úvěru z programu Panel, který slouží na opravy a modernizace panelových domů, kterou zajišťuje Českomoravská záruční a rozvojová banka.

**Společenství investovalo do povrchové úpravy fasády, včetně zateplení, rekonstrukce střešního pláště včetně zateplení, výměny oken a vchodových dveří.**

Tabulka 20: Přehled investic bytového domu P v Kč

<b>Celkové investiční náklady</b>	<b>Dotace na úhradu úroků</b>	<b>Zbylé náklady</b>
<b>8 700 000,00</b>	<b>2 919 506,00</b>	<b>5 780 494,00</b>

Zdroj: Vlastní zpracování

Společenství vlastníků potřebovalo na financování oprav domu 8 700 000,- Kč a získalo dotace na úhradu úroků na ve výši 2 919 506,- Kč. Společenství investovalo do výše uvedené rekonstrukce 5 780 494,- Kč. Tato dotace je vyplácena formou zálohové výplaty. První výplata je ve výši 201 346,- Kč, poté bude společenství vlastníků dostávat peníze pololetně, vždy k 30. 06. a 29. 12. až do roku 2020 ve výši 100 673,- Kč. Poslední platba proběhne 28. 12. 2020 ve výši 100 662,- Kč.

#### 4.6.11 Vyhodnocení

Další část analýzy je zakončena celkovým zhodnocení efektivnosti dotací v programu Panel. Bylo postupně představeno deset typově různých bytových domů, na které byly aplikovány dotace na úhradu úroků záruku. Uvedená dotace je závislá na získání dlouhodobého úvěru a financování vybraného investičního záměru.

Hlavní nevýhodou této dotace je, že není vyplacena jednorázově, pouze pololetně v rámci několika let. U představených domů většinou až 15 let. Dále musí jednotliví žadatelé o zálohovou dotaci dodávat potvrzení o splácení úvěru a to nejpozději 15 kalendářních dnů před pevně stanovenými termíny.

Určitou nejistotu představuje také to, že peněžní prostředky pro výplatu dotace jsou závislé na rozhodnutí Parlamentu Česko republiky. Proto žadatelé nebudou mít 100% jistotu, že dostanou celou přislíbenou dotaci.

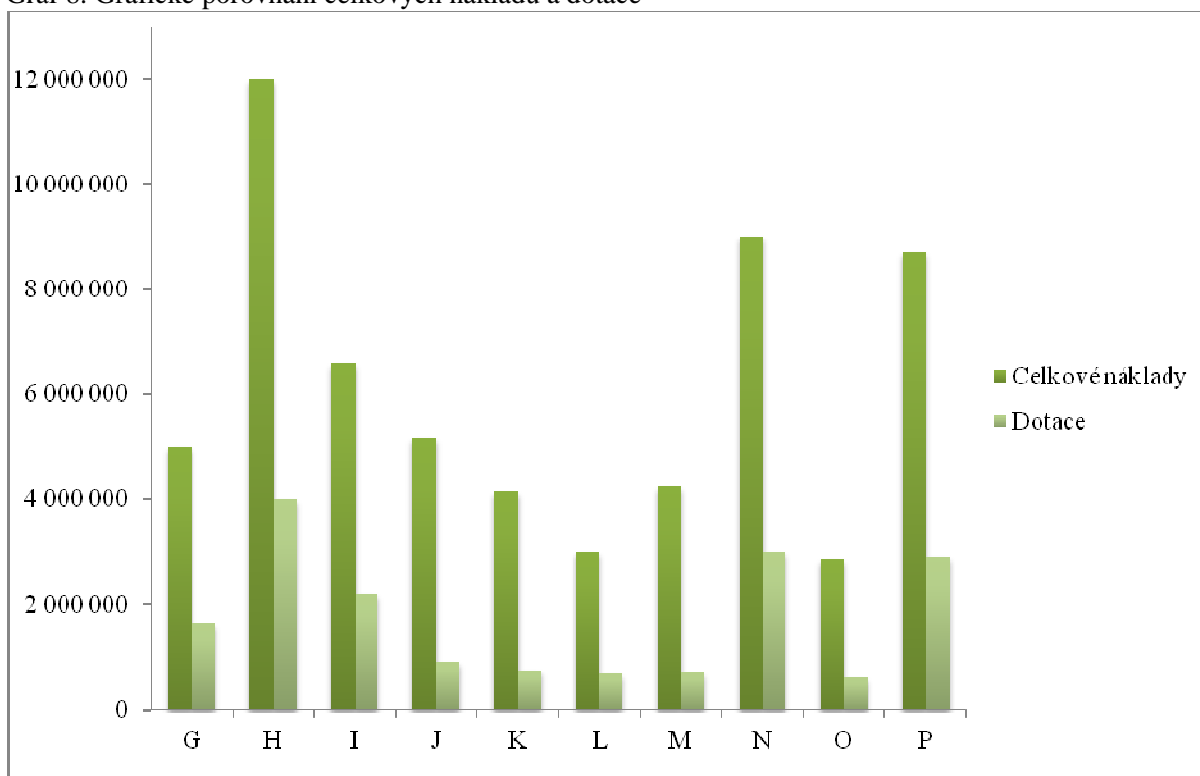
Tabulka 21: Podíl dotace na celkových nákladech v %

Bytový dům	Celkové náklady	Dotace	% podíl dotace
G	5 000 000	1 630 070	32,6
H	12 000 000	3 995 387	33,3
I	6 600 000	2 196 985	33,3
J	5 172 775	912 307	17,6
K	4 153 792	745 078	17,9
L	3 000 000	682 231	22,7
M	4 250 000	701 076	16,5
N	9 000 000	3 003 103	33,4
O	2 849 779	616 304	21,6
P	8 700 000	2 919 506	33,6

Zdroj: Vlastní zpracování

V tabulce byl zjišťován jaký procentní podíl má získaná dotace na celkové náklady. Největší podíl má bytové družstvo P, kdy dotace představuje 33,6 % z celkových nákladů. Nejmenší procentní podíl má bytový dům M, kdy dotace představuje 16,5 % celkových nákladů.

Graf 8: Grafické porovnání celkových nákladů a dotace



Zdroj: Vlastní zpracování

Z grafu je více patrné, že výše dotace, oproti programu Zelená úsporám, dosahuje hodnoty okolo 30 % či méně procent celkových nákladů. Většina domů, které žádaly o dotaci v programu Panel, však investovaly více peněžních prostředků a zvolily obsáhlejší rekonstrukci, než jsou nutná opatření v programu Zelená úsporám.

**Bytový dům G**, s 32 bytovými jednotkami investoval do zateplení domu a střechy, výměny oken i balkonů a výměny elektrických zařízení a rozvodů. Celková získaná dotace je ve výši **1 630 070,- Kč** k úvěru ve výši 5 000 000,-Kč.

**Bytový dům H** má 65 bytových jednotek. Společenství se rozhodlo pro stavební úpravy s výměnou původních oken, balkonových dveří, vchodových dveří, balkonů, a výtahu. Celková získaná dotace je ve výši **3 995 387,- Kč** k úvěru ve výši 12 000 000,-Kč.

**Bytový dům I** má 65 bytových jednotek. Bytové družstvo se rozhodlo pro opravy a regenerace domu. Celková získaná dotace je ve výši **2 196 985,- Kč** k úvěru ve výši 6 600 000,- Kč.

**Bytové domy J, K, L** jsou typově stejné domy, samostatně stojící, s osmi podlažími a s 32 bytovými jednotky, přesto se každý bytový dům rozhodl pro různé stavební úpravy.

**Společenství J** investovalo do zateplení a renovace domu, střechy a přístavby lodžii. Celková získaná dotace je ve výši **4 260 468,- Kč** k úvěru ve výši 5 172 775,- Kč.

**Společenství K** se rozhodlo pro opravu střešního pláště, zateplení fasády, opravu balkonů a výměnu oken. Celková získaná dotace je ve výši **745 078,- Kč** k úvěru ve výši 4 153 792,- Kč.

**Společenství L** investovalo do zateplení a renovace domu a střechy. Celková získaná dotace je ve výši **682 231,- Kč** k úvěru ve výši 3 000 000,-Kč.

**Bytový dům M** má 36 bytových jednotek. Společenství investovalo do povrchové úpravy fasády, včetně zateplení a výměny oken a vchodových dveří. Celková získaná dotace je ve výši **701 076,- Kč** k úvěru ve výši 4 250 000,- Kč.

**Bytový dům N** má 60 bytových jednotek. Společenství investovalo do povrchové úpravy fasády a střešního pláště včetně zateplení, oprava balkonů a výměna vchodových dveří. Celková získaná dotace je ve výši **3 003 103,- Kč** k úvěru ve výši 9 000 000,- Kč.

**Bytový dům O** má 32 bytových jednotek. Společenství investovalo do povrchové úpravy fasády včetně zateplení, rekonstrukce střešního pláště včetně zateplení a provedení drobných prací. Celková získaná dotace je ve výši **616 304,- Kč** k úvěru ve výši 2 849 779,- Kč.

**Bytový dům P** má 65 bytových jednotek. Společenství investovalo do povrchové úpravy fasády a střešního pláště včetně zateplení, výměna oken a vchodových dveří. Celková získaná dotace je ve výši **2 919 506,- Kč** k úvěru ve výši 8 700 000,- Kč.



## **4.7 Integrovaný plán rozvoje města České Budějovice**

Pro potřeby zateplování lze částečně využít také Integrovaný plán rozvoje města, který je přímo řízen Ministerstvem pro místní rozvoj a je zaměřen na řešení společných regionálních problémů v oblastech významných pro veřejný zájem. Je rozdělen do 6 prioritních os, přičemž z pohledu zateplování je nejvýznamnější Osa 5.2 - Zlepšení prostředí v problémových sídlištích. Přestože je možné z tohoto programu čerpat na zateplení a energetické úspory budov, nejsou k tomu tyto programy primárně určeny, a tomu odpovídá i nízké množství žádostí, jejichž celkový finanční objem je v porovnání s jinými programy zanedbatelný.

Hlavním cílem je koordinace aktivit měst při řešení společných problémů a efektivita spočívá především v synergickém efektu. V rámci prioritní oblasti 3 – Optimalizace hospodaření s energiemi již začala některá města z tohoto fondu čerpat. Mezi tato města patří i České Budějovice.

V této části budou hodnoceny dva bytové domy. Přičemž první provedl kompletní rekonstrukci budovy. Druhý bytový dům využil dotaci pouze na výměnu výtahu. Oba bytové domy se nacházejí na sídlišti Máj v Českých Budějovicích, kde probíhá regenerace sídliště.

### **4.7.1 Bytový dům R**

První porovnávaný bytový dům je nazván jako bytový dům R. Právní forma je společenství vlastníků. Budova je první dům v řadovém bytovém bloku, má osm podlaží, jeden vchod a 16 bytových jednotek. Nachází se v katastrálním území České Budějovice 2.

**Společenství se rozhodlo pro stavební úpravy spočívající ve výměně oken a dveří, výměně balkónů, zateplení odvodového a střešního pláště a rekonstrukce výtahu, včetně klempířských úprav a související stavebních prací.**

Tabulka 22: Přehled investic bytového domu R v Kč

<b>Celkové investiční náklady</b>	<b>Dotace</b>	<b>Zbylé náklady</b>
<b>7 750 893,00</b>	<b>4 198 417,00</b>	<b>3 552 476,00</b>

Zdroj: Vlastní zpracování

Společenství vlastníků potřebovalo na financování oprav domu 7 750 893,- Kč a v rámci Integrovaného plánu rozvoje měst získalo dotaci ve výši 4 198 417,- Kč. Společenství investovalo do výše uvedené rekonstrukce 3 552 476,- Kč. Tuto dotaci získalo společenství, po skončení veškerých prací, do půl roku převodem na běžný účet.

#### **4.7.2 Bytový dům S**

Druhý porovnávaný bytový dům je nazván jako bytový dům S. Právní forma je opět společenství vlastníků. Budova je součástí řadového bytového bloku, který má tvar U, má osm podlaží, jeden vchod a 16 bytových jednotek. Nachází se v katastrálním území České Budějovice 2. Společenství se rozhodlo pro stavební úpravy spočívající ve výměně výtahu.

**Společenství zažádalo o dotaci v rámci Integrovaného operačního systému, pod názvem prioritní osy Národní podpora územního rozvoje, která spadá pod Cíl konvergence. Název oblasti podpory je zlepšení prostředí v problémových sídlištích.**

Tabulka 23: Přehled investic bytového domu S v Kč

<b>Celkové investiční náklady</b>	<b>Dotace</b>	<b>Zbylé náklady</b>
<b>1 056 820,00</b>	<b>596 298,00</b>	<b>468 522,00</b>

Zdroj: Vlastní zpracování

Společenství vlastníků potřebovalo na financování oprav domu 1 056 820,- Kč a získalo dotace ve výši 596 298,- Kč. Společenství investovalo do výše uvedené rekonstrukce výtahu pouze 468 522,- Kč. Dotaci získalo společenství, po skončení veškerých prací, do půl roku převodem na běžný účet.

### 4.7.3 Vyhodnocení

Poslední část analýzy je zakončena celkovým zhodnocení efektivnosti dotací v rámci Integrovaného plánu rozvoje města. Byly představeny pouze dva bytové domy, které splnili stanovené podmínky a jsou ve vymezeném prostoru, které definovalo město České Budějovice.

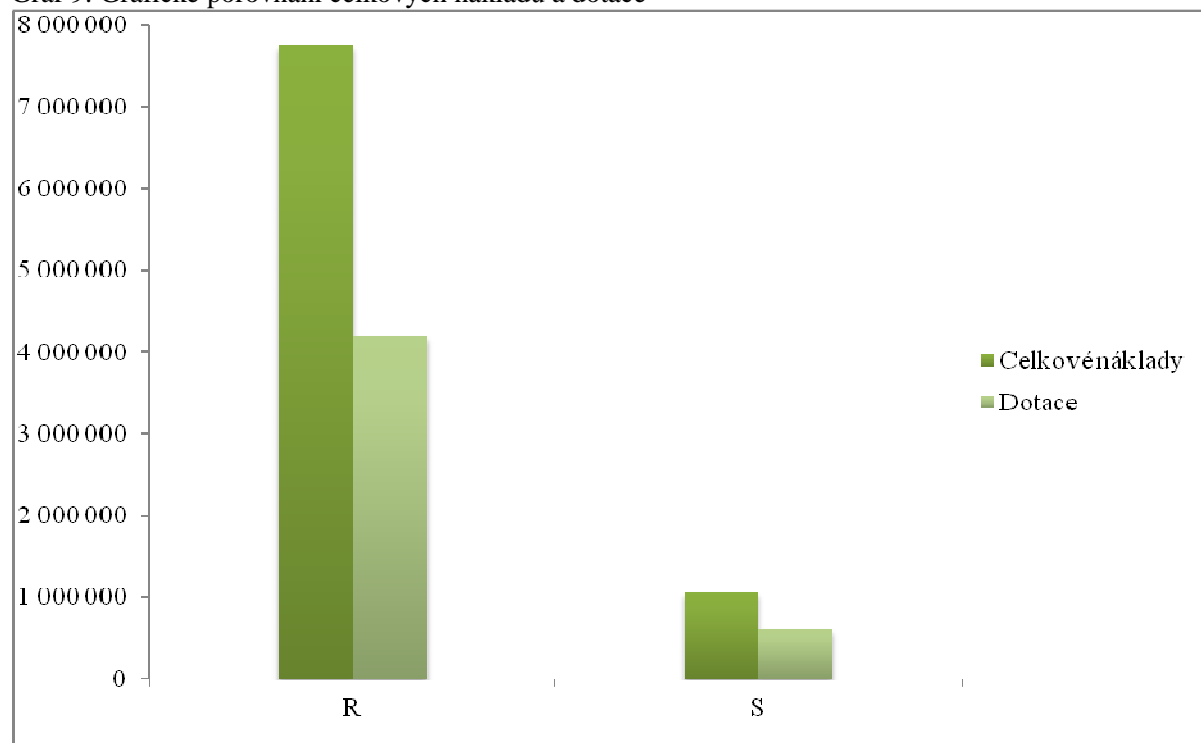
Tabulka 24: Podíl dotace na celkových nákladech v %

Bytový dům	Celkové náklady	Dotace	%
R	7 750 893	4 198 417	54,2
S	1 056 820	596 298	56,4

Zdroj: Vlastní zpracování

V tabulce byl zjišťován jaký procentní podíl má získaná dotace na celkové náklady. Oba porovnávané domy získali dotaci, která přesahuje 50 % celkových nákladů na rekonstrukci svého bytového domu.

Graf 9: Grafické porovnání celkových nákladů a dotace



Zdroj: Vlastní zpracování

Ve výše uvedeném grafu je vidět, že dotace dosahují hodnoty více než 50 % celkových nákladů. S ohledem na provedenou rekonstrukci, lze stanovit, že takto získaná dotace je velmi příznivá pro oba bytové domy.

**Společenství R** se rozhodlo pro kompletní rekonstrukci a investovalo do zateplení a renovace domu celkem 7 750 893,- Kč. Celková získaná dotace je ve výši **4 198 417,- Kč**.

**Společenství S** se rozhodlo pro výměnu výtahu. Celková získaná dotace je ve výši **596 298,- Kč** k úvěru ve výši 1 056 820,-Kč.

Integrovaný plán rozvoje města je prostředkem k získání velkého objemu dotací ze strukturálních fondů Evropské unie v programovaném období 2007-2013 a představuje soubor vzájemně obsahově a časově provázaných akcí, které jsou realizovány ve vymezeném území nebo v rámci tematického přístupu ve městech a směřují k dosažení společného cíle rozvoje regionu, města či lokality. Proto získat tuto dotaci není jednoduché. Vyřízení žádostí je také časově i věcně náročné, vyžaduje umístění tabulky o čerpání dotací v rámci Integrovaného plánu rozvoje města, ale také mnoho doložených dokumentů, např. faktury, které musí splňovat určité náležitosti. Většina objektů, které čerpají tyto dotace, si zajistí odborného asistenta, který vše potřebné vyřídí.

## 5 Komplexní zhodnocení provedené analýzy

Cílem analýzy bylo zhodnotit zdroje poskytované Evropskou unií a veřejného rozpočtu a porovnat aplikaci dotací pro jednotlivé bytové domy, které žádali o dotace v rámci Zelená úsporám, o dotace v programu Panel a z Integrovaného plánu rozvoje měst. Bylo přihlíženo na velikost a druh stavebních úprav, vlastnictví bytového domu, počet bytových jednotek a druh podpory, o kterou bytový dům žádalo. Byla zohledněna výše investice, získaná dotace a konečné náklady.

Tabulka 25: Zhodnocení nákladů a dotací na bytovou jednotku

Bytový dům	Počet b.j.	Dotace [Kč]	Zbylé náklady [Kč]	Dotace/b.j.	Náklady/b.j.
A	24	1 687 770	627 155	70 324	26 131
B	32	3 969 000	931 262	124 031	29 102
C	24	2 007 600	1 791 628	83 650	74 651
D	12	420 000	385 680	35 000	32 140
E	12	574 800	14 600	47 900	1 217
F	20	1 295 805	733 109	64 790	36 655
G	32	1 630 070	3 369 930	50 940	105 310
H	65	3 995 387	8 004 613	61 467	123 148
I	65	2 196 985	4 403 015	33 800	67 739
J	32	912 307	4 260 468	28 510	133 140
K	32	745 078	3 408 714	23 284	106 522
L	32	682 231	2 317 769	21 320	72 430
M	36	701 076	3 548 924	19 474	98 581
N	60	3 003 103	5 996 897	50 052	99 948
O	32	616 304	2 233 475	19 260	69 796
P	65	2 919 506	5 780 494	44 915	88 931
R	16	4 198 417	3 552 476	262 401	222 030
S	16	596 298	468 522	37 269	29 283

Zdroj: Vlastní zpracování

Tabulka představuje srovnání všech bytových domů bez ohledu na získanou dotaci. Je porovnávána výše nákladů a získaná dotace na bytovou jednotku. Nejnižší náklady na bytovou jednotku má bytový dům E, tedy 1 217,- Kč. Je to způsobeno především částečným zateplením, kde ani

celková investice nebyla velká. Nejvyšší náklady na bytovou jednotku má bytový dům R, tedy 222 030,-Kč. Výše nákladů je dána kompletní rekonstrukcí celého domu. Bytový dům R však získal nejvyšší dotaci na bytovou jednotku, tedy 262 401,- Kč. Nejmenší dotaci na bytovou jednotku získal bytový dům O, a to 19 260,- Kč.

Bydlení je oprávněně vnímáno jako jedna ze základních lidských potřeb. Lidé spojují bydlení s pocitem jistoty a bezpečí. Proto se převážná část vlastníků snaží zajistit hezké, moderní, ale i úsporné bydlení. Protože náklady na bydlení stále rostou a tento trend bude pokračovat i v budoucnosti, je v dnešní době potřeba se více zaměřit především na snižování energetické náročnosti bytů a přitom brát ohled na zvyšování kvality stávajícího bytového fondu.

Největší výzvou a zároveň nejtěživějším problémem je modernizace a regenerace bytového fondu ve vlastnictví jednotlivých lidí, obzvláště panelových sídlišť. O nutnosti těchto stavebních akcí již v současnosti není pochyb, a s tím se ukazuje nezastupitelná role podpory státu. V tomto ohledu se osvědčil program Panel, realizovaný Státním fondem rozvoje bydlení. Dále byl představen zcela nový program Zelená úsporám od Ministerstva životního prostředí, který se zaměřuje pouze na výměnu neekologického vytápění a instalaci solárních kolektorů pro ohřev teplé vody, zateplení a výměnu oken.

Pro bytové domy jsou dostatečné možnosti a nabídky, jak revitalizovat a odstranit tím konstrukční vady, zkvalitnit provoz, prodloužit životnost, výrazně zlepšit vzhled a snížit náklady na vytápění. Poté mohou nabízet stejně kvalitní bydlení jaké je v mnoha jiných již zrekonstruovaných bytových domech.

Z hlediska spektra oblastí podpůrných programů lze nabídku považovat za dostatečnou a bytové domy si mohou vybrat, co chtějí, potřebují a co jim bude vyhovovat. Je totiž bez pochyby, že veškeré podpory, které je možné získat na různé rekonstrukce bytových domů, pozitivně přispívají nejen na kvalitu bydlení, úsporu nákladů, ale také na zhodnocení jejich majetku.

Vlivem dřívější doby, kdy se koukalo především na kvantitu a kvalita šla stranou, není jednoduché pro tyto vlastníky sehnat dostatek zdrojů na kompletní opravy celého domu. Převážná

část si musí na tyto investice brát drahé dlouhodobé úvěry, proto poskytované dotace ulehčí rozpočtu nejen celého domu, ale i jednotlivým vlastníkům, kteří musejí přispívat do společného fondu, který následně slouží k údržbě a k opravám společných částí domu.

Existuje několik dobrých tipů, proč se rozhodnout k opravě bytového domu co nejdříve, jde především o úsporu nákladů za vytápění a údržbu, zvýšení celkové hodnoty domu a jednotlivých bytů, zvýšení pohodlí bydlení a zlepšení vzhledu domu, prodloužení životnosti domu, ale i ochrana před nepříznivými vnějšími vlivy a před hlukem. Důležité je také odstranění konstrukčních chyb, odstranění poruch statického charakteru a okamžitá ochrana obvodového pláště domu.

V programu **Zelená úsporám** jde hlavně o podporu kvalitního zateplování bytových domů nebo náhradu stávajícího způsobu vytápění za nový. Dotace v rámci Zelená úsporám přispívají na snížení emisních skleníkových plynů. O podpory žádají převážně klasické zděné bytové domy. Je možné zvolit komplexní nebo částečné zateplení bytového domu.

I přes řadu dílčích nedostatků lze program Zelená úsporám hodnotit jako velice úspěšný. Významným pochybením bylo pozdní zastavení přijímání žádostí, které jsou ovšem chybou manažerskou, nikoliv systémovou. Získané investice byly efektivně a ve velice krátkém čase investovány do vytyčených cílů. Výrazný zájem občanů svědčí o kvalitě a správném nastavení programu. Přesto je důležité si uvědomit, že program byl prvním svého druhu a rozsahu v České republice a proto měla správa minimum zkušeností. Aby měl program opravdu smysl a byl dlouhodobě přínosný, je nezbytné koncipovat dlouhodobou strategii národního rozsahu s dostatečným a stálým zdrojem financování.

Programu lze vytýkat hlavně jeho nepřehlednost. I po spuštění programu se velice často měnily podmínky poskytování podpory a byly vydávány a upravovány nové směrnice i jejich přílohy. Management programu, který se navíc v průběhu měnil, se zřejmě nejprve obával, že nezvládne alokovat veškerou podporu a tak začal změkčovat podmínky a otevírat program novým skupinám žadatelů. Počet zájemců díky tomu enormně stoupl a Státní fond životního prostředí začal nově otevřené podpory opět rušit. Kdyby zůstaly podmínky a skupiny příjemců od začátku stejné,

program by sice alokoval peníze později, příjem žádostí by byl ale plynulejší. Samotné pozastavení příjmu žádostí bylo provedeno neprofesionálně. Pro bytové domy byl příjem pozastaven bez jakéhokoliv předchozího upozornění a o celkovém pozastavení informoval Státní fond životního prostředí pouze s týdenním předstihem. Přitom vypracování veškeré projektové dokumentace, které musí podání žádosti nutně předcházet, může trvat několikanásobně delší dobu.

Oproti programu Zelená úsporám, **dotace v programu Panel** umožňuje snížit úrokové zatížení z úvěru na financování oprav panelového i nepanelového bytového domu a vzhledem k omezené životnosti konstrukce panelových domů, která je stanovená asi na 100 let je nutné začít s asanací českobudějovických panelových sídlišť i samostatných panelových domů co nejdříve.

O dotace v rámci **Integrovaného plánu rozvoje města České Budějovice** mohou bohužel žádat bytové domy, které spadají do městem vymezené oblasti. Pro tento program není prioritou rekonstrukce nebo zateplení bytových domů a nedostatečné informace vlastníků bytových jednotek a členů bytových družstev způsobilo, že zájem o dotace je velmi nízký. Přesto s výše uvedené analýzy, lze konstatovat, že tyto dotace jsou účinné a napomáhají ve velké míře snížit celkové náklady vynaložené na rekonstrukci domu.

Všechny činnosti, které směřují ke zlepšení bytového fondu, jsou přínosem nejen pro samotné vlastníky, ale také pro obce a města. Proto je důležité, aby podpora směřovala správným směrem. Pokud je ve městě kvalitní a příjemné bydlení, nehrozí, že se nemovitosti stávají podnětem, k vystěhování a nastěhování sociálně slabších a problémových občanů, kteří sebou přinášejí pouze negativní přístup k majetku.

České Budějovice vítají opravy bytových domů, protože samo město se nadále snaží o revitalizaci různých ploch určených k bydlení, které přispívají ke zvýšené kvalitě bydlení jako celku. Jde hlavně o úpravu a výsadbu zeleně, výstavbu dětských hřišť nebo parkovišť. Ať už tyto investice jsou z vlastního rozpočtu nebo prostřednictvím Evropské unie, nemají smysl tam, kde není snaha starat se o vlastní majetek, protože veškeré provedené práce mohou být zpětně



zničeny nebo znehodnoceny. Proto je důležitá určitá souběžnost města i vlastníků pro zkvalitňování bydlení.

Hlavním cílem pro město je nabídnout kvalitní podmínky pro bydlení všem obyvatelům. Protože kvalitní bydlení patří mezi rozhodující faktory podílející se na vytváření pocitu sounáležitosti s městem. Je potřeba zlepšit fyzické prostředí pro bydlení, zajistit snadnější dostupnost a kvalitní služby občanské vybavenosti.

V Českých Budějovicích je možné využít také několika lokálních zdrojů. České Budějovice se též snaží podporovat vlastníky bytových domů bezúročnou nebo nízkourokovou půjčkou např. na výměnu oken. Představují však příležitost jen pro část obyvatel a objem podpory je v porovnání se Zelenou úsporám nebo programem Panel výrazně nižší. V praxi však existuje mnoho různých podpor, které podpoří zkvalitňování bydlení, ale nebyly cílem této práce.

V Českých Budějovicích jsou bytové domy rozmístěny po celém městě. Ať už se jedná o samostatně stojící bytové domy nebo sídliště, je na pohled zřejmé, že se i nadále na všech místech opravují nebo zateplují. Určitě je příjemné vidět barevné budovy, s hezkými balkony a čistým prostředím než pouze šedé kostky a nepořádek. K tomuto trendu přispívají nejen poskytované dotace, ale i snaha vlastníků. Pro rozvoj bydlení v Českých Budějovicích jsou dotace velkým přínosem.

Česká republika by měla mít i nadále snahu prostřednictvím svého rozpočtu a s pomocí Evropské unie dále podporovat ty, kteří se snaží o svůj majetek pečovat a opravovat ho. Pouze tak zajistí rostoucí kvalitu bydlení. Proto i legislativa a podmínky pro získání dotací by měli být co nejvíce přijatelnější a dostupné těm, kteří o ni žádají. Nikdo však nemůže počítat s tím, že obec, stát nebo Evropská unie bude hradit veškeré náklady vlastníků bytových jednotek. U takto nastavených podpor jde především o to motivovat občany, aby se o své nemovitosti starali, snižovali náklady a tím si sami zajistili kvalitní, dostupné a stabilní bydlení.

V současnosti je řada poskytovaných dotací pozastavena nebo zrušena. Ať už se jedná o Zelenou úsporám, která pouze zastavila přijímání žádostí. Hlavním důvodem byl výrazný růst počtu

žádostí a s tím související nutnost překontrolovat správnost všech dosud podaných žádostí a zjistit sumu disponibilních prostředků. Přesto se počítá s tím, že program bude znovu otevřen.

Program Nový Panel přijímá od 02. 02. 2012 nové žádosti. Další dotace, které poskytuje Státní fond rozvoje bydlení, jsou především úvěry na výstavbu nájemních bytů, úvěry obcím na opravy a modernizaci bytového fondu nebo povodňové programy.

Na základě výše uvedené analýzy lze konstatovat, že všechny domy, bez ohledu na druh podpory, snížili celkový náklad rekonstrukce a přispěli na kvalitnější, úspornější bydlení v Českých Budějovicích. I když je možnost využívání podpor oblíbený, záleží na každém vlastníkovi bytové jednotky, jak bude k opravám svého domu přistupovat a jakou zvolí cestu financování. Stát i Evropská unie zatím podporuje tento trend a záleží na všech, jak tyto možnosti využijí.

Dle mého názoru jsou nejefektivnější dotace v programu Zelená úsporám. Nejenže sníží celkové náklady na zateplení a výměnu oken o více než 50 %, tak účinnost tohoto opatření pocítí všichni vlastníci i v budoucnu. S provedeným opatřením dochází také ke snížení spotřeby tepla a v dnešní době, kdy ceny energií neustále rostou, je tento jev více než pozitivní.

## 6 Závěr

Cílem práce „Čerpání dotačních titulů finančních zdrojů EU na rozvoj bydlení v Českých Budějovicích“ bylo provedení analýzy, posouzení a zhodnocení finančních prostředků ze zdrojů Evropské unie a z veřejných rozpočtů České republiky a jejich vliv na rozvoj bydlení v Českých Budějovicích.

Bydlet musí a chce každý. Kvalita prostředí, ve kterém žijeme, přímo ovlivňuje naše jednání a chování. Dostupnost a kvalita bydlení je podstatnou podmínkou udržení integrace osobnosti a jejího dalšího rozvoje. Proto je bydlení jedna ze základních a důležitých lidských potřeb a každý člověk chce mít hezké, čisté a útulné bydlení, ať už se jedná o samotný byt nebo prostor kolem bytového domu. Každá modernizace stojí hodně úsilí i peněz. Různé podpory, které poskytuje Evropská unie a Česká republika z veřejných rozpočtů napomáhají, aby investice do bydlení byly pro samotné občany reálné.

Zajištění bydlení je v základu osobní odpovědností jednotlivce a kvalita jeho bydlení je přímo úměrná jeho ekonomickým možnostem. Ekonomické možnosti člověka jsou odrazem jeho schopností, ale i stavu ekonomického prostředí, ve kterém se pohybuje. Samotné vlastnictví bytu sebou nese řadu práv a povinností, které je nutné dodržovat. Velmi důležitá je komunikace mezi družstevníky nebo vlastníky bytových jednotek. Komunikace a vzájemné soužití se stávají stále složitějšími, především kvůli nezájmu některých členů, generačním nebo majetkovým rozdílům. Proto se stále setkáváme s názorem, že vlastním pouze byt a chodba není můj majetek, bydlím v přízemí, proto já výtah nepotřebuji nebo nebydlím-li pod střechem, tak se opravovat nebude apod. Tyto nemilé situace ovlivňují činnost celého domu. Tyto fatální důsledky přetrvávají ze socialistické doby, kdy všechno patřilo všem, a nikdo se nemusel o nic nestarat. Tyto lidé si neuvědomují, že mají určitý podíl na všech společných prostorách, které je nutné spravovat.

Také díky tomu, že se průběžně neinvestovalo do modernizace domů, ať už se jde o zateplení vnějších stran, výměnu oken, výtahu, stoupaček nebo elektrických rozvodů, je většinou nutná kompletní rekonstrukce. Většina bytových domů řeší rekonstrukci půjčkou dlouhodobého úvěru, protože nestačilo do společného fondu naspořit dostatek peněz. Dotace, které jsou nabízeny,

napomáhají finančně ulehčit situaci všem lidem, kteří bydlí v těchto domech. Důležitý je správný výběr dotace.

Program Zelená úsporám je dobře systematicky navržený a nastavený, proto je třeba vyzdvihnout jeho celkovou koncepci. Je zaměřený na tepelné úspory a energetickou efektivitu budov a právě tato oblast má v ČR největší potenciál. Investice jsou určeny přímo pro občany, jsou snadno představitelné a podporovaná oblast není diskutabilním nebo dokonce konfliktním tématem. Toto vše zvyšuje nejen hodnotu programu, ale i cenu prodávaných emisních povolenek. Program je zároveň pevně zakotven v legislativě, kde je jasně stanoven způsob využití peněz, čímž se zvyšuje stabilita a důvěryhodnost programu. Pokud dům splní všechna opatření, získá dotaci, která nejen přispívá ke snížení celkových nákladů, ale zajistí i úsporu tepla. Získat tuto dotaci vyžaduje vypracovat tepelný audit, doložit řádně vyplněné žádosti a zaručit, že byli skutečně splněni daná opatření. Splatnost dotace pro bytový dům je 90 dní po předání všech realizačních protokolů a podepsání Smlouvy o poskytnutí podpory z programu Zelená úsporám.

Program Panel zase napomáhá s nákladnou asanací a revitalizací panelových bytových domů, pro které představují stavební úpravy velkou finanční zátěž. Tato revitalizace neznámá jenom zateplení budovy a výměnu oken, ale také výměnu výtahu, vnitřních rozvodů apod. a to nejen kvůli požadavku Evropské unie. Bytový dům získá dotaci po doložení smlouvy o úvěru a kolaudačního rozhodnutí. Velkou nevýhodou této dotace je, že předem stanovené částky dostává dvakrát do roka a v případě nedostatku veřejných prostředků nárok na další dotaci zaniká.

Integrovaný operační program napomáhá městům s celkovou revitalizací obytných zón. Město vytipuje konkrétní části, na které se chce zaměřit a v rámci tohoto programu a mohou bytové domy, které stojí v těchto částech, žádat o dotace na rekonstrukci budov. Proto tento program přispívá na rozvoj bydlení komplexně. Nárok na tuto dotaci mají ovšem jen ty subjekty, které spadají do vymezeného území nebo v rámci tematického přístupu ve městech a směřují k dosažení společného cíle či cílů města, obce či lokality. Podmínky pro získání dotace jsou jasně vymezené a jsou časově i věcně náročné. Přesto mohou bytové domy získat dotaci, která tvoří více než 50 % celkových nákladů.

V této práci představuji velký počet různých bytových domů a přehled získaných dotací, které nejvíce přispívají na rozvoj bydlení v Českých Budějovicích. Byly zhodnoceny celkové náklady a získaná dotace. Proto se domnívám, že informace mohou být využitelné při rozhodování mnoha vlastníků bytových jednotek nebo bytových družstev, kteří uvažují o rekonstrukci svého domu a nevědí jakou formu dotace zvolit, přičemž ta musí být pro jejich bytový dům nejlepší volbou.

Na závěr lze shrnout, že čím déle bude bytový dům otálet, bude vyžadovaná samotná rekonstrukce celého domu nejen nákladnější z ekonomického hlediska, ale do budoucna se může stát, že Evropská unie a ani stát už nebude poskytovat dotace vlastníkům bytových domů. Investice do snížení energetické náročnosti budov se vyplatí energeticky, ekonomicky i bez různých státních dotací, protože se zvyšuje hodnota budov, životní standard v nich a po delší době se prostřednictvím ušetřené energie vrátí i vstupní finance. Přesto představují státní dotace významnou pomoc při realizaci projektů tepelných úspor a rekonstrukci bytových domů.

## 7 Summary

The topic of my diploma thesis is drawing of financial subsidies EU for the development of housing in České Budějovice. Whole diploma thesis has three goals: to map financial sources from EU supply and from public budgets of Czech Republic, to find out their influence for housing development in České Budějovice, and to design the most effective model for revitalization or reconstruction of apartment buildings.

In the first part of my diploma thesis there is a description of the significance of housing, housing policy and the tasks of the concept of housing policy in Czech Republic and also defined the differences between each type of residential property. There follows the analysis of financial sources, which are provided by the Czech Republic and EU for modernization of housing. In the second part there is described the city České Budějovice and factors, which influence the housing in this city. Then there is an analyze of drawing of subsidies Zelená úsporám, Panel and Integrovaný plán rozvoje měst. The subsidies are described on different apartment building.

The housing is correctly perceived as one of the basic human needs. As with food, beverages or clothing there are the most important availability, stability and quality, because the quality of environment we are living in directly influences our behavior. To ensure the housing is a personal responsibility of individual and availability of housing is directly proportional to his/her economical possibilities. Economical possibilities of an individual are reflect his/her abilities and also the state of economic environment, he/she is living in.

All the apartment buildings must invest or they will sometimes have to invest in reconstruction or revitalization. And every modernization costs a lot of effort and money therefore all subsidies provided by European Union and the Czech Republic from public budgets help to make all the investments into housing real for individuals. The most of the residential homes solve the reconstruction by long term loan, because they did not have time to save enough money. The subsidies which are offered help to ease financial situation of all people who live in these houses. It is very important to choose the right subsidy.

Based on the analyze I have made is possible to say that all presented residential houses irrespective of the type of subsidy reduced the total costs of reconstruction and participated on higher quality and more economical housing in České Budějovice. Although the possibility of drawing the subsidies is welcomed, it is up to every owner of housing unit how to approach the reconstruction of his/her house and how to finance it. The Republic and also the EU have supported this trend so far and it depends on everyone how to use this opportunity.

**Key words**

Housing, housing policy, European Union, subsidy, Zelená úsporám, subsidy Panel, Integrovaný plán rozvoje měst

## 8 Přehled použitých zdrojů

### Publikace

- BOHÁČKOVÁ, I., HRABÁNKOVÁ, M. *Strukturální politika Evropské unie*. Praha: C. H. Beck, 2009, 181 s. ISBN 978-80-7400-111-6.
- Bytové družstvo Dubenská 3-9. *Stanovy bytového družstva*, 2010.
- CONWAY, J. *Housing Policy*. London: The Gildredge Press, 2003, s. 168. ISBN 0-9533571-2-0
- *Časopis Praktik*. Pražská vydavatelská společnost, 2010, pp. 1 -12.
- KOCOUREK, J., ČERMÁK, J., PEŠTUKA, J. *Společenství vlastníků bytových jednotek*. Praha: Eurounion, 2009, 344 s. ISB: 978-80-7317-077-6.
- KOPÁČEK J. a kol. *Encyklopedie Českých Budějovic*. České Budějovice: Jihočeské tiskárny, 1998, 591 s.
- KOVÁŘ, D., KOBLASA, P. *Ulicemi města Českých Budějovic*. České Budějovice: Protisk, 2005, 309 s. ISBN 80-86829-07-3.
- LUX, M. a kol. *Standardy bydlení 2003/04*. Praha: Sociologický ústav AV ČR, 2004, 136 s. ISBN 80-7330-055-9.
- LUX, M. a kol. *Regionální rozdíly v dostupnosti bydlení v České republice*, Praha: Sociologický ústav AV ČR, 2008, 191 s. ISBN 978-80-7330-149-1
- MAREK, D., KANTOR, T. *Příprava a řízení projektů strukturálních fondů Evropské unie*. Praha: Společnost pro odbornou literaturu, 2009, 216 s. ISBN: 978-80-87029-56-5.



- MRÁZEK, K., HORÁKOVÁ, A., HANÁK, M. *Zelená úsporám v kombinaci s programem Nový Panel*. Praha: ŠEL, 2010, 108 s.
- Ministerstvo pro místní rozvoj. *Koncepce bydlení ČR do roku 2020*. Praha, 2011, 114 s.
- Národní strategický referenční rámec
- Národní rozvojový plán
- Občanské sdružení Rudolfovska 29. *Stanovy občanského sdružení*, 2003.
- Plán rozvoje města České Budějovice
- Plán rozvoje Jihočeského kraje
- Podíloví spoluvlastníci Nerudova 24. *Stanovy podílových spoluvlastníků*, 2004.
- POLÁKOVÁ, O. *Bydlení a bytová politika*. Praha: EKOPRESS, 2006, 294 s. ISBN: 80-86929-03-5
- SCHWARTZ, A. *Housing policy in the United States*. New York: Routledge, 2010, 368 s. ISBN 0-203-86002-0
- SUCHÁNEK, J. *Družstvo jako správce privatizovaného domu*. Praha: PROSPEKTRUM 1996, 136 s. ISBN 80-7175-036-0.
- WOKOUN, R. a kol. *Regionální rozvoj*. Praha: LINDE, 2008, 475 s. ISBN 978-80-7201-699-0.
- *Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů*, § 9 odst. 1.

## Internetové zdroje

- *Americans are moving back to the city. Can all residents afford it?* [online] [cit. 2012-03-010]. Dostupné z [http://www.nhcopenhouse.org/2012/04/americans-are-moving-back-to-city-can.html?utm\\_source=feedburner&utm\\_medium=feed&utm\\_campaign=Feed%3A+nhcopenhouse%2FGIHi+%28NHC+Open+House+Blog%29](http://www.nhcopenhouse.org/2012/04/americans-are-moving-back-to-city-can.html?utm_source=feedburner&utm_medium=feed&utm_campaign=Feed%3A+nhcopenhouse%2FGIHi+%28NHC+Open+House+Blog%29)
- Borůvka, J. *Česká trh s byty*. Praha 2011[online] 2011.[cit. 2011-12-08]. Dostupné z: <http://www.panelpus.cz/cz/651.cesky-trh-s-byty>
- *Bytová politika* Praha [online] [cit. 2011-12-08]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/Bytova-politika>
- *Bytová politika, 2008*[online] 2011.[cit. 2011-03-08]. Dostupné z <http://mechatronik.blog.cz/0802/6-otazka-bytova-politika-a>
- *Housing*[online] [cit. 2012-03-010]. Dostupné z <http://www.communities.gov.uk/housing/>
- *IPRM* Praha [online] [cit. 2012-02-08]. Dostupné z: <http://www.iprm.cz/realizovane-projekty/%C4%8Cesk%C3%A9+Bud%C4%9Bjovice/66/>
- *Jerkman a.s.* [online] [cit. 2012-02-15]. Dostupné z <http://www.jerkman.as/mala-bytova-druzstva-svj-sro.htm>
- *Národní referenční rámec* [online] [cit. 2012-02-15]. Dostupné z <http://www.vlada.cz/cz/media-centrum/predstavujeme/narodni-strategicky-referencni-ramec:-strategicky-dokument-v-oblasti-operacnich-programu-38806//>

- *Národní referenční rámec* [online] [cit. 2012-02-15]. Dostupné z <http://www.businessinfo.cz/cz/clanek/zdroje-financovani-z-eu-2007-2013/navrh-nsrr-vzaty-na-vedomi-7-6-2006/1001573/40788/>
- *Národní rozvojový plán* [online] [cit. 2012-03-12]. Dostupné z <http://www.dvs.cz/clanek.asp?id=16037>
- *Občanské sdružení* [online] [cit. 2012-02-15]. Dostupné z <http://obcanske.juristic.cz/544709/clanek/obcan2.html>
- *Program Panel Praha* [online] [cit. 2011-12-08]. Dostupné z: <http://www.sfrb.cz/programy/zaruky-za-bankovni-uvery-na-opravu-bytovych-domu.html>
- *Státní fond rozvoje bydlení* [online] [cit. 2012-03-010]. Dostupné z <http://www.sfrb.cz/o-sfrb/koncepce.html>
- *Strukturální fondy* [online] [cit. 2012-03-10]. Dostupné z <http://www.strukturalni-fondy.cz/Informace-o-fondech-EU>
- *Zelená úsporám Praha* [online] [cit. 2011-12-08]. Dostupné z: <http://www.zelenausporam.cz/sekce/470/popis-programu>

## 9 Seznam obrázků, tabulek a grafů

### Seznam obrázků

Obrázek 1: Naplňování priorit prostřednictvím finanční podpory .....	17
Obrázek 2: Územní členění Českých Budějovic .....	44

### Seznam tabulek

Tabulka 1: Základní rozdíly bytu v osobním vlastnictví a družstevním bytě. ....	18
Tabulka 2: Úvěry obcím na modernizaci bytů .....	39
Tabulka 3: Přehled investic bytového domu A v Kč.....	55
Tabulka 4: Přehled investic bytového domu B v Kč.....	56
Tabulka 5: Přehled investic bytového domu C v Kč.....	57
Tabulka 6: Přehled investic bytového domu D v Kč.....	58
Tabulka 7: Přehled investic bytového domu E v Kč .....	59
Tabulka 8: Přehled investic bytového domu F v Kč .....	60
Tabulka 9: Zhodnocení dotace Zelená úsporám na m <sup>2</sup> .....	63
Tabulka 11: Celkový přehled programu Panel a Nový Panel .....	65
Tabulka 12: Přehled investic bytového domu G v Kč.....	66
Tabulka 13: Přehled investic bytového domu H v Kč.....	67
Tabulka 14: Přehled investic bytového domu I v Kč .....	68
Tabulka 15: Přehled investic bytového domu J v Kč .....	69
Tabulka 16: Přehled investic bytového domu K v Kč.....	69
Tabulka 17: Přehled investic bytového domu L v Kč .....	70
Tabulka 18: Přehled investic bytového domu M v Kč .....	71
Tabulka 19: Přehled investic bytového domu N v Kč.....	72
Tabulka 20: Přehled investic bytového domu O v Kč.....	72
Tabulka 21: Přehled investic bytového domu P v Kč .....	73
Tabulka 22: Podíl dotace na celkových nákladech v % .....	74
Tabulka 23: Přehled investic bytového domu R v Kč .....	78
Tabulka 24: Přehled investic bytového domu S v Kč .....	78

Tabulka 25: Podíl dotace na celkových nákladech v % .....	79
Tabulka 26: Zhodnocení nákladů a dotací na bytovou jednotku.....	81

### **Seznam grafů**

Graf 1: Výdaje podle jednotlivých rezortů .....	13
Graf 2: Počet žádostí v Jihočeském kraji v letech 2002 - 2010.....	36
Graf 3: Struktura nových nejmenších bytů podle kraje v roce 2010 .....	40
Graf 4: Průběh zahájených a dokončených bytů v Českých Budějovicích.....	47
Graf 5: Počet žádostí v programu Zelená úsporám .....	54
Graf 6: Grafické porovnání celkových nákladů a dotace .....	62
Graf 7: Úrokové dotace poskytnuté v roce 2010 v členění dle typu vlastnictví.....	65
Graf 8: Grafické porovnání celkových nákladů a dotace .....	75
Graf 9: Grafické porovnání celkových nákladů a dotace .....	79

## 10 Přílohy

### Příloha 1: Úspory energie na vytápění

Podporované opatření	Výše podpory
<b>A.1 - Celkové zateplení s dosažením měrné roční potřeby tepla na vytápění max. 30 kWh/m<sup>2</sup></b>	<b>1500 Kč/m<sup>2</sup> <a href="#">podlahové plochy</a>, max. na 120 m<sup>2</sup> na byt. jednotku</b>
<b>A.1 - Celkové zateplení s dosažením měrné roční potřeby tepla na vytápění max. 55 kWh/m<sup>2</sup></b>	<b>1050 Kč/m<sup>2</sup> <a href="#">podlahové plochy</a>, max. na 120 m<sup>2</sup> na byt. jednotku</b>
<b>A.2 - Dílčí zateplení - snížení roční měrné potřeby tepla na vytápění o 30 %</b> a) vnějších stěn, b) střechy/stropu, c) podlahy, d) výměna oken a dveří, e) instalace nuceného větrání s rekuperací alespoň jedno z opatření a) - e)	<b>600 Kč/m<sup>2</sup> <a href="#">podlahové plochy</a>, max. na 120 m<sup>2</sup> na byt. jednotku</b>
<b>A.2 - Dílčí zateplení - snížení roční měrné potřeby tepla na vytápění o 20 %</b> a) vnějších stěn, b) střechy/stropu, c) podlahy, d) výměna oken a dveří, e) instalace nuceného větrání s rekuperací alespoň jedno z opatření a) - e)	<b>450 Kč/m<sup>2</sup> vytápěné plochy, max. na 120 m<sup>2</sup> na byt. jednotku</b>
<b>A - Podpora na výpočet úspory měrné roční potřeby tepla na vytápění</b>	<b>15 000 Kč/BD</b>
<b>A - Podpora na projekt resp. odborný dozor</b>	<b>2 000 Kč/byt. jednotka (maximálně 5 % z výše poskytnuté podpory)</b>

### Instalace solárně-termických kolektorů

Podporované opatření	Výše podpory
<b>C.3.1 - Solární systém pro přípravu teplé vody</b>	<b>25 000 Kč/byt. jednotka</b>
<b>C.3.1 - Podpora na projekt a na kontrolu správnosti provedení opatření</b>	<b>15 000 Kč</b>
<b>C.3.2 - Solární systémy pro přípravu teplé vody a přitápění</b>	<b>35 000 Kč/byt. jednotka</b>
<b>C.3.2 - Podpora na výpočet a měrné potřeby tepla</b>	<b>15 000 Kč</b>
<b>C.3.2 - Podpora na projekt a kontrolu správnosti provedení opatření</b>	<b>15 000 Kč</b>

Zdroj: SFŽP, 2012

Příloha 2: Typy domů postavené panelovou technologií

**Seznam typizovaných konstrukčních soustav,  
realizovaných v hromadné bytové výstavbě bytových domů,  
postavených panelovou technologií**

T 1	T 09 B
T 5	B 2
T 11	B 4
T 12	VM OS
T 13	VO S
T 14	VP OS
T 15	B 60
T 16	B 70
T 17	B 70 - 360
T 20	MS Průmstav
T 22	PS 61
T 42	PS 69
T 52	PS 69/2
G 40	HK 60
G 55	HK 65
G 57	HK 69
G 58	HKS 70
G 59	HKS G
G OS 64	BP 70 OS
G OS 66	VVÚ ETA
T 01 B	Larsen & Nielsen
T 02 B	BANKS
T 03 B	OP 1.11
T 05 B	OP 1.13
T 06 B	OP 1.21
T 08 B	OP 1.31
T OB-Nitra	

Krajské materiálové varianty blokopanelových domů.

Bytové domy postavené panelovou technologií v regionech po Sovětské armádě.