

VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ  
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



FAKULTA STAVEBNÍ  
ÚSTAV STAVEBNÍ EKONOMIKY A ŘÍZENÍ

FACULTY OF CIVIL ENGINEERING  
INSTITUTE OF STRUCTURAL ECONOMICS AND MANAGEMENT

# KONCEPCE BYTOVÉ POLITIKY

CONCEPTION OF THE HOUSING POLICY

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE  
BACHELOR'S THESIS

AUTOR PRÁCE  
AUTHOR

LUKÁŠ LEŠIKAR

VEDOUCÍ PRÁCE  
SUPERVISOR

PhDr. Mgr. DAGMAR HRABINCOVÁ

BRNO 2016



# 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 (N)  
**Pracoviště** Ústav stavební ekonomiky a řízení

## ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

**Student** Lukáš Lešikar  
**Název** Koncepce bytové politiky  
**Vedoucí bakalářské práce** PhDr. Mgr. Dagmar Hrabincová  
**Datum zadání bakalářské práce** 30. 11. 2015  
**Datum odevzdání bakalářské práce** 27. 5. 2016

V Brně dne 30. 11. 2015

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



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

## **Podklady a literatura**

Sunega.P., a kol.: Bytová politika teorie a inovace pro praxi, Praha 2011, Sociologické nakladatelství (SLON) v koedici se Sociologickým ústavem AV ČR,  
Sunega.P.: Reforma bytové politiky v ČR, návrh a výsledky simulací, Praha 2011, Sociologický ústav AV ČR,  
webové stránky Ministerstva pro místní rozvoj

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

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

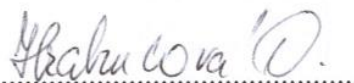
1. Úvod
2. Vládní koncepce bytové politiky
3. Nástroje, formy a instituce realizující podpory bydlení
4. Tendence v rozvoji bytové výstavby
5. Závěr

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

## **Struktura bakalářské/diplomové práce**

VŠKP vypracujte a rozčleňte podle dále uvedené struktury:

1. Textová část VŠKP zpracovaná podle Směrnice rektora "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchování vysokoškolských kvalifikačních prací" a Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchování vysokoškolských kvalifikačních prací na FAST VUT" (povinná součást VŠKP).
2. Přílohy textové části VŠKP zpracované podle Směrnice rektora "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchování vysokoškolských kvalifikačních prací" a Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchování 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. Práce je rozdělena na pět hlavních částí. První část se zabývá vládni koncepcí bytové politiky. Ve druhé jsou nástroje, formy a instituce realizující podpory bydlení. Ve třetí části jsou tendence v rozvoji bytové politiky. Čtvrtá část je bytová politika obce Horní Čermná. V páté části je porovnání bytové politiky obce Horní Čermná a České republiky.

**Klíčová slova**

Bydlení, bytová politika, bytová koncepce, státní bytová koncepce, nástroje bytové politiky, bytový fond, dotační programy, Horní Čermná

**Abstract**

The topic of the bachelor's thesis is Conception of the housing policy. Thesis is divided into five main parts. First part explains government conception of housing policy. In the second part are the tools, forms and institutions of the housing policy. In the third part are tendencies in development of the housing policy. Fourth part is housing policy in Horní Čermná. In the fifth part is comparison of housing policy in Horní Čermná and in Czech republic in general.

**Keywords**

Housing, housing policy, housing conception, state housing conception, tool of the housing policy, housing fund, subsidy programs, Horní Čermná

### **Bibliografická citace VŠKP**

Lukáš Lešikar *Koncepce bytové politiky*. Brno, 2016. 61 s., 0 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 diplomovou práci zpracoval samostatně a že jsem uvedl všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 24. 5. 2016

.....  
podpis autora

**Poděkování:**

Na tomto místě bych rád poděkoval vedoucí mé bakalářské práce, PhDr. Mgr. Dagmar Hrabincové, za ochotu, čas na konzultacích a odborné rady. Dále bych chtěl poděkovat Obecnímu úřadu Horní Čermná za poskytnutí informací k vytvoření této bakalářské práce.

## Obsah

|        |   |    |
|--------|---|----|
| 1      | Úvod.....   | 11 |
| 2      | Vládní koncepce bytové politiky .....                             | 12 |
| 2.1    | Analýza situace v letech 2005 – 2010 .....                        | 12 |
| 2.2    | Největší problematické oblasti bydlení .....                      | 14 |
| 2.3    | Náklady na bydlení domácností .....                               | 15 |
| 2.4    | Situace na trhu s byty .....                                      | 16 |
| 2.5    | Potřeby a problémy kritických skupin v oblasti bydlení .....      | 18 |
| 2.5    | Cíle a priority bytové politiky .....                             | 19 |
| 3      | Nástroje, formy a instituce realizující podpory pro bydlení ..... | 24 |
| 3.1    | Ministerstvo pro místní rozvoj .....                              | 24 |
| 3.1.1  | Regenerace sídlišť 2016 .....                                     | 24 |
| 3.1.2  | Podporované byty 2016 .....                                       | 24 |
| 3.1.3  | Olověné rozvody .....   | 25 |
| 3.1.4  | Bytové domy bez bariér .....                                      | 25 |
| 3.2    | Státní fond rozvoje bydlení .....                                 | 26 |
| 3.2.1  | Program 600 .....   | 26 |
| 3.2.2  | Výstavba nájemních bytů .....                                     | 27 |
| 3.2.3  | Program 150 .....   | 27 |
| 3.2.4  | Program Jessica .....   | 27 |
| 3.2.5  | Úvěry na opravy a modernizace domů (Panel 2013+) .....            | 27 |
| 3.2.6  | Program Živel .....   | 28 |
| 3.2.7  | Záruky na splácení úvěrů na výstavbu nájemních bytů .....         | 28 |
| 3.2.8  | Úvěry na modernizace bytů pro obce .....                          | 29 |
| 3.2.9  | Zkrácení vázací doby .....  | 29 |
| 3.2.10 | Výstavba nájemních bytů .....                                     | 29 |
| 3.3    | Ministerstvo životního prostředí .....                            | 30 |
| 3.3.1  | Nová zelená úsporám .....   | 30 |
| 3.4    | Ministerstvo práce a sociálních věcí .....                        | 30 |
| 3.4.1  | Příspěvek na bydlení .....  | 30 |
| 3.5    | Ministerstvo financí .....  | 31 |
| 3.5.1  | Stavební spoření .....  | 31 |
| 4      | Tendence v rozvoji bytové výstavby .....                          | 32 |
| 4.1    | Definování ohrožených skupin obyvatelstva .....                   | 32 |



|        |  |    |
|--------|--|----|
| 4.2    | Bydlení seniorů .....                        | 33 |
| 4.3    | Startovací bydlení .....                     | 36 |
| 4.4    | Garantované a vícestupňové bydlení .....     | 36 |
| 4.5    | Podpora výstavby sociálního bydlení .....    | 37 |
| 5      | Bytová politika v obci Horní Čermná .....    | 39 |
| 5.1    | Umístění obce.....                           | 39 |
| 5.2    | Popis bytového fondu obce .....              | 41 |
| 5.2.1  | Č. p. 79 – Sokolovna .....                   | 42 |
| 5.2.2  | Č. p. 94 – Knihovna .....                    | 42 |
| 5.2.3  | Č. p. 1 – Obecní úřad .....                  | 43 |
| 5.2.4  | Č. p. 276 – Hasičská zbrojnice.....          | 44 |
| 5.2.5  | Č. p. 246 – Činžovní dům .....               | 44 |
| 5.2.6  | Č. p. 80 – Dům se zvláštním režimem .....    | 45 |
| 5.3    | Analýza bytového fondu .....                 | 46 |
| 5.3.1  | Počet členů domácnosti.....                  | 46 |
| 5.3.2  | Typ bytu .....                               | 46 |
| 5.3.3  | Koeficient využitelnosti .....               | 47 |
| 5.4    | Využitelnost bytového fondu obce.....        | 48 |
| 5.5    | Pořadníky na byty .....                      | 48 |
| 5.6    | Výpočet výše nájemného .....                 | 49 |
| 5.7    | Slevy na nájemném .....                      | 49 |
| 5.8    | Nástroje bytové politiky v obci .....        | 49 |
| 5.9    | Plánovaná výstavba.....                      | 49 |
| 5.10   | Použití státní podpory obci.....             | 50 |
| 5.11   | Návrhy na zlepšení bytového fondu obce ..... | 50 |
| 5.11.1 | Zefektivnění využití fondu.....              | 50 |
| 5.11.2 | Podpora ohrožených skupin obyvatelstva.....  | 50 |
| 5.12   | Shrnutí .....                                | 51 |
| 6      | Porovnání bytové politiky státu a obce ..... | 52 |
| 6.1    | Nová bytová výstavba.....                    | 52 |
| 6.2    | Využitelnost bytového fondu .....            | 54 |
| 6.3    | Byty pro ohrožené skupiny obyvatelstva ..... | 54 |
| 6.4    | Shrnutí.....                                 | 55 |
| 7      | Závěr .....                                  | 56 |

|                                   |    |
|-----------------------------------|----|
| 8 Seznam použitých zdrojů .....   | 57 |
| 9 Seznam použitých zkratk.....    | 59 |
| 10 Seznam použitých obrázků ..... | 60 |
| 11 Seznam použitých tabulek.....  | 61 |

# 1 Úvod

Bytová politika je velmi obsáhlé téma. Zejména kvůli tomu, že každý člověk potřebuje někde bydlet. Stát a nyní i Evropská unie dbá na zvýšení kvality bydlení svých obyvatel. Spokojenost obyvatel závisí hlavně na kvalitě a dostupnosti bydlení. Dobré bydlení značí dobrou životní úroveň.

Téma koncepce bytové politiky jsem si vybral hlavně kvůli tomu, že jsem se v komunálních volbách v roce 2014 dostal do obecního zastupitelstva obce Horní Čermná. Zde jsem byl zvolen předsedou bytové a stavební komise. K tématu mám tak velice blízko a cítil jsem příležitost svou práci pomoci své obci a občanům obce.

Ve druhé kapitole této práce se zabývám koncepcí státu. K tomu mi posloužili zejména dvě publikace: Koncepce bytové politiky pro období let 2005 – 2010 od Ministerstva pro místní rozvoj a Koncepce sociálního bydlení České republiky 2015 – 2025 od Ministerstva práce a sociálních věcí.

Ve třetí kapitole jsem se zaměřil na jednotlivé instituce a jejich programy a podprogramy na podporu bytové politiky v ČR.

Ve čtvrté kapitole popisují tendence v rozvoji bytové výstavby. Zde jsem čerpal především z odborných publikací: Bytová politika: Teorie a inovace v praxi, Bytová politika a limity reprodukce bytového fondu a Reforma bytové politiky. Jde o teoretické možnosti rozvoje bytové politiky do budoucna.

V páté kapitole jsem se zaměřil na byty v obci Horní Čermná. Provedl jsem přezkoumání všech bytů, analýzu situace a pokusil se navrhnout případné změny v bytové politice obce. Pro analýzu jsem použil data z Obecního úřadu v Horní Čermné.

Šestá kapitola je zaměřena na porovnání jednotlivých ukazatelů na obecní, okresní, krajské a státní úrovni a celkového porovnání bytové politiky obce a státu. Zde jsem vycházel z údajů Českého statistického úřadu.

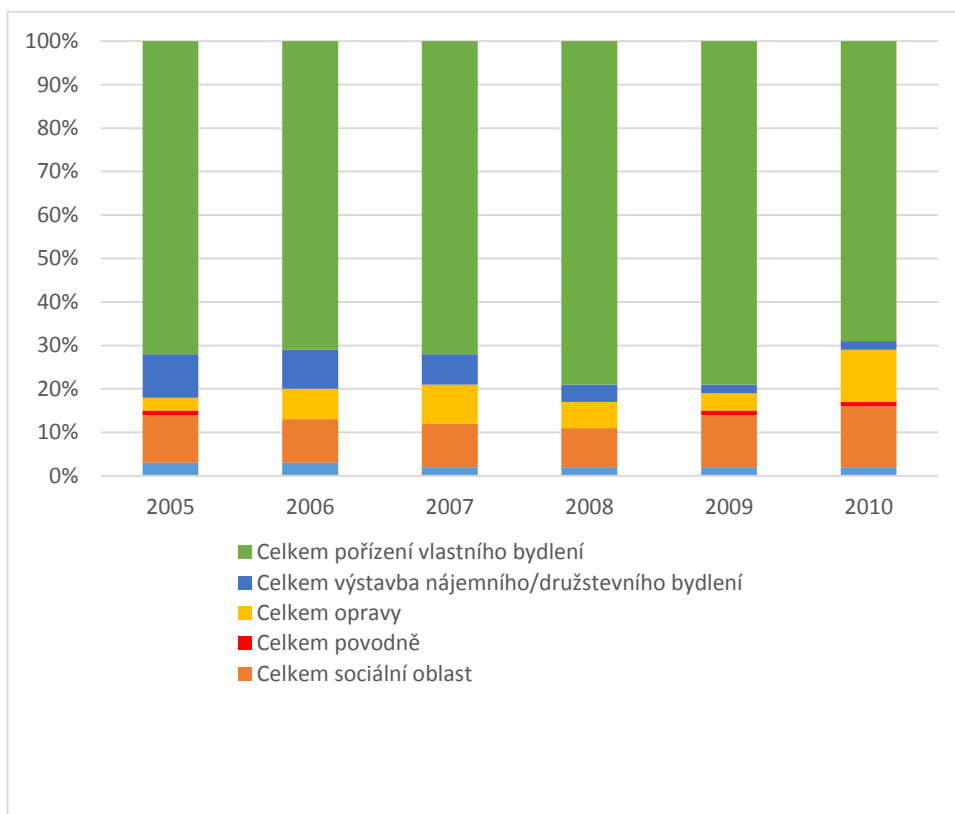
## 2 Vládní koncepce bytové politiky

V této kapitole je popsána vládní koncepce bydlení vydaná Ministerstvem pro místní rozvoj a Státním fondem rozvoje bydlení, analýza současné situace, největší problematické oblasti bydlení, cíle a priority bytové politiky, situace na trhu s byty a náklady na bydlení domácností ČR.

### 2.1 Analýza situace v letech 2005 – 2010 <sup>1</sup>

Vládním usnesením č. 292 ze dne 16. března 2005 byl schválen dokument „Koncepce bytové politiky pro období let 2005 – 2010“. Hlavním cílem tohoto dokumentu z hlediska občanů bylo zvyšování finanční dostupnosti bydlení pro obyvatelstvo, zvyšování nabídky bydlení především prostřednictvím podpory nové nájemní výstavby, zvyšování kvality bydlení a aplikace pravidel společného trhu EU.

Finanční dostupnost bydlení byla největší měrou podporována pro oblast vlastnického bydlení a to až 80% státních výdajů. Zbylé výdaje byly poskytnuty zejména na snižování energetické náročnosti budov, výstavbu nájemního nebo družstevního bydlení a podporu v sociální oblasti bydlení. Tyto tendence jsou znázorněny v obrázku 1.



Obrázek 1 – Graf podílu výdajů státu v oblasti bydlení dle účelu

Zdroj: Koncepce bydlení ČR do roku 2020, str. 7

<sup>1</sup> 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>, str. 6 - 34

Dalším krokem byla postupná deregulace nájemného. Toto pomohlo ke zvýšení flexibility trhu a odstranění nerovných podmínek na trhu bydlení. V místech, kde byla výchozí úroveň nájemného na extrémně nízké úrovni, došlo k poměrně vysokému procentuálnímu skoku cen bydlení.

I přes utlumování podpory stavebních investic ze strany státu bylo v letech 2005 – 2010 postaveno přes 7500 nových nájemních bytů. Z toho téměř 62 % bytů bylo postaveno pro osoby s nízkými příjmy.<sup>2</sup>

Pro zvyšování kvality bydlení byly vypsány dotační tituly PALEL a Zelená úsporám. Programem PANEL se podařilo zrekonstruovat přes 335 tisíc bytů. Zelená úsporám byla poskytnuta více než 30 tisícům žádostí. Kromě těchto dvou programů zaměřených převážně na soukromé žadatele byly provedeny dotace na rekonstrukce obecních bytů díky úvěrové podpoře od státu.

Bohužel, vzhledem k nedostatku financí ve státní rozpočtu v uplynulých letech, nemohly být zajištěny finanční prostředky na trvalé zajištění nástrojů k financování bydlení a investičních podpor zejména z MMR a SFRB.

Nejzásadnějšími institucemi podporující bytovou politiku (a jejich finanční zastoupení viz *obrázek 2*) jsou zejména:

*Ministerstvo pro místní rozvoj*, které hraje klíčovou roli v koordinaci ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy při zabezpečování této politiky.

*Ministerstvo financí* podporující bydlení např. stavebními sponenými, daňovými úlevami.

*Ministerstvo životního prostředí* pomocí programu Zelená úsporám.

*Ministerstvo práce a sociálních věcí* vyplácením sociálních dávek na bydlení, příspěvků na úpravy bytů a příspěvků na úhradu za užívání bezbariérového bytu.

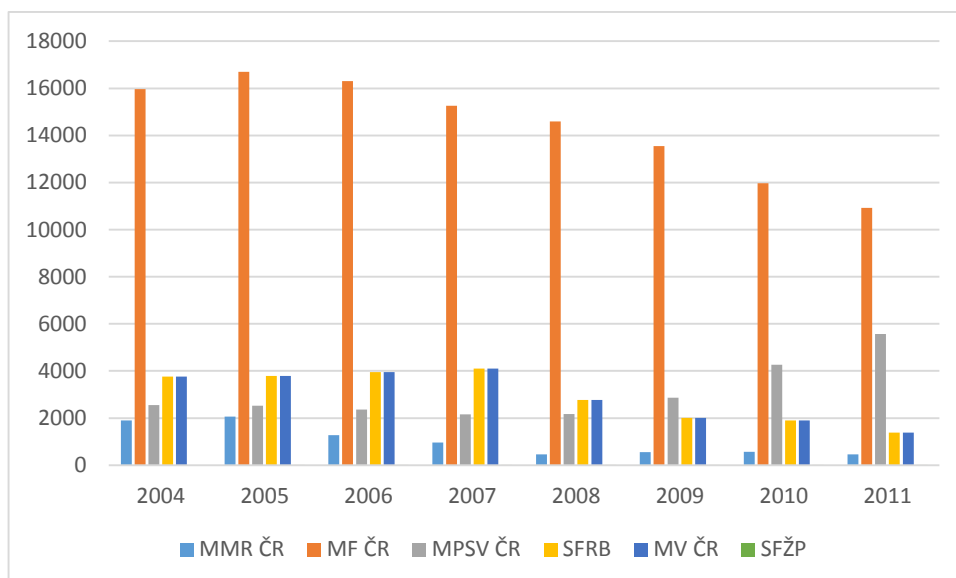
*Ministerstvo vnitra* zabezpečením integrace azylantů.

Státní fond rozvoje bydlení

*Samostatné obce* zejména vytvářením podmínek pro bydlení a uspokojováním potřeby bydlení.

---

<sup>2</sup> Nařízení vlády č. 146/2003 Sb.,



Obrázek 2 – Graf výdajů státu na bydlení (v mil. Kč) dle jednotlivých subjektů

*Zdroj: Koncepce bydlení ČR do roku 2020, str. 17*

S příchodem platnosti nového občanského zákoníku se odstranily právní nedostatky z předchozí koncepce bytové politiky.

## 2.2 Největší problematické oblasti bydlení <sup>3</sup>

Zanedbatelnost a vysoká energetická náročnost bytových domů je dána zejména nedostatečnou údržbou bytů, nevhodnými projekty a skrytými konstrukčními vadami. Nejhorší stavy jsou v panelových domech, které tvoří zhruba 31 % bytů v ČR. Domácnosti platí vysoké částky za energie a tím snižují svoje disponibilní prostředky. Díky dotačním programům Nový panel a Zelená úsporám se podařilo snížit energetické náročnosti některých bytů. Se stále stárnoucí populací ČR se zvyšuje poptávka po bytech upravených pro seniory. Tzn. byty s vyšší bezpečností bez konstrukčních stavebně technických bariér.

Vysoké výdaje na bydlení ohrožují zejména domácnosti s nízkými příjmy. Typickým příkladem jsou domácnosti jednotlivců s dětmi (matky samoživitelky) a domácnosti seniorů žijící v oblastech vyšší úrovně nájmu. Tyto výdaje je potřeba snižovat vhodnými způsoby. Například snížením ceny bydlení formou podpor bydlení, snížení nákladů na energetickou náročnost budov nebo sociálními dávkami na bydlení.

Omezené finanční zdroje veřejných rozpočtů, zejména na komunální úrovni. V menších obcích kvůli napjatosti rozpočtu chybí peníze na zásadní rekonstrukce a dotace ze státního rozpočtu nebývají k dispozici.

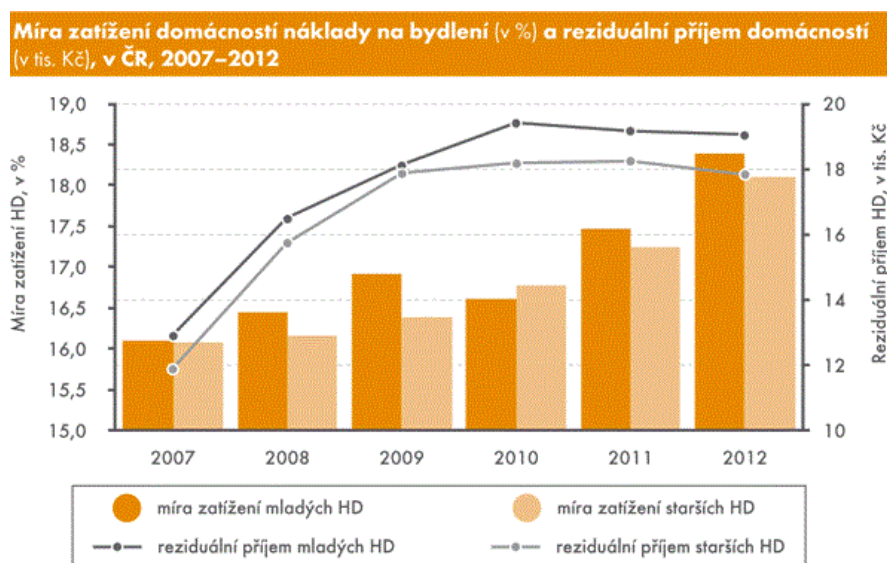
Nízká stabilita nástrojů bytové politiky a roztržštěná kompetence vede k nedostatečné koordinaci všech nástrojů bytové politiky. Mnoho programů na podporu jsou vyhlášeny pouze na krátkou dobu kvůli nedostatku finančních prostředků. To má negativní vliv při plánování investičních aktivit.

<sup>3</sup> 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>, str. 57 - 60

Kvalita výstavby je základním cílem z hlediska sociálního, ekonomického a kulturního. Kvalita architektury a péče o krajinu je bezprostředním ukazatelem kulturní a civilizační vyspělosti země a významně ovlivňuje chování občana i společnosti. Hlavními podmínkami kvalitní výstavby je snížení energetické náročnosti budov, snížení spotřeb vody a podpora jejího přirozeného cyklu, snížení emisí CO<sub>2</sub>, recyklace materiálů a adaptace na životní prostředí. Dále je důležitá integrace různých skupin obyvatel, dostupnost bydlení, podpora sociálně ohrožených obyvatel a podpora vzniku kvalitního obytného prostředí (zejména vztahy v rodině, vztahy se známými, sousedské vztahy, místní vztahy a vztahy se spoluobčany).

### 2.3 Náklady na bydlení domácností <sup>4</sup>

Již dlouhodobě dochází k růstu cen a nákladů na bydlení. Podle dat z výběrového šetření „Životní podmínky mez léty 2007 a 2012“ se finanční dostupnost bydlení spíše zvyšovala. Ale zejména kvůli zpomalení růstu příjmů domácností se situace zhoršila. Kvůli zvyšování cen energií a dokončení procesu deregulace nájemného se náklady na bydlení v roce 2012 vyšplhaly na 18,2 % (viz obrázek 3). Z regionů jsou nejvíce zasaženy pražské domácnosti, nejméně středočeské domácnosti. Náklady na bydlení se mezi těmito oblastmi liší o 30 %. Pro domácnosti s nezaměstnanými či ekonomicky neaktivními lidmi je téměř nemožné bydlet v regionu s vyššími poplatky za bydlení. Také proto většinou zůstávají v oblastech s nižšími náklady na bydlení, ale s vyšší mírou nezaměstnanosti a příjmy.



Obrázek 3 – Graf míry zatížení domácností náklady na bydlení a reziduální příjem domácností

Zdroj: ČSÚ, <https://www.czso.cz/csu/czso/a500416ceb>

<sup>4</sup> MPSV, Koncepce sociálního bydlení České republiky 2015 - 2025 [online]. Dostupné z: [http://www.mpsv.cz/files/clanky/22514/Koncepce\\_soc\\_bydleni\\_2015.pdf](http://www.mpsv.cz/files/clanky/22514/Koncepce_soc_bydleni_2015.pdf), str. 22 - 29

Nejvíce jsou ohroženy domácnosti mladých nezaměstnaných. Ty měli většinu sledovaného období záporný reziduální příjem<sup>5</sup>. Toto ukazuje na neúměrně vysoké zatížení domácností náklady na bydlení.

„Finanční dostupnost bydlení je stav, kdy výše nájmů koresponduje s finanční situací obyvatel daného území. Pro měření finanční dostupnosti bydlení bývá často využito indikátorů míry zatížení domácností náklady na bydlení a reziduálního příjmu domácností. Míra zatížení domácností náklady na bydlení je definována jako podíl celkových měsíčních výdajů domácnosti za bydlení k čistým měsíčním peněžním příjmům domácností. Náklady na bydlení zahrnují nájemné či poplatky do fondu oprav. Do nákladů na bydlení se dále zahrnují úhrady za služby, tj. elektřinu, plyn, dálkové vytápění, vodu, paliva či náklady na běžnou údržbu bytu. Reziduální příjem domácnosti, který má domácnost k dispozici po odečtení nákladů na bydlení a životního minima od celkového čistého měsíčního peněžního příjmu domácnosti. Životní minimum je podle definice Ministerstva práce a sociálních věcí ČR „minimálně společensky uznaná hranice peněžních příjmů k zajištění výživy a ostatních základních osobních potřeb.“ Podpora v oblasti bydlení je nezabezpečeným jedincům přístupná skrze příspěvek na bydlení (vychází z normativních nákladů na bydlení) nebo doplatek na bydlení (součástí dávek pomoci v hmotné nouzi).“<sup>6</sup>

## 2.4 Situace na trhu s byty<sup>7</sup>

Během posledních 15 let došlo k výrazným změnám na trhu s bydlením a to zejména kvůli přechodu z administrativního přidělového systému k systému tržnímu. Na konci roku 2012 byl dokončen proces deregulace nájemného, což se odrazilo na cenách nájemních bytů. Došlo ke stagnaci a v některých případech i ke snížení tržního nájemného. Nabídka volných bytů začala pozvolná růst. Také byl téměř odstraněn černý trh s byty.

Nájemné během roku 2013 vykazovalo průměrně vyšší nárůst než celková inflace. Ovšem ceny nájmů bytů prostřednictvím realitních kanceláří v průběhu roku 2013 několikrát mírně klesaly. Zvýšená poptávka po bytech byla dána zejména zlepšením kvality nabídek bytů a lokalit bydlení.

V ČR je dle sčítání (26. 3. 2011) celkem 4 756 572 bytů. Z toho je 86 % bytů obydlených. Dle majitelů jedna čtvrtina neobydlených bytů slouží k rekreaci. Zhruba 56 % bytů je ve vlastnictví uživatelů bytů. Nájemní bydlení tvoří podíl 22,4% ze všech obydlených bytů. Dalších 3,4 % obydlených bytů je užíváno bezplatně (např. rodinou syna vlastníků apod.). Nájemní bydlení je nejčastěji využíváno ve větších městech jako nejflexibilnější forma bydlení. V obcích s počtem obyvatel přes 100 000 je podíl nájemních bytů 33,3 %.

V rámci ekonomických reforem proběhla privatizace státního bytového fondu a tím přešel bytový fond do majetků obcí. Obce s tímto majetkem hospodaří samostatně.

<sup>5</sup> Zbývající příjem po odečtení nákladů na bydlení je menší než 1,5 násobek životního minima

<sup>6</sup> Eliška ZIKMUNDOVÁ. Rozdíly v bytové politice se prohloubily. In: [www.czso.cz](http://www.czso.cz) [online]. 20.12.2014 [cit. 19.1.2016]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/a500416ceb>

<sup>7</sup> MPSV, Koncepce sociálního bydlení České republiky 2015 - 2025 [online]. Dostupné z: [http://www.mpsv.cz/files/clanky/22514/Koncepce\\_soc\\_bydleni\\_2015.pdf](http://www.mpsv.cz/files/clanky/22514/Koncepce_soc_bydleni_2015.pdf), str. 35 - 45



Typický rysem mezi sčítáními 2001 a 2011 bylo spoluvlastnictví domů vlastníky bytů. Původní státní, obecní, družstevní a podnikové byty byly prodány nebo převedeny do vlastnictví jejich uživatelů. Obce nyní disponují pouze 49 tisíci byty, to je zhruba 2,7 % domovního fondu. 2 % obydlených domů spadají pod bytová družstva.

Z 4 101 635<sup>8</sup> bytů bylo po sčítání 29,6 % po jednom člověku, 29,5 % po dvou osobách, 18,0 % po třech osobách, 15,3 % po čtyřech osobách, 4,7 % po pěti osobách a v 2,9 % po šesti a více osobách. Z toho je jasně patrný trend bydlení samostatně. Zároveň zde může nastat riziko vysokých nákladů na bydlení a energie (veškeré náklady hradí pouze jedna osoba).

S rostoucím počtem málopočetných domácností se dostáváme do problému nedostatku malých bytů. Podíl bytů s 1 až 2 obytnými místnostmi je pouhých 17,7 % z celkového bytového fondu. To vede ke skutečnosti, že domácnosti používají mnohem větší byty, než ve skutečnosti potřebují. Sami jednotlivci nechtějí bydlet v malých bytech a to je taky často zdrojem zvýšených finančních nároků na bydlení.

Problém je také bydlení více, než jedné hospodařící domácnosti v jednom bytě. Tento problém se vyskytuje u 4,6 % obydlených bytů. To je 964 267 samostatně hospodařících domácností v 920 405 bytech.

Celkem se v ČR dle sčítání 2011 nachází 651 937 neobydlených bytů. Zde převažují byty v rodinných domech (70,7 %) a nad byty v bytových domech (27,1 %). Podíl obcí a státu na těchto bytech je 4,4 %. Využití neobydlených bytů není většinou možné kvůli jejich územní poloze. Třetina těchto neobydlených bytů je v malých obcích s počtem obyvatel menších než jeden tisíc. Skoro polovina bytů (46,6 %) je v obcích s méně než dvěma tisíci obyvateli. Jen velmi malé procento bytů je vhodné pro znovu uvedení do provozu. Představy o využití těchto bytů pro osoby v bytové nouzi jsou proto přeceňovány. Číselné i procentuální hodnoty a rozdělení dle velikostí obcí je v *tabulce 1*.

Tabulka 1 - Obydlené byty a neobydlené byty podle velikosti skupin obcí

|   | Obydlené byty celkem | Obydlené byty celkem struktura | Obydlené byty struktura kumulativně | Neobydlené byty | Podíl neobydlených bytů ze všech bytů celkem (obydl. i neobydl. byty) | Neobydlené byty struktura | Neobydlené byty struktura kumulativně |
|---|----------------------|--------------------------------|-------------------------------------|-----------------|---|---------------------------|---------------------------------------|
| <b>ČR celkem k 26. 3. 2011</b>                              | 4 104 635            | 100,0                          | 100,0                               | 651 937         | 13,7  | 100,0                     | 100,0                                 |
| V tom velikostní skupina obyvatel obce podle počtu obyvatel |                      |                                |                                     |                 |   |                           |                                       |
| do 199  | 70 143               | 1,7                            | 1,7                                 | 37 922          | 35,1  | 5,8                       | 5,8                                   |
| 200 – 499   | 232 659              | 5,7                            | 7,4                                 | 85 766          | 26,9  | 13,2                      | 19,0                                  |
| 500 – 999   | 329 927              | 8,0                            | 15,4                                | 94 105          | 22,2  | 14,4                      | 33,4                                  |
| 1 000 – 1 999   | 354 451              | 8,6                            | 24,1                                | 85 716          | 19,5  | 13,1                      | 46,6                                  |
| 2 000 – 4 999   | 452 510              | 11,0                           | 35,1                                | 82 961          | 15,5  | 12,7                      | 59,3                                  |
| 5 000 – 9 999   | 360 274              | 8,8                            | 43,9                                | 52 793          | 12,8  | 8,1                       | 67,                                   |
| 10 000 – 19 999   | 358 218              | 9,4                            | 53,2                                | 42 845          | 10,0  | 6,6                       | 74,0                                  |
| 20 000 – 49 999   | 554 237              | 13,5                           | 66,7                                | 54 248          | 8,9   | 8,3                       | 82,3                                  |
| 50 000 – 99 999   | 372 904              | 9,1                            | 78,8                                | 31 800          | 7,9   | 4,9                       | 87,1                                  |
| 100 000 a více  | 992 312              | 24,2                           | 100,0                               | 83 781          | 7,8   | 12,9                      | 100,0                                 |

Zdroj: *Koncepce sociálního bydlení České republiky 2015 – 2025*

<sup>8</sup> ČSÚ, Výsledky sčítání lidí, domů a bytů 2011 [online]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/sldb>

Nejčastějším důvodem neobývání bytů je jeho využívání k rekreačním účelům (téměř 66 %). Dalším důvodem neobydlenosti bylo zejména přestavba bytu a nezpůsobilost k bydlení (oba kolem 12 %). Zbýlých 10 % důvodů nebyl zjištěn. Podíl neobydlených bytů se s rostoucí velikostí obce plynule snižuje. V nejmenších obcích je tento podíl často vyšší než jedna třetina, kdežto v největších městech (větších jak 50 000 obyvatel) tvoří neobydlené byty jen 7,8 % bytového fondu. Je zde patrné, že byty v menších obcích jsou používány zejména k rekreaci obyvateli větších měst. Tento trend, pořizování si rekreačního bydlení v menších obcích, výrazně přibývá. Je to zapříčiněno také neschopností sehnat práci v původním bydlišti. Po přestěhování za prací zůstávají původní byty prázdné a nevyužité, popřípadě využívané pouze k rekreaci.

## 2.5 Potřeby a problémy kritických skupin v oblasti bydlení<sup>9</sup>

Osoby zařazené do **kritických skupin**<sup>10</sup> jsou zejména senioři, zdravotně postižení, ale také osoby bez domova a osoby sociálně vyloučené. Tyto skupiny je potřeba v koncepci bydlení zmínit, protože jestli nebudou použity správné funkční nástroje koncepce bydlení, může dojít ke vzniku nepříznivé sociální situace.

Se stále stárnoucí populací ČR vznikají větší nároky na bydlení seniorů. V současné době (po sčítání lidu 2011) žije v ČR 1 069 505 domácností seniorů, ve kterých je 1 762 993 osob. Až 95 % seniorů starších 70 let bydlí v bytech, zbylí využívají převážně ubytovací zařízení se sociálními službami (domovy pro seniory, domovy se zvláštním režimem).

Pro hledání nových, inovativních a udržitelných řešení v této oblasti složí program HELPS (Housing and Home for the Elderly and Vulnerable People and Local Partnership Strategies in Central Europe, 2009-2014). Řeší problémy seniorů a zvláštní způsoby bydlení jako „snižující se mobilita, zvyšující se disabilita, riziko institucionální izolace, riziko osamocení, riziko zneužití, potřeba soukromí, uchování autonomie, kontinuita identity, sociální interakce, pocit užitečnosti, pocit bezpečí, odstranění bariér, společenská inkluze.“<sup>11</sup>

Lze očekávat, že poptávka po ubytování seniorů v následujících letech poroste a bude potřeba navýšení kapacit ubytování pro seniory. Stávající bytový fond není vhodný zejména kvalitativními charakteristikami. Případná rekonstrukce bytového fondu bude velmi nákladná. Domácností jednotlivců seniorů je v současné době více než půl milionu. Úplné rodiny seniorů tvoří podíl 16 – 25 % a to zejména v mladších věkových skupinách.

Druhou velkou rizikovou skupinou jsou osoby se zdravotním postižením. Ty mají zvláštní požadavky na bytové prostory kvůli jejich rozličným zdravotním postižením. Dle analýzy ČSÚ v roce 2013: „ (...) pozitivní jev je, že za šest let se zvýšil počet bezbariérových bytů, chráněných bytů a počet lůžek/míst v zařízeních sociálních služeb

<sup>9</sup> MPSV, Koncepce sociálního bydlení České republiky 2015 - 2025 [online]. Dostupné z: [http://www.mpsv.cz/files/clanky/22514/Koncepce\\_soc\\_bydleni\\_2015.pdf](http://www.mpsv.cz/files/clanky/22514/Koncepce_soc_bydleni_2015.pdf), str. 49 - 57

<sup>10</sup> **Kritické** (v některé literatuře **rizikové** nebo **ohrožené**) skupiny obyvatel v oblasti bydlení jsou hlavně obyvatelé se záporným reziduálním příjmem, senioři, zdravotně postižení, jednočlenné domácnosti, matky samoživitelky (dále budu používat pojem **ohrožené**)

<sup>11</sup> Koncepce sociálního bydlení ČR 2015-2025, str. 50

o 26,8 % (o 14 536 jednotek) s největším podílem zařízení zřizovanými obcemi a církvemi.“<sup>12</sup>

## 2.5 Cíle a priority bytové politiky<sup>13</sup>

Vládní koncepce bytové politiky poukazuje na šest slabých míst. První je nedostatečná transparentnost trhu bydlení. Zde je důležité s rozvojem trhu koordinovaně poskytovat důležité a nezávislé informace jako spolehlivé a aktuální indexy cen bydlení a nájemného, regionální mapy cen bydlení a nájemného apod. Druhým slabým místem je nedostatečné zachování neutrality státu při poskytování podpor. To je zapříčiněno zejména větším prospěchem pro vlastnické bydlení. Stávající úprava nezajišťuje nájemní bydlení jako adekvátní alternativu vlastnického bydlení. Třetím je nedostatečné naplnění redistribuční role státu v oblasti spotřeby bydlení. To znamená, že velká část podpory směřovala k sociálně silnějším domácnostem a tím zvýšila nerovnost ve společnosti. Další je nedostatečný důraz na rostoucí nebezpečí sociální a prostorové segregace. V době ekonomického růstu chybí vhodné preventivní nástroje. Pátým je nedostatečné hodnocení efektů nástrojů bytové politiky. A posledním je nedůsledná provázanost jednotlivých nástrojů bytové politiky. Většina nástrojů je nekonceptní a velice roztržštěná.

Bytová politika v období 2011 – 2020 bude muset čelit novým výzvám oproti minulému období. A to zejména zhoršení finanční dostupnosti bydlení velké části domácností, růstu cen energií, tepla a vody a z nich vyplívající tlak na snižování jejich spotřeby, demografické změny spočívající ve snižujícím se počtu mladých rodin a naopak zvyšujícím se počtu domácností starší generace a omezené veřejné prostředky (viz *tabulka 2*).

Hlavními prioritami bytové politiky jsou ekonomická přiměřenost, udržitelnost veřejných i soukromých financí a odpovědnost státu za vytváření a naplnění právních podmínek bydlení. Státní koncepce bytové politiky je velice naléhavá záležitost, která se už nemůže odkládat. V budoucnu by mohlo vzniknout mnoho škod, které by už nemusely jít napravit. V následujícím období můžeme očekávat vzrůst tlaku na zvýšení uživatelských a provozních standardů prostředí všeobecně. Mělo by docházet k efektivnějšímu kulturnímu a sociálnímu prostředí.

---

<sup>12</sup> Koncepce sociálního bydlení ČR 2015-2025, str. 56

<sup>13</sup> 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>, str. 100 - 110

Tabulka 2 – Průměrné spotřebitelské ceny zboží a služeb za jednotlivé roky

| Rok  | Čistá úhrada za užívání bytu (byt I. kat. 3+1) Kč/měsíc | Poplatek za odvoz popela Kč/rok | Vodné a stočné Kč/m <sup>3</sup> | Hnědé uhlí (skupina A – střední ořech) Kč/100kg | Teplo pro otop a přípravu teplé vody Kč/GJ |
|------|---|---------------------------------|----------------------------------|---|--|
| 2004 | 1 101,31  | 1 368,45                        | 42,30                            | 177,10  | 350,84                                     |
| 2005 | 1 216,10  | 1 502,92                        | 44,46                            | 188,59  | 375,62                                     |
| 2006 | 1 318,66  | 1 527,19                        | 46,34                            | 218,40  | 396,68                                     |
| 2007 | 1 392,30  | 1 552,52                        | 50,42                            | 282,98  | 415,38                                     |
| 2008 | 1 512,68  | 1 578,91                        | 54,76                            | 320,04  | 475,06                                     |
| 2009 | 1 575,43  | 1 597,72                        | 59,76                            | 332,31  | 492,32                                     |
| 2010 | 1 602,04  | 1 610,44                        | 62,32                            | 337,28  | 512,19                                     |
| 2011 | 1 649,00  | 1 616,42                        | 66,06                            | 340,45  | 520,48                                     |
| 2012 | 1 676,16  | 1 632,82                        | 73,58                            | 336,52  | 563,04                                     |
| 2013 | 1 689,61  | 1 811,91                        | 78,56                            | 341,20  | 587,48                                     |
| 2014 | 1 734,75  | 1 801,82                        | 82,13                            | 331,49  | 590,66                                     |
| 2015 | 1 736,58  | 1 757,67                        | 83,70                            | 333,12  | 605,41                                     |

Zdroj: ČSÚ, <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/>

Dostupnost bydlení je základní způsob státu jak motivovat občany k zajištění si bydlení vlastními silami. Pro ty, co si bydlení nedokáží zajistit sami, musí stát vytvořit takové nástroje, aby jim byl schopen poskytnout účinnou pomoc. Intenzita musí vycházet z ekonomické přiměřenosti a udržitelnosti. To lze zařídit jen úzkou spoluprací státu s obcemi a krajskými samosprávami.

Zvýšením vyváženosti podpor bytové politiky se zvýší neutralita a efektivita systému. Zejména snížením podpor vlastnického bydlení a zvýšením podpor v oblasti nájemního bydlení pomůže zpružnit nabídku bytů a zároveň uměle nevyžene ceny nájmu do vyšších částek. Cílem těchto podpor jsou příjmově slabší domácnosti.

Dalším cílem je zvýšení dostupnosti bydlení pro cílové skupiny obyvatel. Hlavními skupinami jsou sociálně a prostorově vyloučení a to zejména lidé na začátku nebo na konci profesní kariéry, lidé znevýhodnění na trhu bydlení z hlediska své národnosti, rasy nebo náboženství, senioři, zdravotně postižení, bezdomovci a příjmově slabé domácnosti. Některé z těchto skupin mají vyšší stavebně technické požadavky na provedení bytů. Kvůli menším zdrojům příjmů těchto skupin je jejich schopnost samostatně si obstarat a udržet vyhovující bydlení značně omezená. Naštěstí se zde zapojuje v čím dál větší míře soukromý sektor. Ten je schopen své cíle realizovat efektivněji a efektněji.

Energetický náročný provoz bytů se značnou měrou promítá do ekonomického zatížení domácností (viz *tabulka 2*). Z celkových výdajů na bydlení jde zhruba polovina na provoz a energie. S největšími problémy se setkáváme u již vybudovaného bytového

fondy. Je třeba vhodnými nástroji motivovat vlastníky k zlepšení energetické náročnosti bytů a tím i ke snížení nákladů domácností. U nově vystavěných bytů je třeba dbát na zlepšené energetické standardy. Současné programy podpory snížení nákladů zejména zateplením budov jsou v režii dvou resortů. Nejsou sladěné a překrývají se.

Obyvatelé ve velké míře očekávají, že při náhlých živelných pohromách stát pomůže s odstraněním škod. Vzhledem ke stavu veřejných financí to již nelze plně očekávat, ale pouze v omezené míře. Je proto důležité investovat do preventivních opatření a větším škodám tak předcházet. Prevence musí být zakotvena jak v programech podpory odstranění následků, tak i v podpoře vhodných urbanistických a technických řešeních zástavby.

Stabilita bydlení je pro každého spojena s potřebou bezpečí a jistoty. Základní tři jistoty jsou sociální, ekonomická a prostředí. Předvídatelnost prostředí v oblasti bydlení musí být zajištěna pro všechny generace obyvatelstva, ale zejména i pro investory zajištěním vhodných legislativ. Největší problém ze strany státu ve smyslu stability je nerespektování kompetencí a zodpovědností.

Bytová politika nemůže být financována pouze ze státního rozpočtu. Tento stav je dlouhodobě neudržitelný. Je proto potřeba více podpořit vstup soukromého sektoru do oblastí bytové politiky buď samostatně, nebo formou partnerství s veřejným sektorem. Vždy ale budou existovat lidé, kterým bude muset pomoci stát bez jejich aktivní účasti. Mělo by se využít maximálního úsilí k lepšímu využití evropských zdrojů v oblasti bytové politiky. Nejlépe pod správou jedné organizace, buď Ministerstva pro místní rozvoj, nebo Státním fondem rozvoje bydlení.

Dalším důležitým cílem je snížení finančního zatížení celého systému. Zatím je poskytování finanční pomoci plně závislé na státním rozpočtu. Bylo by tedy vhodné zapojit soukromý sektor, aby do systému zavedl vlastní finance. Mělo by to pozitivní efekt na snížení nákladů veřejných rozpočtů. Stát by se mohl zaměřit čistě na skupinu nejohroženějších a jim pomáhat. Pro celkovou ekonomiku státu by zapojení soukromého sektoru mělo velký dosah zejména v období ekonomické krize, kdy by zaměstnanost v průběhu výstavby dosahovala zhruba 1000 pracovních míst na každou investovanou miliardu. Předpokládané naplňování investic státu je na *obrázku 4*.

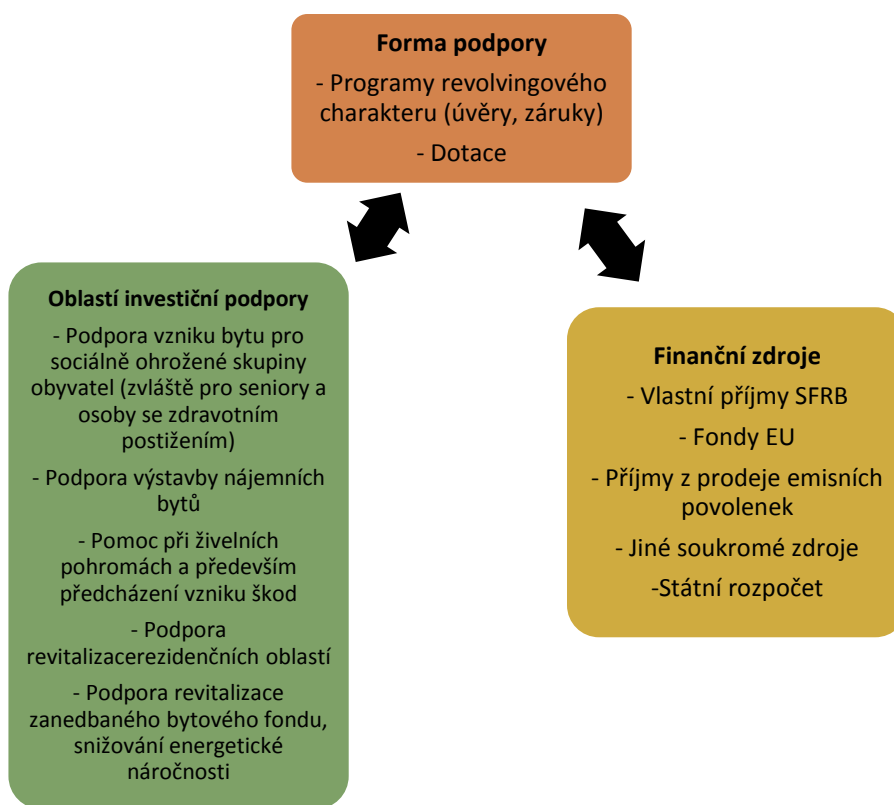
Pro řádné fungování společnosti je základním předpokladem stabilní právní prostředí. Nežádoucí je nedostatečná nebo nejasná právní úprava, která snižuje jistotu všech účastníků. Důsledkem je výrazné zhoršení kvality prostředí a snížení dostupnosti bydlení. Toto lze vyřešit úpravou stavebního zákona a souvisejících předpisů. Právní úprava v soukromoprávní oblasti nájmu a vlastnictví bytů je základ pro řádné fungování trhu. Musí být dostatečná a jasně vymezit právní vztahy mezi subjekty. Většinu těchto problémů vyřešil nový občanský zákoník, kterým se narovnaly vztahy mezi nájemci a najímateli. ČR je povinna respektovat právo EU a zavádět jednotlivé akty do práva vnitrostátního. Tyto přejímky musí přísně podléhat ekonomické přiměřenosti a udržitelnosti veřejných financí.

Zvýšením transparentnosti trhu bydlení pomáhá stát poskytováním nezávislých a spolehlivých informací. Například aktuálními indexy vývoje cen nemovitostí a nájemného, regionálními mapami cen a nájemného. Je také důležitá součinnost s Českým

statistickým úřadem, Českou národní bankou a Českým úřadem zeměměřičkýma katastrálním a tím zvyšovat spolehlivost a aktuálnost informací na trhu bydlení.

Pro správné naplnění vize koncepce bytové politiky je velice důležité důsledné dodržení principu kompetenční odpovědnosti (vymezuje kompetenční zákon). V oblasti bydlení je stejný problém jako v oblasti stavebnictví, tj. roztržitost kompetencí mezi jednotlivé resorty, které vedou k chaosu a snižují účelnost celého systému. Tím přispívají k neefektivnímu využívání veřejných financí.

Dalším důležitým krokem je posílení úlohy obcí v oblasti bytové politiky. Obce jsou zejména vlastníky bytového fondu, popřípadě přenesenou působností poskytují pomoc formou dávek. Pro větší aktivitu obcí chybí potřebná legislativa a hlavně finanční zdroje. Jestli chce stát aktivněji zapojit obce, tak musí nejdříve vytvořit odpovídající ekonomické podmínky.



Obrázek 4 - Naplňování priorit stability financí

*Zdroj: Koncepce bydlení ČR do roku 2020*

Jedním ze samozřejmých cílů bytové politiky je zvýšení kvality bydlení. Nejzásadnější skutečností, ze které je třeba vycházet, je působení prostředí, ve kterém člověk žije. Kvalita prostředí pro bydlení je dána zejména vnějším prostředím bytu – životním prostředím. Zde se jedná hlavně o zlepšení vizáže budov společně s jinými technickými opatřeními (snížení energetické náročnosti). Tím se zvyšuje dostupnost bydlení pro obyvatele. Důležitá je přiměřená trvalá ekonomická udržitelnost prostředí.

Snižováním investičního dluhu zejména u starých budov snižujeme zanedbatelnost bytového fondu. Dle dostupných údajů je potřeba zhruba 500 miliard

korun na přeměnu bytového fondu do obstojného stavu. Je třeba volit vhodné nástroje k motivaci soukromých vlastníků nemovitostí k jejich rekonstrukcím a tím snížit energetickou náročnost budov. Jestli se nezlepší technický stav budov, tak u některých hrozí jejich destrukce.

Kvalita architektonického a urbanistického řešení je úzce spojena s hodnotami krajiny. Pro zvýšení kvality prostředí je potřeba aktivní účast státních i samosprávních institucí používající prostředky z veřejných rozpočtů nebo z fondů EU. Upřednostňují se udržitelná, hospodárná a kvalitní urbanistická a architektonická řešení.

Zvýšením kvality životního prostředí je trvalým veřejným záměrem. Velká část populace žije na sídlištích vybudovaných v sedmdesátých letech minulého století. V té době se nepředpokládalo s měnícími se trendy života a ekonomickými podmínkami. Je potřeba postupná regenerace rezidenčních oblastí včetně podpory prevence kriminality.

### 3 Nástroje, formy a instituce realizující podpory pro bydlení

V této kapitole jsou jednotlivé nástroje a formy podpory bydlení rozdělené dle jednotlivých institucí. Hlavními institucemi podporující bydlení jsou: Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR) a Státní fond rozvoje bydlení (SFRB), Ministerstvo životního prostředí (MŽP), Ministerstvo práce a sociální věcí (MPSV), Ministerstvo financí (MF).

#### 3.1 Ministerstvo pro místní rozvoj

Předběžné rozdělení alokací podprogramů pro rok 2016 jsou znázorněny v tabulce 3.

Tabulka 3 - Alokace podprogramů MMR

| Název podprogramů      |                       | Předpokládaný rozpočet v tis. Kč |
|------------------------|-----------------------|----------------------------------|
| Regenerace sídlišť     |                       | 40 000                           |
| Podporované byty       | Pečovatelský byt      | 130 000                          |
|                        | Vstupní byt           | 70 000                           |
|                        | Komunitní dům seniorů | 200 000                          |
| Olověné rozvody        |                       | 10 000                           |
| Bytové domy bez bariér |                       | 35 000                           |
| <b>Celkem</b>          |                       | <b>485 000</b>                   |

Zdroj: Program podpory bydlení 2016, MMR

##### 3.1.1 Regenerace sídlišť 2016<sup>14</sup>

Cíl podpory je zejména přeměna městských sídlišť na víceúčelové celky a všestranné zlepšení jejich obytného prostředí. Hlavním parametrem podprogramu je plocha v m<sup>2</sup> a počet bytů v regenerované části sídliště (tj. ucelená část území obce zastavěná bytovými domy v období od roku 1945 do 1990 s nejméně 150 byty). Příjemcem této dotace je obec.

Uznatelné práce zahrnují výstavbu a rekonstrukci dopravní a technické infrastruktury včetně sanace či vybudování místních komunikací a cyklistických stezek včetně řešení bezpečnosti (retardéry, protihlukové stěny apod.). Dále úpravu veřejných prostranství, sanace stávajících a zřízení nových dětských hřišť a odpočinkových ploch, kontejnerového stání, úpravy a budování veřejných sportovních a rekreačních ploch.

Výše účelové dotace na realizaci vybraných akcí může činit 70 % rozpočtových nákladů. Celkem je v tomto programu alokováno 40 mil. Kč.

##### 3.1.2 Podporované byty 2016<sup>15</sup>

Cílem podpory je vznik podporovaných bytů na území ČR sloužících k poskytování sociálního bydlení pro osoby v ekonomicky neaktivním věku. Zejména pro seniory a osoby se ztíženým přístupem k bydlení v důsledku

<sup>14</sup> 117D0620 Regenerace sídlišť 2016. Ministerstvo pro místní rozvoj, 2015, 1-2 s.

<sup>15</sup> 117D0640 podporované byty 2016, Ministerstvo pro místní rozvoj, 2015, 1-2 s.



zvláštních potřeb (věk, zdravotní stav nebo sociální okolnosti jejich života). Parametrem programu je počet nově vzniklých podporovaných bytů (Pečovatelských bytů, Vstupních bytů, bytů v Komunitním domě seniorů a nových Komunitních domů). Příjemcem této dotace je právnická osoba včetně obcí.

Dotace lze dosáhnout novostavbou bytových domů, stavebními úpravami, při kterých vzniknou nové byty, nástavbami nebo přístavbami, pokud při nich vzniknou nové byty, stavebními úpravami bytu nezpůsobilému k bydlení, koupí bytové jednotky nebo vydražením bytu ve veřejné dražbě.

Podpora je ve formě investiční dotace na konkrétní investiční akci, jejímž cílem je výstavba nebo pořízení bytu za účelem vzniku podporovaného bytu. Výše dotace se vypočte jako součin počtu podporovaných bytů, na které je žádána dotace. U výstavby pečovatelského nebo vstupního upravitelného bytu činí finanční částka maximálně 600 tisíc Kč na jeden byt. Pro výstavbu Komunitních domů pro seniory je maximální finanční částka 600 tis. Kč na jeden byt. Jde-li o výstavbu vstupního bytu, jedná se o částku 550 tis. Kč na jeden byt. Jedná-li se o pořízení bytu, je finanční částka stanovená na jeden byt 80 % nižší ceny z hodnoty dražby a hodnoty odhadu znalcem, nejvýše však 400 tis. Kč na jeden byt. Celkem jsou v tomto programu alokovány: na Pečovatelské byty 130 mil. Kč, na Vstupní byty 70 mil. Kč a na komunitní domy seniorů 200 mil. Kč.

### **3.1.3 Olověné rozvody <sup>16</sup>**

Cílem podprogramu podpory je zkvalitnění bytového fondu snížením obsahu olova v pitné vodě. Toto vychází ze závazku České republiky zajistit implementaci právních předpisů Evropských společenství v oblasti životního prostředí. Jde především o snížení obsahu olova v jednom litru pitné vody na maximální hodnotu 10 µg. Hlavním parametrem je počet bytových jednotek, u kterých byla provedena výměna domovních olověných rozvodů. Příjemcem dotace je vlastník nebo spoluvlastník domu.

Podpora se poskytuje ve formě účelové dotace na výměnu všech domovních olověných rozvodů vody, a to nejvýše částkou 20 tis. Kč na jeden byt v domě. Celkem je na tento program alokováno 10 mil. Kč.

### **3.1.4 Bytové domy bez barier <sup>17</sup>**

Cílem je zkvalitnění bytového fondu odstraněním bariér při vstupu do domu a do výtahu, výstavbou výtahů v domech, které jím nejsou vybaveny a u kterých jsou k tomu stavebně technické předpoklady. Parametry jsou počet bytových domů, ve kterých byly odstraněny bariéry při vstupu a do výtahu. Počet bytů, ve kterých byl instalován nový výtah. Počet nových bytových jednotek s nově vytvořeným bezbariérovým přístupem. Příjemcem dotace je vlastník nebo spoluvlastník bytového domu.

---

<sup>16</sup> 117D0650 *Olověné rozvody*, Ministerstvo pro místní rozvoj, 2015, 1 s.

<sup>17</sup> 117D0660 *Bytové domy bez bariér*, Ministerstvo pro místní rozvoj, 2015, 1-2 s.

Pro účely této dotace musí mít bytový dům alespoň čtyři nadzemní podlaží, nedisponuje výtahem nebo neumožňuje bezbariérový přístup k výtahu.

Podpora je poskytována formou účelové investiční dotace na realizaci projektu, jehož cílem je odstranění bariér v přístupu do domu a k výtahu a na instalaci nového výtahu. Dotace je maximální výší 50 % nákladů na realizaci a to konkrétně: 200 tis. Kč na bezbariérovou úpravu přístupu do bytového domu a k výtahu, 800 tis. Kč na výstavbu výtahu pro jeden vchod bytového domu a 1 000 tis. Kč na výstavbu výtahu a zároveň bezbariérových úprav přístupu k němu. Celkem je v tomto podprogramu alokováni 35 mil. Kč.

### 3.2 Státní fond rozvoje bydlení

Předběžné rozdělení alokací podprogramů pro rok 2016 jsou znázorněny v *tabulce 4*. Ostatní podprogramy jsou řešeny formou úvěrů a konkrétní alokace finančních prostředků se na ně nevztahují.

Tabulka 4 - Alokace podprogramů SFRB

| Název podprogramů       | Předpokládaný rozpočet v tis. Kč |
|-------------------------|----------------------------------|
| Program 600             | 100 000                          |
| Výstavba nájemních bytů | 300 000                          |
| Program 150             | 100 000                          |
| Panel 2013+             | 630 000                          |
| Výstavba nájemních bytů | 300 000                          |
| <b>Celkem</b>           | <b>1 430 000</b>                 |

*Zdroj: Programy, SFRB (<http://www.sfrb.cz/programy>)*

#### 3.2.1 Program 600 <sup>18</sup>

Cílem tohoto programu je využití prostředků ze SFRB formou úvěrů poskytovaných na pořízení obydlí osobám mladších 36 let pečujících o dítě do 6 let. Pořízením se rozumí novostavba rodinného domu, vestavba, nástavba nebo přístavba bytů nebo změna jiné části na obydlí. Dále koupí obydlí nebo převodu družstevního podílu. Žadatel musí být dostatečně zajištěn, nesmí mít evidován nedoplatek u orgánů Finanční správy ČR, pořizované obydlí nesmí být v záplavovém území a úvěr nelze poskytnout opakovaně jednomu žadateli.

Úrokovou sazbu lze sjednat jako fixní na dobu 5 let a její výše je stanovena vyšší nejméně o 1, maximálně však o 2 procentní body od základní referenční sazby Evropské unie. Úvěr se poskytuje do maximální výše 50 % skutečných nákladů na výstavbu, 50 % ceny sjednané nebo ceny zjištěné podle ocenění majetku, je-li cena jiná než sjednaná. Součet úvěrů poskytnutých touto dotací a poskytnutých jinou osobou na pořízení téhož obydlí může být maximálně 90 % skutečných nákladů. Úvěr se poskytuje minimálně 50 tis. Kč, maximálně 600 tis.

<sup>18</sup> Nařízení vlády č. 100/2016 Sb.,

Kč. Rozpočet tohoto programu na rok 2016 je stanoven na 100 mil. Kč. Program nelze kombinovat s jinými dotačními tituly.

### **3.2.2 Výstavba nájemních bytů<sup>19</sup>**

Cílem tohoto programu je poskytnutí finančních prostředků ze SFRB formou úvěru na výstavbu nájemních bytů na území ČR. A to konkrétně na novostavbu bytů, stavebními úpravami nebytových prostorů na bytové, stavebními úpravami, při nichž vzniknou nové byty a rozdělením stávajících bytů.

Úvěr lze poskytnout splněním podmínek vlastnictví pozemku, budovy nebo bytu, který bude sloužit pro nové byty a musí být v souladu s finančním projektem a dostatečně zajištěn zástavním právem. Podlahová plocha nového bytu musí být minimálně 25 m<sup>2</sup>, ale maximálně 90 m<sup>2</sup>.

Výše úrokové sazby nesmí být nižší než základní sazba Evropské unie a může být nižší nebo se rovna referenční sazbě Evropské unie zvýšené o příslušnou rizikovou přírážku. Výše úvěru nesmí přesáhnout 90 % výdajů rozhodných pro určení výše úvěru. Část ceny pozemku nesmí přesáhnout 10 % výdajů rozhodných. Rozpočet programu na rok 2016 činí 300 mil. Kč.

### **3.2.3 Program 150<sup>20</sup>**

Cílem tohoto programu je využití prostředků ze SFRB formou úvěrů poskytovaných některým osobám mladších 36 let, jejichž byt byl poškozen povodněmi a ke krytí části nákladů spojených s modernizací bytu. Modernizací se rozumí stavební úpravy nebo udržovací práce na bytovém nebo rodinném domě, pokud je ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví žadatele, bytového družstva nebo společných částí domů.

Úvěr lze poskytnout žadateli, který nedosáhl 36 let nebo manželům, z nichž jeden je mladší 36 let. Úvěr lze poskytnout do výše 150 tis. Kč a to na dobu maximálně 10 let s roční úrokovou sazbou 2 %. Rozpočet programu na rok 2016 činí 100 mil. Kč.

### **3.2.4 Program Jessica<sup>21</sup>**

Program nabízel dlouhodobé nízkouročené úvěry na rekonstrukci nebo modernizaci bytových domů a to až do výše 90 % na dobu 30 let. Byl určen pro všechny vlastníky bytových domů. Celkové náklady činily 550 mil. Kč, z toho bylo vyčleněno 50 mil. Kč pro města a neziskové organizace. Program byl ukončen k 31. 12. 2015.

### **3.2.5 Úvěry na opravy a modernizace domů (Panel 2013+)<sup>22</sup>**

Cílem tohoto programu je využití prostředků ze SFRB formou úvěrů poskytovaných právníkům a fyzickým osobám na opravy a modernizace domů.

---

<sup>19</sup> Nařízení vlády č. 284/2011 Sb.,

<sup>20</sup> Nařízení vlády č. 28/2006 Sb.,

<sup>21</sup> Nařízení komise EU č. 651/2014

<sup>22</sup> Nařízení vlády č. 468/2012 Sb.,

Domem je budova s nejméně čtyřmi samostatnými byty, ve kterých více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení. Na tentýž druh opravy může být úvěr poskytnut pouze jednou a neposkytuje se na činnosti, na které byla poskytnuta podpora ze státních nebo evropských zdrojů. Důraz se klade na účelné užití finančních prostředků.

Výše úrokové sazby nesmí být nižší než základní referenční sazba Evropské unie a výše úvěru nesmí překročit 90 % rozpočtových nákladů na opravy nebo modernizaci domu. Fixace úrokové sazby je na celou dobu splácení a to až na dobu 30 let. Rozpočet na rok 2016 činí 630 mil. Kč.

### **3.2.6 Program Živel<sup>23</sup>**

Cílem tohoto programu je využití prostředků ze SFRB formou úvěrů poskytovaných právnickým a fyzickým osobám na obnovu obydlí postiženého živelní pohromou. Živelná pohroma je situace vzniklá v důsledku působení přírodních sil, pokud byl vyhlášen krizový stav podle krizového zákona (Zákon č. 240/2000 Sb.), nebo třetí stupeň povodňové aktivity podle vodního zákona (Zákon č. 254/2001 Sb.).

Úvěr lze poskytnout osobě, která je vlastníkem nebo spoluvlastníkem postižených živelnou katastrofou do 2 let od data poškození. Úvěr se poskytuje do maximální výše 90 % nákladů na opravu, v rámci realizace protipovodňových opatření do maximální výše 70 %. Úroková sazba je fixní po dobu splácení úvěru a to ve výši základní referenční sazby Evropské unie, minimálně však ve výši 1 % p. a. Minimální výše úvěru je 30 tis. Kč, maximální 300 tis. Kč na jeden byt. Pro realizaci protipovodňových opatření je maximální výše 200 tis. Kč na byt a 500 tis. Kč na společné prostory domu.

Jde-li o úvěr na výstavbu je maximálně do 80 % ceny obydlí, tj. 2 500 tis. Kč. Úroková sazba je fixní po dobu 5 let v minimální výši 2 %.

Jde-li o úvěr na pořízení obydlí je maximálně 80 % ceny a to do 1 500 tis. Kč. Úroková sazba je fixní po dobu 5 let v minimální výši 2 %.

### **3.2.7 Záruky na splácení úvěrů na výstavbu nájemních bytů<sup>24</sup>**

Cílem tohoto programu je úhrada závazků plynoucích z ručení za část nesplacené jistiny úvěru poskytnutého právnické nebo fyzické osobě z prostředků SFRB ke krytí nákladů spojených s výstavbou nájemních bytů a s výstavbou infrastruktury obcemi pro bytovou výstavbu. Účelem tohoto programu jsou novostavby bytových domů, nástavby nebo přístavby bytových domů a stavební úpravy bytových domů.

Ručení lze zajistit nejdéle na dobu 40 let a to nejvýše ze 70 % nesplacené jistiny úvěru. Nesplacená část jistiny, za kterou je ručeno nesmí překročit 1 500 tis. Kč nebo 1 800 tis. Kč je-li součástí této výstavby i technická infrastruktura obce. Ručení lze zajistit pouze na úvěr poskytnutý bankou nebo pobočnou

---

<sup>23</sup> Nařízení vlády č. 319/2014 Sb.,

<sup>24</sup> Nařízení vlády č. 370/2004 Sb.,

zahraniční banky ke krytí nákladů spojených s výstavbou nebo infrastrukturou obce pro výstavbu.

### **3.2.8 Úvěry na modernizace bytů pro obce <sup>25</sup>**

Cílem tohoto programu je poskytnutí úvěrů obcím z prostředků SFRB ke krytí částí nákladů spojených s opravami a modernizacemi bytů. Úvěr lze poskytnout obci, je-li zřízen peněžní fond, jehož prostředky jsou edeny na zvláštním účtu v bance a jsou určeny pro opravy a modernizaci bytů. Do úvěrového fondu se převádí prostředky z úvěru poskytnutého SFRB a vlastní prostředky a jsou vydána pravidla pro využití prostředků úvěrového fondu.

Na opravy nebo modernizaci bytů se použije nejméně 50 % finančních prostředků z jiných zdrojů než z SFRB. Úroková sazba úvěru činí 3 % ročně, lhůta splatnosti je 10 let. Úroky z úvěru hradí obec vždy do konce kalendářního čtvrtletí na účet SFRB. Obec je povinna poskytnout minimálně 20 % úvěrových prostředků ostatním vlastníkům bytového fondu na území obce.

### **3.2.9 Zkrácení vázací doby <sup>26</sup>**

Cílem tohoto programu je nahrazení původního nařízení, kdy byly obce vázány po dobu neurčitou na výstavbu pro příjmově vymezené osoby. Tato doba se zkracuje na 30 let od pravomocného kolaudačního rozhodnutí. <sup>27</sup>

Dále na výstavbu bytů pro fyzické osoby postižené povodněmi. Zde můžou obce žádat po 10 letech od pravomocného kolaudačního rozhodnutí. <sup>28</sup>

A na výstavbu nájemních obecních bytů když nebyla dotace poskytnuta na dům s pečovatelskou službou. Zde můžou obce žádat po 10 letech od pravomocného kolaudačního rozhodnutí.

### **3.2.10 Výstavba nájemních bytů <sup>29</sup>**

Cílem tohoto programu je poskytnutí úvěrů obcím, fyzickým a právnickým osobám z prostředků SFRB na podporu výstavby nájemních bytů. Účelem tohoto programu je novostavba nájemních bytů, nástavba, přístavba a stavební úpravy, kterými vzniknou nájemné byty. Dále úprava bytů na bezbariérové bydlení. Pozemek nebo stavba musí být ve vlastnictví žadatele.

Výše úroků je 2 % p. a. v případě realizace nájemních bytů pro seniory a zdravotně či sociálně ohrožené skupiny. Výše úroků pro ostatní skupiny je 3,5 %. Fixaci lze nastavit po celou dobu splácení a to až na 30 let. Rozpočet pro rok 2016 činí 300 mil. Kč.

---

<sup>25</sup> Nařízení vlády č. 396/2001 Sb.,

<sup>26</sup> Nařízení vlády č. 481/2000 Sb.,

<sup>27</sup> Nařízení vlády č. 146/2003 Sb.,

<sup>28</sup> Nařízení vlády č. 104/2003 Sb.,

<sup>29</sup> Nařízená vlády č. 284/2011 Sb.,

### 3.3 Ministerstvo životního prostředí

Předběžné rozdělení alokací podprogramů pro rok 2016 zatím nejsou zveřejněny. Do konce roku 2021 se rozdělí cca 27 mld. Kč.

#### 3.3.1 Nová zelená úsporám<sup>30</sup>

Cílem programu je postupné snižování energetické náročnosti rodinných a bytových domů. Dotace se vztahuje na zateplení obálky budovy a to zejména na výměnu oken a dveří, zateplení obvodových stěn, střechy, stropů a podlah, na výstavbu rodinných domů s velmi nízkou energetickou náročností a na efektivní využití zdrojů energie.

Do programu se bude možné hlásit do 31. 12. 2021. Alokace finančních prostředků budou dle aktuálního prodeje emisních povolenek. Dotace v oblasti bytových domů je stanovena na maximální výši 30 % z řádně doložených způsobilých nákladů u rodinných domů na maximální výši 50 % z řádně doložených způsobilých nákladů. Během celého období se rozdělí zhruba 27 mld. Kč.

### 3.4 Ministerstvo práce a sociálních věcí

#### 3.4.1 Příspěvek na bydlení<sup>31</sup>

Příspěvek na bydlení přispívá na krytí nákladů na bydlení rodinám či jednotlivcům s nízkými příjmy. Nárok na příspěvek má vlastník nebo nájemce bytu a zároveň je v něm přihlášen k trvalému pobytu. Jeho náklady na bydlení přesahují součin částky rozhodného příjmu v rodině a koeficientu 0,3 (0,35 pro Prahu) a zároveň tento součin není vyšší než částka normativních nákladů na bydlení.

Náklady na bydlení se stanoví jako jejich průměr za předchozí čtvrtletí. Do nákladů se započítávají uhrazené a doložené náklady na bydlení pokud rodina v bytě v rozhodném období žila, 80 % příslušných normativních nákladů na bydlení za každý měsíc pokud v rozhodném období nebo po jeho část nežila a náklady na bydlení uhrazené v původním bytě, pokud jim byl poskytován příspěvek na bydlení. Normativní náklady jsou uvedeny v *tabulce 5*.

Výše příspěvků na bydlení za kalendářní měsíc činí rozdíl mezi normativními náklady na bydlení a rozhodným příjmem rodiny vynásobeným koeficientem 0,3 (0,35 pro Prahu).

Příklad příspěvku na bydlení: „*Manželé Novotní bydlí ve vlastním bytě v Plzni. Jejich syn má rok a půl. Paní Novotná pobírá pouze rodičovský příspěvek ve výši 7 600 Kč. Pan Novotný má měsíční čistou mzdu 10 000 Kč. Rodina pobírá přídavek na dítě 500 Kč. Náklady na bydlení činí 9 200 Kč. Má rodina nárok na příspěvek na bydlení? Výpočet: Náklady na bydlení rodiny Novotných ve výši*

<sup>30</sup> Směrnice MŽP č. 2/2015 o poskytování finančních prostředků z programu Nová zelená úsporám od roku 2015

<sup>31</sup> Mgr. Kateřina JIRKOVÁ. Příspěvek na bydlení. In: portal.mpsv.cz [online]. 6. 1. 2016 [cit. 12. 4. 2016]. Dostupné z: [https://portal.mpsv.cz/soc/ssp/obcane/prisp\\_na\\_bydleni](https://portal.mpsv.cz/soc/ssp/obcane/prisp_na_bydleni)

9 200 Kč přesahují 30 % příjmů rodiny. Příjmy rodiny jsou 18 100 Kč (7 600 Kč + 10 000 Kč + 500 Kč). 30 % z rodinných příjmů je 5 430 Kč (30 % × 18 100 Kč). Současně 30 % příjmů rodiny Novotných není vyšší než částka normativních nákladů na bydlení (tj. 9 131 Kč). Rodina Novotných má tedy nárok na příspěvek na bydlení. Výše příspěvku na bydlení bude 3 701 Kč (9 131 Kč – 5 430 Kč).“<sup>32</sup>

Tabulka 5 – Normativní náklady na bydlení pro nájemní byty

| Počet osob v rodině | Normativní náklady na bydlení pro nájemní byty platné od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016 podle počtu obyvatel obce v Kč měsíčně |                  |                 |                 |          |
|---------------------|--|------------------|-----------------|-----------------|----------|
|                     | Praha  | Více než 100 000 | 50 000 – 99 999 | 10 000 – 49 999 | Do 9 999 |
| Jedna               | 7 731  | 6 146            | 5 858           | 4 996           | 4 811    |
| Dvě                 | 11 114   | 8 945            | 8 551           | 7 372           | 7 119    |
| Tři                 | 15 114   | 12 277           | 11 726          | 10 220          | 9 890    |
| Čtyři a více        | 18 947   | 15 526           | 14 905          | 13 046          | 12 648   |

Zdroj: Ministerstvo práce a sociálních věcí

### 3.5 Ministerstvo financí

#### 3.5.1 Stavební spoření<sup>33</sup>

Ministerstvo je oprávněno provádět pouze kontrolu záležitostí týkajících se dodržování podmínek pro poskytování státní podpory stavebního spoření, stanovených zákonem č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření.

Státní podpora přísluší fyzické osobě a je ve výši 10 % z uspořené částky v příslušném kalendářním roce, maximálně však 20 tis. Kč. Částka přesahující maximální hranici se přesouvá do dalšího roku, pokud je to uvedeno ve smlouvě.

V ČR aktuálně působí pět stavebních spořitelen, a to: Raiffeisen stavební spořitelna a.s., Modrá pyramida stavební spořitelna a.s., Českomoravská stavební spořitelna a.s., Wüstenrot – stavební spořitelna a.s. a Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.

<sup>32</sup> Petr GOLA. Jak vysoký je příspěvek na bydlení?. In: www.finance.cz [online]. 7. 3. 2013 [cit. 20. 5. 2016]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/zpravy/finance/381792-jak-vysoky-je-prispevek-na-bydleni/>

<sup>33</sup> Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření

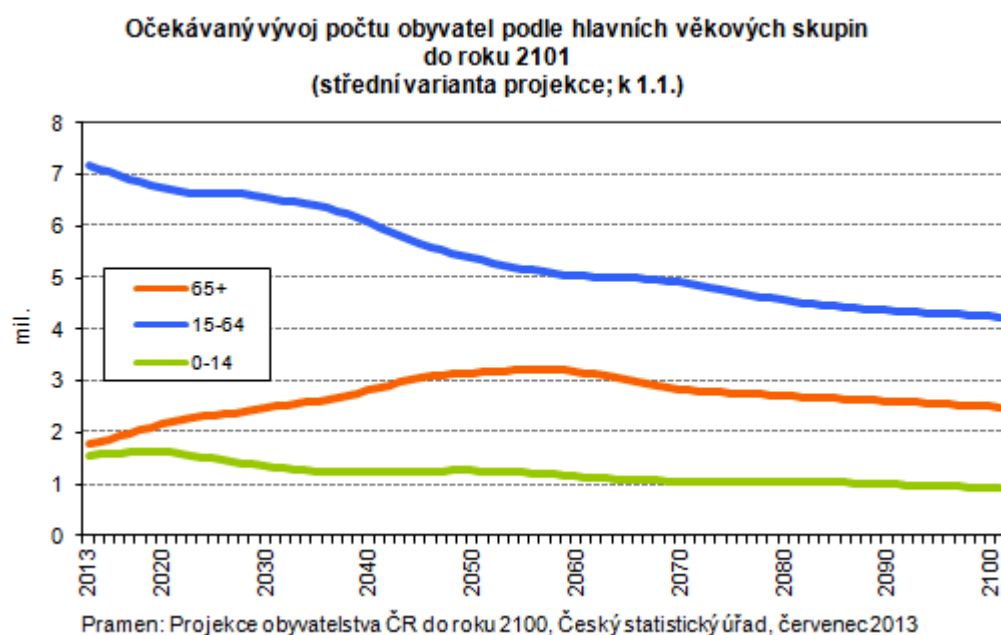
## 4 Tendence v rozvoji bytové výstavby

V této kapitole jsou rozvojové tendence bytové výstavby dle odborné literatury. Je zde cíleno na ohrožené skupiny obyvatel a následné simulace opatření pro uspokojení potřeb těchto obyvatel.

### 4.1 Definování ohrožených skupin obyvatelstva

Jak už bylo zmíněno v *kapitole 2.5*, lze v současnosti detekovat několik ohrožených skupin obyvatelstva.

Jednou z nich, a v budoucnu asi nejvýznamnější, jsou senioři. Jak můžeme vidět v *obrázku 5*, v uvažovaném období do roku 2100 se sníží počet dětí ve věku 0 – 14 let z 1,6 na 1 milion, sníží se počet obyvatel v produktivním věku z 7,2 na 4,2 milionu a zvedne se počet seniorů starších 65 let z 1,7 na 2,5 milionu. Největší počet seniorů je předpokládán zhruba kolem roku 2055 a to 3,2 milionu. V té době bude v ČR asi 9,5 milionu obyvatel. Z toho vyplývá, že osob starších 65 let bude zhruba 30,4 % oproti 18 % v současnosti. Průměrný věk obyvatelstva se zvýší ze současných 41,2 na 49,9 roku, jak je patrné z *obrázku 6*.<sup>34</sup>



Obrázek 5 – Graf očekávaného vývoje počtu obyvatel podle hlavních věkových skupin

Další ohroženou skupinou obyvatel jsou obecně mladí lidé hledající bydlení, osamělí rodiče s dětmi (zejména matky samoživitelky) a domácnosti s jedním ekonomicky aktivním členem (ženy na mateřské dovolené s partnery, domácnosti s jedním nezaměstnaným apod.). Pro tyto skupiny je vhodné ve stávajícím fondu vytvořit přechodné bydlení, tzv. startovací byty.

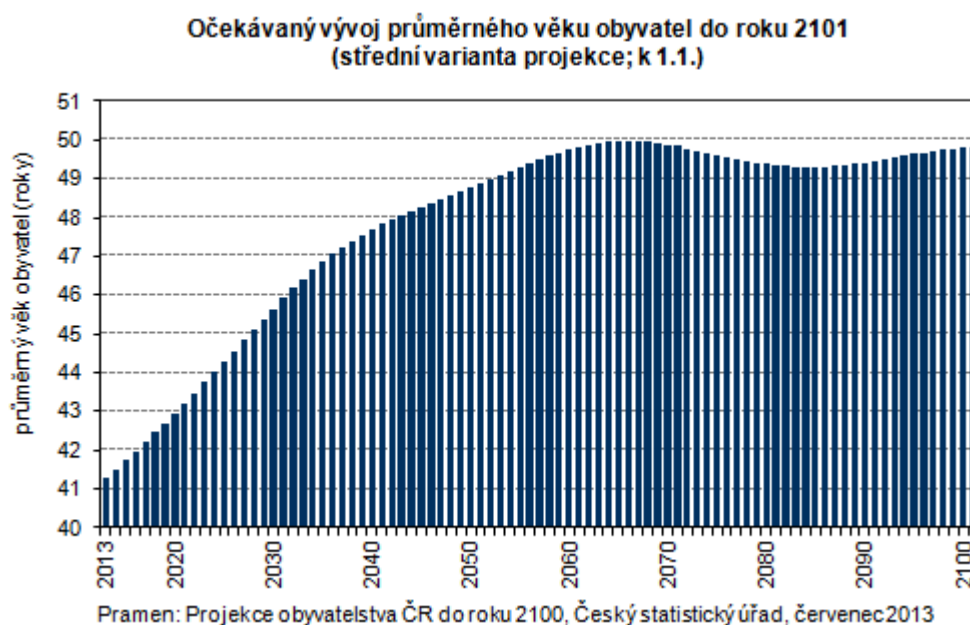
Mezi ohrožené skupiny samozřejmě patří domácnosti nezaměstnaných, domácnosti nízko-kvalifikovaných, etnické menšiny, migranti, uprchlíci a

<sup>34</sup> Projekce obyvatelstva ČR do roku 2100, ČSÚ, červenec 2013



bezdomovci. Těmto skupinám je potřeba zajistit zvláštní typ bydlení (garantované nebo vícestupňové) pro jejich bezproblémovou integraci do běžného bydlení.

Poslední skupinou jsou tělesně zdravotně postižení a mentálně zdravotně postižení. Zde jsou kladeny větší nároky na dispozice bytů a proto je také potřeba upravit část současného bytového fondu pro jejich speciální potřeby.<sup>35</sup>



Obrázek 6 – Graf očekávaného vývoje průměrného věku obyvatel do roku 2101

#### 4.2 Bydlení seniorů<sup>36</sup>

Seniorská problematika se stává velmi diskutovaným tématem. Zajištění kvalitních a vhodných podmínek pro životní styl, zdravotní a sociální péči a důstojné podmínky seniorů je jedním z největších problémů naší doby. Z pohledu gerontologie lze rozdělit seniory do dvou hlavních charakteristických kategorií: senior 65 a více let (65+) a senior 80 a více let (80+). Každá kategorie má jiné požadavky. Senior 65+ se při svém odchodu do důchodu zabývá spíše ekonomickými aspekty, kdežto senior 80+ spíše zdravotními aspekty, zejména sníženou mobilitou a soběstačností.

Pro podporu seniorů 80+ jsou hlavní tendence v oblasti **fyzické dostupnosti bydlení**. Pro tyto byty musí senioři splňovat minimálně 1. stupeň závislosti (stupně závislosti v *tabulce 6*, jedná se stupně závislosti stanovené zákonem<sup>37</sup>). Jedná se o upravitelné byty. To znamená, že jsou bez jakýchkoli

<sup>35</sup> GOLLER, Stanislav, Zita PROSTĚJOVSKÁ a Lucie BROŽOVÁ. Bytová politika a limity reprodukce bytového fondu. Vyd. 1. Praha: České vysoké učení technické v Praze, 2009. ISBN 978-80-01-04419-3. 55-58 s.

<sup>36</sup> LUX, Martin a Tomáš KOSTELECKÝ. Bytová politika: teorie a inovace pro praxi. Vyd. 1. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON) v koedici se Sociologickým ústavem AV ČR, 2011. Studijní texty. ISBN 978-80-7419-068-1. 128-146s.

<sup>37</sup> Zákon č. 108/2006 Sb., O sociálních službách

dalších stavebních úprav vhodné pro osoby s omezenou schopností pohybu a orientace. Dále jsou to byty zvláštního určení, které jsou s pečovatelskou službou nebo s komplexním vybavením pro zdravotně postižené (přibližné ceny sociálních služeb v *tabulce 7*, jedná se o průměrné ceny, které sleduje sdružení Osobní asistence po celé ČR a každý rok na svém webu [www.osobniasistence.cz](http://www.osobniasistence.cz) tyto ceny zveřejňuje).

Tabulka 6 - Výše příspěvku podle stupně závislosti

| Stupeň závislosti  | Bezmocnost | Počet úkonů | Částka/měsíčně |
|--------------------|------------|-------------|----------------|
| I – lehká          | částečná   | 13-18       | 800 Kč         |
| II – středně těžká | převážná   | 19-24       | 4 000 Kč       |
| III – Těžká        | úplná      | 25-30       | 8 000 Kč       |
| IV - Úplná         | ---        | 31-36       | 12 000 Kč      |

Zdroj: [www.osobniasistence.cz](http://www.osobniasistence.cz)

Tabulka 7 - Ceny sociálních služeb

| Druh služby                          | Služba                      | Cena        |
|--------------------------------------|-----------------------------|-------------|
| Pečovatelská služba                  | Skutečný spotřebovaný čas   | 130 Kč/hod  |
|                                      | Poskytnutí celodenní stravy | 170 Kč/den  |
|                                      | Poskytnutí obědu            | 75 Kč/den   |
|                                      | Dovoz jídla                 | 30 Kč/úkon  |
|                                      | Velký nákup                 | 115 Kč/úkon |
|                                      | Kg prádla                   | 70 Kč/úkon  |
| Průvodcovské a předčitatelské služby | Skutečný spotřebovaný čas   | 130 Kč/hod  |
| Odlehčovací služby                   | Skutečný spotřebovaný čas   | 130 Kč/hod  |
|                                      | Celodenní strava            | 170 Kč/den  |
|                                      | Oběd                        | 75 Kč/den   |
|                                      | Celkem za úkony             | 210 Kč/den  |
| Centra denních služeb                | Skutečný spotřebovaný čas   | 130 Kč/hod  |
|                                      | Poskytnutí celodenní stravy | 170 Kč/den  |
|                                      | Poskytnutí obědu            | 75 Kč/den   |
| Denní stacionáře                     | Skutečný spotřebovaný čas   | 130 Kč/hod  |
|                                      | Poskytnutí celodenní stravy | 170 Kč/den  |
|                                      | Poskytnutí obědu            | 75 Kč/den   |
| Týdenní stacionáře                   | Celkem za úkony             | 210 Kč/den  |
|                                      | Poskytnutí celodenní stravy | 170 Kč/den  |
|                                      | Poskytnutí obědu            | 75 Kč/den   |
| Domov pro seniory                    | Celkem za úkony             | 210 Kč/den  |
|                                      | Poskytnutí celodenní stravy | 170 Kč/den  |
|                                      | Poskytnutí obědu            | 75 Kč/den   |
| Domovy se zvláštním režimem          | Celkem za úkony             | 210 Kč/den  |
|                                      | Poskytnutí celodenní stravy | 170 Kč/den  |
|                                      | Poskytnutí obědu            | 75 Kč/den   |
| Chráněné bydlení                     | Skutečný spotřebovaný čas   | 130 Kč/hod  |
|                                      | Celodenní strava            | 170 Kč/den  |
|                                      | Oběd                        | 75 Kč/den   |
|                                      | Celkem za úkony             | 210 Kč/den  |

| Druh služby   | Služba                                       | Cena       |
|---|--|------------|
| Sociální služby ve zdravotnických zařízeních ústavní péče | Celodenní strava                             | 170 Kč/den |
|   | Oběd   | 75 Kč/den  |
|   | Celkem za úkony                              | 210 Kč/den |
| Azylové domy  | Skutečný spotřebovaný čas                    | 130 Kč/hod |
|   | Skutečný spotřebovaný čas – rodina s dítětem | 100 Kč/hod |
|   | Celodenní strava                             | 170 Kč/den |
|   | Oběd   | 75 Kč/den  |
| Dům na půl cesty  | Skutečný spotřebovaný čas                    | 130 Kč/hod |
| Služby následné péče                                      | Celkem za úkony                              | 170 Kč/den |
|   | Celodenní strava                             | 170 Kč/den |
|   | Oběd   | 75 Kč/den  |
| Sociálně terapeutické dílny                               | Celodenní strava                             | 170 Kč/den |
|   | Oběd   | 75 Kč/den  |
| Terapeutické komunity                                     | Celkem za úkony                              | 180 Kč/den |
|   | Celodenní strava                             | 170 Kč/den |
|   | Oběd   | 75 Kč/den  |
| Sociální rehabilitace                                     | Celkem za úkony                              | 210 Kč/den |
|   | Celodenní strava                             | 170 Kč/den |
|   | Oběd   | 75 Kč/den  |
|   | Skutečný spotřebovaný čas                    | 130 Kč/hod |

Zdroj: [www.osobniasistence.cz](http://www.osobniasistence.cz)

Pro podporu seniorů 60+ jsou hlavní tendence v oblasti **finanční dostupnosti bydlení**. Tato podpora je zejména formou příspěvku na bydlení nebo doplatku na bydlení. Je potřeba hledat řešení pro jednočlenné domácnosti v přiměřeném bytě za přiměřené náklady. Bohužel toho nelze dosáhnout hlavně tím, že velké množství seniorů nemá ochotu se stěhovat z místa, kde dlouhá léta žili a mají k němu citový vztah. Ani nová výstavba neřeší tento problém, protože nejsme schopni uspokojit kapacitně ani finančně stoupající trend poptávky.

Dalším konceptem bydlení je tzv. **celoživotní bydlení**. Hlavním strategickým cílem této koncepce je zajistit plně adaptibilní a univerzální bydlení pro všechny generace v oblasti nové bytové výstavby. Jedná se o sadu technických imperativů pro novou bytovou výstavbu, které zlepšují přístup obyvatel do bytových domů a jejich dalších podlaží. Takto vytvořené domy jsou vhodné pro každého obyvatele neohledně na pohlaví, věk ani zdravotní stav. Hlavní technické požadavky pro splnění principu celoživotního bydlení jsou:

- přístupnost vnějšího prostředí bytového domu
- bezbariérové vstupní prostory bytového domu
- domovní vybavení v dostupné vzdálenosti
- chodbové prostory mají zvýšenou průchodnost
- přístupnost jednotlivých podlaží výtahem
- variabilní dispozice jednotlivých bytů
- dostatečná šířka dveřních vstupů do bytů
- vhodné půdorysné velikosti obytných místností
- snadno přístupné hygienické prostory

- stěnové konstrukce dostatečně nosné pro podpurná madla a opěrné pomůcky
- výplně otvorů ve vhodné výšce
- ovládací prvky technického vybavení v dostupné výšce

Těmito opatřeními se zvýší flexibilita a variabilita bytových jednotek pro všechny věkové kategorie a jejich požadavky.

#### **4.3 Startovací bydlení<sup>38</sup>**

Problematika bydlení a její dostupnost pro mladé lidi je velmi důležitým faktorem. Pro plánování rodiny se předpokládá zajištěné samostatné dlouhodobé bydlení. Je zde reálný předpoklad, že při zvýšení dostupnosti bydlení pro mladé bude i celorepublikově větší porodnost. V situaci, kdy zažíváme obrovský růst počtu seniorů, je důležité zvyšovat počet nově narozených dětí – ztlumení stárnutí populace.

V okresech s vysokou úrovní cen bydlení mladí lidé častěji odkládají narození prvního dítěte. Proto může bydlení pro mladé rodiny nabídnout pocit jistoty a bezpečí a tím zajistit zvýšení porodnosti. Pro startovací bydlení vyhledává většina obcí programy alespoň jednou ročně. Bohužel do těchto programů se nelze hlásit průběžně a je tak zvýšená poptávka po čtenějších vyhledávání programů, popřípadě jiných programech pro mladé.

MMR mezi lety 2003 až 2005 podporovalo tento typ bydlení. Města a obce, které využili dotační titul podporovaných bytů, zaznamenali pozitivní přínosy. Ale někde nastali i problémy zejména s přechodem z podporovaných bytů do běžných bytů.<sup>39</sup>

#### **4.4 Garantované a vícestupňové bydlení<sup>40</sup>**

Jedním z trendů zajištění dlouhodobého nájemního bydlení pro cílové domácnosti je **garantované** (zajištěné) **bydlení**. Domácnosti, které mají kompetence pro udržení nájemního bydlení, ale jsou tržně znevýhodněny, lze pojistit proti rizikům souvisejícím se soukromým pronájmem. Tato garance by měla chránit pronajímatele před případnými ztrátami z neplacení nájemného, devastacemi bytů nebo soudními poplatky.

Tímto by se mělo zabránit zejména ghettoizaci příjmově slabších v určitých bytových fondech. Subjekty oprávněné operovat se systémem garantovaného bydlení (obce, neziskové organizace) by uhradili část kauce

<sup>38</sup> LUX, Martin a Tomáš KOSTELECKÝ. Bytová politika: teorie a inovace pro praxi. Vyd. 1. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON) v koedici se Sociologickým ústavem AV ČR, 2011. Studijní texty. ISBN 978-80-7419-068-1. 106-108s.

<sup>39</sup> MMR, Podporované byty 2006 [online]. Dostupné z: <http://www.uur.cz/images/publikace/metodickeprirucky/plnezneni/podpor-byty-2006/podpor-byty-2006.pdf>

<sup>40</sup> LUX, Martin a Tomáš KOSTELECKÝ. Bytová politika: teorie a inovace pro praxi. Vyd. 1. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON) v koedici se Sociologickým ústavem AV ČR, 2011. Studijní texty. ISBN 978-80-7419-068-1. 117-125s.

v případě, kdy domácnost nebude schopna plnit nájemní podmínky. Tato kauce by se použila při úhradě pohledávek pronajímatele. Samotná garance by se prováděla pomocí pojistných produktů nabízených komerčním sektorem. Soukromí podnikatelé by takto mohli kombinovat nabídku bydlení a malý pracovní úvazek domovníka.

Vícestupňové sociální bydlení je zaměřeno pro domácnosti s nedostatečnou kompetencí pro udržení dlouhodobého nájemního bydlení. Skládá se ze tří stupňů.

Prvním je záchytné ubytování v azylových nebo podobných domech. Azylový dům by měl zajistit nájemníkům stravu a základní právní a vzdělávací služby. Cílem tohoto systému je vytvoření motivace k znovu osamostatnění. Primárně by toto mělo být krátkodobé ubytování.

Druhým stupněm je pak tréninkové bydlení. Zde by se měli nájemníci učit jak vycházet s omezenými finančními prostředky. Získání základní finanční gramotnosti a trénování bydlení se všemi povinnostmi. Tyto byty by měli mít ve správě obce nebo neziskové organizace, popřípadě si je sami najímat od soukromých nájemců a integrovat sem vlastní nájemce.

Posledním stupněm je dlouhodobé samostatné bydlení. Po absolvování tréninkového bydlení by měly být nájemníci schopni sami plnit své povinnosti. Nájemníci by se tak měli dostat zpět do normálního života. Pro efektivní fungování sociálního bydlení je potřeba zacílení na prevenci (založení poradenských center jak pro pronajímatele, tak pro nájemce).

#### **4.5 Podpora výstavby sociálního bydlení <sup>41</sup>**

Neexistuje žádná platná definice pojmu „sociální bydlení“ pro celou Evropu. Na základě Lisabonské smlouvy vznikla Listina základních práv EU, která obsahuje odkaz na právo na pomoc s bydlením. Hlavním účelem sociálního bydlení je zvýšení nabídky cenově dostupného bydlení.

Hlavním trendem posledních desetiletí bylo spíše snižování podpory „na cihlu“ a naopak zvyšování podpory „na hlavu“. Pro větší efektivitu je vhodné, aby tyto formy podpory byly v rovnováze. V současné době jsou programy SFRB více zacílené, i když umožňují získání úvěrů na výstavbu nájemních bytů komukoliv. Výše nájemného u podporovaných bytů není nijak omezena.

Přibližně 55 % ze všech domácností splňuje podmínky pro nárok na úvěr ze SFRB. Z toho vyplývá, že stát nemůže mít prostředky na uspokojení ani malé části oprávněných zájemců. Proto by bylo vhodné, aby stát navýšil prostředky na výstavbu sociálního bydlení po dobu několika let.

Pro výpočet maximálních měsíčních nákladů spojených s užíváním bytu při dané dotační podpoře výstavby se musí definovat úzká cílová skupina, pro níž jsou byty stavěny. Stát by měl podpořit m<sup>2</sup> výstavby alespoň 80% očekávaných

---

<sup>41</sup> SUNEKA, Petr. Reforma bytové politiky v ČR: návrh a výsledky simulací. 1. vyd. Praha: Sociologický ústav AV ČR, 2011. ISBN 978-80-7330-201-6. 35-46 s.

nákladů. Hlavními investory by se měli stát obce, které by si určovali kolik sociálních bytů je pro jejich území potřeba a jaká je možná sleva na nájemném.

Dle Ing. Petra Sunegy (Reforma bytové politiky v ČR: návrh a výsledky simulací, 2011) lze stanovit minimální nájemné na 20 Kč/m<sup>2</sup>. Toto nájemné je minimální proto, že 20 Kč/m<sup>2</sup> je minimální částka, kterou se musí přispívat do fondu oprav, aby byl tento systém dlouhodobě udržitelný. Tato částka vynásobená m<sup>2</sup> daného bytu je zhruba 0,72 % ceny výstavby jednoho bytu (cena po odečtení předpokládané dotace). Hlavním předpokladem pro tyto sociální byty je, že snížením nájemného do této částky docílíme snížení počtu domácností se záporným reziduálním příjmem.

Zvýšení výstavby bytů pro ohrožené skupiny by se dalo docílit zapojením soukromých investorů a to zejména formou PPP (Public Private Partnership). Jedná se o projekty, kdy spolupracuje veřejný a soukromý sektor, který projekt financuje a následně ve své režii provozuje a spravuje vzniklé služby. Úhrada za služby je hrazena z veřejného sektoru a to přímo platbou z veřejných rozpočtů, přímým výběrem poplatků za užívané služby nebo kombinací těchto způsobů. Hlavní výhodou je zefektivnění a zkvalitnění služeb a možnost přenést některá rizika na soukromý sektor.<sup>42</sup>

---

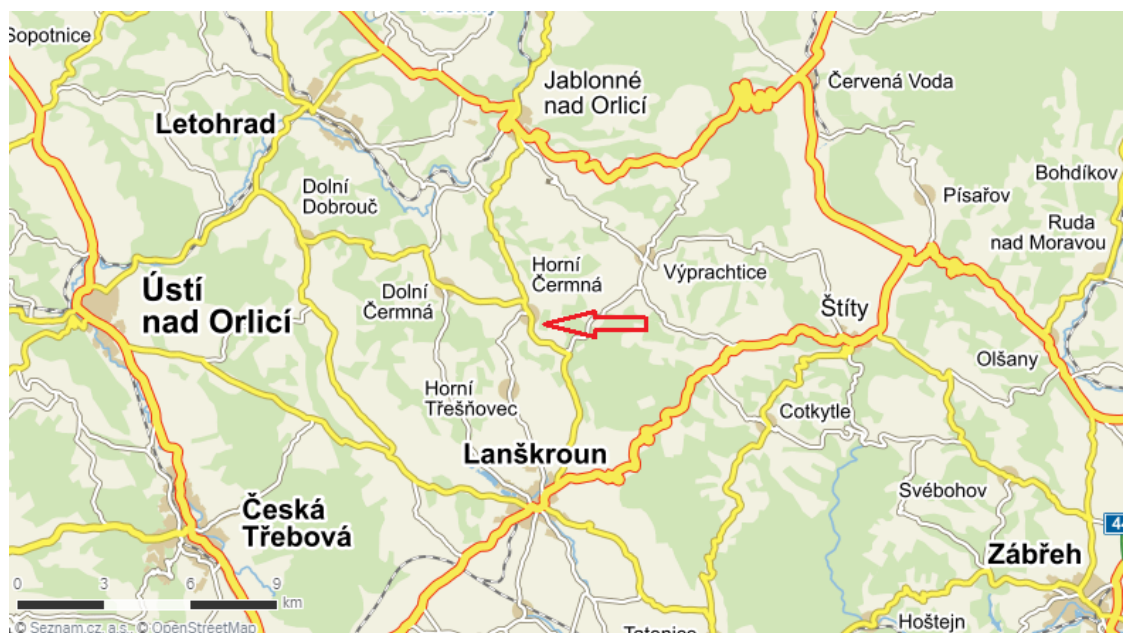
<sup>42</sup> GOLLER, Stanislav, Zita PROSTĚJOVSKÁ a Lucie BROŽOVÁ. Bytová politika a limity reprodukce bytového fondu. Vyd. 1. Praha: České vysoké učení technické v Praze, 2009. ISBN 978-80-01-04419-3. 60-61 s.

## 5 Bytová politika v obci Horní Čermná

V této kapitole je podrobně rozebrána poloha obce Horní Čermná, její bytový fond, analýza bytů a nástroje používané při správě bytového fondu. Dále je tu popsán možný postup pro zlepšení situace bytového fondu.

### 5.1 Umístění obce

Obec se nachází v Pardubickém kraji zhruba 5 km severně od města Lanškroun, viz *obrázek 7*. Obec má velice výhodnou pozici z hlediska zaměstnanosti v kraji. Je mezi třemi městy s nejnižší nezaměstnaností z celého Pardubického kraje (Lanškroun - 6 km, Letohrad - 10 km, Jablonné nad Orlicí – 7km). Toto je patrné z *tabulky 7*. V těchto městech je největší podíl strojírenské výroby a v nejbližší době je plánován rozvoj několika firem hlavně v oblasti Lanškrouna.



Obrázek 7 – Poloha obce Horní Čermná

Zdroj: [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz)

Obec tvoří dvě katastrální území. Katastrální území Horní Čermná se vyznačuje hlavně vysokou zástavbou, své obydlí zde má zhruba 80 % obyvatel obce z celkových 1002 obyvatel<sup>43</sup>. Zbýlých 20 % žije na katastrální území Nepomuky. Toto území je z větší části pokryto lesy. Veškerý obecní i soukromý bytový fond se nachází v katastrálním území Horní Čermná. Obec patří do několika svazků obcí, které se společně pokoušejí čerpat dotace ze státního i evropského rozpočtu. Nejvýznamnějšími jsou DSO Mikroregion Severo-Lanškrounsko a MAS Orlicko. Díky tomuto členství v posledních několika letech získala dotace na nákup techniky na svoz bioodpadu, pořízení protipovodňových opatření (měřiče hladiny, bezdrátový rozhlas), výstavbu veřejné kanalizace apod.

<sup>43</sup> Občasník č. 1/2016 Dobrovolný svazek obcí Mikroregion Severo-Lanškrounsko

Tabulka 8 - Nezaměstnanost v Pardubickém kraji

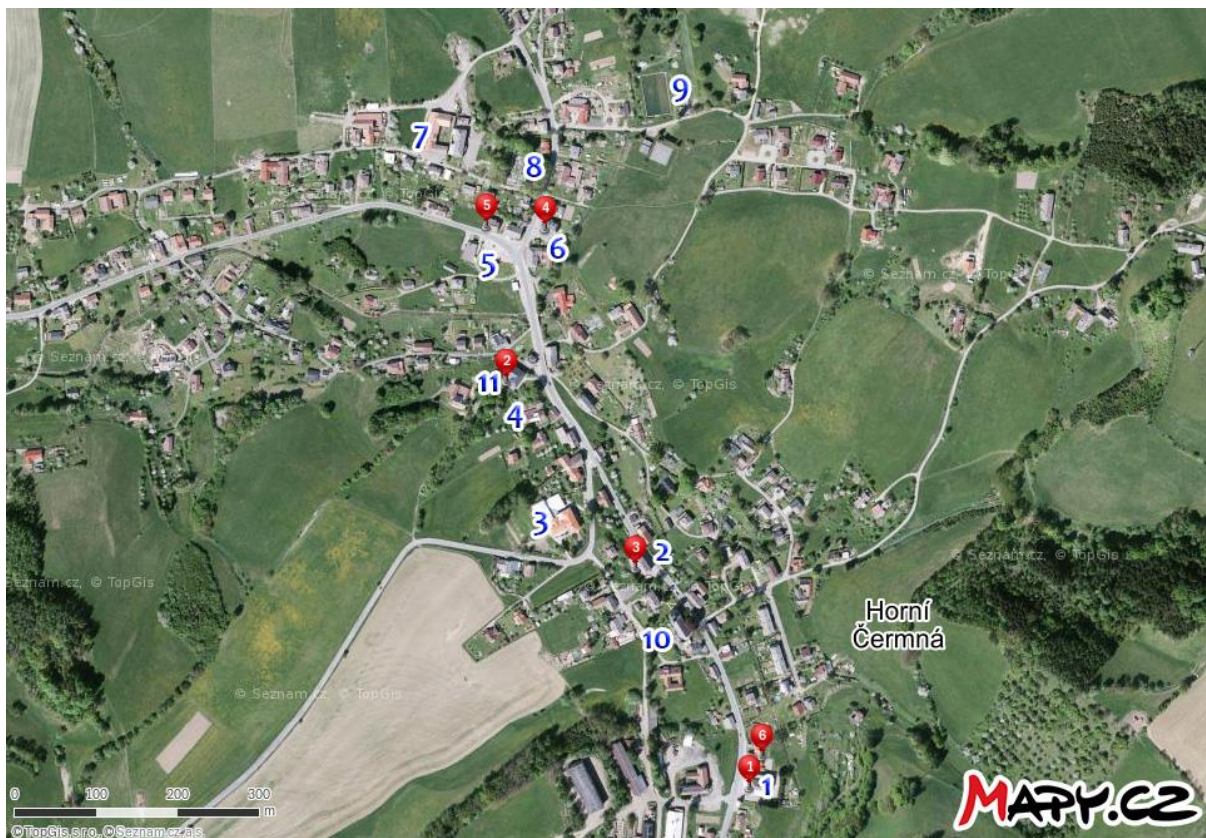
| Kraj a příslušné POÚ | Dosažitelní uchazeči 15-64 | Obyvatelstvo 15-64 | Podíl nezaměstnaných osob | Volná místa |
|----------------------|----------------------------|--------------------|---------------------------|-------------|
| Jablonec nad Orlicí  | 183                        | 5 159              | 3,5%                      | 83          |
| Choceň               | 347                        | 9 109              | 3,8%                      | 250         |
| Letohrad             | 214                        | 5 611              | 3,8%                      | 92          |
| Lanškroun            | 602                        | 15 562             | 3,9%                      | 287         |
| Pardubice            | 2 990                      | 76 818             | 3,9%                      | 2 456       |
| Lázně Bohdaneč       | 314                        | 7 514              | 4,2%                      | 266         |
| Vysoké Mýto          | 520                        | 12 442             | 4,2%                      | 165         |
| Holice               | 493                        | 11 596             | 4,3%                      | 192         |
| Polička              | 569                        | 13 117             | 4,3%                      | 207         |
| Hlinsko              | 616                        | 14 084             | 4,4%                      | 202         |
| Litomyšl             | 809                        | 17 886             | 4,5%                      | 356         |
| Ústí nad Orlicí      | 788                        | 17 502             | 4,5%                      | 279         |
| Třemošnice           | 246                        | 5 304              | 4,6%                      | 203         |
| Chvaletice           | 204                        | 4 081              | 5,0%                      | 23          |
| Chrudim              | 1 252                      | 24 160             | 5,2%                      | 420         |
| Skuteč               | 462                        | 8 653              | 5,3%                      | 87          |
| Česká Třebová        | 679                        | 12 136             | 5,6%                      | 233         |
| Heřmanův Městec      | 372                        | 6 656              | 5,6%                      | 64          |
| Přelouč              | 704                        | 12 648             | 5,6%                      | 241         |
| Králíky              | 498                        | 8 928              | 5,6%                      | 167         |
| Žamberk              | 342                        | 5 887              | 5,8%                      | 51          |
| Nasavrky             | 136                        | 2 247              | 6,1%                      | 14          |
| Chrast               | 603                        | 8 524              | 7,1%                      | 60          |
| Svitavy              | 1 566                      | 21 094             | 7,4%                      | 538         |
| Jevíčko              | 375                        | 4 464              | 8,4%                      | 99          |
| Moravská Třebová     | 1 312                      | 13 436             | 9,8%                      | 170         |
| Ostatní              | 90                         |                    |                           |             |

Zdroj: [www.portal.mpsv.cz](http://www.portal.mpsv.cz)



## 5.2 Popis bytového fondu obce

Na *obrázku 8* je znázorněna poloha obecních bytových domů a občanské vybavenosti obce.



Obrázek 8 - Poloha bytového fondu vzhledem k občanské vybavenosti obce

Zdroj: [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz)

### Domovní fond obce

- 1** – č. p. 79 (Sokolovna)
- 2** – č. p. 94 (Knihovna)
- 3** – č. p. 1 (Obecní úřad)
- 4** – č. p. 276 (Hasičská zbrojnice)
- 5** – č. p. 246 (Činžovní dům)
- 6** – č. p. 80 (Dům se zvláštním režimem)

### Občanská vybavenost obce

- 1** - Sokolovna
- 2** – Obecní úřad
- 3** – Základní škola
- 4** – Mateřská školka
- 5** – Obchod Konzum, obchodní družstvo
- 6** – Hostinec, kadeřnictví
- 7** – Dětský domov
- 8** – Hřbitov
- 9** – Koupaliště
- 10** – Kostel
- 11** – Obecní knihovna, dětský klub

### 5.2.1 Č. p. 79 – Sokolovna

V budově č. p. 79 (obrázek 9) se nachází obecní sokolovna, kde je velký sál pro pořádání kulturních akcí a kuchyně. V části 2. NP sokolovny je jeden obecní byt (tabulka 9). Konstrukčně se jedná o cihlovou stavbu o dvou podlažích s plochou střechou. Celá budova byla v roce 2012 zateplena.



Obrázek 9 – č. p. 79 Sokolovna

Zdroj: vlastní

Tabulka 9 - Byty v č. p. 79 Sokolovna

| Číslo bytu | Podlaží | Typ bytu | Plocha bytu (m <sup>2</sup> ) | Nájemné za m <sup>2</sup> (Kč) | Počet členů domácnosti | Příslušenství bytu |
|------------|---------|----------|-------------------------------|--------------------------------|------------------------|--------------------|
| 1          | 1       | 3+1      | 129,66                        | 31,05                          | 3                      | garáž              |

Zdroj: Obecní úřad Horní Čermná

### 5.2.2 Č. p. 94 – Knihovna

V budově č. p. 94 (obrázek 10) se nachází obecní knihovna a dětský klub. V 2. NP se nachází jeden obecní byt (tabulka 10). 1. NP budovy bylo v roce 2014 rekonstruováno a byla sem přemístěna knihovna. Na celé budově se renovovaly hydroizolace základů. Konstrukčně se jedná o cihlovou dvoupodlažní budovu.

Tabulka 10 - Byty v č. p. 94 Knihovna

| Číslo bytu | Podlaží | Typ bytu | Plocha bytu (m <sup>2</sup> ) | Nájemné za m <sup>2</sup> (Kč) | Počet členů domácnosti | Příslušenství bytu |
|------------|---------|----------|-------------------------------|--------------------------------|------------------------|--------------------|
| 1          | 1       | 4+1      | 139,89                        | 31,05                          | 1                      | garáž              |

Zdroj: Obecní úřad Horní Čermná



Obrázek 10 – č. p. 94 Knihovna

*Zdroj: vlastní*

### 5.2.3 Č. p. 1 – Obecní úřad

V budově č. p. 1 (obrázek 11) se nachází obecní úřad, pobočka České pošty, s. p., ordinace obvodního lékaře, kadeřnictví, kancelář Komunálních služeb Čermná, a. s., kancelář Dobrovolného svazku obcí Pod Bukovou horou a jeden obecní byt (tabulka 11). Konstrukčně se jedná o cihlovou třípodlažní budovu. Během let 2016 – 2017 se bude částečně rekonstruovat. Bude předělán vstup na bezbariérový a v 3 NP budou zřízeny nové byty.



Obrázek 11 - č. p. 1 Obecní úřad

*Zdroj: vlastní*

Tabulka 11 - Byty v č. p. 1 Obecní úřad

| Číslo bytu | Podlaží | Typ bytu | Plocha bytu (m <sup>2</sup> ) | Nájemné za m <sup>2</sup> (Kč) | Počet členů domácnosti | Příslušenství bytu |
|------------|---------|----------|-------------------------------|--------------------------------|------------------------|--------------------|
| 1          | 2       | 3+1      | 86,44                         | 31,05                          | 2                      | -                  |

*Zdroj: Obecní úřad Horní Čermná*

#### 5.2.4 Č. p. 276 – Hasičská zbrojnice

V budově č. p. 276 (obrázek 12) se v přízemí nachází hasičská zbrojnice pro JSDH Horní Čermná. V druhém a třetím nadzemním podlaží se nachází celkem čtyři byty (tabulka 12). Konstrukčně se jedná o cihlovou třípodlažní budovu. Budova je celkově v dobrém technickém stavu, nejeví žádné známky poškození. Drobné hlášené závady z posledních let byly odstraněny.



Obrázek 12 - č. p. 276 Hasičská zbrojnice

Zdroj: vlastní

Tabulka 12 - Byty v č. p. 276 Hasičská zbrojnice

| Číslo bytu | Podlaží | Typ bytu | Plocha bytu (m <sup>2</sup> ) | Nájemné za m <sup>2</sup> (Kč) | Počet členů domácnosti | Příslušenství bytu |
|------------|---------|----------|-------------------------------|--------------------------------|------------------------|--------------------|
| 1          | 2       | 3+1      | 100,53                        | 31,05                          | 7                      | -                  |
| 2          | 2       | 3+1      | 80,87                         | 31,45                          | 1                      | -                  |
| 3          | 3       | 3+1      | 92,6                          | 30,45                          | 4                      | -                  |
| 4          | 3       | 4+1      | 97,99                         | 31,45                          | 3                      | -                  |

Zdroj: Obecní úřad Horní Čermná

#### 5.2.5 Č. p. 246 – Činžovní dům

V budově č. p. 246 (obrázek 13) se nachází celkem 4 obecní byty (tabulka 13). Tato budova je v nejhorším technickém stavu z celého bytového fondu obce. Konstrukčně se jedná o cihlovou dvoupodlažní budovu. Do budoucna je plánována její celková rekonstrukce.

Tabulka 13 - Byty v č. p. 246 Činžovní dům

| Číslo bytu | Podlaží | Typ bytu | Plocha bytu (m <sup>2</sup> ) | Nájemné za m <sup>2</sup> (Kč) | Počet členů domácnosti | Příslušenství bytu |
|------------|---------|----------|-------------------------------|--------------------------------|------------------------|--------------------|
| 1          | 0       | 2+1      | 77,4                          | 31,05                          | 3                      | -                  |
| 2          | 0       | 2+1      | 78,55                         | 31,05                          | 3                      | -                  |
| 3          | 1       | 2+1      | 88,34                         | 31,05                          | 1                      | -                  |
| 4          | 1       | 2+1      | 75,4                          | 31,05                          | 1                      | -                  |

Zdroj: Obecní úřad Horní Čermná



Obrázek 13 - č. p. 246 Činžovní dům

*Zdroj: vlastní*

#### **5.2.6 Č. p. 80 – Dům se zvláštním režimem**

V budově č. p. 80 (obrázek 14) se nachází celkem 10 bytů (tabulka 14). Jedná se o dům se zvláštním režimem. Nájemcem se může stát pouze osoba důchodového věku, nebo s nějakým zdravotním postižením. Nájemci mohou využít služeb pečovatelky, která jim za úplatu může částečně pomáhat s běžnými činnostmi (nakupování, praní apod.). Konstrukčně je budova cihlová dvoupodlažní. Budova je v poměrně dobrém technickém stavu. V současnosti se řeší problém se zatékáním střechou do jednoho z bytů, ale tento problém by měl být během roku 2016 vyřešen.



Obrázek 14 - č. p. 246 Dům se zvláštním režimem

*Zdroj: vlastní*

Tabulka 14 - Byty v č. p. 80 Dům se zvláštním režimem

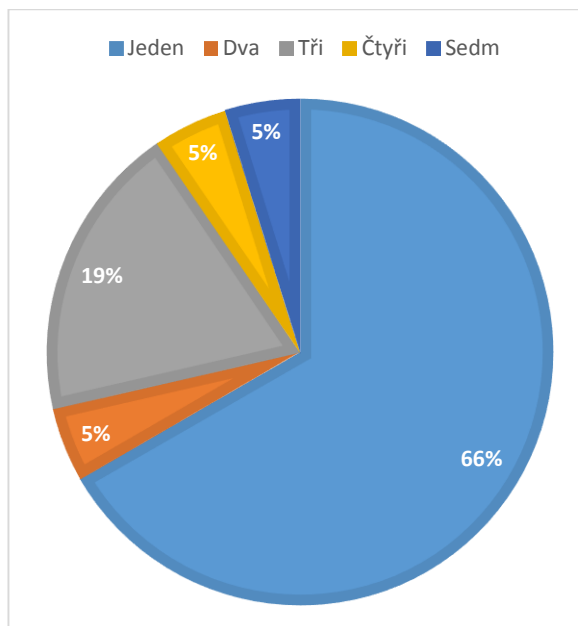
| Číslo bytu | Podlaží | Typ bytu | Plocha bytu (m <sup>2</sup> ) | Nájemné za m <sup>2</sup> (Kč) | Počet členů domácnosti | Příslušenství bytu |
|------------|---------|----------|-------------------------------|--------------------------------|------------------------|--------------------|
| 1          | 1       | 1+0      | 38,51                         | 30,45                          | 1                      | -                  |
| 2          | 1       | 2+0      | 47,96                         | 30,45                          | 1                      | -                  |
| 3          | 1       | 1+0      | 39,8                          | 30,45                          | 1                      | -                  |
| 4          | 1       | 1+0      | 44,06                         | 30,45                          | 1                      | -                  |
| 5          | 1       | 1+0      | 44,44                         | 30,45                          | 1                      | -                  |
| 6          | 2       | 1+0      | 39,76                         | 30,45                          | 1                      | -                  |
| 7          | 2       | 2+0      | 50,98                         | 30,45                          | 1                      | -                  |
| 8          | 2       | 1+0      | 42,74                         | 30,45                          | 1                      | -                  |
| 9          | 2       | 2+0      | 47,22                         | 30,45                          | 1                      | -                  |
| 10         | 2       | 2+0      | 47,39                         | 30,45                          | 1                      | -                  |

Zdroj: Obecní úřad Horní Čermná

### 5.3 Analýza bytového fondu

#### 5.3.1 Počet členů domácnosti

V obrázku 15 můžeme názorně vidět, že největší skupinou nájemníků bytového fondu obce jsou jednočlenné domácnosti a to 66 %, o něco méně je tříčlenných domácností a to 19 %. Po 5 % mají dvou, čtyř a sedmičlenné domácnosti.



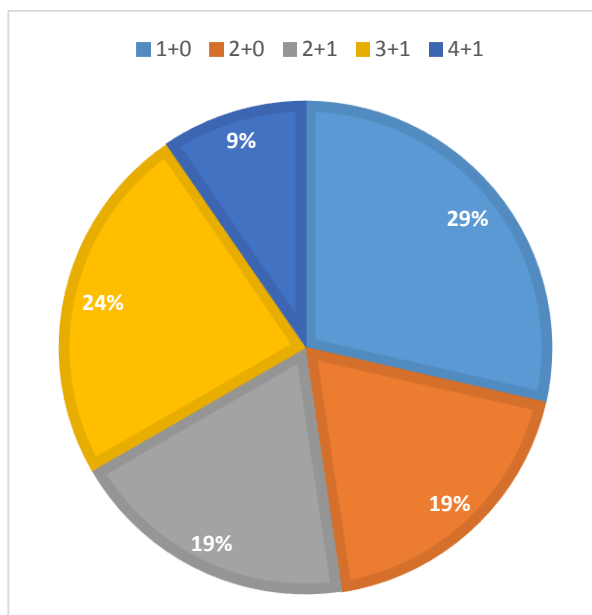
Obrázek 15 – Graf procentuálního počtu členů domácnosti v bytovém fondu obce

Zdroj: vlastní výpočet z dat Obecního úřadu Horní Čermná

#### 5.3.2 Typ bytu

V obrázku 16 si můžeme všimnout, že největší podíl bytů je 1+0 a to 29 % je to dané zejména tím, že tyto byty jsou majoritní v domě se zvláštním režimem.

Nejvíce běžných nájemních bytů je typu 3+1 a to 24 % z celkového bytového fondu obce. Bytů typu 2+0 a 2+1 je shodně po 19 % a nejméně je bytů typu 4+1 a to 9 % (tj. 1 byt).



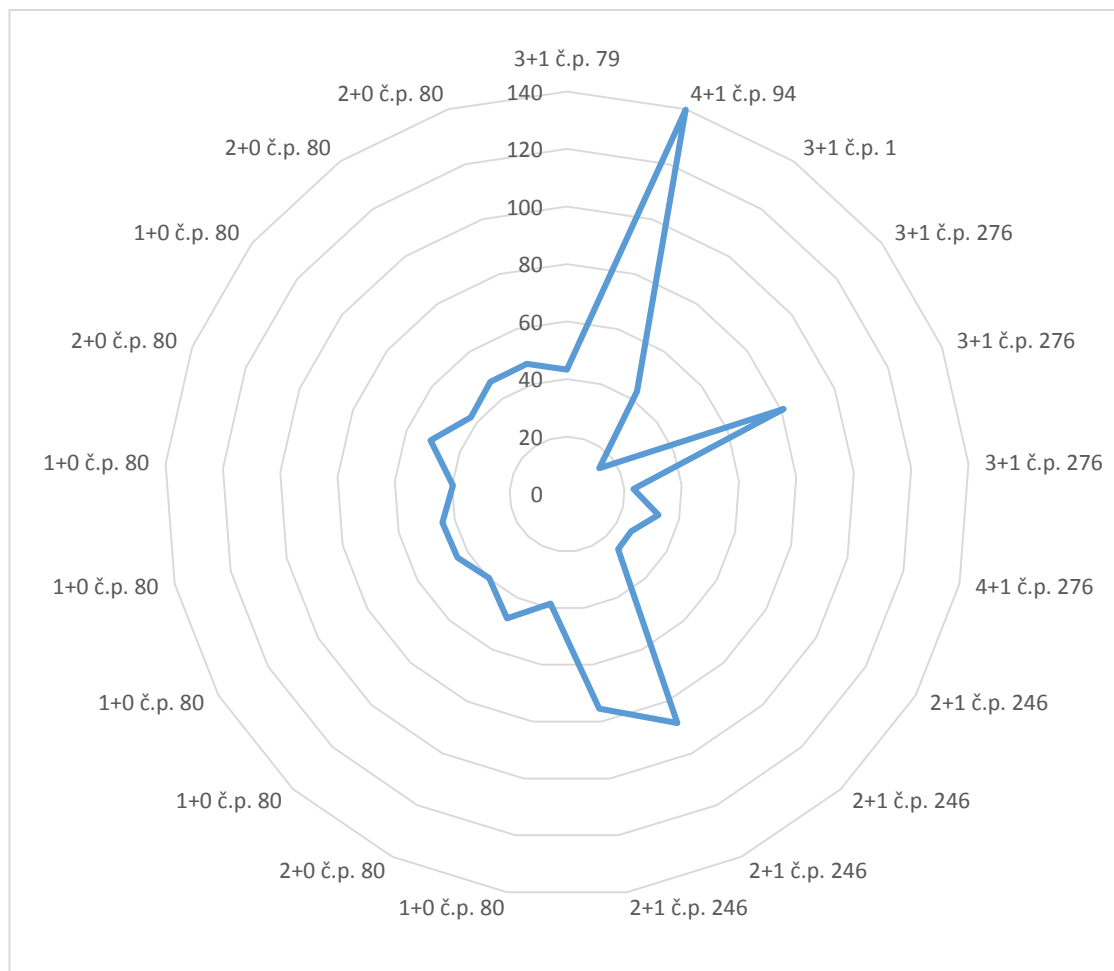
Obrázek 16 – Graf poměrného zastoupení jednotlivých typů bytů v obecním bytovém fondu

*Zdroj: vlastní výpočet z dat Obecního úřadu Horní Čermná*

### 5.3.3 Koeficient využitelnosti

Stanovením tohoto koeficientu zjistíme, které byty jsou využity neefektivně. Koeficient byl vypočten podílem *plochy bytu v m<sup>2</sup>* a *počtem členů domácnosti*. Tím zjistíme počet metrů čtverečných na jednu osobu.

Jak je patrné z *obrázku 17*, většina bytového fondu se pohybuje mezi 40 a 60 m<sup>2</sup> což lze stanovit za optimální stav. U dvou bytů je zcela jasně vidět, že překračují tuto hodnotu. Zejména u bytu 4+1 v č. p. 94 je odchylka od optima téměř třináásobná. U pěti bytů je patrný podprůměr. U bytu 3+1 č. p. 276 je plocha na jednoho člověka 14,4 m<sup>2</sup>. Lze tedy usoudit, že tento byt je pro danou rodinu žalostně malý.



Obrázek 17 – Graf koeficientu využitelnosti obecního bytového fondu

*Zdroj: vlastní výpočet z dat Obecního úřadu Horní Čermná*

#### 5.4 Využitelnost bytového fondu obce

V současné době jsou všechny obecní byty obsazeny. Počet žádostí o byty se eviduje formou pořadníků (konkrétněji v další kapitole).

Při pohledu na velikosti jednotlivých bytů a počtu členů domácností v jednotlivých bytech se naskýtá otázka, zda je obecní bytový fond využit efektivně. Pro většinu bytů lze odpovědět, že ano, ale najdou se zde i byty velmi neefektivně využity (4+1 pro jednoho člověka). Obec by měla stanovit podmínky pro efektivní využívání svých bytů. Např. určením, jak velké domácnosti mohou obývat jednotlivé typy bytů.

#### 5.5 Pořadníky na byty

Pro nové zájemce o obecní byty slouží pořadník. Je rozdělen zvlášť na obyčejné nájemní byty a zvlášť na byty v domě se zvláštním režimem. Tyto pořadníky spravují dvě komise (bytová a sociální).

Žadatelé o nájemní byty vyplní formulář pro zařazení do pořadníku se svými kontaktními údaji. Následně jsou evidováni postupně podle data žádosti. Když se uvolní byt, tak komise obvolávají zájemce v pořadníku, zda mají o nabízený byt zájem, nebo chtějí čekat na jiný byt. Upřednostňování jsou hlavně současní obyvatelé obce. Pro byty v domě



se zvláštním režimem jsou upřednostňováni lidé s tíživou životní situací nebo s přednostním doporučením od lékaře.

Obec nyní eviduje 18 žádostí o nájemní bydlení a 3 žádosti o bydlení v domě se zvláštním režimem.

## 5.6 Výpočet výše nájemného

Stanovení výše nájemného se řídí zákonem<sup>44</sup>. *Základní maximální cena nájemného na m<sup>2</sup>* v obci Horní Čermná byla vypočítána na 31,05 Kč/m<sup>2</sup>. Maximální základní nájemné se spočítá jako součin *základní maximální ceny nájemného na m<sup>2</sup> v Kč* a *započitatelného podílu podlahové plochy v m<sup>2</sup>*. K této částce se přičtou: *cena za služby v Kč, záloha na teplo v Kč, Vybavení ve vlastnictví pronajímatele v Kč* a *cena za další příslušenství bytu v Kč*.

Vzorec pro výši nájemného tedy je:

$$\begin{aligned} & (\text{Základní maximální cena nájemného za m}^2 \times \\ & \text{Započitatelný podíl podlahové plochy v m}^2) + \text{Služby v Kč} + \\ & \text{Záloha na teplo v Kč} + \text{Vybavení bytu ve vlastnictví pronajímatele v Kč} + \\ & \text{Další vybavení bytu v Kč} \end{aligned}$$

## 5.7 Slevy na nájemném

Slevy na nájemném se poskytují zejména při snížené kvalitě bytů. Vždy jde o procentuální snížení z *ceny základního nájemného*. Jeho použití se uvažuje v případech, kdy si nájemce písemně stěžuje na nevyhovující stav v jeho bytě, který nebyl způsoben nájemcem. Tuto stížnost vyhodnotí příslušná obecní komise a předá radě obce k posouzení. Ta rozhodne o případném individuálním snížení ceny nájmu.

## 5.8 Nástroje bytové politiky v obci

Obec v současné době nemá žádnou koncepci ani aktivní nástroje, kterými by podporovala bytovou politiku v obci. Jsou zde ale podněty jak ze stany obyvatel obce, tak ze strany obecních zastupitelů o zlepšení celkové situace s byty. O obecní byty je zájem jak je vidět z pořadníků, ale byty bohužel nejsou a se stavbou nových se moc nemůže počítat. Jednak kvůli finančnímu rozpočtu obce, tak i kvůli nevhodnému umístění obecních pozemků.

Obec nemá ani zřízen fond obnovy bydlení, což by mohl být velmi účinný nástroj v oblasti obecní bytové politiky. Jednak by se tím předešlo velkým finančním nárokům na opravu bytového fondu v budoucnu, ale také by mohli být tyto peníze použity na dofinancování budoucí bytové výstavby.

## 5.9 Plánovaná výstavba

V obci je připraveno několik projektů k bytové výstavbě. Jedním z nich je již zmiňovaná rekonstrukce obecního úřadu (č. p. 1). Ve třetím nadzemním podlaží se uvolnilo místo po bývalé knihovně a je zde v plánu postavit jeden větší nebo dva malé

---

<sup>44</sup> Zákon 89/2012 Sb., Nový občanský zákoník

byty. Během roku 2016 bude vytvořena studie a projektová dokumentace k těmto bytům. Zahájení rekonstrukce je plánováno na druhou polovinu roku 2016 a část roku 2017.

Již delší dobu je vytvořena studie na objekt č. p. 89 ve vlastnictví obce. Tento objekt je ve velmi zaostalém stavu a současné době slouží jako sklad pro dočasný sběrný dvůr. Ve studii je předpokládáno se získáním státní dotace a rekonstrukcí tohoto domu na několik sociálních bytů. Dotace již byla v minulých letech přislíbena, ale zastupitelstvo obce se rozhodlo od tohoto projektu odstoupit. Hlavním důvodem odstoupení bylo, v případě státní dotace, nemožnost rozhodnout kdo by v daných bytech bydlel. Obec má dlouhodobě v plánu postavit sociální byty, ale hlavně pro obyvatele Horní Čermné, kteří jsou v sociální tísní.

### **5.10 Použití státní podpory obci**

Státní podpora v obci má zejména formou dotací na novou bytovou výstavbu. Bohužel v poslední době byla v plánu pouze výstavba sociálních bytů v č. p. 89, ale jak již bylo zmíněno dříve, zastupitelstvo od ní odstoupilo. Nyní je v plánu rekonstrukce v budově obecního úřadu a i zde je předpoklad státní podpory.

Pro tyto účely by bylo možné požádat o dotaci z programu Podporované byty 2016 od MMR, nebo o úvěrovou podporu z některých podprogramů SFRB.

### **5.11 Návrhy na zlepšení bytového fondu obce**

#### **5.11.1 Zefektivnění využití fondu**

Jak je patrné z *tabulek 8-13*, je potřeba se také zaměřit na efektivní využití bytového fondu. Každý si představuje standart bydlení jiným způsobem, ale jelikož jde o obecní bytový fond, tak by se mělo dbát na efektivní kapacitní naplnění těchto bytů. Bylo by dobré si stanovit podmínky k jednotlivým typům bytů a z žadatelů o bydlení upřednostnit ty, kteří tyto podmínky co nejlépe plní.

Proto by bylo vhodné přepracovat systém pořadníku z časově orientovaného na bodový. Zde by každý žadatel byl obodován podle různých kritérií (např. datum podání žádosti, počet členů rodiny, preferovaná velikost bytu, sociální zázemí, nutnost nového bydlení apod.) a v případě uvolnění bytu by se kontaktoval nejvhodnější kandidát. Pro dům se zvláštním režimem postačí současný pořadník. Případně ho také doplnit o body, ale dávat jim pouze informativní charakter.

#### **5.11.2 Podpora ohrožených skupin obyvatelstva**

Již nyní zaznívají ze strany obecních zastupitelů názory, že by se měla zvýšit podpora hlavně mladých lidí hledající si vlastní bydlení. Záleží ale na celkovém postoji zastupitelů.

Bylo by vhodné vytvořit přechodné (startovací) bydlení pro mladé lidi v některém bytě (bytech), nebo s tím počítat při budoucí výstavbě. Tyto přechodné byty by měli sloužit jako překlenutí mezi osamostatnění a novým vlastním bydlením. Tímto by se zajistilo, že by mladí lidé v obci zůstávali a neodcházeli do vedlejších obcí a měst za bydlením (z osobní zkušenosti – několik párů v obci nemohlo sehnat bydlení a odstěhovalo se do vedlejších obcí Dolní Čermná,

Výprachtice a města Lanškroun). Obec má v majetku několik pozemků, které jsou v budoucnu určeny k rodinné zástavbě. Bylo by vhodné v případě pronájmu bytů mladým lidem, poskytnou slevu na tyto pozemky. Docílilo by se menšímu úbytku mladé populace.

Pro seniorské bydlení je obec zajištěna poměrně dobře. Celkem 10 bytů v domě se zvláštním režimem je plně využito. V současné době jsou na čekací listině pouze 3 osoby.

V obci je soukromý investor, který chce rekonstruovat starou nevyužitou budovu bývalého JZD na sociální byty pro starší občany. Pro obec to není příznivá zpráva, protože nebude moci zaručit, jací lidé zde budou ubytováni, jaké budou ceny nájemného a jaké budou podmínky ubytování. Tato investice zatím naráží na problém s územním plánem a zatím se její realizace nepředpokládá.

Bylo by vhodné se ještě zaměřit na skupinu ekonomicky slabších obyvatel. Ve státní koncepci sociální politiky 2015 – 2025 je v plánu, aby v každé obci bylo 5 % bytů pro sociálně slabší skupiny. V případě, že zastupitelé nechtějí přijmout podmínky dotace pro sociální bydlení, by bylo vhodné vyčlenit finanční prostředky z obecního rozpočtu a vystavět na vlastní pěst několik těchto bytů, které by měli primárně sloužit sociálně slabším v obci.

## **5.12 Shrnutí**

Pro obec bych doporučil vypracování vlastní koncepce bydlení, kde by se jednoznačně určily ohrožené skupiny obyvatelstva. Upravil by se bytový fond obce, popřípadě rozšířil o byty pro tyto skupiny obyvatel. V koncepci pro jednotlivé typy bytů jasně definovat efektivní obsazenost. Přepracovat systém pořadníků na obecní byty na bodově orientovaný. Dále vytvoření rezervního fondu na případné opravy nebo investice do obecních bytů.

Jednoznačně bych nezmenšoval bytový fond, pouze zvětšoval. Vypracovat CBA analýzu a v ní prověřit, jestli by bylo ekonomické a užitečné rozvíjet bytový fond např. odkupem nevyužívaných budov v obci a jejich rekonstrukcí. V obci je mnoho takovýchto budov. V minulosti se takto zakoupil dům č. p. 89, bohužel se ale nerealizovala rekonstrukce a teď slouží jako dočasný sběrný dvůr. Jednotlivými analýzami by se dalo zaručeně zjistit, jestli by nebyla možná rekonstrukce bez použití vnějších finančních zdrojů.

V současné době nejsou vyhlášeny žádné vhodné podprogramy pro naši obec. Je proto v celkovém zájmu sledovat změny ve vyhlášení podprogramů jednotlivých ministerstev a také sledovat dotační výzvy státu, popř. EU.

## 6 Porovnání bytové politiky státu a obce

V této kapitole je popsáno porovnání bytové politiky obce Horní Čermná s bytovou politikou státu a porovnání bytové výstavby v rámci obce Horní Čermná, okresu Ústí nad Orlicí, Pardubického kraje a státu.

### 6.1 Nová bytová výstavba

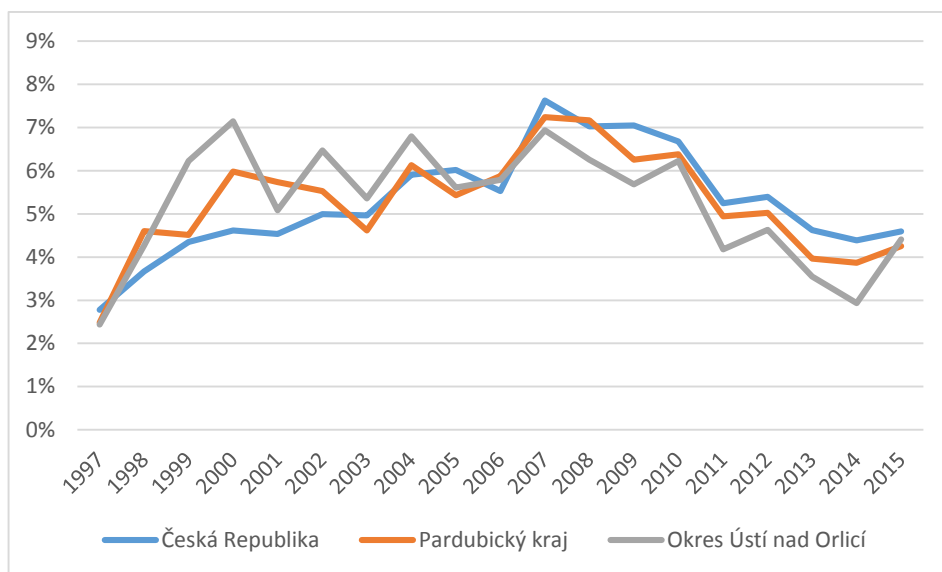
V tabulce 15 je uveden počet nově dokončených bytů v ČR v jednotlivých letech od roku 1997 až po rok 2015 a rozdělen na úrovně státní, krajské, okresní a obecní. Počty bytů v jednotlivých letech jsou celkovým součtem nově vystavěných bytů v rodinných domech, bytových domech, domovech pro seniory, nebytových budovách, stavebně upravených nebytových budovách a v nástavbách, přístavbách a vestavbách bytových a rodinných domů.

Tabulka 15 - Dokončené byty nové bytové výstavby v ČR v jednotlivých letech

| Rok           | Česká<br>Republika | Pardubický<br>kraj | Okres Ústí<br>nad Orlicí | Horní<br>Čermná |
|---------------|--------------------|--------------------|--------------------------|-----------------|
| 1997          | 15 159             | 639                | 162                      | 2               |
| 1998          | 20 027             | 1 186              | 284                      | 0               |
| 1999          | 23 734             | 1 162              | 414                      | 0               |
| 2000          | 25 207             | 1 542              | 475                      | 0               |
| 2001          | 24 758             | 1 479              | 338                      | 1               |
| 2002          | 27 291             | 1 424              | 430                      | 2               |
| 2003          | 27 127             | 1 189              | 356                      | 5               |
| 2004          | 32 268             | 1 580              | 452                      | 15              |
| 2005          | 32 863             | 1 400              | 373                      | 0               |
| 2006          | 30 190             | 1 515              | 385                      | 0               |
| 2007          | 41 649             | 1 866              | 461                      | 2               |
| 2008          | 38 380             | 1 847              | 416                      | 0               |
| 2009          | 38 473             | 1 612              | 378                      | 0               |
| 2010          | 36 442             | 1 644              | 414                      | 2               |
| 2011          | 28 630             | 1 274              | 278                      | 2               |
| 2012          | 29 467             | 1 295              | 308                      | 0               |
| 2013          | 25 238             | 1 021              | 236                      | 1               |
| 2014          | 23 954             | 996                | 195                      | 2               |
| 2015          | 25 095             | 1 096              | 293                      | 3               |
| <b>Celkem</b> | <b>545 952</b>     | <b>25 767</b>      | <b>6 648</b>             | <b>37</b>       |

Zdroj: [https://www.czso.cz/csu/czso/bvz\\_cr](https://www.czso.cz/csu/czso/bvz_cr), Tab. 14 Dokončené byty v obcích

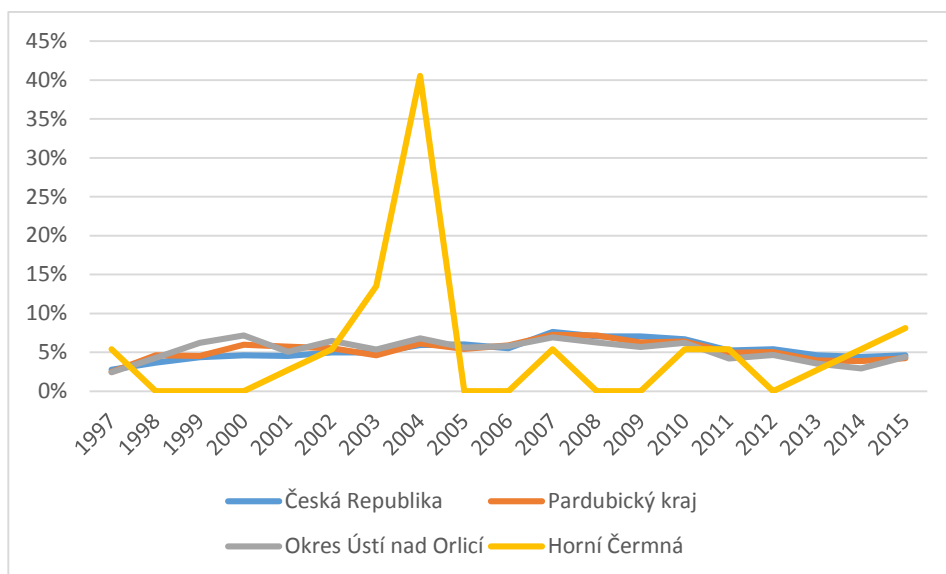
Na obrázku 18 je znázorněn procentuální poměr dokončených bytů v daném roce s celkovým počet nově vystavěných bytů. Je zde patrné, že se výstavba na jednotlivých úrovních samosprávních celků liší jen v řádech několika procent. Lze tedy usoudit, že nově vystavěné byty v těchto oblastech rovnoměrně přibývají.



Obrázek 18 – Graf procentuálního porovnání nové bytové výstavby v rámci České republiky, Pardubického kraje a okresu Ústí nad Orlicí

*Zdroj: vlastní výpočet z dat ČSÚ*

Pro porovnání vývoje výstavby bytů na obecní úrovni a ostatních úrovních byla do *obrázku 18* přidána procentuální křivka obce Horní Čermná. Zde je zcela patrné, že výstavba nových bytů na obecní úrovni probíhá nepravidelně v čase. Výrazný skok v roce 2004 byl způsoben dokončením domu se zvláštním režimem (č. p. 80), kde bylo vytvořeno deset nových bytů pro seniory. Nárůst počtu nové výstavby mezi lety 2002 a 2005 zapříčinilo vytvoření nových stavebních parcel na obecních pozemcích v lokalitě nad koupalištěm. Přírůstek v posledních letech je způsoben výstavbou v soukromé lokalitě v části obce Nepomuky. Zde vznikají nové rezidenční domy. V následujících letech můžeme očekávat další přírůstek výstavby v obci Horní Čermná, protože během roku 2016 a 2017 budou zasítovány a připraveny k odkupu obecní parcely v lokalitě na Stežníku a v dalších letech je plánováno vytvoření nových stavebních parcel v lokalitě nad základní školou.



Obrázek 19 – Graf procentuálního porovnání nové bytové výstavby v rámci České republiky, Pardubického kraje, okresu Ústí nad Orlicí a obce Horní Čermná

Zdroj: vlastní výpočet z dat ČSÚ

## 6.2 Využitelnost bytového fondu

Když porovnáme průměrnou využitelnost bytů v obci Horní Čermná a v České republice dojdeme k závěru, že obecní byty obývá méně lidí, než je průměr ČR. Obytná plocha bytů je průměrně větší zhruba o 5 m<sup>2</sup> a obytná plocha na osobu je větší zhruba o 17m<sup>2</sup>. Z toho můžeme odvodit, že byty obce Horní Čermná nejsou optimálně využity a mohlo by v nich bydlet více lidí. Přesná čísla jsou v *tabulce 16*.

Tabulka 16 - Ukazatele bytové využitelnosti

|                                     | Průměr ČR | Průměr obec |
|-------------------------------------|-----------|-------------|
| Počet osob na 1 trvale obydlený byt | 2,47      | 1,86        |
| Obytná plocha v m2 na 1 osobu       | 32,5      | 49,33       |
| Obytná plocha v m2 na 1 byt         | 65,3      | 70,98       |

Zdroj: <https://www.czso.cz/csu/czso/ceska-republika-od-roku-1989-v-cislech#11>, Tab.11.03 Kvalitativní ukazatele bydlení, vlastní výpočet z dat obce Horní Čermná

## 6.3 Byty pro ohrožené skupiny obyvatelstva

Ze třech nejohroženějších skupin obyvatelstva, které byly zmíněny dříve, má obec Horní Čermná připraveny byty pouze pro seniory. V domě se zvláštním režimem je 10 bytů pro 10 - 14 seniorů. Současná kapacita je dlouhodobě naplněna a je zde několik čekatelů na byt. Do budoucna by bylo vhodné rozšířit tyto byty alespoň o 30 % na byty pro 14 – 18 seniorů.

Pro další ohrožené skupiny obyvatel obec nemá vyčleněny žádná byty. Bylo proto vhodné vyčlenit ve svém fondu 2 – 3 byty pro tyto účely, nebo rozšířit bytový fond obce o další byty. Pro mladé lidi, hledající první bydlení (startovací byty), by se dal upravit připravovaný byt v 2. NP č. p. 1. Dále by bylo vhodné připravit rekonstrukci současné budovy sběrného dvora (č. p. 89) na sociální byty, jak to bylo dříve v plánu. Vznikly by zde nové byty, jak pro sociální bydlení, tak pro startovací bydlení.

#### **6.4 Shrnutí**

I přesto, že obec Horní Čermná nemá vlastní bytovou politiku, tak se zkoumané hodnoty zásadně neliší od koncepce státní. Do budoucna by bylo vhodné, aby i obec měla zpracovanou vlastní koncepci bytové politiky pro další rozvoj bytového a domovního fondu.

Tato koncepce by měla rozdělit a analyzovat současný bytový fond na klasické nájemní bydlení a na sociální bydlení dle jednotlivých ohrožených skupin. Vhodné by bylo vytvoření nových pořadníků na byty, aby se řídili tímto rozdělením. Součástí této koncepce by mělo být také vytvoření rezervního fondu na případné opravy nebo investice do bytového fondu. Mělo by se zamezit špatnému využívání bytů a vytvořit nástroje pro organizaci a údržbu bytového fondu.

## 7 Závěr

Při zpracovávání této práce jsem dospěl k názoru, že bytová politika na obecních úrovních se nesmí podceňovat. Toto je velice obsáhlé téma a díky zde zjištěným znalostem budu moci vykonávat svou veřejnou funkci s větším přehledem.

Koncept bytové politiky státu musí být vidět na nejnižším článku státní správy a tou je obec. Každá obec by si měla uvědomovat potřeby lidí v oblasti bydlení. Pro rozvoj i nejmenších obcí jsou potřeba obyvatelé. Se správnou koncepcí a vizí do budoucna lze docílit nemalých úspěchů. Dostatkem bytů v obci zabráníme odlivu obyvatel do okolních obcí. Toto ale nelze použít pro všechny obce. Horní Čermná má největší výhodu ve své pozici vzhledem k zaměstnanosti v regionu.

U bydlení lze poměrně dobře kombinovat zapojení soukromého a veřejného sektoru. Bydlení je samo o sobě velmi nákladné a větším zapojením soukromého sektoru by se dalo docílit ušetření části veřejných prostředků.

Cílem této práce bylo porovnat státní a obecní bytovou politiku. Po srovnání jednotlivých částí této politiky jsem zjistil, že ačkoliv obec sama žádnou koncepci nemá, tak v celkovém měřítku nijak výrazně nezaostává za koncepcí státu.

V následujících letech můžeme očekávat stárnutí populace ČR. S tím vyplynou na povrch nové trendy v bydlení a bude potřeba obnovit stárnoucí bytový fond.

Do budoucna musíme zpracovat na dostupnosti bydlení pro ohrožené skupiny, ale myslím, že současné vedení obce vykročilo dobrým směrem.



## 8 Seznam použitých zdrojů

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>

MPSV, Koncepce sociálního bydlení České republiky 2015 - 2025 [online]. Dostupné z: [http://www.mpsv.cz/files/clanky/22514/Koncepce\\_soc\\_bydleni\\_2015.pdf](http://www.mpsv.cz/files/clanky/22514/Koncepce_soc_bydleni_2015.pdf)

MMR, Podporované byty 2006 [online]. Dostupné z: <http://www.uur.cz/images/publikace/metodickeprirucky/plnezneni/podpor-byty-2006/podpor-byty-2006.pdf>

Eliška ZIKMUNDOVÁ. Rozdíly v bytové politice se prohloubily. In: [www.czso.cz](http://www.czso.cz) [online]. 20.12.2014 [cit. 19.1.2016]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/a500416ceb>

ČSÚ, Výsledky sčítání lidí, domů a bytů 2011 [online]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/sldb>

Petr GOLA. Jak vysoký je příspěvek na bydlení?. In: [www.finance.cz](http://www.finance.cz) [online]. 7. 3. 2013 [cit. 20. 5. 2016]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/zpravy/finance/381792-jak-vysoky-je-prispevek-na-bydleni/>

LUX, Martin a Tomáš KOSTELECKÝ. Bytová politika: teorie a inovace pro praxi. Vyd. 1. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON) v koedici se Sociologickým ústavem AV ČR, 2011. Studijní texty. ISBN 978-80-7419-068-1

GOLLER, Stanislav, Zita PROSTĚJOVSKÁ a Lucie BROŽOVÁ. Bytová politika a limity reprodukce bytového fondu. Vyd. 1. Praha: České vysoké učení technické v Praze, 2009. ISBN 978-80-01-04419-3

SUNEGA, Petr. Reforma bytové politiky v ČR: návrh a výsledky simulací. 1. vyd. Praha: Sociologický ústav AV ČR, 2011. ISBN 978-80-7330-201-6

117D0620 Regenerace sídlišť 2016, Ministerstvo pro místní rozvoj, 2015

117D0640 podporované byty 2016, Ministerstvo pro místní rozvoj, 2015

117D0650 Olověné rozvody, Ministerstvo pro místní rozvoj, 2015

117D0660 Bytové domy bez bariér, Ministerstvo pro místní rozvoj, 2015

Nařízení vlády č. 100/2016 Sb.,

Nařízení vlády č. 146/2003 Sb.,

Nařízení vlády č. 284/2011 Sb.,

Nařízení vlády č. 28/2006 Sb.,

Nařízení komise EU č. 651/2014

Nařízení vlády č. 468/2012 Sb.,

Nařízení vlády č. 319/2014 Sb.,

Nařízení vlády č. 370/2004 Sb.,

Nařízení vlády č. 396/2001 Sb.,

Nařízení vlády č. 104/2003 Sb.,

Nařízení vlády č. 481/2000 Sb.,

Směrnice MŽP č. 2/2015 o poskytování finančních prostředků z programu Nová zelená úsporám od roku 2015

Mgr. Kateřina JIRKOVÁ. Příspěvek na bydlení. In: portal.mpsv.cz [online]. 6.1.2016 [cit. 12.4.2016]. Dostupné z: [https://portal.mpsv.cz/soc/ssp/obcane/prisp\\_na\\_bydleni](https://portal.mpsv.cz/soc/ssp/obcane/prisp_na_bydleni)

Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření

Zákon č. 108/2006 Sb., o sociálních službách

Projekce obyvatelstva ČR do roku 2100, ČSÚ, červenec 2013 [online]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/projekce-obyvatelstva-ceske-republiky-do-roku-2100-n-fu4s64b8h4>

Občasník č. 1/2016 Dobrovolný svazek obcí Mikroregion Severo-Lanškrounsko, 2015

## 9 Seznam použitých zkratk

|                |                                      |
|----------------|--------------------------------------|
| ČR             | Česká republika                      |
| EU             | Evropská unie                        |
| MMR            | Ministerstvo pro místní rozvoj       |
| MF             | Ministerstvo financí                 |
| MPSV           | Ministerstvo práce a sociálních věcí |
| MV             | Ministerstvo vnitra                  |
| SFRB           | Státní fond rozvoje bydlení          |
| SFŽP           | Státní fond životního prostředí      |
| ČSÚ            | Český statistický úřad               |
| Kč             | Koruna česká                         |
| m <sup>2</sup> | metr čtverečný                       |
| č. p.          | číslo popisné                        |
| tis.           | Tisíc                                |
| mil.           | milion                               |
| km             | kilometr                             |
| µg             | mikrogram                            |
| NP             | nadzemní podlaží                     |

## **10 Seznam použitých obrázků**

|  |    |
|--|----|
| Obrázek 1 – Graf podílu výdajů státu v oblasti bydlení dle účelu .....   | 12 |
| Obrázek 2 – Graf výdajů státu na bydlení (v mil. Kč) dle jednotlivých subjektů .....   | 14 |
| Obrázek 3 – Graf míry zatížení domácností náklady na bydlení a reziduální příjem domácností .....  | 15 |
| Obrázek 4 - Naplňování priorit stability financí .....   | 22 |
| Obrázek 5 – Graf očekávaného vývoje počtu obyvatel podle hlavních věkových skupin .....  | 32 |
| Obrázek 6 – Graf očekávaného vývoje průměrného věku obyvatel do roku 2101 .....  | 33 |
| Obrázek 7 – Poloha obce Horní Čermná.....  | 39 |
| Obrázek 8 - Poloha bytového fondu vzhledem k občanské vybavenosti obce .....   | 41 |
| Obrázek 9 – č. p. 79 Sokolovna .....   | 42 |
| Obrázek 10 – č. p. 94 Knihovna.....  | 43 |
| Obrázek 11 - č. p. 1 Obecní úřad .....   | 43 |
| Obrázek 12 - č. p. 276 Hasičská zbrojnice.....   | 44 |
| Obrázek 13 - č. p. 246 Činžovní dům .....  | 45 |
| Obrázek 14 - č. p. 246 Dům se zvláštním režimem .....  | 45 |
| Obrázek 15 – Graf procentuálního počtu členů domácnosti v bytovém fondu obce .....   | 46 |
| Obrázek 16 – Graf poměrného zastoupení jednotlivých typů bytů v obecním bytovém fondu .....  | 47 |
| Obrázek 17 – Graf koeficientu využitelnosti obecního bytového fondu .....  | 48 |
| Obrázek 18 – Graf procentuálního porovnání nové bytové výstavby v rámci České republiky, Pardubického kraje a okresu Ústí nad Orlicí .....                   | 53 |
| Obrázek 19 – Graf procentuálního porovnání nové bytové výstavby v rámci České republiky, Pardubického kraje, okresu Ústí nad Orlicí a obce Horní Čermná..... | 54 |

## **11 Seznam použitých tabulek**

|   |    |
|---|----|
| Tabulka 1 - Obydlené byty a neobydlené byty podle velikosti skupin obcí .....     | 17 |
| Tabulka 2 – Průměrné spotřebitelské ceny zboží a služeb za jednotlivé roky.....   | 20 |
| Tabulka 3 - Alokace podprogramů MMR.....  | 24 |
| Tabulka 4 - Alokace podprogramů SFRB.....   | 26 |
| Tabulka 5 – Normativní náklady na bydlení pro nájemní byty .....                  | 31 |
| Tabulka 6 - Výše příspěvku podle stupně závislosti.....                           | 34 |
| Tabulka 7 - Ceny sociálních služeb .....  | 34 |
| Tabulka 8 - Nezaměstnanost v Pardubickém kraji.....                               | 40 |
| Tabulka 9 - Byty v č. p. 79 Sokolovna.....  | 42 |
| Tabulka 10 - Byty v č. p. 94 Knihovna .....                                       | 42 |
| Tabulka 11 - Byty v č. p. 1 Obecní úřad .....                                     | 43 |
| Tabulka 12 - Byty v č. p. 276 Hasičská zbrojnice .....                            | 44 |
| Tabulka 13 - Byty v č. p. 246 Činžovní dům.....                                   | 44 |
| Tabulka 14 - Byty v č. p. 80 Dům se zvláštním režimem.....                        | 46 |
| Tabulka 15 - Dokončené byty nové bytové výstavby v ČR v jednotlivých letech ..... | 52 |
| Tabulka 16 - Ukazatele bytové využitelnosti.....                                  | 54 |