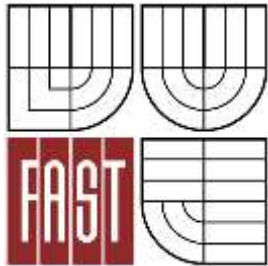




VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



FAKULTA STAVEBNÍ
ÚSTAV STAVEBNÍ EKONOMIKY A ŘÍZENÍ

FACULTY OF CIVIL ENGINEERING
INSTITUTE OF STRUCTURAL ECONOMICS AND MANAGEMENT

KONCEPCE BYTOVÉ POLITIKY V ČR CONCEPTION OF THE HOUSING POLICY IN THE CR

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE
BACHELOR'S THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

ANETA PACLÍKOVÁ

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

PhDr. Mgr. DAGMAR HRABINCOVÁ

BRNO 2013



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ FAKULTA STAVEBNÍ

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


ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Student Aneta Paclíková
Název Koncepce bytové politiky v ČR
Vedoucí bakalářské práce PhDr. Mgr. Dagmar Hrabincová
Datum zadání bakalářské práce 30. 11. 2012
Datum odevzdání bakalářské práce 24. 5. 2013

V Brně dne 30. 11. 2012


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




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

Podklady a literatura

webové stránky Ministerstva pro místní rozvoj

Zásady pro vypracování (zadání, cíle práce, požadované výstupy)

Analýza, popis a srovnání bytové politiky prováděné na národní a obecní úrovni.

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

Struktura bakalářské/diplomové práce

VŠKP vypracujte a rozčleňte podle dále uvedené struktury:

1. Textová část VŠKP zpracovaná podle Směrnice rektora "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací" a Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací na FAST VUT" (povinná součást VŠKP).
2. Přílohy textové části VŠKP zpracované podle Směrnice rektora "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací" a Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací na FAST VUT" (nepovinná součást VŠKP v případě, že přílohy nejsou součástí textové části VŠKP, ale textovou část doplňují).



PhDr. Mgr. Dagmar Hrabincová
Vedoucí bakalářské práce

Abstrakt

Tématem této bakalářské práce je Koncepce bytové politiky v ČR. Práce je rozdělena na čtyři hlavní části. První část se zabývá obecnou charakteristikou bytové politiky, popisuje roli státu a její cíle. Poté je popsána státní bytová koncepce z roku 2011. Druhá část představuje dostupné podpory bydlení. Třetí část se zabývá vývojem bytové výstavby v ČR a poslední část je zaměřena na bytovou politiku města Litomyšl.

Klíčová slova

Bydlení, bytová politika, bytová výstavba, státní bytová koncepce, nástroje bytové politiky, bytový fond, správa bytového fondu, dotační programy, Litomyšl.

Abstract

The topic of the bachelor's thesis is Conception of the Housing Policy in the CR. It is divided into four main parts. The first part explains general characteristics of the housing policy, describes the role of the state and her goals. Then is presented the state housing concept from 2011. The second part introduces available support housing. The third part explains proceses housing construction in the CR and last part is focused on the housing policy of town Litomyšl.

Keywords

Housing, housing policy, housing construction, state housing conception, tools of the housing policy, housing fun, management of the housing fund, subsidy programs, Litomyšl.

Bibliografická citace VŠKP

PACLÍKOVÁ, Aneta. *Koncepce bytové politiky v ČR*. Brno, 2013. 67 s., 2 s. příl.
Bakalářská práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební ekonomiky a řízení. Vedoucí práce PhDr. Mgr. Dagmar Hrabincová.

Prohlášení:

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

V Brně dne 24.5.2013

.....
podpis autora
Aneta Paclíková

Poděkování:

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

OBSAH

ÚVOD.....	10
1 BYDLENÍ A BYTOVÁ POLITIKA.....	11
1.1 Obecná východiska bytové politiky.....	11
1.1.1 Charakteristika bydlení.....	11
1.1.2 Typy bydlení.....	12
1.1.3 Složky bytové politiky.....	12
1.1.4 Subjekty bytové politiky.....	13
1.1.5 Typy bytové politiky.....	14
1.1.6 Cíle bytové politiky.....	15
1.1.7 Faktory ovlivňující bytovou politiku.....	15
1.1.8 Levicový a pravicový přístup.....	16
1.1.9 Urbanistické souvislosti bydlení města.....	16
1.2 Koncepce bytové politiky.....	18
1.2.1 Bytová koncepce na úrovni státu.....	18
1.2.2 Bytová koncepce na obecní úrovni.....	19
1.2.3 Koncepce bydlení ČR do roku 2020.....	20
2 PODPORY V OBLASTI BYDLENÍ.....	20
2.1 Cena bytu a byt jako investice.....	20
2.2 Zdroje financování.....	21
2.3 Nástroje podpory.....	22
2.4 Přehled programů státní podpory minulých let.....	22
2.4.1 Podpora nájemního bydlení.....	23
2.4.2 Podpora rekonstrukcí, modernizací a zateplování BD.....	25
2.5 Programy podpory bydlení MMR v roce 2013.....	26
2.6 Shrnutí současné situace.....	27
3 BYTOVÁ VÝSTAVBA ČR.....	29
3.1 Současná situace v oblasti bydlení.....	29
3.2 Vývoj bytové výstavby.....	30
3.3 Vývoj cen nemovitostí.....	31
3.4 Investiční náklady spojené s výstavbou.....	33
3.5 Srovnání situace v roce 2001 a 2011.....	33
3.5.1 Domovní fond.....	33
3.5.2 Vlastnictví a spoluvlastnictví.....	34
3.5.3 Stáří budov.....	35
3.5.4 Domy a byty dle podlaží.....	36
3.5.5 Bytový fond.....	37

4 BYTOVÁ POLITIKA MĚSTA LITOMYŠL.....	39
4.1 Obecné informace.....	39
4.2 Správa bytového fondu.....	41
4.3 Aktuální stav bytového fondu.....	41
4.4 Bytová výstavba.....	44
4.4.1 Bytová výstavba v letech 1994 – 2005.....	44
4.4.2 Současná bytová výstavba.....	46
4.4.3 Dokončené byty v letech 2002 – 2011.....	47
4.5 Zásady pronajímání nájemních bytů.....	48
4.5.1 Způsoby přidělení bytů.....	48
4.5.2 Směny bytů.....	49
4.5.3 Přechody nájmu bytu a prodlužování smluv.....	50
4.6 Zásady pronajímání bytů v domech s pečovatelskou službou.....	50
4.7 Sociální bydlení.....	51
4.7.1 Domov pro seniory (DS).....	51
4.7.2 Domov se zvláštním režimem (DZR).....	53
4.7.3 Nízkoprahové zařízení pro děti a mládež.....	54
4.7.4 Respitní péče Jindra.....	54
4.7.5 Soukromý domov seniorů.....	55
ZÁVĚR.....	56
SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ.....	57
SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK.....	63
SEZNAM POUŽITÝCH OBRÁZKŮ.....	65
SEZNAM POUŽITÝCH TABULEK.....	66
SEZNAM PŘÍLOH.....	67

ÚVOD

Bydlení je jednou ze základních potřeb každého člověka. Je to pojem, který má většina lidí spojený s domovem, ať už s místem, kde vyrůstaly nebo s místem, kde v současné době žijí. V prostředí bydlení tráví člověk podstatnou část svého času, proto je nutné klást vysoké nároky na jeho kvalitu, komfort, úroveň. Bude-li úroveň bydlení uspokojivá i obyvatelé budou pak spokojeni. Kvalita bydlení a jeho dostupnost jsou spojené s životní úrovní společnosti. Bydlení nemá vliv pouze na jednotlivce, ale ovlivňuje i hospodářský vývoj země. Povinností státu je v oblasti bydlení vytvořit stabilní prostředí.

Téma Koncepce bytové politiky v ČR mi přišlo zajímavé z důvodu, že oblast bydlení se dotýká každého jedince, tedy i mě. Zaměřila jsem se na zkoumání úlohy státu a obcí. Popsala jsem, jakými programy stát poskytuje podporu a shrnula současnou situaci. Pro přesnější znázornění bytové politiky obce jsem si vybrala konkrétní obec, a to své bydliště město Litomyšl.

V první kapitole jsem se zabývala obecnou charakteristikou bydlení a bytové politiky. Popsala jsem jednotlivé subjekty a typy bytové politiky. Uvedla jsem její cíle a faktory, jež ji ovlivňují. Následně jsem se zaměřila na Koncepci bytové politiky na úrovni státu, ale také obce. Poté jsem popsala současnou Koncepci bydlení ČR do roku 2020.

V druhé kapitole se zabývám podporami, jež stát v oblasti bydlení dříve poskytoval a podporami, jež v současné době poskytuje Ministerstvo pro místní rozvoj. Popisuji zde zdroje financování a nástroje podpory.

V třetí kapitole se zaměřuji na bytovou výstavbu, na její vývoj a investiční náklady s ní spojené. Uvádím, jak se vyvíjely ceny nemovitostí, a popisuji současnou situaci v oblasti bydlení. Dále provádím srovnání situace v roce 2001 a 2011.

Poslední kapitola se zabývá popsáním bytové politiky města Litomyšl. Zaměřuji se na správu bytového fondu a jeho aktuální stav. Popisuji bytovou výstavbu v letech minulých až po současnost. Uvádím zásady pronajímání nájemních bytů a bytů v domech s pečovatelskou službou. V samotném závěru se pak věnuji sociálnímu bydlení v Litomyšli, kde popisuji jednotlivá konkrétní zařízení.

Při zpracování své bakalářské práce jsem nejvíce využívala aktuálně platnou Koncepci bydlení ČR do roku 2020. Dále jsem vycházela z údajů poskytnutých na internetových stránkách Ministerstva pro místní rozvoj a Českého statistického úřadu. Pro popsání bytové politiky města Litomyšl mi pomohly internetové stránky města a interní údaje, jež mě poskytl Městský úřad v Litomyšli.

1 BYDLENÍ A BYTOVÁ POLITIKA

Jak už jsem uvedla v úvodu, bydlení patří mezi základní potřeby člověka. Nejpravděpodobněji bude i nejvýznamnější životní investicí. Většina lidí ho má spojené s domovem, s místem, kde tráví podstatnou část života. Bydlení je spojováno se seberealizací, s pocitem osobní svobody, bezpečí a je předpokladem životní jistoty. Má vliv na život člověka, na jeho životní úroveň a na jeho životní styl. Bydlení je důležité i pro sociální, ekonomický a kulturní vývoj lidí. S tím se pro stát pojí určité závazky. Bytová politika je nepostradatelná k dosažení uspokojivé úrovně bydlení a přispívá ke spokojenosti obyvatel. Naopak nedostatečné bydlení může způsobit sociální vyloučení ze společnosti, může docházet až k bezdomovectví, kriminalitě a neschopnosti se uplatnit na trhu práce. V každé společnosti existují lidé, kteří si prostředky na své bydlení nejsou schopni zajistit sami. Povinností státu je jim na principu solidarity pomoci. Není však vhodné vždy volit pomoc formou nevratné finanční výpomoci. Takový způsob bývá málo efektivní a nemotivuje účastníky k jejich osobní aktivitě. V případě poskytnutí nevratné finanční výpomoci musí brát zřetel na zásadu udržitelnosti veřejných financí.

V řadě mezinárodních dokumentů je právo na bydlení formulováno, v některých zemích je dokonce zahrnuto i v ústavě. I když právo na bydlení Listina základních práv a svobod výslovně neupravuje, tak při ztrátě jeho dostupnosti může nastat stav hmotné nouze. V takovém případě musí stát pomoci každému, kdo se do takového stavu dostane. [1][2]

Životní úroveň společnosti bývá spojována s kvalitou bydlení a jeho dostupností pro obyvatelstvo. Bydlení je výjimečné v tom, že je využíváno téměř celou společností. Odpovědností v podstatě každého jedince je zajištění svého bydlení. Většina lidí si ho je schopna zajistit sama. Avšak motivace těchto lidí státem má pozitivní vliv na růst ekonomiky. Dostupnost bydlení je přímo úměrná jeho ekonomickým možnostem. Ty jsou odrazem jeho schopností a stavu ekonomického prostředí, ve kterém žije. Pro každého jednotlivce je nejdůležitější dostupnost, stabilita a kvalita bydlení. [2]

1.1 Obecná východiska bytové politiky

1.1.1 Charakteristika bydlení

Obecná definice pojmu bydlení v České republice neexistuje. Termínem bydlení můžeme označit určitý typ nemovitosti, např. byt, chatu či vilu. Byt je zároveň potřebným zbožím, soukromou investicí a společenským statkem. Toto platí nezávisle

na typu vlastnictví. Vlastnictví v ekonomickém smyslu je souhrn historicky určených majetkových vztahů držby, užívání a dispozic s věcmi. Může nabývat formy spotřeby či investice, máme-li na mysli spojení s jednotlivcem. V případě financování bytů veřejnými institucemi mluvíme pouze o investicích, nikoli o spotřebě. Vlastnictví v právním smyslu je právními normami regulovaný vlastnický vztah. [3][4]

Byt jako statek je specifický svou komplexností, pevným umístěním v prostoru, relativně vysokými náklady na jeho pořízení, mimořádně dlouhou dobou životnosti a potřebou tohoto statku k realizaci osob a rodin v moderní společnosti. [3]

1.1.2 Typy bydlení

Dle způsobu využití bytu rozdělujeme bydlení:

- nájemní
- vlastnické

Dle právního důvodu užívání bytu dělíme bydlení:

- ve vlastním domě
- v bytě ve vlastnictví – vlastníkem je fyzická osoba
- nájemní – buď v soukromém vlastnictví cizí osoby, nebo obce či družstva
- družstevní – ve vlastnictví bytového družstva

Dle vlastnictví domu rozdělujeme bydlení:

- fyzických osob
- obce
- bytového družstva
- spoluvlastnictví vlastníků bytů – každý vlastník bydlí ve vlastním bytě, byt je ale součástí domu, jež vlastní společně vlastníci všech bytů v domě [5]

1.1.3 Složky bytové politiky

V současné době fungující model bytové politiky, který by byl obecně platný, neexistuje. Nejčastěji se však uvádějí tyto složky:

- zajišťování bydlení způsobem, jež sladí veřejné a soukromé zájmy

- podpora nájemníků a opatrování bytů, podporou je myšleno usměrňování výše nájmu, úprava práv, povinností nájemníků a nájemních smluv
- podpora znevýhodněných skupin obyvatelstva poskytnutím finančních prostředků či zajištěním sociálního bydlení
- nezbytné předpoklady fungování trhu s byty [6]

1.1.4 Subjekty bytové politiky

Bydlení ovlivňuje celá řada subjektů. Mohou být veřejné i soukromé. Snaží se upřednostnit své vlastní zájmy a pomáhají si různými nástroji. Mezi tyto subjekty patří stát, místní správa, veřejný sektor či subjekty soukromé.

Stát

Činnosti státu můžeme rozdělit na koncepční a realizační. Hlavní povinností je formulace bytové politiky a zajištění nástrojů pro její realizaci. V ČR v oblasti bytové politiky je stát reprezentován Ministerstvem pro místní rozvoj, Ministerstvem financí a Parlamentem ČR.

Pro realizaci bytové politiky vytváří stát technické, legislativní a finanční podmínky. Dále formuluje koncepci i cíle bytové politiky. Účastní se financování výstavby bydlení. Může dát podnět k vzniku institucí nebo přenést svoji působnost na nižší subjekty.

Místní správa

Patří sem orgány veřejné správy, které vykonávají přenesenou působnost státní správy, a to v oblastech jako je územní plánování, stavební řád či sociální péče. Má na starosti zabezpečení využití nenahraditelné půdy, dále ochranu životního prostředí a rozvoj jednotlivých částí územních celků. Ve sféře samosprávy dochází k tvorbě rozvojových dokumentů, potom se zde zabezpečuje technická infrastruktura, vznikají podněty k bytové výstavbě, využívají se finanční prostředky státu, formuluje se místní bytová politika a organizuje sociální pomoc.

Soukromé a jiné subjekty

Na bytovém trhu se vyskytuje mnoho soukromých subjektů. Jsou to sdružení zisková a nezisková neboli třetí sektor. Mají vlastní cíle a také strategie. Mezi ty, co fungují na straně poptávky, patří domácnosti. Poté subjekty, které zajišťují vlastní výstavbu spojenou s financováním. Mohou to být banky, stavební firmy či bytová družstva. Dále sem můžeme zařadit subjekty, které zajišťují dopravní služby k obydlí, potom

výzkumná pracoviště, centrální úřady, realitní kanceláře, sdružení občanů, odborové organizace či politické strany. [7]

1.1.5 Typy bytové politiky

Každá země má svoji specifickou bytovou politiku, která je odvozena z tamní situace v oblasti bydlení. Nejlépe se dá bytová politika rozdělit podle míry působení státu na trhu s byty. A to na doplňkovou bytovou politiku a na komplexní.

Doplňková bytová politika spoléhá na tržní mechanismus. Hlavní zodpovědnost tu má trh a pomoc státu je orientována především na znevýhodněné skupiny obyvatelstva. Tuto bytovou politiku například používá Velká Británie.

Komplexní bytová politika není tak skupinově zaměřena. Je cílena na všechny vrstvy společnosti. Preferuje ji zejména Francie, Nizozemí a další země.

Podrobněji můžeme bytovou politiku členit dle upřednostňované sociální politiky. Rozdělujeme čtyři základní typy evropské bytové politiky. Jeden od druhého se od sebe odlišují různým vnímáním sociální spravedlnosti.

První typ, který je založen na solidaritě celého obyvatelstva, je odvozen od **sociálně demokratického modelu**. Bydlení je zajišťováno především z veřejných zdrojů. Tento typ se vyznačuje rovným přístupem všech lidí k bydlení. Stát zde často zasahuje do trhu s byty z důvodu pomoci všem jednotlivcům a dále se snaží pomáhat nájemnímu bydlení. Problém tohoto typu souvisí hlavně s velkou potřebou financí z veřejných zdrojů. Dá se říct, že tento model je vysoce ekonomicky neefektivní a dlouhodobě se nedá udržet. Je používán zejména v severských zemích.

Druhý typ, jenž se odvíjí od pracovní aktivity jednotlivce, se zakládá na **korporativistickém modelu**. Občani se zde musí více zapojit než v předchozím typu. Bytová politika spoléhá hlavně na tržní mechanismus, což znamená, že většina jedinců by si své bydlení měla zajišťovat z vlastních zdrojů. Zásahy státu do trhu s byty jsou zde také značné, ale nevznikají už tak velké nároky na veřejné zdroje jako v předešlém modelu. Stát tu neupřednostňuje žádnou formu bydlení a snaží se podporovat všechny stejně. Reprezentantem pro tento typ je například Česká republika, Německo či Rakousko.

Třetí typ, kladoucí důraz na aktivitu jedince, vychází z **modelu liberálního**. Základem tohoto typu je hlavně soběstačnost každého jednotlivce. Občané zde přijímají větší odpovědnost za své bydlení. Hrozí tu nebezpečí, že si řada domácností své bydlení nebude moct zajistit sama. Pomoc státu je tedy orientována tímto směrem, pomocí

lidem, kteří toho nejsou sami schopni. Využívány jsou převážně soukromé zdroje, ty veřejné pouze výjimečně v případě podpory vlastnického bydlení. Tuto bytovou politiku zastávají zejména země jako Velká Británie či USA.

Čtvrtý typ, považovaný jako extrémní případ modelu liberálního, vychází z **rudimentárního modelu**. Stát svou pomoc uplatňuje pouze výjimečně. Všechna starost spojená s bydlením je tedy jen na občanech. Tento typ uplatňuje hlavně Řecko či Portugalsko. [8]

1.1.6 Cíle bytové politiky

Cíl bytové politiky spočívá hlavně ve vytvoření vhodného právního, institucionálního a fiskálního prostředí. Stát by měl přispívat k ekonomickému fungování trhu s byty. Musí však zajistit i podporu těm domácnostem, které se samy o své bydlení postarat nemohou. [2]

Hlavním cílem bytové politiky je zajistit cenově dostupné bydlení pro všechny subjekty. To znamená vytvořit takovou situaci, ve které si každá domácnost najde odpovídající bydlení z hlediska prostoru, kvality a ceny.

Vedlejším cílem je zvýšit objem finančních prostředků jdoucích do oblasti bydlení, zejména zvýšit objem nové bytové výstavby. Dále podpora neziskového nájemního bydlení či rozšíření vlastního bydlení. Tyto vedlejší cíle pomáhají k dosažení cíle hlavního. Dalším předpokladem je rozvoj ekonomických, právních a jiných nástrojů. Cílem bytové politiky je tedy zvýšení celkové dostupnosti a především finanční dostupnosti bydlení pro obyvatelstvo. [9]

1.1.7 Faktory ovlivňující bytovou politiku

- Demografické faktory - hlavně přírůstek cenovných domácností, jejich struktura podle počtu členů a věkových skupin
- Stav bytového fondu
- Struktura bytů - podle územního rozložení, jejich velikosti, technické vybavenosti a dalších kvalitativních charakteristik
- Vývojové změny životního prostředí
- Změny životního standardu [2]

1.1.8 Levicový a pravicový přístup

Přístupy k řešení bydlení se mohou podstatně odlišovat. Je tomu tak z důvodu, že bydlení nepředstavuje jen základní potřebu člověka, ale je i politicky významné z pohledu místních samospráv. Z politického směru pak vychází dva odlišné pohledy na řešení. Můžeme rozlišovat přístup levicový a pravicový.

Levicový přístup chápe problematiku bydlení jako úkol veřejné správy. Veřejná správa zajišťuje bydlení pro všechny zájemce. Snaží se investovat přímo do výstavby nájemního bydlení. Nájemní byty si nechává ve svém vlastnictví a přiděluje je žadatelům. Jsou s tím však spojené problémy jako čekací doba žadatelů či možnost korupčního chování.

Pravicový přístup vychází z předpokladu, že každý občan je zodpovědný za své bydlení. Z čehož vyplývá, že se na problematiku bydlení nemusíme více zaměřovat. Avšak výjimku tvoří zvláštní skupiny obyvatel jako zdravotně postižení a sociálně potřební. V extrémním případě by se tedy veřejná správa na problematice bydlení vůbec nepodílela, což je nyní v praxi nerealizovatelné. Podpora v nové bytové výstavbě spočívá pouze ve vyhledávání přípustných lokalit.

Ve skutečnosti se takto extrémně zaměřené přístupy v problematice bydlení nevyskytují. Pokaždé jde o kompromis mezi jedním a druhým nakloněný víc či méně jedním směrem. [10]

1.1.9 Urbanistické souvislosti bydlení města

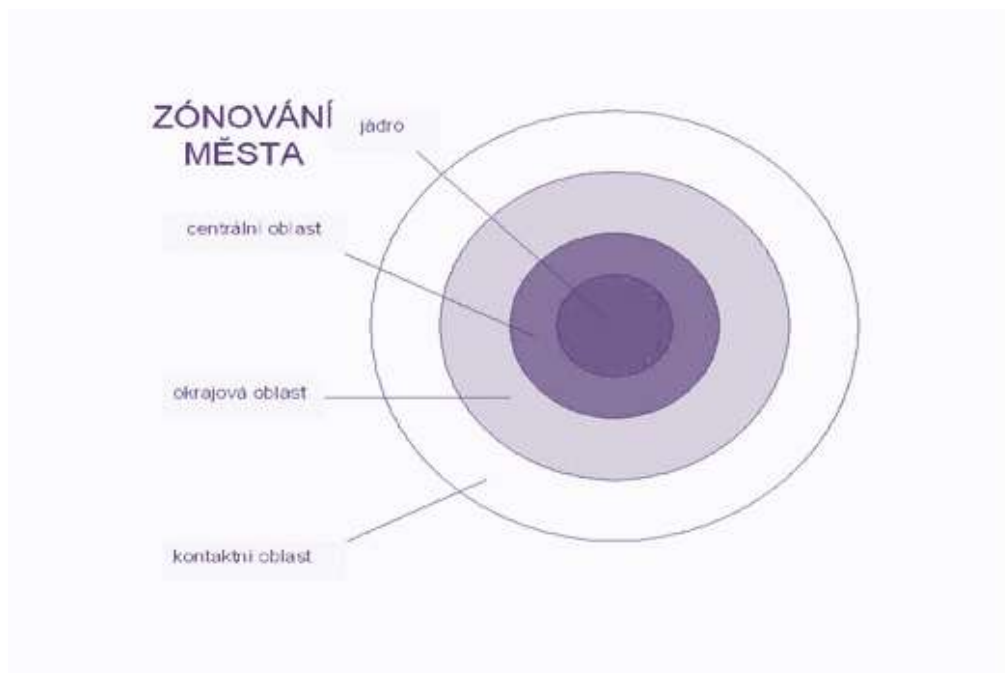
Dle funkcí, doby vzniku a intenzity využití území se dá město rozdělit na jednotlivé oblasti. Velikost těchto oblastí závisí na velikosti města a jeho růstu.

Jádro města bývá nejčastěji tvořeno původním historickým středověkým městem. Je to území, které je plně využito. V současnosti to bývá celoměstské centrum.

Centrální oblast navazuje na jádro města. Skládá se zejména z obytné funkce v rezidentní části města.

Okrajová oblast je území, které již nebývá tak využité. Tvoří ji hlavně nízkopodlažní a rodinné bydlení.

Kontaktní oblast neboli přechodové území mezi městem a jeho zázemím a obytnými budovami, často zemědělskými.



Obrázek 1.1 - Zónování města [11]

V rámci města lze bydlení realizovat v těchto **dvou základních směrech**:

Jednak rozvojem bydlení již zastavěného území, což se týká zejména centrální oblasti. Jedná se o modernizaci, regeneraci nebo revitalizaci. Dále o přestavby nebo dostavby stávajícího území.

Jiná možnost je pak výstavba na nezastavěných, nevyužitých a volných plochách uvnitř zastavěného území. Či se může jednat o novou výstavbu realizovanou na volných plochách na okraji města.

Nesmíme zapomenout, že s bydlením souvisí řada dalších věcí. Řešíme sociální problémy, životní prostředí a politické či ekonomické skutečnosti.

Při stanovování možných návrhových ploch se dává zřetel zejména na hlavní urbanistické požadavky, mezi které patří poloha, napojení na MHD, dostupnost k vyšší občanské vybavenosti, dostupnost k pracovním příležitostem, k rekreaci či k volnočasovým aktivitám. Dále je nutno posoudit vhodnost umístění vzhledem k okolní zástavbě. [11]

1.2 Koncepce bytové politiky

Koncepce bytové politiky, schválená vládou a vytvořená Ministerstvem pro místní rozvoj ČR, představuje závazný strategický dokument, který vyjadřuje záměry vlády a ve kterém jsou stanoveny základní směry vývoje i konkrétní cíle v oblasti bydlení. [2]

Důstojné bydlení patří mezi základní životní potřeby. Také je ale velmi nákladnou záležitostí. Často přesahuje aktuální možnosti obyvatelstva. Stát a obce tedy mají za úkol usnadnit přístup k bydlení všem, kteří to potřebují, hlavně pak mladým rodinám. Nesmí však zapomenout na starší generaci, jejíž příjmy jsou nyní nižší, a tudíž jí musí poskytnout záruku, že nepřijde o střechu nad hlavou. Koncepce tedy dává přednost občanům, kteří patří do příjmově slabších a sociálně potřebných vrstev obyvatelstva. [12]

1.2.1 Bytová koncepce na úrovni státu

Stát má v koncepci bytové politiky nezastupitelnou roli. Vytváří příslušnou legislativu pro bydlení a umožňuje dostupnost bydlení těm, kteří si nejsou schopni zajistit bydlení ze soukromých zdrojů.

Politika bydlení vychází z povinnosti státu učinit vše pro zabezpečení dostupného a přijatelného bydlení pro všechny občany.

Státní politika bydlení vytváří hlavní programy a nástroje, jimiž se stát snaží pomoci domácnostem vyřešit jejich bydlení. Fungování bytového trhu výrazně ovlivňuje Státní fond rozvoje bydlení, Ministerstvo práce a sociálních věcí, Ministerstvo pro místní rozvoj a Ministerstvo financí. [12]

Základním úkolem státu je vytvořit stabilní prostředí a docílit tak větší odpovědnosti občanů za sebe sama a snažit se zvýšit jejich motivaci k zajištění si svých základních potřeb vlastními silami. [2]

Z hlediska občanů je hlavním úkolem koncepce státní bytové politiky zvýšení dostupnosti bydlení z hlediska finančního a zvýšení nabídky bydlení. Především je důležité zvýšit kvalitu bytů, jejich energetickou náročnost a také myslet na životní prostředí. Kvalita bydlení je potřeba zvyšovat zejména tím, že se bude pomáhat vlastníkům bydlení. Především při modernizaci bytového fondu, jeho správě, opravách a údržbě.

Mezi nejdůležitější úkoly bytové politiky státu můžeme tedy zařadit zajištění dostatečné nabídky nájemního bydlení, které bude finančně dostupné pro lidi s nižšími či středními příjmy. Musí být kladen důraz na využití současného bytového fondu, na jeho rekonstrukce a renovace.

Podpora státu směřuje zejména do výstavby bydlení a do jeho pořízení. Dále do prací spojených s bytovým fondem a také na znovuoživení částí sídel. Formy podpory jsou například zvýhodněné úvěry, úrokové dotace ke komerčním úvěrům, investiční dotace a výjimečně i ručení.

Pro oblast bytové politiky státu je také velmi důležité rozdělit kompetence ve veřejné správě. To znamená jasné vymezení rolí v bydlení. Jednak pro stát a jednak pro obce. [12]

1.2.2 Bytová koncepce na obecní úrovni

Bydlení je ovlivňováno mnoha vnějšími faktory. Mezi ty hlavní patří demografické faktory, zejména přírůstek počtu domácností a jejich struktura. Dále pak změny věkových skupin, například zvyšování podílu starších lidí prodlužováním věku či dřívější osamostatňování mladých lidí. Dalším faktorem je stav bytového fondu a jeho kvalitativní charakteristiky, například velikost bytů, vybavenost, počet místností. Nezanedbatelným faktorem je vývoj a změna životního stylu či změny v úrovni životního standardu. Dalším faktorem je pak situace na trhu práce. Může se stát, že ve velkých městech, kde je dostatečná nabídka pracovních příležitostí, poptávka po bydlení značně převyšuje. Příkladem může být Praha či Brno. Naopak v regionech s vysokou mírou nezaměstnanosti je k dispozici bytový fond, o který nemají občané zájem, například Ostrava.

Sami obce nejvíce ovlivňují svoji situaci v bydlení a jsou odpovědné za vývoj svého území. Nynější role obcí je jednak maximalizace výnosů ze svého majetku, aby docházelo k navyšování příjmů obce a jednak péče o rozvoj podmínek pro své občany. Na jedné straně by tedy bylo rozumné pronajímat byt osobě, o které předpokládáme, že nájem se všemi poplatky bude platit včas. Na druhou stranu se od obce očekává, že se postará hlavně o lidi sociálně slabší a zaměří na ně svoji bytovou politiku. Každá obec by tedy měla najít rovnováhu mezi svým prospěchem a pomocí občanům. [1][13]

Obce jsou vlastníci bytového fondu. Pro větší aktivitu obcí chybí právní nástroje a finanční zdroje. Stát by měl obcím vytvořit odpovídající ekonomické podmínky. V případě, že by se podařilo splnit úkoly státní koncepce bydlení do roku 2020, pak by tyto ekonomické podmínky měly být vytvořeny. [14]

1.2.3 Koncepce bydlení ČR do roku 2020

Současnou koncepci platnou do roku 2020 zpracovala společnost KPMG Česká republika s.r.o. a schválena byla vládou ČR v roce 2011. Navazuje na předchozí koncepce z let 1999 a 2005. Je zaměřena především na právní předpisy, sociální podmínky bydlení a na rozdělení financí na podporu bydlení. Prostředky Státního fondu rozvoje bydlení ČR se v letech 2006-2010 ročně pohybovaly od cca 0,6 do 1,3 mld. Kč. [15]

Nová koncepce bytové politiky je rozdělena na dvě části, analytickou a návrhovou. V analytické části najdeme dostupné údaje, zkušenosti a poznatky o bytové politice v České republice především z let 2005 – 2010. Dále koncepce uvádí zahraniční zkušenosti a údaje, které pak shrnuje a vyhodnocuje. Z těchto shrnutí a vyhodnocení vychází část návrhová.

Základem návrhové části je představení vize a následně její rozpracování do konkrétních cílů. Zaměřuje se především na dostupnost, stabilitu a kvalitu bydlení. Jejimi cíli jsou vyváženost podpor, zvýšení dostupnosti bydlení pro cílovou skupinu, snižování nákladů spojených s bydlením, pomoc státu při živelných pohromách a předcházení vzniku škod živelnými pohromami. Mezi další cíle patří zajištění stabilního portfolia zdrojů financování a snížení finančního zatížení systému. Koncepce dále uvádí jako své priority posílení úlohy obcí v bytové politice a jasné vymezení odpovědnosti státu. Další prioritou je snižování investičního dluhu.

Koncepce dále uvádí, že je třeba se zaměřit na stanovení cílů bytové politiky v oblastech rekonstrukcí a oprav stávajícího bytového fondu, především na regeneraci panelových domů a na výstavbu nájemních bytů pro jednotlivé cílové skupiny. Dále pak na vytvoření motivujícího legislativního prostředí. Na straně poptávky jsou občané, kteří mají zájem o koupi či pronájem bytu a na straně nabídky jsou stavební společnosti, neziskové organizace a obce. [2]

2 PODPORY V OBLASTI BYDLENÍ

2.1 Cena bytu a byt jako investice

Cena bytu výrazně převyšuje roční příjem kupujícího. Pro lidi v podnájmu činí nájem podstatnou část měsíčních výdajů. Pro formování systému financování bydlení je nutné stanovení minimálního standardu bydlení pro všechny lidi a fakt, že je drahé vzhledem k příjmům. V případě, že domácnosti nemají finance na koupi bytu, musí si byt buď pronajmout, anebo půjčit na jeho nákup.

Nejen, že se byt váže s domovem, ale má také vlastnosti investice. Může být zdrojem finančních či sociálních zisků z peněžního kapitálu, který je vynaložen na jeho získání. Byt se dá chápat jako soukromá investice, ale i jako veřejná. Jde-li o majetek dlouhodobé spotřeby s výnosem ve formě výnosu z nájemného, je to investice soukromá. Za veřejnou investici ho považujeme s výnosem přisuzovaným společností. Hodnota investice je ovlivňována její schopností vytvářet užitek uživatelům. [3]

2.2 Zdroje financování

K dosažení stanovených cílů v bytové politice je třeba dostatečný objem finančních prostředků. Finanční prostředky dělíme do tří skupin. Mohou to být zdroje vlastní, tržní, nebo rozpočtové.

Vlastní zdroje jsou finanční prostředky buď jednotlivce, nebo instituce, kteří se snaží o zabezpečení bydlení. Mluvíme-li o jednotlivci, máme nejspíše na mysli bydlení pro jeho vlastní potřebu. V případě instituce je to pak bydlení pro její členy či jiné zájemce. Do vlastních zdrojů můžeme zařadit veškeré úspory, rezervy nebo příjmy ze svého prodaného majetku. Jsou to tedy finanční prostředky ve vlastnictví daného subjektu. V porovnání s ostatními zdroji se řadí mezi ty nejlevnější. Vlastní bydlení je investice velmi nákladná, tudíž jenom vlastní zdroje obvykle nestačí. Je proto dobré zkombinování ještě se zdroji jinými.

Tržní zdroje tvoří další skupinu prostředků k financování. Jak už vyplývá z názvu, jsou to zdroje, které se získávají na trhu. Aby tyto zdroje mohly vůbec existovat, tak musí vzniknout instituce. Instituce shromažďují finanční prostředky a investují je do bydlení. Představují vlastně prostředníka mezi subjekty, které finance nabízejí a mezi těmi, které finance poptávají a užívají. Tedy instituce přijímají vklady a poskytují úvěry. Jedná se vlastně o přeměnu krátkodobých či dlouhodobých úspor do dlouhodobých půjček na bydlení.

Úvěry na bydlení poskytují hypoteční banky, komerční banky, spořitelny či stavební spořitelny.

Rozpočtové zdroje jsou finanční prostředky poskytnuté z veřejných rozpočtů či státních fondů. V ČR veřejný rozpočet může být státní rozpočet, rozpočet krajů či rozpočet obcí. Státní fond pak například Státní fond rozvoje bydlení, který se především orientuje na podporování výstavby bydlení (zejména nájemního), dále pak na opravy bytového fondu (hlavně panelových domů) a v neposlední řadě na výstavbu technické infrastruktury v obcích (především na zainvestování ploch). Rozpočtové zdroje lze také označit jako dotace a subvence. [16]

2.3 Nástroje podpory

Vlády si můžou vybrat mezi dvěma strategiemi. Mohou zvolit strategii poptávkovou nebo strategii nabídkovou. Tvůrci bytové politiky se tak mohou rozhodnout pro podporu investorů realizujících zisk či neziskových. Dále pro podporu spotřebitelů nebo mohou zkombinovat obě strategie.

K nejpoužívanějším nástrojům **poptávkové strategie** patří individuální podpora domácností poskytovaná dle sociální potřeby dané domácnosti. Patří sem například příspěvky na bydlení či daňové úlevy.

Příspěvek na bydlení bývá vyplácen domácnostem jednou za měsíc. Jeho částka závisí na příjmech domácnosti, na tom kolik žije v domácnosti členů, na úrovni jejich bydlení, na výdajích vynaložených na bydlení a na úrovni životního minima. [17]

Do daňových úlev patří možnost odpočtu zaplacených úroků z úvěru. Konkrétně si můžeme odečíst zaplacené úroky z úvěru u hypotečních úvěrů a u úvěrů ze stavebního spoření. Maximální částka, již si může poplatník od svého základu daně odečíst, je doposud 300 tis. Kč/rok. Jedná se o nevratné dotace ze strany státu. Mezi další daňové úlevy patří možnost osvobození od daně z příjmu v případě prodeje nemovitosti pro bydlení, možnost daňového odpočtu v případě ztráty z pronájmu nebo platba DPH v případě nového vlastnického bydlení. [18] [2]

Mezi hlavní nástroje **nabídkové strategie** můžeme zařadit programy, které podporují výstavbu bytů, jež jsou určené skupinám s nízkými nebo středními příjmy. Dále sem patří podpory směřované soukromým investorům, ať už ziskového nebo neziskového typu. Často se s těmito programy používají podpory, které mají zajistit náklady na bydlení nepřesahující rozumnou úroveň bydlení. To znamená, aby bylo dostupné pro všechny. [17]

2.4 Přehled programů státní podpory minulých let

V oblasti bydlení byla a nadále je podpora poskytována Ministerstvem pro místní rozvoj (MMR), Státním fondem rozvoje bydlení (SFRB), Ministerstvem financí (MF), Ministerstvem životního prostředí (MŽP), Státním fondem životního prostředí (SFŽP), Ministerstvem práce a sociálních věcí (MPSV) a Ministerstvem vnitra (MV).

Pomoc MF je realizována stavebním spořením a daňovými úlevami. MŽP pomáhá programem Zelená úsporám a MPSV poskytuje sociální dávky na bydlení. MV zajišťuje zabezpečení integrace azylantů. [18]

2.4.1 Podpora nájemního bydlení

Finanční prostředky na podporu nájemního bydlení poskytovalo Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, a od roku 2001 i Státní fond rozvoje bydlení. Podané žádosti o podporu každoročně převyšovaly možnosti státního rozpočtu i SFRB.

Nejstarší státní program podpory bydlení v ČR byl **Program podpory výstavby domů s pečovatelskou službou**. Program byl uplatňovaný již od roku 1991 ministerstvem financí. Týkal se výstavby nájemních domů se zvláštním režimem a domů s pečovatelskou službou. Byty v domě byly malometrážní s maximální podlahovou plochou 50 m². Od roku 1998 se podpora týkala pouze výstavby DPS. Cílem programu bylo vytvořit vhodné podmínky pro občany se sníženou soběstačností, zejména důchodového věku. Dalším cílem bylo uvolnění obecního bytového fondu z důvodu jeho možnosti využití pro potřeby obce a pro mladé rodiny.

Forma poskytnutí podpory byla nevratná účelová investiční dotace a byla poskytnuta výhradně obcím. Chybějící potřebné zdroje na výstavbu byly doplněny finančními prostředky obce. Pokud se stavba financovala ze sdružených prostředků, musela obec spoluvlastnit podíl v minimální výši 51 % postaveného DPS.

Podmínky u tohoto programu byly přísně stanovené. Např. omezení podlahové plochy, nebo skutečnost, že prostředky nesměly být použity k jiným účelům. Mimo to muselo být užití domu minimálně 20 let stejné, tzn., že musel být zachován charakter domu a určení domu pro osoby se sníženou soběstačností. Po tuto dobu trvající 20 let nesmělo být vlastnictví objektu převedeno na jinou osobu.

Nabídka sociálních služeb je v jednotlivých městech velmi různorodá. Může být dostatečná nebo může dojít k situaci, kdy poptávka není plně uspokojena. Kromě příspěvkových organizací, jež jsou vytvořeny místní správou, mohou ve městech fungovat i jiné nestátní nebo soukromé organizace, které poskytují sociální služby. Mezi takové organizace řadíme např. Charitu či Červený kříž.

Poptávka není uspokojena většinou v případech, kdy působí pouze organizace založené obcí. Hlavním problémem těchto oblastí bývá nedostatek finančních prostředků na sociální služby. Tento problém řeší nejvíce malé obce.

Současná situace je taková, že ve většině míst je sociální bydlení nedostatečné a kapacita ubytovacích zařízení příliš malá. Z tohoto důvodu nastávají situace, kdy senioři musí čekat na volné místo i několik let. Čím dál častěji nastává, že zřizovateli domu s pečovatelskou službou chybí finance na provoz a požaduje změnu určení objektu na domov důchodců. Ten je totiž ústavním zařízením a zřizovatel může žádat dotaci na lůžko.

Z důvodu, že žádosti o dotace několikanásobně převyšovaly objem rozpočtových prostředků, se program od roku 2001 přestal vyhlašovat a došlo k profinancování pouze těch žádostí, jež byly podány předešlé roky. V roce 2003 byl program ukončen a částečně nahrazen Programem výstavby podporovaných bytů.

Dalším programem podpory bydlení byl **Program podpory výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury**, jež vznikl v roce 1995. Program uplatnilo nejdříve ministerstvo financí, v dalším roce byl program převeden na ministerstvo hospodářství a po jeho zrušení bylo převzato ministerstvem pro místní rozvoj.

Forma podpory měla podobu nevratné účelové dotace poskytované obci. Podpora se postupně rozšiřovala o rekonstrukce zchátralých domů, o půdní vestavby, nástavby či přeměny nebytových prostor na byty. Nejdůležitější změnou bylo od roku 1996 umožnění, aby soukromý investor vstoupil do financování.

Hlavním cílem programu byla pomoc obcím k uskutečnění jejich plánů s novou bytovou výstavbou. Nové byty měly rozšířit nabídku volných nájemních bytů s nájmem, který by byl dostupný. Většinou však obce neměly tolik finančních prostředků a výstavba byla financována spolu s developery. Z tohoto důvodu byla především podporována výstavba spíše nadstandardních bytů, jež byly zafinancovány právě i díky jejich spoluúčasti.

Pokud byla výstavba financována pouze ze státních dotací a za pomoci jiných investorů a obec do výstavby nevložila žádné svoje finanční prostředky, stala se potom pouze menšinovým spoluvlastníkem. Obce v takovém případě ztrácely možnost s byty volně disponovat. S finanční podporou občanů se tedy nepostavily byty, které by obec vlastnila, ale zejména byty družstevní.

Realizování programu neodpovídalo z velké části počátečnímu záměru. Nedocházelo k hlavní podpoře lidí, kteří si bydlení nejsou schopni zajistit sami. Tím, že se sdružovaly prostředky od budoucích nájemníků, docházelo k podpoře vlastnického bydlení. Avšak mnoho domácností by si své bydlení bylo schopno zajistit samo. V roce 2003 došlo k aktualizaci a specifikování podmínek a k přesnější formulaci cílů. Podmínky pro získávání dotací byly tedy od té doby náročnější.

Prostředky vyhraněné na podporu byly každoročně převyšovány zájmem o tuto podporu. Z tohoto důvodu nebyl např. v roce 2001 program vyhlašován a v roce 2004 se přijímaly pouze žádosti k akcím, které se měly ještě téhož roku zahájit.

Mezi další programy podpory patřil **Program výstavby podporovaných bytů**. V podstatě nahradil Program na podporu výstavby DPS, jak již bylo uvedeno. V současné době je program stále aktuální. Cílem tohoto programu je vytvoření podmínek pro výstavbu nájemních bytů, které budou ve vlastnictví obcí a vyřešení tak potřeby bydlení pro znevýhodněné občany, jež v oblasti bydlení mají specifické potřeby. Podpora je poskytována ve formě nevratné účelové dotace mířené na konkrétní

akce, např. na novostavbu, přístavbu, nástavbu nebo na stavební úpravu. Dotace je určena pouze obcím a obec nesmí s jinými subjekty sdružovat finanční prostředky. Výjimku mezi subjekty tvoří pouze jiné obce. Obce dále nesmějí převádět vlastnické právo k bytu na jinou osobu.

Dalším programem byla **Podpora obcí při výstavbě nájemních bytů pro příjmově vymezené skupiny**. Program byl poskytován SFRB a byl obdobou Programu podpory výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury poskytovaného MMR. [19]

2.4.2 Podpora rekonstrukcí, modernizací a zateplování BD

Podpora byla poskytována SFRB prostřednictvím programu Panel. Program byl v platnosti od července roku 2001 do konce roku 2011. Zaměřoval se na pomoc vlastníkům BD a bytů, a to při financování modernizací a komplexních oprav BD. SFRB svěřil administraci programu Českomoravské záruční a rozvojové bance, a.s.

Realizace programu probíhala v souladu s nařízením vlády č. 299/2001 Sb. a program obsahoval tři nástroje podpory, a to státní úrokovou dotaci, bankovní záruku za splácení úvěru a odborně technickou a poradenskou pomoc.

Podpora byla poskytována ve formě úrokové dotace a byla vyplácena ČMZRB. [18]

Tabulka 2.1 – Úroková dotace v rámci programu Panel v letech 2001-2012 [18]

Rok	Úroková dotace			
	počet	výše dotace v tis. Kč	podporovaný úvěr v tis. Kč	počet opravených bytů
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	36 568
2011	795	998 807	3 934 754	29 644
2012	x	x	x	x
Celkem	10 154	13 853 231	54 597 057	400 207

Od roku 2013 je program Panel nahrazen programem Panel 2013+ dle nařízení vlády č. 468/2012 Sb. – nízkouročené dlouhodobé úvěry na opravy a modernizace BD. Program poskytuje úvěry přímo z prostředků SFRB. [18]

2.5 Programy podpory bydlení MMR pro rok 2013

MMR schválilo na rok 2013 programy, které poskytují podporu na regeneraci panelových sídlišť, výstavbu technické infrastruktury, výstavbu podporovaných bytů a opravy domovních olověných rozvodů. [20]

Podprogram podpora regenerace panelových sídlišť (RPS)

Zahrnuje podmínky nařízení vlády č. 494/2000 Sb., o podmínkách poskytování dotací ze státního rozpočtu na podporu regenerace panelových sídlišť, ve znění nařízení vlády č. 99/2007 Sb. Cílem je poskytnutí obcím dotace, které jsou určeny na regeneraci veřejných prostranství panelových sídlišť. Minimální velikost sídliště je 150 bytů. Výše dotace je poskytnuta až do 70 % rozpočtových nákladů akce. Maximální částka je však stanovena na 4 mil. Kč. [21] [22]

Podprogram podpora výstavby technické infrastruktury (TI)

Cílem je rozšíření nabídky zainvestovaných pozemků. Pozemky jsou určeny k následné výstavbě bytových a rodinných domů. Na 1 byt připadá dotace o maximální výši 50 tis. Kč mající formu účelové investiční dotace. Příjemcem dotace je obec. Dotace jsou poskytovány v souladu s předpisem Evropských společenství. Součet všech veřejných podpor, které jsou žadateli poskytnuty, nesmí v jakémkoli tříletém období překročit částku v Kč, jež odpovídá 200 000 EUR. Byt musí být postaven na pozemcích, které jsou zainvestovány z podprogramu. Jsou stanoveny podmínky spojené s přijímáním žádostí obcí na akce. Akce musí být zahájené do konce roku 2013. [23] [24]

Podprogram podpora výstavby podporovaných bytů (PB)

Cílem je vznik podporovaných bytů v ČR, které by měly sloužit k poskytnutí sociálního bydlení. Byty jsou určeny pro osoby, jež mají přístup k bydlení ztížený. Příčinou jsou zvláštní potřeby, které vyplývají z jejich sociální situace (věku, zdravotního stavu, sociálních okolností jejich života). Podpora se týká pečovatelských bytů či vstupních bytů. Cílem výstavby pečovatelských bytů je zajištění bydlení pro cílovou skupinu, za účelem prodloužení jejich soběstačnosti a nezávislosti. Cíl pro vznik vstupních bytů je zajištění bydlení pro cílovou skupinu tak, aby jim byl přístup k nájemnímu bydlení umožněn. Je poskytována ve formě investiční dotace na konkrétní investiční akci. Dotace jsou poskytovány v souladu s předpisem Evropských společenství. Jsou

stanovené podmínky ohledně přijímání žádostí obcí na akce. Akce musí být zahájené do konce roku 2013. [25] [26]

Podprogram podpora oprav domovních olověných rozvodů (OR)

Cílem je zkvalitnit bytový fond, a to v podobě výměny domovních olověných rozvodů za pomoci státní dotace. Výměnou domovních olověných rozvodů za rozvody zdravotně nezávadné by mělo být dosaženo snížení obsahu olova v pitné vodě. ČR musí zajistit implementaci právních předpisů Evropských společenství zabývající se životním prostředím, konkrétně obsahem olova v pitné vodě. Dotace může být poskytnuta fyzickým i právnickým osobám. Její maximální výše je 20 tis. Kč na jeden byt. Má formu neinvestiční dotace poskytované ze státního rozpočtu. Dotace je poskytnuta v souladu s předpisem Evropských společenství a musí být vyčerpána v roce 2013. [27] [28]

Tabulka 2.2 – Údaje o programech MMR [29]

Program podpory	Příjemce dotace	Forma podpory	2009	2010	2011	2012
			mil. Kč			
RPS	obec	neinvestiční dotace	183,016	149,984	231,297	180,418
TI	obec	investiční dotace	101,065	94,644	37,350	34,370
PB	FO, PO, obec	investiční dotace	120,581	165,729	124,237	257,359
OR	FO, PO, obec	neinvestiční dotace	10,836	6,520	5,850	3,210

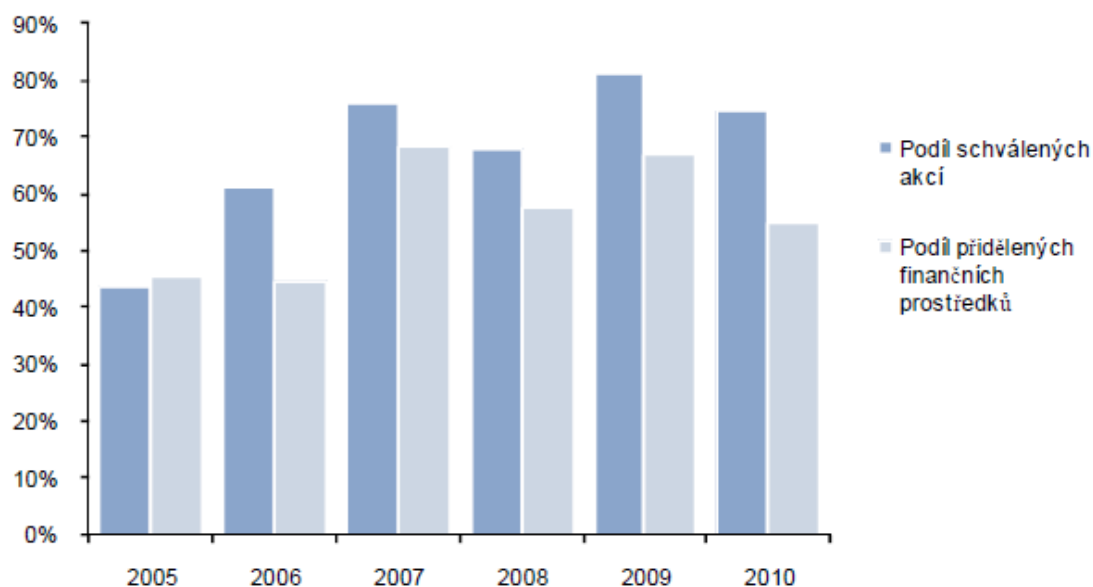
2.6 Shrnutí současné situace

Do roku 2009 SFRB nezaznamenal, že by poptávka výrazně převyšovala nabízené podpory. V roce 2010 snížením limitů výdajů SFRB nastal převis poptávky u programu Panel až o 80 %. V roce 2011 se musel poprvé předčasně zastavit příjem žádostí do programu „Úvěry na pořízení bydlení mladým“. Finanční prostředky pro rok 2011 byly totiž vyčerpány již v březnu téhož roku.

Odlíšná situace je u MMR, kde poptávka trvale převyšuje nabídku finančních zdrojů, a to ve všech čtyřech nabízených programech podpory.

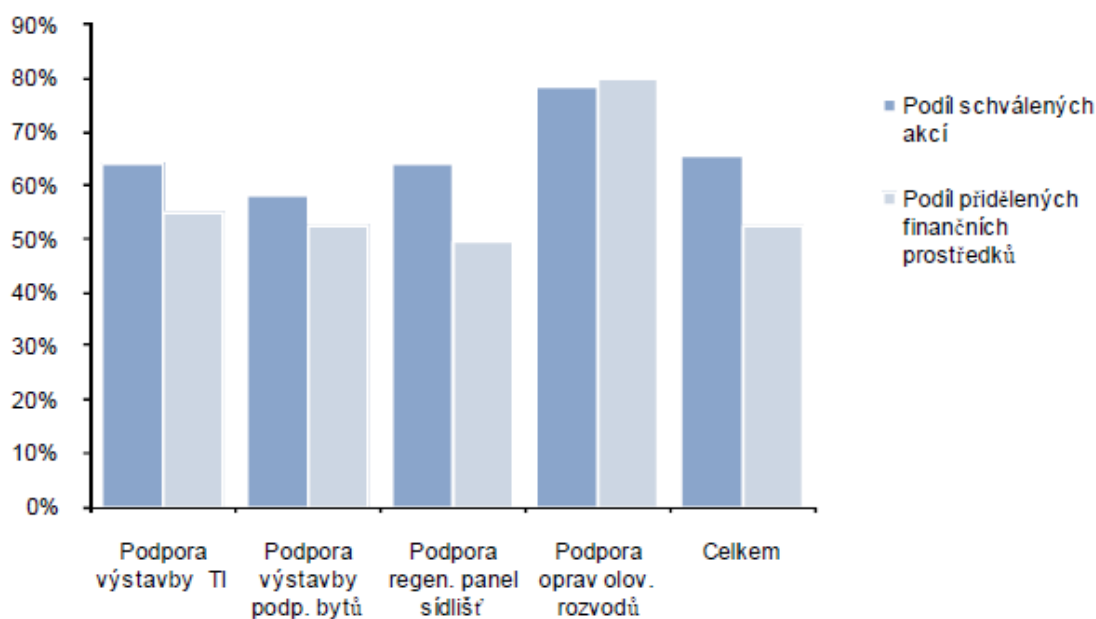
Graf níže, Ministerstva pro místní rozvoj, nám dává přehled o podílu úspěšných žádostí o dotaci v minulých letech. V prvních dvou letech byla uspokojena necelá polovina žádostí. V dalším období se pak uspokojené žádosti dostaly až na 60 %. Tím, že v grafu

můžeme vidět větší procenta u schválených žádostí než u objemu finančních prostředků, znamená to, že přednost byla kladena na uspokojení více žádostí nežli na zvyšování objemu prostředků. [2]



Obrázek 2.1 - Podíl úspěšných žádostí o dotaci v jednotlivých letech [2]

Porovnáme-li v grafu níže úroveň uspokojení žádostí a objem finančních prostředků vzhledem k druhu podpory, zjistíme, že úroveň je obdobná. Úroveň schválených akcí se pohybuje v polovině a úroveň přidělených prostředků zhruba u 65 %. Program Podpora oprav olověných rozvodů však tvoří výjimku. U něho podíl úspěšných žádostí a podíl finančních prostředků tvoří cca 80 %. U grafu níže tvoří procenta úspěšných žádostí zase větší podíl než procenta finančních prostředků, stejně tak jako u grafu výše. Program Podpora oprav olověných rozvodů zde ale opět tvoří výjimku, podíl schválených akcí a přidělených prostředků je téměř totožný. [2]



Obrázek 2.2 - Podíl úspěšných žádostí o dotaci dle programů v letech 2005-2010 [2]

Z výše uvedených údajů vyplývá, že poptávka v oblasti bydlení s využitím nástrojů poskytnutých MMR a SFRB je větší než nabídka současných možností státu. Můžeme tedy nabídku označit jako nedostatečnou. Podmínky pro čerpání nástrojů by měly být upraveny tak, aby bylo zaměřeno na cílovou skupinu snadnější a bylo docíleno zefektivnění poptávky. [2]

Podrobný přehled žádostí o dotace na jednotlivé programy podpory z hlediska počtu akcí a finančních prostředků na akce poskytnutých je zobrazen v příloze č. 1. [2]

3 BYTOVÁ VÝSTAVBA ČR

3.1 Současná situace v oblasti bydlení

Bez současného zapojení státu by těžko odpovídalo rozložení vlastnického a nájemního bydlení stávajícímu poměru. Díky ekonomické krizi byla odhalena rizika spojená s nepřiměřenou podporou hypotéčního úvěrování. Avšak poměrně velká podpora státu poskytnutá vlastnickému bydlení a privatizace bytového fondu v minulém století zapříčinila zvýšení kvality bydlení v porovnání s obdobím před rokem 1989.

Současná koncepce bydlení hodnotí působení státu na evropské úrovni v průběhu minulých let jako pozitivní. Česká republika si při hodnocení udržuje pozici na středních příčkách z pohledu dostupnosti a kvality v rámci evropských států. [2]

3.2 Vývoj bytové výstavby

V období od roku 1989 do roku 1993 se každoročně postavilo cca 55 000 nových bytů. Z toho 93 % tvořila železobetonová panelová výstavba. V letech 1994-1996 se výstavba radikálně změnila. Začaly se více stavět zděné rodinné a bytové domy tvořící 74 % nové výstavby. Útlum nastal v panelové betonové výstavbě, jejíž podíl se snížil na cca 20 %. Zároveň došlo k poklesu počtu dokončených bytů na 12 000 až 13 000 ročně. Poté počet dokončených bytů rostl pozvolna, do roku 2003 byl pod 30 000. Z toho podíl zděných domů a bytů činil až 87 %. Betonové panely v té době klesly pod 5 % a dřevěné stavby tvořily maximálně 2 % z bytové výstavby. [15]

Tabulka 3.1 - Struktura nové bytové výstavby v letech 2001-2011 [15]

	2001	2002	2003	2004	2006	2008	2009	2010	2011
Celkem bytů	24758	27291	27127	32268	30190	38383	38473	36442	28630

V roce 2010 bylo cílem postavit 50 000 nových bytů podle koncepce z roku 2003. Tento cíl však nebyl naplněn, a to zejména z důvodů finanční krize a trvale rostoucích cen. V období let 2003 až 2011 se dokončovalo pouze cca 27 000 až 38 000 bytů. Příznivou změnou bylo až snížení hypotečních úroků. V roce 2008 však situaci negativně ovlivnila světová finanční krize a nárůst DPH, které se postupně zvýšilo z počátečních 5 % až na 15 %. V roce 2012 nastala pozitivní změna a opět kleslo úročení bytových hypoték pod 4 % (graf níže ukazuje vývoj průměrné úrokové sazby). Avšak na druhou stranu situaci negativně ovlivnil nárůst cen pozemků dle ČSÚ o 30 %, a to především v posledních pěti letech. Regulování těchto cen je nutné buď formou prodeje obecních pozemků za přiměřené ceny, nebo urbanistickým řešením jednotlivých lokalit či stanovením maximálních cen pozemků k bydlení. [15]



Obrázek 3.1 – Vývoj průměrné úrokové sazby v období let 2008-2013 [30]

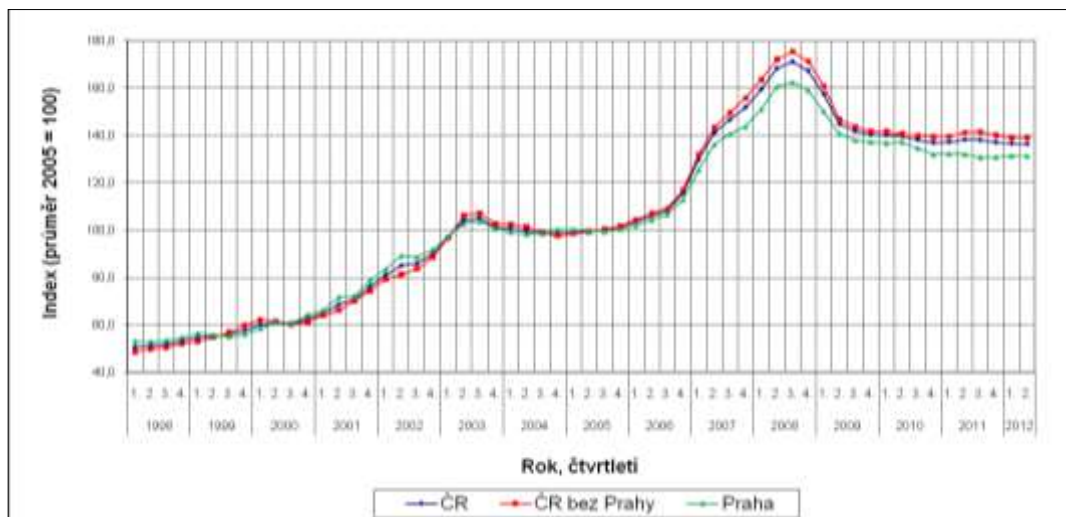
Graf zobrazuje, jak se vyvíjela průměrná úroková sazba u hypotečních úvěrů od roku 2008 do března letošního roku 2013. V březnu v roce 2008 byla velikost průměrné úrokové sazby 5,52 %, v březnu roku 2010 mírně klesla na 5,41 %, v březnu roku 2012 se snížila na 3,67 % a v březnu roku 2013 klesla až na 3,17 %. [30]

3.3 Vývoj cen nemovitostí

Svého vrcholu dosáhly ceny starších bytů a rodinných domů v České republice v roce 2008. Za tu dobu ceny nemovitostí klesly dle House Price Indexu (HPI) od 3. čtvrtletí 2008 do 3. čtvrtletí 2012 o 9,1 %. Jsou zde zahrnuty nové i starší bytové nemovitosti spolu s cenami souvisejících pozemků.

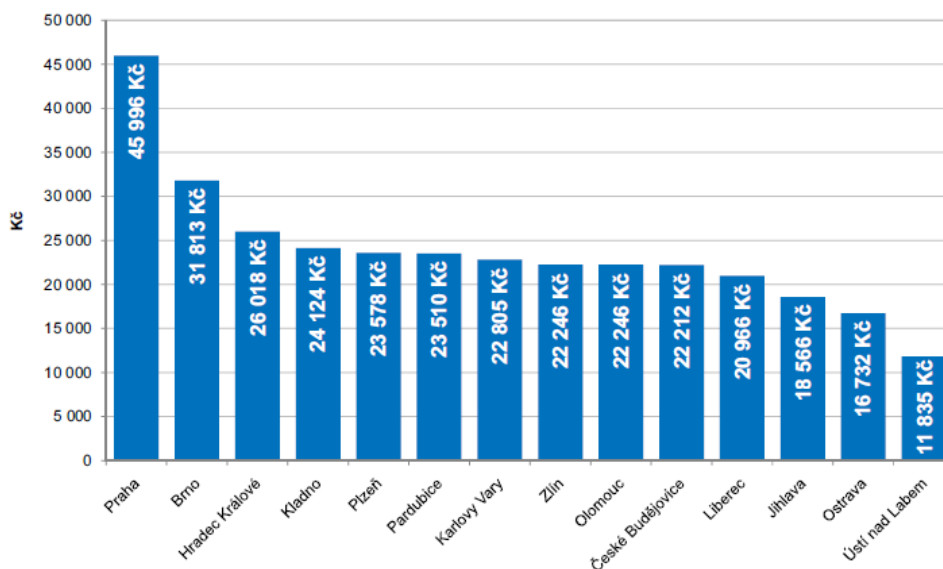
Vývoj v České republice je přibližně stejný jako průměr za celou Evropskou unii. Jsou však země, kde je pokles mnohem hlubší, a to i až o 30 %.

V ČR se ceny starších bytů od roku 2009 po rok 2012 snížily o 13,7 %. V posledním čtvrtletí roku 2012 ceny klesly v porovnání s předešlým rokem o 7 %. Tento pokles se týká všech regionů mimo Prahu. Samotná Praha během stejného období zaznamenala mírný nárůst, a to o 0,2 %. [32]



Obrázek 3.2 - Indexy cen bytů [31]

Ceny nemovitostí jsou velmi ovlivněny trhem práce. Prodej bytů a rodinných domů si můžeme dovolit prodávat s vyšší cenou v místech, kde je malá nezaměstnanost. Z cen starších bytů z let 2009 až 2011 pak po vytvoření průměru dostaneme tyto částky. Například v Praze stál m² bytu téměř 46 000 Kč, v Brně jsme ho mohli pořídit za 31 813 Kč, v Hradci Králové pak za 26 018 Kč. Kde byly ceny podstatně nižší, byl Ústecký a Moravskoslezský kraj. V Ostravě jsme zaplatili kolem 16 732 Kč/m² a v Ústí nad Labem 11 835 Kč/m². [32]



Obrázek 3.3 – Průměrné ceny starších bytů v krajských městech za m² v letech 2009-2011 [33]

3.4 Investiční náklady spojené s výstavbou

V roce 2011 celková hodnota bytové výstavby činila 76,4 mld. Kč. Průměrná výše výstavby jednoho bytu v rodinných domech stála 3,25 mil. Kč, v bytových domech 2,04 mil. Kč, v nástavbách 1,45 mil. Kč, v domovech pro seniory 2,05 mil. Kč a v nebytových budovách 1,23 mil. Kč.

Nebytových budov se v témže roce postavilo 1 378. Oproti roku předešlému to bylo o 2,7 % méně. Celková částka výstavby činila 19 291 mil. Kč s meziročním poklesem o 1 %. [34] [35]

3.5 Srovnání situace v roce 2001 a 2011

3.5.1 Domovní fond

Při sčítání lidu, domů a bytů v roce 2011 bylo zjištěno, že domovní fond tvoří 2 158 119 domů. Přičemž rodinné domy z celkového domovního fondu tvoří 88,1 %, tedy 1 901 126 domů. Bytové domy zaujímají podstatně menší část, pouze 5,8 % neboli počet bytových domů byl spočten na 214 760.

Při sčítání byl počet obydlených domů 1 800 075, což představuje 83,4 % z celkového domovního fondu. Obydlené rodinné domy tvořily z celkového počtu rodinných domů 81,3 % neboli 1 554 794 domů. V poměru k celkovému obydlenému domovnímu fondu pak představovaly 86,4 %. Obydlených bytových domů bylo 211 252, tj. 98,4 % z celkového počtu bytových domů. Respektive 11,7 % z celkového počtu obydlených domů. [36]

Tabulka 3.2 - Domovní fond a jeho struktura v roce 2011 [36]

Domovní fond		Rodinné domy		Bytové domy	
domy celkem	z toho obydlené	RD celkem	z toho obydlené	BD celkem	z toho obydlené
2 158 119	1 800 075	1 901 126	1 554 794	214 760	211 252
100 %	83,4 %	100 %	81,3 %	100 %	98,4 %
100 %		88,1 %		5,8 %	
	100 %		86,4 %		11,7 %

Bylo zjištěno, že v obydlých domech žilo 10 304 057 lidí, což představuje průměrně 5,7 osob na jeden dům. Z čehož v obydlých RD žilo 5 043 474 lidí, tedy průměrně 3,2 osoby na jeden dům.

Porovnáme-li výsledky sčítání lidu, domů a bytů z roku 2011 s výsledky z roku 2001, zjistíme, že počet domů se zvýšil o 189 101, tedy o 9,6 %. Počet obydlých domů se pak navýšil o 169 370 neboli o 10,4 %. Z toho se počet obydlých RD zvýšil o 147 988, tj. o 10,5 %. Vzhledem k celkovému počtu obydlých domů se počet zvýšil o 0,1 %. Počet obydlých BD se z celkového počtu obydlých domů zvýšil o 14 982 domů, tedy o 7,6 %. K celkovému počtu obydlých domů se počet BD snížil o 0,3 %. Pokles ukazuje snížení počtu výstavby BD v posledních letech. Celkový domovní fond, porovnáním údajů z roku 2001 a 2011, se zvýšil cca o 10 %. [36]

3.5.2 Vlastnictví a spoluvlastnictví

Nejčastějším vlastníkem domů byly fyzické osoby. Ty vlastnily 1 499 512 obydlých domů, tj. 83,3 %. Z toho RD ve vlastnictví fyzických osob bylo 1 455 372, tedy 93,6 % z počtu obydlých domů neboli 97,1 % z celkového počtu domů vlastníků fyzickými osobami. Bytových domů ve vlastnictví fyzických osob bylo 36 763, tj. 17,4 % z celkového počtu obydlých BD, respektive 2,5 % ze všech domů vlastníků fyzickými osobami.

Do nové kategorie spoluvlastnictví vlastníků bytů spadalo 137 687 domů. Z toho RD 60 653, tj. 3,9 % z obydlých RD neboli 44,1 % z domů ve spoluvlastnictví vlastníků bytů. Bytových domů ve spoluvlastnictví bylo 76 522, tedy 36,2 % z obydlých BD, respektive 55,6 % z celkového počtu domů ve spoluvlastnictví vlastníků bytů.

Údaje znázorňující počty obydlých domů dle osoby vlastníka v roce 2011 jsou podrobně znázorněny v tabulce v příloze č. 2.

Oproti roku 2001 se o 2,6 % snížil podíl vlastnictví fyzických osob. Podíl vlastnictví obce nebo státu poklesl o 2,1 % a bytových družstev o 0,8 %. Nová kategorie spoluvlastnictví vlastníků bytů dosáhla v roce 2011 7,6 %. V roce 2001 tato kategorie ještě nebyla uváděna. [36]

Tabulka 3.3 - Obydlené domy dle osoby vlastníka v roce 2011 [36]

Osoba vlastníka	Fyzická osoba	Obec, stát	Bytové družstvo	Spoluvlastnictví
% (z počtu obydlých domů celkem)				
2001	85,9	4,8	2,6	x
2011	83,3	2,7	1,8	7,6

Osobou vlastníka, mimo vlastníky uvedené v tabulce výše, může dále být zahraniční vlastník, právnická osoba či kombinace. [36]

3.5.3 Stáří budov

Dle sčítání lidu, domů a bytů v roce 2011 je průměrné stáří obydlých budov 49,8 let. Z toho RD 49,3 let, což je o půl roku méně než činí průměr. Stáří BD je průměrně 52,4 let, tedy o 2,6 roku víc než je průměr.

Domů ve stáří do 10 let bylo spočteno 12,2 %, RD stejného stáří bylo 13,1 % a BD tvořily 6 %. Domy starší 10 let činily 85,2 %. Z čehož RD bylo 85,1 % a BD 91,8 %. Stáří domů nad 91 let bylo uvedeno u 12,8 % domů, což je zhruba stejně jako u domů ve stáří do 10 let. [36]

Tabulka 3.4 - Skladba obydlých bytů dle stáří k roku 2011 [36]

	Stáří 10 let a méně	Starší 10 let	Starší 20 let	Starší 30 let	Starší 40 let	Starší 91 let	Nezjištěno
	%						
Celkem	12,2	85,2	74,3	62,4	47,5	12,8	2,6
RD	13,1	85,1	73,4	61,4	46,7	12,3	1,8
BD	6,0	91,8	85,8	73,8	55,7	12,3	2,2

Oproti sčítání z roku 2001 se průměrné stáří obydlých domů snížilo o 0,1 roku, tedy příliš se nezměnilo. V posledním období se počet postavených domů zvýšil a u nejstarších staveb zase klesl.

Tabulka 3.5 - Vývoj skladby obydlých domů dle stáří (* v roce 2011 starší 91 let a v roce 2001 starší 81 let) [36]

	Stáří 10 let a méně	Starší 10 let	Starší 20 let	Starší 30 let	Starší 40 let	Starší x let*	Nezjištěno
RD 2001	11,0	87,7	74,2	57,0	45,8	16,1	1,3
RD 2011	13,1	85,1	73,4	61,4	46,7	12,3	1,8
BD 2001	5,9	93,0	79,9	60,0	42,7	13,2	1,2
BD 2011	6,0	91,8	85,8	73,8	55,7	12,3	2,2

3.5.4 Domy a byty dle podlaží

Dle počtu podlaží jsou nejrozšířenější jednopodlažní a dvoupodlažní RD tvořící 93 %. Výjimečně se vyskytují třípodlažní a čtyřpodlažní RD, a to ve 3 %. Naopak v případě BD to je nejčastější počet, který má téměř polovina všech BD. Podíl pětipodlažních a vícepodlažních domů dosáhl 29,4 %. Jednopodlažní a dvoupodlažní BD byly spočteny na 19,7 %.

Srovnáním s rokem 2001 zjistíme, že nedošlo k příliš velkým změnám. Počet RD s vyšším počtem podlaží se mírně zvýšil a naopak počet BD s více podlažími nepatrně klesl. [36]

Tabulka 3.6 - Vývoj skladby obydlých domů dle počtu nadzemních podlaží [36]

	RD		BD		
	1-2 podlaží	3-4 podlaží	1-2 podlaží	3-4 podlaží	5 a více
Sčítání 2001	97,3 %	1,8 %	19,2 %	47,2 %	33,5 %
Sčítání 2011	93,0 %	3,0 %	19,7 %	46,3 %	29,4 %

3.5.5 Bytový fond

V roce 2011 při sčítání lidu, domů a bytů dosáhl počet obydlených bytů 4 104 635. Z toho v RD to bylo 1 795 065 bytů, tedy 43,7 %. Počet bytů v BD činil 2 257 978 neboli 55 %. [36]

Tabulka 3.7 - Obydlené byty k roku 2011 [36]

Obydlené byty		V RD		V BD	
celkem	standardní	celkem	standardní	celkem	standardní
4 104 635	3 761 458	1 795 065	1 655 807	2 257 978	2 072 835
100 %	91,6 %	100 %	92,2 %	100 %	91,8 %
100 %		43,7 %		55 %	
	100 %		44 %		55,1 %

V porovnání s rokem 2001 se počet obydlených bytů zvýšil o 276 957, tj. o 7,2 %. Z toho počet obydlených bytů v RD se zvedl o 162 934. Počet obydlených bytů v BD vzrostl o 97 248.

Dle právního důvodu užívání bytu rozdělujeme bydlení:

- ve vlastním domě - tvořící více než třetinový podíl
- nájemní – tvořící téměř čtvrtinu
- v bytě ve vlastnictví – tvořící pětinu
- družstevní bydlení – tvoří necelou desetinu, stalo se méně významným [36]

Tabulka 3.8 - Skladba obydlených bytů dle právního důvodu užívání bytu v roce 2011 [36]

Ve vlastním domě	Nájemní byt	Byt ve vlastnictví	Družstevní byt	Jiné bezplatné užívání	Jiný důvod užívání
35,8 %	22,4 %	20,1 %	9,4 %	3,4 %	1,1 %

Jednotlivý právní důvod užívání bytu je vždy spojen s obcemi určité velikosti. Pro velkoměsta je typická jiná zástavba nežli pro vesnice či menší města. Bydlení ve vlastním domě je charakteristické pro obce do 4 999 obyvatel. V obcích do 19 999 obyvatel bydlení ve vlastním domě ustupuje a je postupně nahrazováno bydlením ve

vlastních bytech a nájemním bydlením. V obcích této velikosti je i větší podíl družstevního bydlení, oproti obcím menším. U obcí od 20 000 do 99 999 obyvatel je vlastní bydlení ještě více na ústupu ve prospěch bytů v osobním vlastnictví a bydlení nájemnímu. Ve městech s počtem obyvatel nad 100 000 je nejčastější bydlení nájemní, poté bydlení v bytech v osobním vlastnictví, dále družstevní bydlení a bydlení ve vlastním domě.

Porovnáme-li stav v roce 2011 s rokem 2001, zjistíme pokles nájemního bydlení o 6,2 % a vzrůst bydlení v bytech v osobním vlastnictví o 9,1 %. Bydlení ve vlastním domě a družstevní bydlení nezaznamenalo žádné větší změny. Družstevní bydlení kleslo o necelé procento. [36]

4 Bytová politika města Litomyšl

4.1 Obecné informace

Město Litomyšl leží 320 – 370 m.n.m. v Pardubickém kraji v jeho východní části na pomezí Čech a Moravy. Nachází se 19 km severozápadně od města Svitavy, 16 km od Vysokého Mýta a 12 km od České Třebové. V současné době má město Litomyšl 10 226 obyvatel a rozlohu 33,45 km². Jeho součástí jsou integrované obce Nedošín, Pohodlí, Nová Ves u Litomyšle, Kornice, Suchá a Pazucha. [38]



Obrázek 4.1 - Mapa města Litomyšl [37]

Litomyšl je veřejnoprávní korporací, podle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích. Rovněž je součástí vyššího územního samosprávného celku Pardubického kraje.

Právní rámec postavení obce Litomyšl je stanoven obecním zřízením (zákon č. 128/2000 Sb.), podle ust. § 3 odst. 3 tohoto zákona je Litomyšl městem. [38] [39]

Bytová politika města Litomyšl je řešena směrnicemi 3/2011 a 08/2007. [40]

Nejen, že město plní základní úkoly, které mají samosprávný charakter neboli samostatnou působnost, ale plní i vybrané úkoly místní státní správy. Tento okruh plnění úkolů je ze zákona označován jako "přenesená působnost" obcí. Litomyšl tak plní úkoly, jež jsou předány obcím s běžnými obecními úřady nebo obcím s pověřenými obecními úřady či obcím s rozšířenou působností. [38] [39]

Město Litomyšl jako obec s rozšířenou působností je tvořena 35 obcemi. Zaujímá rozlohu 337 km² s počtem obyvatel 26 773, kde hustota obyvatel na 1 km² je 79 lidí. [41]



Obrázek 4.2 - Správní obvod [41]

Ve XX. století docházelo ve městě k postupnému růstu v oblasti bydlení, zejména od roku 1920 se značně zvýšila výstavba, nejdříve co se týče vilové čtvrti a poté následovala výstavba panelových sídlišť. [38] [39]

V minulém roce uvedlo zastupitelstvo města Litomyšl v programovém prohlášení, že do budoucna by v oblasti bydlení chtěli především zvýšit podporu individuální výstavby, a to v podobě dotací na inženýrské sítě. Dále je cílem zaměřením se na developerské aktivity. Město Litomyšl, jako investor, by se chtělo zejména soustředit na výstavbu tzv. startovacích bytů pro mladé rodiny. [42]

4.2 Správa bytového fondu

Správu bytového fondu mají na starosti Městské služby Litomyšl s.r.o. Založení Městských služeb vychází z usnesení zastupitelstva z roku 2010 po rozhodnutí Města Litomyšl jakožto jediného společníka. Činnost městských služeb byla započata ještě téhož roku. Jsou 100% ve vlastnictví města. Mimo jiné je jejich hlavní pracovní náplní vedení evidence budov, agendy nájemného a služeb spojených s užíváním bytů či nebytových prostor. [43] [44]

Městské služby Litomyšl s.r.o. spravují a udržují 322 bytů, a to v nejrůznějších lokalitách města. Dále mají ve správě řadu nebytových prostor nejčastěji kancelářského využití. S těmito činnostmi se pak pojí tyto povinnosti:

- mají na starost uzavírání a ukončování nájemních smluv
- veškerý ústní a písemný styk s nájemci
- inkasování nájemného
- musí zajistit provádění všech služeb, které jsou spojené s nájmem
- evidují veškeré nájemce a jednotlivé prostory
- přebírají a předávají pronajaté prostory
- pravidelně kontrolují stavební stav nemovitostí a dohlížejí na to, aby stav nemovitostí byl v souladu s předpisy o požární ochraně, dále s předpisy pro ochranu životního prostředí a s bezpečnostními předpisy
- zajišťují požární ochranu, veškeré revize a vedou dokumentace s tím související
- provádějí údržbu a drobné opravy nemovitostí
- zadávají nutné opravářské a údržbářské práce
- zajišťují úklid společných prostor a jeho následné zúčtování nájemcům [45]

4.3 Aktuální stav bytového fondu

Město Litomyšl v současné době vlastní 332 bytů. Výše nájemného v litomyšlském bytě činí 50 Kč za jeden m² na měsíc. Cena měsíčního nájmu v bytě v domě s pečovatelskou službou (DPS) je 45 Kč za jeden m². Ceny nových bytů dokončených v roce 2005 v ulici Z. Kopala u nemocnice jsou za 60 Kč za jeden m² na měsíc. Snížené nájemné pro osoby, jejichž příjem je menší než 1,5 násobek životního minima, činí 25 Kč za jeden m² na měsíc. Snížené nájemné je poskytováno pouze na základě jejich žádostí. Ve městě v nových bytech dělá tržní nájemné i 100 Kč za m².

Ve srovnání s rokem minulým, kdy nájemné městských bytů činilo 40 Kč za m² na měsíc, se nájem během jednoho roku zvedl o 10 Kč. Měsíční nájemné v ulici Z. Kopala v roce 2012 bylo 58 Kč za m², v této lokalitě se tedy měsíční nájem za m² během roku zvýšil o 2 Kč.

Zvyšování nájmu proběhlo z důvodu získání prostředků na opravu bytového fondu. Zvýšení projednávala rada města, na základě doporučení finančního výboru města. Zvednutí nájmu se dotklo pouze nových bytů, ve starší zástavbě ceny zůstaly stejné. Město zvažovalo i skutečnost, co zvýšení nájmu udělá s platební morálkou u obyvatel. Již v současnosti totiž nájemníci městu dluží částku cca 1 mil. Kč. [46] [47]

Výdaje města Litomyšl, jež jsou vynaloženy na správu bytů, ročně dělají 650 000 Kč. Výdaje na opravy a údržbu bytů činí 2 300 000 Kč za rok.

Roční příjem města z nájemného činí 9 500 000 Kč. Z této částky město poskytuje finanční prostředky Centru sociální pomoci konkrétně ve výši 2 470 000 Kč pro rok 2013. Dále poskytuje stavební půjčky, které obyvatelé městu postupně splácejí. Část částky jde na bytovou výstavbu a na pojistné budov, jež jsou ve správě Městských služeb Litomyšl s.r.o. [47]

Tabulka 4.1 – Roční výdaje a příjmy města [47]

Výdaje (rok)		Příjmy (rok)	
na správu bytů	650 000 Kč	z nájemného	9 500 000 Kč
na opravy a údržbu	2 300 000 Kč		
celkem	2 950 000 Kč	celkem	9 500 000 Kč

V roce 2011 sčítání lidu, domů a bytů ukázalo, že ve městě Litomyšl je postavených 8 040 domů, z čehož 7 559 jsou rodinné domy, 346 je bytových domů a zbytek tvoří ostatní budovy. Obydlených domů je ve městě 6470. Z hlediska vlastnictví budov jsou nejčastějším vlastníkem fyzické osoby vlastníci 5678 domů. Státních či obecních domů je 133. Z tabulky níže můžeme dále vyčíst, že nejrozsáhlejší výstavba probíhala v letech 1920 – 1980. Před rokem 1920 byla výstavba ve městě Litomyšl podobně četná, jako v posledním desetiletí. [48]

Tabulka 4.2 - Domovní fond [48]

		Celkem	RD	BD	ostatní
Domy úhrnem		8 040	7 559	346	135
Domy obydlené		6 470	6 025	343	102
z toho podle vlastnictví domu	fyzická osoba	5 678	5 572	84	22
	obec, stát	133	42	50	41
	bytové družstvo	39	3	36	-
	spoluvlastnictví vlastníků bytů	456	315	141	-
z toho podle období výstavby nebo rekonstrukce domu	1919 a dříve	716	653	41	22
	1920 – 1970	1 810	1 657	137	16
	1971 – 1980	1 364	1 284	69	11
	1981 – 1990	977	946	25	6
	1991 – 2000	784	726	40	18
	2001 – 2011	710	672	23	15

Následující tabulka ukazuje počty obydlených bytů, ať už v rodinných či bytových domech. Dále z ní můžeme vyčíst, jestli je byt v osobním vlastnictví či nájemním nebo družstevním. Dává nám také přehled o velikosti bytů neboli o počtu obytných místností. Z tabulky vyplývá, že nejvíce obytných místností mají byty v rodinných domech. U bytových domů pak převládá počet tří obytných místností na jeden byt. Veškeré údaje vychází ze SLDB z roku 2011. [48]

Tabulka 4.3 - Obydlené byty dle právního důvodu užívání a počtu obytných místností [48]

		Celkem	RD	BD	ostatní
Obydlené byty celkem		9 434	6 954	2 300	180
z toho právní důvod užívání bytu	ve vlastním domě	5 732	5 686	35	11
	v osobním vlastnictví	932	-	932	-
	nájemní	1 426	287	998	141
	družstevní	174	3	171	-
z toho s počtem obytných místností	1	333	155	111	67
	2	933	504	402	27
	3	2 274	1 346	906	22
	4	2 456	1 815	607	34
	5 a více	3 007	2 880	115	12

4.4 Bytová výstavba

4.4.1 Bytová výstavba v letech 1994 – 2005

V roce 1994 byl zpracován územní plán týkající se nového obytného souboru, jež měl být zrealizován v lokalitě U nemocnice. Investorem bylo město Litomyšl. [49]

Bytový dům A1

Výstavba byla započata v témže roce, co byl vypracován územní plán, a dokončení proběhlo v roce 1996. Dům po dokončení nabídl 74 bytových jednotek. [49] [50]



Obrázek 4.3 – Bytový dům A1 [49]

Bytový dům A2 a A3

Další bytové domy, v lokalitě U Nemocnice, se začaly stavět v červenci roku 2001 a byly dokončeny v srpnu roku 2002. Výstavba domů, se 38 bytovými jednotkami, tedy trvala něco málo přes rok. Výstavba objektů stála cca 44,5 mil. Kč, z čehož státní dotace činily 12,5 mil. Kč. Dva byty, v bytovém domě A3, jsou upravené zvláště pro zdravotně postižené osoby. [50]



Obrázek 4.4 – Bytový dům A2 a A3 [50]

Bytový dům A4

Bytový dům A4 nabízí 34 bytových jednotek a jsou k němu ze dvou stran připojeny hromadné garáže. Stavba byla zahájena v létě roku 2000 a dokončena v září roku 2001. Náklady vynaložené na výstavbu vyšly na cca 43 mil. Kč. [50] [51]



Obrázek 4.5 – Bytový dům A4 [51]

Bytový dům A5

Dům postavený jako poslední poskytl 28 volných nájemních bytů. Z toho 2 byty jsou speciální, určené pro osoby se zdravotním omezením. Výstavba domu byla zahájena v listopadu roku 2004 a dokončena v červnu roku 2005. Celkové náklady spojené s dokončením, včetně komunikace, terénních úprav a inženýrských sítí bytového domu A5, činili 42,7 mil. Kč. Z toho samotná výstavba stála 38,3 mil. Kč, přičemž výše státní dotace byla 9,1 mil. Kč.



Obrázek 4.6 – Bytový dům A5 [52]

Celkově soubor pěti bytových domů v lokalitě U Nemocnice tedy nabídl 174 bytových jednotek. [52]

4.4.2 Současná bytová výstavba

V současné době město právě dokončuje výstavbu nových bytů v ulici J. E. Purkyně. Jedná se o výstavbu 17 bytů, v lokalitě naproti litomyšlské nemocnici, vedle souboru bytových domů A1-A5. Jde o realizování jednoho ze čtyř objektů vycházejících z architektonické studie, jež se týká výstavby tzv. Městských vil. Možné nastěhování do nových bytů je odhadnuto na září tohoto roku 2013. Na výstavbu nebyla využita žádná státní dotace, celý objekt je financován pouze z městských zdrojů.

Byty v budově jsou různé velikosti od 2+kk po 4+kk. Užití bytů bude pouze nájemní s výší nájmu 75 Kč za jeden m² na měsíc. Snížené nájemné, dle Rady města Litomyšle, nemůže být v nových bytech využito. Dále bude nájemce mimo nájem platit za služby související s užitím bytu, např. vodné, stočné, energie za společné prostory, společné

televizní antény, a to správci bytového fondu, tedy Městským službám Litomyšl s.r.o. Jako další bude platit amortizaci zařizovacích předmětů a náklady za dodávanou elektřinu. [53]



Obrázek 4.7 – Městské vily [54]

4.4.3 Dokončené byty v letech 2002 – 2011

Tabulka níže uvádí přehled dokončení výstavby litomyšlských bytů dle údajů Českého statistického úřadu. Můžeme vidět, že v roce 2007 počet dokončených bytů značně převyšoval ostatní roky. [55]

Tabulka 4.4 – Počet dokončených bytů v jednotlivých letech [55]

Počet dokončených bytů v jednotlivých letech									
2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
16	6	10	19	7	77	22	19	11	11

ČSÚ také uvádí informace o bytové výstavbě města Litomyšl, jako obce s rozšířenou působností, jehož správní obvod tvoří 35 obcí. [56]

Tabulka 4.5 – Počty dokončených bytů v roce 2011 [56]

2011	
Počet dokončených bytů	32
Počet dokončených bytů v RD	31

4.5 Zásady pronajímání nájemních bytů

4.5.1 Způsoby přidělení bytů

Byt může být přidělen různými způsoby, a to buď:

- na základě výběrového řízení ze seznamu žádostí o přidělení bytu (bývá to nejčastější způsob přidělování při uvolnění bytů)
- nebo přímým přidělením bytu Radou města Litomyšle (RaM)
- či veřejným výběrovým řízením

Výběrové řízení ze seznamu žádostí

Seznam žádostí o byty vede odbor místního a silničního hospodářství. Žádost platí po dobu 3 let od dne, jež byla žádost zaevidována. Po uplynutí této doby je potřeba žádost obnovit a znovu prokázat plnění těchto pravidel:

- žadatelův průměrný měsíční příjem za předešlých 6 kalendářních měsíců nesmí překročit tři násobek životního minima dle platného zákona
- žadatel musí být zletilý a musí mít trvalé bydliště nebo pracoviště na území města Litomyšl či integrovaných obcí a nesmí mít žádné závazky vůči městu
- žadatel nebo osoba, která s ním sdílí společnou domácnost, nesmí mít ve vlastnictví byt nebo nemovitost, jež by měla volný byt
- žadatel nebo osoba, která s ním sdílí společnou domácnost, nesmí mít v nájmu byt, jež by měl smlouvu na dobu neurčitou anebo městský byt, výjimku tvoří případy, kdy žadatel odevzdá doporučení napsané odborem sociální péče, týkající se přidělení vhodného bytu na základě posouzení nároku na vyplacení doplatku na bydlení anebo v případě, kdy žadatel prokáže, že v současném bytě na 1 obytnou místnost spadají minimálně 2 osoby, pokud se požadavek týkal přidělení většího bytu nebo v případě žádosti o menší byt to je pak maximálně 1 osoba na obytnou místnost
- žadatel nebo osoba sdílící s ním společnou domácnost nikdy neměli a ani v současné době nemají soudní výpověď z bytu, a to bez nároků na jakoukoli bytovou náhradu vycházející z Občanského zákoníku
- žadatel ve svém nynějším bydlišti nenarušuje jakýmkoli způsobem soužití s občany a nikdy neoprávněně obecní byt neobýval

Každý žadatel je povinen uvést údaje o své osobě a své domácnosti, dále o všech příjmech každé osoby v domácnosti včetně sociálních dávek. Poté musí předložit výpočet životního minima, které mu spočítá odbor sociální péče či odbor místního a silničního hospodářství. Dále sdělí požadavek týkající se velikosti bytu. V případě, že se nejedná o osobu, která by měla trvalý pobyt na území města či jeho integrovaných obcí, tak uvede údaje o svém zaměstnavateli.

Byty jsou přidělovány na základě Rady města Litomyšle (RaM), a to na návrh bytové komise.

Nájemní smlouvy se vždy sjednávají na dobu určitou, a to v délce jednoho roku. Výši nájmu určuje RaM.

Přímé přidělování bytů Radou města Litomyšle

RaM přiděluje byty přímo hlavně v naléhavých případech, např. v případě živelné události, nebo když je to pro město potřebné.

Z takovýchto důvodů přidělení je zvlášť, speciálně pro RaM, veden seznam jednotlivých žádostí. Pro takové případy žádostí nejsou formuláře vytvořeny a žádost se musí adresovat přímo RaM. O tom jestli bude žádost zařazena do databáze, rozhodne také RaM.

Veřejné výběrové řízení

Nejčastěji se využívá v případech, kdy město chce obsadit nově postavené byty prvními nájemci. Pro každý konkrétní případ jsou pravidla stanovena RaM. Výběrová řízení bývají vyhlášována veřejným způsobem. Jednotlivé žádosti se pak přijímají teprve až poté, co je vyhlášeno výběrové řízení. [40]

4.5.2 Směny bytů

Směny bytů, které jsou ve vlastnictví města, jsou povolovány vedoucím odboru místního a silničního hospodářství, a to po písemné dohodě nájemce prvního a druhého bytu. Co se týče nových smluv, tak jejich parametry zůstanou shodné se smlouvami původními.

Směny bytů, jež jeden vlastní město a druhý vlastní jiný subjekt, jsou schvalovány RaM, poté co je projednána žádost v bytové komisi. RaM pak stanoví parametry nové nájemní smlouvy. [40]

4.5.3 Přechody nájmu bytu a prodlužování smluv

Právě případy přechodu nájmu bytu plynoucího ze zákona a případy prodloužení nájmní smlouvy na dobu určitou mají na starosti Městské služby Litomyšl s.r.o., jakožto správce bytového fondu. Rozhodují o uzavírání nových nájmních smluv či o dodatkách nájmních smluv. Nájemce musí splňovat stejné podmínky, jako v případě výběrového řízení. [40]

4.6 Pronajímaní bytů v domech s pečovatelskou službou

Základní pravidla vychází ze směrnice MěÚ č. 08/07.

Byty jsou ve vlastnictví města Litomyšl a spravují je Městské služby města Litomyšl.

Byt v domě s pečovatelskou službou (DPS) nelze vyměnit s žádným jiným bytem, který je v majetku města.

O byt v DPS mohou žádat pouze tyto osoby:

- starobní důchodci
- osoby mladší pobírající invalidní důchod
- manželské, sourozenecké či jiné dvojice, z které alespoň jedna osoba vyžaduje sociální péči a druhá osoba mu tuto potřebnou péči nemůže sama poskytnout, avšak musí splňovat alespoň jednu podmínku z výše uvedených

Podmínky k zařazení žádosti do evidence

- alespoň jeden ze žadatelů musí být občanem České republiky či některé země patřící do Evropské unie
- alespoň jeden ze žadatelů musí mít trvalé bydliště ve městě Litomyšl nebo některé spádové obci, a to minimálně tři roky předtím, než si podá žádost
- existuje výjimka, kdy může být žádost zařazena do evidence, aniž by byly splněny výše uvedené podmínky, a to v případě souhlasu bytové komise města Litomyšl, taková situace může nastat při zohlednění žadatelova vztahu k městu či jeho rodinného zázemí ve městě atd.
- musí být dosažen minimální limit 12 bodů při ohodnocování žádosti

Pořadí žádostí je sestavováno dle počtu dosažených bodů a v případě rovnosti rozhoduje datum podání žádosti.

Směna bytů v DPS

Pokud požádá současný nájemce bytu v DPS o směnu bytu (týká se to pouze výměny bytu většího za menší v rámci DPS), projednává tuto směnu bytová komise, a to ještě předtím než se volný byt přidělí žadateli z pořadníku. [57]

4.7 Sociální bydlení

Centrum sociální pomoci města Litomyšl, jakožto příspěvková organizace města, poskytuje dvě sociální pobytové služby DS a DZR registrované dle zákona č.108/2006 Sb. o sociálních službách. [58]



Obrázek 4.8 – Logo Centra sociální pomoci města Litomyšl [58]

4.7.1 Domov pro seniory (DS)

DS je pobytová sociální služba v Litomyšli, která má kapacitu 51 lůžek. Posláním této služby, v domově pro seniory, je poskytnutí sociální péče všem lidem, kteří se dostali do situace, která není příznivá. Takový stav může nastat z důvodu zdravotního nebo sociálního či vysokým věkem seniora. Jedná se tedy o případy, kdy lidé tuto situaci nedokáží zvládnout sami ani s pomocí rodiny nebo jiných sociálních služeb. Potřebují k sobě pravidelnou pomoc, aby mohli zvládat základní životní potřeby.

Domov nabízí domácí péči sice v náhradním prostředí, ale s člověkem na blízku. Cílová skupina je tvořena seniory nad 60 let.

Mezi základní cíle DS patří:

- nabídnutí podpory při zvykání na nové prostředí a poskytnutí pomoci při přechodu z domácnosti vlastní do cizího prostředí
- společné nacházení individuálních cílů, jež by měla služba naplnit
- zabránění izolace od světa mimo domov – snaha udržení kontaktu s rodinou a přáteli, zprostředkovávání návratů do míst, jež jsou spouštěči příjemných vzpomínek, zajišťování doprovodu nebo dopravy na různé akce, které se konají mimo domov
- přiměřené poskytování pomoci, aby nedocházelo ke zvyšování závislosti na druhé více, než je třeba

DS je přednostně poskytován občanům s trvalým pobytem v Litomyšli nebo integrovaných obcích. Dále občanům, které mají trvalý pobyt v jiné obci, ale mají blízký vztah k Litomyšli, např. jestliže je to jejich rodné město či zde žijí osoby jim blízké. Pobyt by jim v takovém případě poskytl obnovení starých kontaktů či možnost získání nových. Nedocházelo by tedy k sociálnímu vyloučení, ale k právě opačnému stavu.

Ve vyhlášce č. 505/2006 Sb. jsou popsány zdravotní stavy, které vylučují pobyt v DS.

Ceny služeb:

Cena ubytování za den se pohybuje v rozmezí od 127 do 175 Kč dle počtu lůžek v pokoji a jeho vybavení. [58]



Obrázek 4.9 – Domov pro seniory (DS) [58]

4.7.2 Domov se zvláštním režimem (DZR)

DZR je další pobytová sociální služba v Litomyšli, která má kapacitu 25 lůžek. Posláním DZR je poskytnutí sociální péče těm lidem, kteří trpí stařeckou nebo Alzheimerovou chorobou či podobnými typy nemocí. Cílem je udržení nebo zlepšení kvality jejich života. Z důvodu nemoci tyto lidé vyžadují pomoc jiných osob.

DZR poskytuje péči, dohled, svobodný pohyb v chráněném prostoru a také pravidelný režim, který je přizpůsoben individuálním potřebám každého člověka. Cílová skupina jsou lidé starší 50 let, kteří mají chronické duševní onemocnění a senioři.

Základní cíle DZR jsou:

- vytvořit bezpečné a vlné prostředí, které by mělo rodinný charakter
- maximální podporování soběstačnosti každé osoby
- spolupracování s rodinami a blízkými osobami
- poskytování pomoci rodinám, které v domácím prostředí pečují o nemocného

Pro DZR platí stejná pravidla upřednostňování osob jako u DS.

Ceník služeb je taktéž shodný s ceníkem pro DS, tedy ubytování na den přijde na 127 až 175 Kč. [58]



Obrázek 4.10 – Domov se zvláštním režimem (DZR) [58]

4.7.3 Nízkoprahové zařízení pro děti a mládež

Roku 1992 byl dům (dnešní nízkoprahové zařízení) nabídnut městu Litomyšl s přáním, aby byl využit pro děti. V období let 1995-1997 se ho, díky podpoře města a mnoha jiných subjektů a dárců, podařilo rekonstruovat a vytvořit tak zázemí dvěma pěstounským rodinám, jež se mohly v roce 1997 do domu nastěhovat.

Pěstounské rodiny zde obývají dva bezbariérové byty celkem s 17 dětmi.

Nízkoprahové zařízení pro děti a mládež slouží tedy především k trvalému ubytování dvou pěstounských rodin. Dále je určeno k volnočasovým aktivitám pro děti a mládež, víkendovým akcím a pobytům, dětským táborem a táborem pro mládež, dětskému klubu Velryba, křesťanské misijní činnosti a přednáškové a osvětové činnosti. Objekt je jednou ze 17 poboček organizace Naděje. [59][60]



Obrázek 4.11 – Nízkoprahové zařízení pro děti a mládež [60]

4.7.4 Respitní péče Jindra

Jedná se o zařízení, které poskytuje podporu lidem, jež pečují o své blízké v rodinném prostředí. Zařízení nabízí krátkodobý pobyt na pečovatelsko-ošetřovatelských lůžkách. Pokoje v budově jsou třílůžkové a maximální délka pobytu jsou 3 měsíce. Cena ubytování na den vychází na 100 Kč. [61]



Obrázek 4.12 – Jindrova vila [61]

4.7.5 Soukromý domov seniorů

Soukromý domov seniorů se nachází v Pohodlí u Litomyšle. Pohodlí leží zhruba 6 km od Litomyšle a spadá mezi integrované obce města Litomyšl. Bydlení je určeno seniorům. Jedná se o zrekonstruovaný a vybavený objekt. Cena denního ubytování je 230 Kč. [62] [63]



Obrázek 4.13 – Soukromý domov seniorů [63]

ZÁVĚR

Po zpracování této bakalářské práce si uvědomuji, že oblast bytové politiky je velice rozsáhlé téma a problematika s ní spojená by se neměla podceňovat. Při zpracování práce mi pomohl dostatek přístupných informací, jež je v této oblasti poskytován.

Dle mého názoru je plánování a následné uskutečnění koncepce bytové politiky v České republice velmi náročné. Stát musí projevovat značnou intervenci v této oblasti. Měl by zaměřit svoji pomoc na občany, jež si své bydlení nejsou schopni zajistit sami, ať už z důvodů zdravotních či sociálních. V rámci svých možností by se měly podílet na vytváření uspokojivých bytových podmínek i obce jakožto subjekty bytové politiky.

Bydlení je velmi nákladnou záležitostí, pro domácnost představuje velké životní investice. V dnešní době je v České republice spousta domácností, jež si své bydlení nejsou schopni zajistit sami bez pomoci státu či obce. Snažila jsem se přiblížit jaká pomoc je v této oblasti státem poskytována. Toto téma je velice široké, proto jsem se zaměřila především na popsání programů podpor, které poskytuje v současné době Ministerstvo pro místní rozvoj.

Cílem této bakalářské práce bylo popsání Koncepce bytové politiky jednak na národní úrovni, jednak na úrovni obecní. Pro zkoumání bytové politiky v rámci obcí jsem zvolila jako konkrétní obec své rodné město a současné bydliště Litomyšl. Snažila jsem se popsat, kdo a jakým způsobem spravuje bytový fond. Dále informace o jeho současném stavu, jaké příjmy a výdaje se váží s existencí bytového fondu. Obce obecně musejí dát ročně velké částky na správu, opravy a modernizaci bytového fondu. Na druhou stranu, jak jsem zjistila, s bytovým fondem se vážou i podstatné příjmy z nájemného.

Bakalářskou prací s tématem Koncepce bytové politiky v ČR jsem se snažila přiblížit bytovou politiku obecně, její subjekty, jež se podílejí na její tvorbě, představit její cíle a faktory, které ji ovlivňují. Snažila jsem se popsat současnou koncepci bydlení ČR do roku 2020. Dále nástroje a programy podpory v současné době státem poskytující. Popsala jsem, jak se v České republice vyvíjela bytová výstavba a srovnala roky 2001 a 2011. Porovnáním těchto roků jsem zjistila, že kleslo nájemné bydlení o 6,2 % a vzrostlo bydlení v bytech v osobním vlastnictví o 9,1 %. Dále došlo k poklesu cen nemovitostí. V roce 2008 byly ceny nemovitostí na svém vrcholu a od 3. čtvrtletí 2008 do 3. čtvrtletí 2012 ceny nových i starších nemovitostí klesly o 9,1 %. V závěru jsem se snažila o představení bytové politiky města Litomyšl.

Naplněním vize Koncepce bydlení ČR do roku 2020 by se situace v oblasti bytové politiky měla stát příznivější a podmínky pro obyvatele dostupnější, než je tomu v současné době.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

- [1] POLÁKOVÁ, O. a kolektiv. *Bydlení a bytová politika*. Praha: Ekopress, s.r.o., 2006, s. 11-12.
- [2] MMR, *Koncepce bydlení ČR do roku 2020* [online]. Dostupné z: <<http://www.mmr.cz/getmedia/66bfa9e5-dcca-402e-a8ae-1d3fbfe415ef/Koncepce-bydleni-CR-do-roku-2020.pdf>>
- [3] POLÁKOVÁ, O. a kolektiv. *Bydlení a bytová politika*. Praha: Ekopress, s.r.o., 2006, s. 12-13.
- [4] RUSSEGGER REAL, *Vlastnictví a vlastnické právo* [online]. Dostupné z: <<http://www.russegger.cz/vlastnictvi-a-vlastnicke-pravo>>
- [5] ŠILHÁNKOVÁ, V. *Koncepce bytové politiky pro středně velká a malá města*. Hradec Králové: Civitas per Populi, 2006, s. 21.
- [6] ŠILHÁNKOVÁ, V. *Koncepce bytové politiky pro středně velká a malá města*. Hradec Králové: Civitas per Populi, 2006, s. 33.
- [7] ŠILHÁNKOVÁ, V. *Koncepce bytové politiky pro středně velká a malá města*. Hradec Králové: Civitas per Populi, 2006, s. 34-35.
- [8] POLÁKOVÁ, O. a kolektiv. *Bydlení a bytová politika*. Praha: Ekopress, s.r.o., 2006, s. 28-29.
- [9] POLÁKOVÁ, O. a kolektiv. *Bydlení a bytová politika*. Praha: Ekopress, s.r.o., 2006, s. 30-32.
- [10] ŠILHÁNKOVÁ, V. *Koncepce bytové politiky pro středně velká a malá města*. Hradec Králové: Civitas per Populi, 2006, s. 77-78.
- [11] ŠILHÁNKOVÁ, V. *Koncepce bytové politiky pro středně velká a malá města*. Hradec Králové: Civitas per Populi, 2006, s. 74-77.
- [12] ŠILHÁNKOVÁ, V. *Koncepce bytové politiky pro středně velká a malá města*. Hradec Králové: Civitas per Populi, 2006, s. 56-58.
- [13] ŠILHÁNKOVÁ, V. *Koncepce bytové politiky pro středně velká a malá města*. Hradec Králové: Civitas per Populi, 2006, s. 71-73.
- [14] Deník veřejné správy, *Priority bytové politiky* [online]. Dostupné z: <<http://www.dvs.cz/clanek.asp?id=6512935>>

- [15] BÍLEK, V. Časopis stavebnictví. *Koncepce bydlení ČR do roku 2020 a dřevěná bytová výstavba*, únor 2013, č.02/13, s. 6-7.
- [16] POLÁKOVÁ, O. a kolektiv. *Bydlení a bytová politika*. Praha: Ekopress, s.r.o., 2006, s. 35-38.
- [17] ŠILHÁNKOVÁ, V. *Koncepce bytové politiky pro středně velká a malá města*. Hradec Králové: Civitas per Populi, 2006, s. 33-34.
- [18] MMR, *Vybrané údaje o bydlení 2012* [online]. Dostupné z: <<http://www.mmr.cz/getmedia/6035d611-ac2b-4de4-9e4b-580d1f6e10cf/vybrane-udaje-bydleni-2012.pdf>>
- [19] POLÁKOVÁ, O. a kolektiv. *Bydlení a bytová politika*. Praha: Ekopress, s.r.o., 2006, s. 176-182.
- [20] MMR, *Programy podpory bydlení pro rok 2013* [online]. Dostupné z: <<http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Programy-Dotace/Programy-podpory-bydleni/Programy-podpory-bydleni-pro-rok-2013>>
- [21] MMR, *Podprogram Podpora regenerace panelových sídlišť* [online]. Dostupné z: <<http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Programy-Dotace/Programy-podpory-bydleni/Programy-podpory-bydleni-pro-rok-2013/Podprogram-Podpora-regenerace-panelovych-sidlist>>
- [22] MMR, *Podpora regenerace panelových sídlišť pro rok 2013* [online]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/getmedia/c0c66de3-37aa-46ad-b100-beebfbbc2b95/D_Program_RPS_2013.pdf>
- [23] MMR, *Podprogram Podpora výstavby technické infrastruktury* [online]. Dostupné z: <<http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Programy-Dotace/Programy-podpory-bydleni/Programy-podpory-bydleni-pro-rok-2013/Podprogram-Podpora-vystavby-technicke-infrastrukturu>>
- [24] MMR, *Podpora výstavby technické infrastruktury pro rok 2013* [online]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/getmedia/b327e237-a0cf-4414-846d-264d0ce61124/D_Program_TI_2013.pdf>
- [25] MMR, *Podprogram Podpora výstavby podporovaných bytů* [online]. Dostupné z: <<http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Programy-Dotace/Programy-podpory-bydleni/Programy-podpory-bydleni-pro-rok-2013/Podprogram-Podpora-vystavby-podporovanych-bytu>>

- [26] MMR, *Podpora výstavby podporovaných bytů pro rok 2013* [online]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/getmedia/d6d8d68d-15cf-4d95-b508-2daffac9b53a/D_Program_PB_2013_a.pdf>
- [27] MMR, *Podprogram Podpora oprav domovních olověných rozvodů* [online]. Dostupné z: <<http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Programy-Dotace/Programy-podpory-bydleni/Programy-podpory-bydleni-pro-rok-2013/Podprogram-Podpora-oprav-domovnich-olovenych-rozvo>>
- [28] MMR, *Podpora oprav domovních olověných rozvodů pro rok 2013* [online]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/getmedia/9ca2450b-abda-44bd-b63e-824bb9d30c1f/D_Program_Olovo_2013.pdf>
- [29] MMR, *Podpora bydlení* [online]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/getmedia/8cff4cab-9718-4a01-958f-47b2a03ec0d4/Podpora-bydleni_letak.pdf>
- [30] Hypoindex, *Hypoindex vývoj* [online]. Dostupné z: <<http://www.hypoindex.cz/hypoindex-vyvoj/>>
- [31] ČSÚ, *Ceny bytů* [online]. Dostupné z: <http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/ceny_bytu>
- [32] ČSÚ, *Ceny nemovitostí v ČR* [online]. Dostupné z: <http://www.czso.cz/csu/tz.nsf/i/ceny_nemovitosti_v_cr20130326>
- [33] ČSÚ, *Ceny nemovitostí v ČR* [online]. Dostupné z: <[http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/ceny_nemovitosti_v_cr_2013/\\$File/csu_tk_nemovitosti_prezentace.pdf](http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/ceny_nemovitosti_v_cr_2013/$File/csu_tk_nemovitosti_prezentace.pdf)>
- [34] ČSÚ, *Stavebnictví a bytová výstavba v ČR* [online]. Dostupné z: <[http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/stavebnictvi_a_bytova_vystavba_v_ceske_repreprep/\\$File/csu_tk_stavebnictvi.pdf](http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/stavebnictvi_a_bytova_vystavba_v_ceske_repreprep/$File/csu_tk_stavebnictvi.pdf)>
- [35] Deník veřejné správy, *Požizovací hodnoty domů a bytů* [online]. Dostupné z: <<http://www.dvs.cz/clanek.asp?id=6556628>>
- [36] NOVOTNÝ, Z. Časopis stavebnictví. *Výsledky sčítání domů a bytů 2011*, únor 2013, č.02/13, s. 52-55.
- [37] Mapy, *Litomyšl* [online]. Dostupné z: <http://www.mapy.cz/#q=litomy%25C5%25A11&x=16.291025&y=49.855320&z=11&d=muni_2810_1>
- [38] Litomyšl, *Základní údaje* [online]. Dostupné z: <http://www.litomysl.cz/?id_str=1311053145839>

- [39] ČSÚ, *Počet obyvatel v obcích České republiky k 1. 1. 2012* [online]. Dostupné z: <[http://www.czso.cz/csu/2012edicniplan.nsf/t/00002BD91A/\\$File/13011203.pdf](http://www.czso.cz/csu/2012edicniplan.nsf/t/00002BD91A/$File/13011203.pdf)>
- [40] Litomyšl, *Základní pravidla pronajímání nájemních bytů* [online]. Dostupné z: <<http://www.litomysl.cz/index.php?lang=cz&co=bydleni&akce=smernice>>
- [41] ÚÚR, *Litomysl* [online]. Dostupné z: <<http://www.uur.cz/default.asp?ID=4458>>
- [42] Litomyšl, *Programové prohlášení Zastupitelstva města Litomyšle* [online]. Dostupné z: <http://www.litomysl.cz/?id_str=1311054154443>
- [43] MSL, *O společnosti* [online]. Dostupné z: <<http://www.mslit.cz/index.php>>
- [44] Litomyšl, *Městské služby Litomyšl s.r.o.* [online]. Dostupné z: <http://www.litomysl.cz/index.php?id_str=1311054847711>
- [45] MSL, *Správa bytů a nebytů* [online]. Dostupné z: <<http://www.mslit.cz/byty.php>>
- [46] Lépe bydlet, *Aktuality* [online]. Dostupné z: <<http://www.lepebydlet.cz/aktuality/v-litomysli-by-se-mohlo-zvysit-najemne-v-mestskych/>>
- [47] Interní informace města Litomyšl
- [48] ČSÚ, *Vše o území* [online]. Dostupné z: <http://vdb.czso.cz/sldbvo/#!stranka=vse-o-uzemi&tu=30463&th=&v=&vo=H4sIAAAAAAAAAAHWPv07DMBDGry2hf4WAgY1HaMWCBB042CVWk7hK0iAyYWjUgkIbErdkQmKBgRV2BsaboIJWJkQOzMjXIoeA-IkW3fy_b7v8_QdtCSGpRM5kY2xOg4bukwGpoy04svj08rBcwHyLaiEI9lrySM1ijmU1SAOksEo7KXR1jZkVTsv4b2Ip6qg3HWY3SE2MZMzuAD4s5P7MQzlsN_gQxX0g3j57f7h4_J6Iw85DtpEhuMgjWHxd88anx4G8dX0brV6-3qTB0gjFCv8Z6Igt6tA6yXra5tpirEcXezNYuGLpaCoC2oJl0QK5tuC7nAHuwoIrvCIQyhRUEAy41ziibYwOHICZ3e_44umTfzMuIS0RXSD0WzC32ses302CzX3iaWghkDLNr8Z9HVJs2u0Ub_EKbPcjoeiC45Bm3XPYfWuz0yefgEL3Kc5lwEAAA..&vseuzemi=H4sIAAAAAAAAAAIVRMU8bMRR-PXIFQqhCkLp1aQujD4RQixjgSIOS5pqghCK2w8lZyaE729i-45QhEgsdWOneoWP-RNVf0I6dqu5Vx661Q5Qw0SfZ1vP77O977xv9BlsKWDnHKUaJCIuNUxbL_DnN7_seXr0_Pvs2BdQj5iOHgEHcVEzVYVH1BZJ9FQcb39sFE4XJB70W97KGAF90B6oRMihkFHZQy1CcRJ0Ki94KlhNYCQhVMogSQCXgypo8w7aEKTeL7Ra7AbtZblTYfXsAQLAW55kGIPMvqLfftNLPKLD3N84cFvMEK4-9VdPpnfceCxx4UYj86YoEIB4QSBUXPyHMMNBwvlGrXg8XYp3UWIHUGq3dlo9apUUV6RGjEQuxzLHRnCl563YFj->

B3D76TMmfA7M379Ih_7ssoCyhRWULr3aVuJkPY0Y14jjkmmTHNFD5ZjP51
NUMHaf3jGsN2M86nB4wIPNJd-ffr89-
rDawse1cBOcZQQ7URxhmskcYeI69HHZ0u3P28s44X2BGtDrM0dPh15vuG2
K0fH7olbluaqwMfHqsa6Gpvh3tp4xXn2D2lQJkppAgAA&void=>

- [49] Litomyšl, *Bytový dům A1* [online]. Dostupné z: http://www.litomysl.cz/?lang=cz&co=zrealizovane_projekty&akce=detail&id=1318838352263>
- [50] Litomyšl, *Bytové domy A2, A3* [online]. Dostupné z: http://www.litomysl.cz/?lang=cz&co=zrealizovane_projekty&akce=detail&id=1318838531884>
- [51] Litomyšl, *Bytový dům A4 s parkovacím domem* [online]. Dostupné z: http://www.litomysl.cz/?lang=cz&co=zrealizovane_projekty&akce=detail&id=1318838448723>
- [52] Litomyšl, *Bytový dům A5* [online]. Dostupné z: http://www.litomysl.cz/?lang=cz&co=zrealizovane_projekty&akce=detail&id=1319472880497>
- [53] Litomyšl, *Vyhlášení výběrového řízení na obsazení nových bytů v lokalitě J. E. Purkyně* [online]. Dostupné z: http://www.litomysl.cz/index.php?lang=cz&co=mestsky_urad&akce=odbory_z_pravy_detail&id=1364973801225>
- [54] Litomyšl, *Prodej pozemku pro výstavbu bytových domů* [online]. Dostupné z: http://www.litomysl.cz/?lang=cz&co=investicni_prilezitosti&akce=detail&id=1308601043867>
- [55] ČSÚ, *Dokončené byty v obcích vybraného okresu* [online]. Dostupné z: http://vdb.czso.cz/vdbvo/tabdetail.jsp?kapitola_id=35&potvrd=Zobrazit+tabulku&go_zobraz=1&cislotab=BYT7010PC_OB2.62&verze=0&voa=tabulka&str=tabdetail.jsp>
- [56] ČSÚ, *ČSÚ a územně analytické podklady* [online]. Dostupné z: http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/csu_a_uzemne_analyticke_podklady>
- [57] Litomyšl, *Základní pravidla pronajímání bytů v domech s pečovatelskou službou* [online]. Dostupné z: http://www.litomysl.cz/index.php?lang=cz&co=bydleni&akce=smernice_dps>
- [58] Litomyšl, *Centrum sociální pomoci města Litomyšle* [online]. Dostupné z: <http://www.litomysl.cz/index.php?lang=cz&co=organizace&id=3660601>>

- [59] Naděje, *Dům Naděje Litomyšl* [online]. Dostupné z: <<http://www.nadeje.cz/index.php?q=node/37>>
- [60] Litomyšl, *Naděje o.s., pobočka Litomyšl* [online]. Dostupné z: <<http://www.litomysl.cz/index.php?lang=cz&co=organizace&id=3484183>>
- [61] Litomyšl, *Respitní péče Jindra* [online]. Dostupné z: <<http://www.litomysl.cz/index.php?lang=cz&co=organizace&id=1150440897864>>
- [62] DS Pohodlí, *Ceník* [online]. Dostupné z: <<http://www.domovsenioru-pohodli.cz/cenik.html>>
- [63] Litomyšl, *Soukromý domov seniorů - Pohodlí u Litomyšle* [online]. Dostupné z: <<http://www.litomysl.cz/index.php?lang=cz&co=organizace&id=1211896918547>>

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

BD	Bytový dům
č.	Číslo
ČMZRB	Českomoravská záruční a rozvojová banka
ČR	Česká republika
ČSÚ	Český statistický úřad
DPH	Daň z přidané hodnoty
DPS	Dům s pečovatelskou službou
DS	Domov pro seniory
DZR	Domov se zvláštním režimem
EUR	Euro
FO	Fyzická osoba
HPI	Mezinárodně srovnatelný indikátor (index)
Kč	Koruna česká
km	Kilometr
km ²	Kilometr čtvereční
KPMG	Celosvětová síť poradenských společností poskytujících služby v oblasti auditu, daní, poradenství a práva.
m.n.m.	Metr nad mořem
m ²	Metr čtvereční
MěÚ	Městský úřad
MF	Ministerstvo financí
MHD	Městská hromadná doprava
mil.	Milion
mld.	Miliarda

MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
MPSV	Ministerstvo práce a sociálních věcí
MSL	Městské služby Litomyšl
MV	Ministerstvo vnitra
MŽP	Ministerstvo životního prostředí
odst.	Odstavec
OR	Olověné rozvody
PB	Podporované byty
RaM	Rada města Litomyšle
RD	Rodinný dům
RPS	Regenerace panelových sídlišť
Sb.	Sbírka
SFRB	Státní fond rozvoje bydlení
SFŽP	Státní fond životního prostředí
SLDB	Sčítání lidu, domů a bytů
s.r.o.	Společnost s ručením omezeným
TI	Technická infrastruktura
tis.	Tisíc
tzv.	Takzvaný
USA	Spojené státy americké
ÚÚR	Ústav územního rozvoje
ust.	Ustanovení

SEZNAM POUŽITÝCH OBRÁZKŮ

Obrázek 1.1 - Zónování města [11].....	17
Obrázek 2.1 - Podíl úspěšných žádostí o dotaci v jednotlivých letech [2].....	28
Obrázek 2.2 - Podíl úspěšných žádostí o dotaci dle programů v letech 2005-2010 [2].....	29
Obrázek 3.1 – Vývoj průměrné úrokové sazby v období let 2008-2013 [30].....	31
Obrázek 3.2 - Indexy cen bytů [31].....	32
Obrázek 3.3 – Průměrné ceny starších bytů v krajských městech za m ² v letech 2009-2011 [33].....	32
Obrázek 4.1 - Mapa města Litomyšl [37].....	39
Obrázek 4.2 - Správní obvod [41].....	40
Obrázek 4.3 – Bytový dům A1 [49].....	44
Obrázek 4.4 – Bytový dům A2 a A3 [50].....	45
Obrázek 4.5 – Bytový dům A4 [51].....	45
Obrázek 4.6 – Bytový dům A5 [52].....	46
Obrázek 4.7 – Městské vily [54].....	47
Obrázek 4.8 – Logo Centra sociální pomoci města Litomyšl [58].....	51
Obrázek 4.9 – Domov pro seniory (DS) [58].....	52
Obrázek 4.10 – Domov se zvláštním režimem (DZR) [58].....	53
Obrázek 4.11 – Nízkoprahové zařízení pro děti a mládež [60].....	54
Obrázek 4.12 – Jindrova vila [61].....	55
Obrázek 4.13 – Soukromý domov seniorů [63].....	55

SEZNAM POUŽITÝCH TABULEK

Tabulka 2.1 – Úroková dotace v rámci programu Panel v letech 2001-2012 [18].....	25
Tabulka 2.2 – Údaje o programech MMR [29].....	27
Tabulka 3.1 - Struktura nové bytové výstavby v letech 2001-2011 [17].....	30
Tabulka 3.2 - Domovní fond a jeho struktura v roce 2011 [36].....	33
Tabulka 3.3 - Obydlené domy dle osoby vlastníka v roce 2011 [36].....	35
Tabulka 3.4 - Skladba obydlých bytů dle stáří k roku 2011 [36].....	35
Tabulka 3.5 - Vývoj skladby obydlých domů dle stáří (* v roce 2011 starší 91 let a v roce 2001 starší 81 let) [36].....	36
Tabulka 3.6 - Vývoj skladby obydlých domů dle počtu nadzemních podlaží [36]....	36
Tabulka 3.7 - Obydlené byty k roku 2011 [36].....	37
Tabulka 3.8 - Skladba obydlých bytů dle právního důvodu užívání bytu v roce 2011 [36].....	37
Tabulka 4.1 – Roční výdaje a příjmy města [47].....	42
Tabulka 4.2 - Domovní fond [48].....	43
Tabulka 4.3 - Obydlené byty dle právního důvodu užívání a počtu obytných místností [48].....	43
Tabulka 4.4 – Počet dokončených bytů v jednotlivých letech [55].....	47
Tabulka 4.5 – Počty dokončených bytů v roce 2011 [56].....	48

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1 - Přehled žádostí o dotace na jednotlivé programy podpory [2]

Příloha č. 2 - Počty obydlých domů dle osoby vlastníka v roce 2011 [36]

Příloha č. 1 - Přehled žádostí o dotace na jednotlivé programy podpory [2]

Rok	Žádosti / dotace	Podpora výstavby technické infrastruktury		Podpora výstavby podporovaných bytů		Podpora regenerace panel sídlišť		Podpora oprav olověných rozvodů		Celkem	
		počet akcí	finanční prostředky v mil. Kč	počet akcí	finanční prostředky v mil. Kč	počet akcí	finanční prostředky v mil. Kč	počet akcí	finanční prostředky v mil. Kč	počet akcí	finanční prostředky v mil. Kč
2005	žádáno	200	796	76	1 085	91	440	19	3	386	2 324
	uspokojeno	94	412	29	477	42	165	4	1	169	1 055
2006	žádáno	203	405	81	1 070	93	542	58	15	435	2 032
	uspokojeno	125	193	41	518	51	179	49	13	266	903
2007	žádáno	106	137	70	553	91	530	75	17	342	1 237
	uspokojeno	78	99	54	425	71	310	56	12	259	846
2008	žádáno	159	151	67	223	85	313	95	26	406	713
	uspokojeno	103	89	40	115	50	182	83	25	276	411
2009	žádáno	131	138	64	234	77	233	114	17	386	622
	uspokojeno	111	101	45	121	65	183	92	11	313	416
2010	žádáno	108	120	73	341	80	293	63	9	324	763
	uspokojeno	100	95	42	166	42	150	57	7	241	418
Celkem	žádáno	799	1 627	358	3 165	437	2 058	361	78	1 955	6 928
	uspokojeno	511	894	209	1 656	279	1 019	284	62	1 283	3 631

Příloha č. 2 - Počty obydlých domů dle osoby vlastníka v roce 2011 [36]

Domy celkem											
Vlastník											
Fyzická osoba	Obec, stát	Bytové družstvo	Spolu-vlastník	Fyzická osoba	Obec, stát	Bytové družstvo	Spolu-vlastník	Fyzická osoba	Obec, stát	Bytové družstvo	Spolu-vlastník
1 499,512	48 948	31 509	137 687	1 455 372	9 581	1 037	60 653	36 763	31 531	30 404	76 522
Počet domů v tisících											
Skladba v % (údaje v prvním řádku vychází z počtu obydlých domů celkem)											
83,3	2,7	1,8	7,6	93,6	0,6	0,07	3,9	17,4	14,9	14,4	36,2
100	100	100		97,1	19,6			2,5	64,4		
						3,3				96,5	
			100,0				44,1				55,6