

**Česká zemědělská univerzita v Praze**

**Provozně ekonomická fakulta**

**Katedra práva**



**Bakalářská práce**

**Problematika sociálního a obecního bydlení ve vybraném  
územním samosprávném celku**

**Kroupa Vítek**

© 2024 ČZU v Praze



# ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Provozně ekonomická fakulta

## ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Vítek Kroupa

Podnikání a administrativa

Název práce

**Problematika sociálního a obecního bydlení ve vybraném územním samosprávném celku**

Název anglicky

**The issue of social and municipal housing in a selected territorial self-governing unit**

---

### Cíle práce

Sociální bydlení poskytují zejména obce a neziskové organizace. Cílem práce je zjištění aktuálního stavu v oblasti sociálního a obecního bydlení ve vybraném územním samosprávném celku a následné posouzení efektivity poskytování obecního a sociálního bydlení. V případě zjištění nedostatků budou autorem závěrečné práce navržena vhodná opatření vedoucí ke zlepšení aktuální situace.

### Metodika

V teoretické části práce bude při shromažďování pramenů a literatury využita metoda excerptce, dále bude zpracována literární rešerše a obsahová analýza právních předpisů (případně judikatury), vztahujících se k dané problematice.

V praktické části práce bude provedena statistická analýza získaných dat a dále bude proveden kvantitativní výzkum formou dotazníkového šetření. Výstupy z dotazníkového šetření budou následně zpracovány a statisticky vyhodnoceny. Proveden bude dále kvalitativní výzkum prostřednictvím osobních rozhovorů. V závěru práce bude použitím metody syntézy provedeno vyhodnocení získaných poznatků a budou navržena vhodná opatření.

### Doporučený rozsah práce

30 – 40 stran

### Klíčová slova

obecní bydlení, sociální bydlení, bytová politika, přidělování bytů, sociální byt, obecní byt, bytová nouze

---

### Doporučené zdroje informací

Bezouška, P. Nájem v novém soukromém právu (zejména nájem bytu): aktuální otázky. Vydání první.

Praha: Wolters Kluwer, 2018. x, 75 stran. ISBN 978-80-7598-092-2.

Havlan, P., Janeček, J. a kol. Majetek územních samosprávných celků v teorii a praxi. 2. vyd. Praha: Leges, 2014. ISBN 978-80-7502-057-4

Koncepce bydlení České republiky 2021+. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2021. ISBN 978-80-7538-342-6.

Kopecký, Martin. Zákon o obcích: komentář; Zákon o Sbírce právních předpisů územních samosprávných celků a některých správních úřadů: komentář. 4. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2022. xv, 351 stran. ISBN 978-80-7676-302-9.

Krebs, V. a kol. Sociální politika. 6. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2015. ISBN 978-80-7478-921-2.

Lux, M., Sunega, P. Bydlení a stát. In: Lux, M. a Kostecký, T. Bytová politika: teorie a inovace pro praxi.

Praha: Sociologické nakladatelství (SLON) v koedici se Sociologickým ústavem AV ČR, 2011. s. 49-92. ISBN 978-80-7419-068-1

Poláková, O. a kol. Bydlení a bytová politika. Praha: Ekopress, 2006. ISBN 80-86929-03-5.

Potěšil, Lukáš. Zákon o obcích: komentář. Vydání první. V Praze: C.H. Beck, 2019. xxiii, 838 stran. ISBN 978-80-7400-739-2.

Provažníková, R., Financování měst, obcí a regionů – teorie a praxe. 3. vyd. Praha: Grada Publishing, 2015. ISBN 978-80-247-5608-0.

Sociální bydlení v ČR. Praha: Ministerstvo práce a sociálních věcí, 2021. 48 stran. ISBN 978-80-7421-246-8.

---

### Předběžný termín obhajoby

2023/24 LS – PEF

### Vedoucí práce

JUDr. Bc. Veronika Dodamgoda Arachchige, Ph.D.

### Garantující pracoviště

Katedra práva

---

Elektronicky schváleno dne 24. 5. 2023

**Ing. JUDr. Eva Daniela Cvik, Ph.D. et Ph.D.**

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 3. 11. 2023

**doc. Ing. Tomáš Šubrt, Ph.D.**

Děkan

V Praze dne 14. 03. 2024

---



### **Čestné prohlášení**

Prohlašuji, že svou bakalářskou práci "Problematika sociálního a obecního bydlení ve vybraném samosprávném celku" jsem vypracoval samostatně pod vedením vedoucího bakalářské práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu použitých zdrojů na konci práce. Jako autor uvedené bakalářské práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušil autorská práva třetích osob.

V Praze dne 15. 3. 2024

---

## **Poděkování**

Rád bych touto cestou poděkoval JUDr., Bc. Veronice Dodamgoda Arachchige, Ph.D., za konzultace, odborné vedení, připomínky a užitečné rady pro vypracování této bakalářské práce. Dále bych chtěl poděkovat zaměstnancům vybraných státních institucí za spolupráci a sdělení jejich zkušeností související s tímto tématem. V neposlední řadě bych chtěl poděkovat všem respondentům za účast na dotazníkovém šetření a rozhovorech.

# **Problematika sociálního a obecního bydlení ve vybraném územním samosprávném celku**

## **Abstrakt**

Bakalářská práce se zabývá problematikou sociálního a obecního bydlení ve vybraném územním samosprávném celku s cílem zjistit aktuální stav v této oblasti a posoudit efektivitu poskytování těchto typů bydlení. V rámci teoretické části je použita metoda excerpce pro shromažďování pramenů a literatury, literární rešerše a obsahová analýza právních předpisů, které se k tématu vztahují. Praktická část se zaměřuje na statistickou analýzu získaných dat a kvantitativní výzkum prostřednictvím dotazníkového šetření, doplněný kvalitativním výzkumem skrze osobní rozhovory. Výsledky dotazníků a rozhovorů budou statisticky vyhodnoceny. V závěrečné části práce bude provedeno vyhodnocení získaných informací a navržena opatření ke zlepšení situace. Tato práce by mohla přinést prosperující informace pro obecní úřady, krajský úřad a neziskové organizace, aby jim poskytla pohled na kvalitu a spokojenost z pohledu nájemníků a adekvátnost počtu dostupných bytů vzhledem k poptávce. Cílem je přispět k efektivnějšímu systému sociálního a obecního bydlení.

**Klíčová slova:** nájem bytu, bydlení, bytová politika, obecní bydlení, sociální bydlení, přidělování bytů, sociální byt, obecní byt, bytová nouze

# **The issue of social and municipal housing in selected territorial self-governing unit**

## **Abstract**

The bachelor thesis addresses the issue of social and municipal housing in a selected territorial self-governing unit with the aim of determining the current situation in this area and assessing the effectiveness of providing these types of housing. In the theoretical part, the method of excerpting is used to collect sources and literature, literary research, and content analysis of legal regulations related to the topic. The practical part focuses on the statistical analysis of the obtained data and quantitative research through questionnaires surveys, supplemented by qualitative research through personal interviews. The results of the questionnaires and interviews will be statistically evaluated. In the final part of the thesis, an evaluation of the obtained information will be conducted and measures to improve the situation will be proposed. This work could provide valuable information for municipal authorities, regional offices, and non-profit organizations to gain insight into the quality and satisfaction of tenants and the adequacy of the number of available apartments in relation to demand. The goal is to contribute to a more efficient system of social and municipal housing.

**Keywords:** apartment rental, housing, housing policy, municipal housing, social housing, allocation of apartments, social apartment, municipal apartment, housing shortage

# Obsah

<b>1 Úvod.....</b>	<b>11</b>
<b>2 Cíl práce a metodika.....</b>	<b>12</b>
2.1 Cíl práce .....	12
2.2 Metodika .....	12
<b>3 Teoretická část práce.....</b>	<b>15</b>
3.1 Pojem bydlení .....	15
3.1.1 Trh bydlení.....	15
3.1.2 Formy bydlení.....	16
3.2 Bytová politika a její role ve státě.....	16
3.2.1 Typy bytových systémů.....	17
3.2.2. Nástroje bytové politiky .....	19
3.3 Vymezení základních právních pojmů v souvislosti s bydlením .....	20
3.3.1 Právo na bydlení .....	20
3.3.2 Pojem byt a bytová jednotka.....	21
3.4 Nájem bytu .....	22
3.4.1 Vznik nájmu bytu .....	23
3.4.2 Pojem pronajímatel .....	23
3.4.2.1 Vybraná specifika obce v pozici pronajímatele.....	24
3.4.3 Pojem nájemce.....	26
3.4.4 Zánik nájmu bytu.....	26
3.5 Obecní bydlení .....	27
3.5.1 Pravidla pro přidělování bytu ve vlastnictví obce .....	29
3.6 Sociální bydlení.....	30
3.6.1 Cílové skupiny sociálního bydlení.....	31
3.6.2 Koncepce sociálního bydlení 2015-2025.....	34
3.6.3 Modely řešení bytové nouze.....	35
<b>4 Praktická část práce.....</b>	<b>37</b>
4.1 Charakteristika Středočeského kraje .....	37
4.1.1 Demografický vývoj .....	37
4.1.2 Sociální struktura kraje .....	40
4.1.3 Bytová výstavba Středočeského kraje .....	43
4.2 Vlastní výzkumné šetření.....	48
4.2.1 Data ze sčítání lidu 2021.....	49
4.2.2 Dotazníkové šetření .....	56
4.2.3 Rozhovory s vybranými nájemníky .....	67
Zhodnocení a doporučení .....	69

4.3	Finální zjištění .....	70
4.4	Řešení stávající situace.....	72
<b>5</b>	<b>Závěr.....</b>	<b>74</b>
<b>6</b>	<b>Seznam použitých zdrojů.....</b>	<b>76</b>
<b>7</b>	<b>Seznam tabulek, grafů a zkratk .....</b>	<b>80</b>
7.1	Seznam tabulek.....	80
7.2	Seznam grafů.....	80
7.3	Seznam použitých zkratk.....	81
<b>Přílohy</b>	<b>.....</b>	<b>82</b>

# 1 Úvod

Téma bydlení a bytové politiky se v posledních letech stává častěji palčivějším tématem, neboť nemožnost mít vlastní bydlení se začíná týkat čím dál větší skupiny obyvatel, a to nejen sociálně slabších, ale i mladé generace, která se snaží osamostatnit a vytvořit si vlastní zázemí. I když se bydlení řadí mezi základní životní podmínky pro člověka, které může charakterizovat nejenom finanční situací, ale i také sociální postavení daného jednotlivce, mnoho lidí není schopno právě z finančních důvodů si vlastní obydlí z dostupných forem zajistit.

Mimo vlastnictví bytu, pořízení bytu díky dlouhodobé půjčce (např. hypoteční úvěry) či nájemního bydlení je možno zvolit i alternativní formy bydlení. A tím může být právě sociální bydlení, které je hlavním tématem bakalářské práce.

Sociální bydlení je nejčastěji poskytováno od obcí, a to buď formou nájemních bytů za sníženou cenu, než jaký uvádí trh nebo formou startovních bytů, např. pro mladé rodiny. Dále je sociální bydlení poskytováno neziskovými organizacemi jako sociální byty nebo jako azylové domy pro matky samoživitelky, bezdomovce nebo pro lidi, co se dostali do nepředvídatelné krizové situace. V poslední době díky rostoucím cenám nemovitostí a tržního nájemného stále více lidí vyhledává tuto formu bydlení, i přes stanovení podmínek, které sociální bydlení zamezuje způsob jejího získání. Avšak je i přes rostoucí zájem dostatečná nabídka těchto obecních a sociálních bytů? Je možné, aby si o sociální bydlení zažádal každý, kdo o něj má zájem?

Cílem této bakalářské práce je zjištění aktuálního stavu v oblasti sociálního a obecního bydlení ve vybraném územním samosprávném celku – v tomto případě ve Středočeském kraji a následné posouzení efektivity poskytování obecního a sociálního bydlení.

## **2 Cíl práce a metodika**

### **2.1 Cíl práce**

Cílem této práce je pomocí komplexní analýzy zjistit současný stav v oblasti sociálního a obecního bydlení v rámci Středočeského kraje. Práce si klade za cíl identifikovat, jak efektivně jsou tyto formy bydlení poskytovány a jak dobře reagují na potřeby obyvatelstva. Závěrečná část práce bude syntetizovat hlavní zjištění a navržená opatření, přičemž poskytne soubor praktických doporučení pro územní samosprávy, např. obecní úřady v kraji či krajský úřad. Tato opatření mají za cíl přispět k zajištění dostupného a kvalitního bydlení pro všechny skupiny obyvatelstva, zejména pro sociálně a zdravotně znevýhodněné, mladé rodiny a seniory, a tím podpořit sociální soudržnost a ekonomický rozvoj regionu.

### **2.2 Metodika**

Práce je rozdělena do dvou hlavních částí – teoretické a praktické, přičemž každá z nich využívá specifické výzkumné metody.

V teoretické části bude kladen důraz na shromažďování a analýzu odborné literatury a právních dokumentů. Bude využita metoda excerptce pro systematický sběr a uspořádání podstatných informací z literárních zdrojů, které jsou důležité pro téma práce. Dále bude provedena literární rešerše, jejímž cílem je identifikace a zhodnocení dosavadních poznatků v dané oblasti. Součástí teoretické přípravy je také obsahová analýza právních předpisů a judikatury, zaměřená na detailní zkoumání relevantních právních dokumentů, s cílem odhalit jejich význam a aplikace v kontextu tématu práce.

Dalším krokem je výzkum, který využívá smíšenou metodologii a kombinuje tak kvalitativní a kvantitativní data, aby poskytla co nejhlubší vhled o problematice sociálního a obecního bydlení. V první fázi byl proveden sběr kvantitativních dat, to nejprve spočívalo ve sběru a charakterizaci demografických dat a dat o bytové výstavbě, konkrétně z Českého statistického úřadu, ministerstev a obecních úřadů. Nadále bylo provedeno dotazníkové šetření. Otázky na dotazníkové šetření byly zpracovány tak, aby se vztahovaly k danému tématu, aby byly v souladu s cílem práce a aby byly otázky srozumitelné. Tyto otázky byly obsažené v jednoduše a



účelně sestaveném dotazníku. Tento dotazník je písemný a byl šířen elektronicky, a to na cílovou skupinu respondentů, tedy nájemníky sociálních a obecních bytů. V tomto polostrukturovaném dotazníku jsou otázky uzavřené, polouzavřené a dichotomické otázky. Nadále je zde užívána likertova škála a také matice otázek. V další fázi byl proveden výzkum kvalitativních dat a to formou strukturovaného rozhovoru s nájemníky sociálních a obecních bytů. Cílem těchto rozhovorů je získat hlubší porozumění o situaci v sociálním a obecním bydlení.

Pomocí statistického softwaru IBM SPSS a Microsoft Excel byla využita kvantitativní analýza dat z dotazníků. K tomu byly stanoveny hypotézy a poté využity základních statistické charakteristiky, a to charakteristik polohy, jako je medián, modus a průměr a nadále charakteristik variability, tedy variační rozpětí (1). Následně byla provedena korelační analýza, konkrétně Pearsonova korelačního koeficientu, který patří mezi nejdůležitější míry síly vztahu dvou náhodných spojitých proměnných X a Y. Počítají se z n párových hodnot  $(x_i, y_i)$  naměřených na n jednotkách náhodně vybraných prvků. Korelační koeficient nabývá hodnot z intervalu  $\langle -1; 1 \rangle$ . Tento koeficient r se počítá pomocí tzv. kovariance  $s_{xy}$  a směrodatných odchylek  $s_x$  a  $s_y$  obou proměnných (2)

$$r = \frac{\sum_{i=1}^n (X_i - \bar{X})(Y_i - \bar{Y})}{\sqrt{\sum_{i=1}^n (X_i - \bar{X})^2} \sqrt{\sum_{i=1}^n (Y_i - \bar{Y})^2}} \quad (1)$$

### **Rovnice 1 Pearsonův korelační koeficient**

Dále byla využita Cronbachova alfa, která slouží ke změření vnitřní konzistence odpovědí. Platí, že hodnota koeficientu s rostoucí korelací jednotlivých proměnných, tato hodnota leží v intervalu 0-1 a platí, že hodnoty větší než 0,5 mají jistý smysl pro použití. (3)

$$\alpha = \frac{k}{k-1} \left( 1 - \frac{\sum s_i^2}{s_t^2} \right) \quad (2)$$

### **Rovnice 2 Cronbachova alfa**

A nakonec byl k analýze dat využit ANOVA test, nebo-li analýza rozptylu. Jedná se o metodu matematické statistiky, která ověřuje, zda na hodnotu náhodné veličiny pro určitého jedince má statisticky významný vliv hodnota některého znaku, který se u jedince dá pozorovat. ANOVA se používá tam, kde končí možnosti t-testu. Test ANOVA použijeme, máme-li více než dva vzorky a více než jednu nezávislou proměnnou. Výsledkem testu ANOVA je ověření nebo zamítnutí tvrzení, že zvolený parametr všech vzorků je shodný (1).

### Rovnice 3 ANOVA

$$F = \frac{\frac{S_{y.m}}{k-1}}{\frac{S_{y.v}}{n-k}}, \quad F \sim F(k-1, n-k) \quad (3)$$

Výsledky kvantitativního výzkumu jsou poté pro přehlednost graficky zpracovány v podobě sloupcových a koláčových grafů vypracované v programu MS Office Excel nebo tabulek vypracované taktéž v programu MS Office Excel či IBM SPSS. Následně jsou veškeré tyto výstupy slovně okomentovány a ohodnoceny. Kvalitativní výzkum je pro identifikaci hlavních témat také okomentován a zhodnocen. Na základě těchto analýz jsou pak autorem práce navržena efektivní doporučení pro zlepšení situace v oblasti bydlení.

## 3 Teoretická část práce

### 3.1 Pojem bydlení

Bydlení má v životě každého člověka základní a důležité postavení. Jedná se o místo, ve kterém jedinec tráví většinu svého času a představuje pro většinu lidí místo bezpečí a životní jistoty. Bydlení jako takové hraje i důležité postavení v sociálním, kulturním i ekonomickém vývoji společnosti. Člověk se může setkat s řadou výzev spojených s získáním bydlení, včetně jeho dostupnosti, kvality, místa a samozřejmě také ceny. Ovšem ne každý je schopen si zajistit vlastní bydlení, a to kvůli nedostatku finančních prostředků, nebo z osobních důvodů. Tito lidé pak volí variantu levnějších či alternativních forem bydlení, mezi které patří právě sociální a obecní bydlení (4).

#### 3.1.1 Trh bydlení

Bytový trh rozděluje byty na dva způsoby – a to administrativní přidělování nebo přidělování prostřednictvím trhu.

Forma **administrativního přidělování bytů**, původně uplatňována v centrálně řízených ekonomikách (v minulosti byla ekonomika ČR také centrálně řízena), měla za cíl odpovědět na otázku, kolik bytů je v dané oblasti potřeba. Pro tento výpočet bylo potřeba znát celkový součet bytů a domácností. Celý tento proces vycházel z myšlenky, že nedostatek bytů lze odstranit jejich přidělováním a následnou výstavbou dalších nových bytů. Může se zdát, že tento systém vypadá zcela upřímně a jeho řešení je zcela jednoduché. Opak je ale pravdou, neboť filozofie kolabovala v nedostatečném respektování povahy nedostatků bytů. Administrativně určené ceny byly značně nízké a neodpovídali jejich nákladům, tudíž jsou uplatňovány pouze ve státních bytech. Ve výsledku nízké ceny vytváří deformaci na trhu a vede ke zkreslení informací ohledně nakládání s byty. Důsledky zahrnovaly deformaci spotřeby, snížení efektivity výstavby a trvalé zvýhodňování nájemníků státních bytů. V družstevních a individuálních bytech byly výdaje na bydlení určovány podle skutečných nákladů (4).

Naopak, **přidělování podle trhu**, postavené na cenách odvozených podle věcných nákladů, které lépe respektovalo střet nabídky s poptávkou. Přesto i trh s byty má svá specifika a není odolný vůči selhávání, zejména kvůli sociálním důsledkům nízkopříjmových slabších vrstev obyvatelstva, jenž jsou způsobeny prudkou fluktuací cen.

Ačkoliv jsou státní zásahy v tomto ohledu běžné, musí být prováděny expertně, aby nepříznivě neovlivnili fungování trhu (4).

### 3.1.2 Formy bydlení

Na bytovém trhu se nabízí široká řada bydlení, která se liší podle umístění, kvality, ceny apod. Bytová politika v rámci svého odvětví vymezuje základní druhy bydlení, které jsou odvozeny od míry vykonávání vlastnických práv k dané nemovitosti. Ze studie Christiana Donnera, který ve své práci popsal bytovou politiku v zemích Evropské unie, rozlišujeme těchto 5 základních typů bydlení:

*„Tyto typy bydlení jsou seřazeny sestupně podle míry výkonu vlastnického práva.*

- 1. Vlastnické bydlení (plná vlastnická práva; obvykle se jedná o rodinné domy);*
- 2. Spoluvlastnické bydlení (kondominia<sup>1</sup>; vlastnictví bytu a spoluvlastnictví společných částí domu a popř. pozemku);*
- 3. Družstevní bydlení (vlastnictví podílu v družstvu, které je vlastníkem domu; jsou-li podíly obchodovatelné, blíží se toto bydlení kondominiím);*
- 4. Sdílené vlastnictví (postupný přechod od nájmu k vlastnictví);*
- 5. „nevlastnické“ formy bydlení – nájem, podnájem.*

*Jednotlivé výše uvedené typy bydlení mají ve skutečnosti diferencovanou podobu danou konkrétní právní úpravou a mohou nabývat rysů, které je sblížují s jinými typy bydlení“ (5)*

## 3.2 Bytová politika a její role ve státě

Jak už je v této práci výše popsáno, bydlení je významné prostředí pro rodinu a její život, mezilidské a občanské aktivity, dále také ovlivňuje zdraví, vzdělávání a práci. Stává se tak oblastí, která zasahuje i do kvality rodinného života, mezilidských vztahů, soužití různých generací, výchovy dětí, ale také kultury života či posunu na trhu práce. Bydlení tímto významně prosperuje i do sociální politiky. To vše nasvědčuje k tomu, že je zcela žádoucí, aby došlo k intervenci státu na bytovém trhu, díky které se statek stává dostupnější pro větší skupinu lidí (6).

---

<sup>1</sup> Jedná se o formu vlastnictví nemovitosti, kde je osoba podílovým spoluvlastníkem pozemku a výhradním vlastníkem bytu – v praxi se s tím setkáváme u bytového či rezidenčního komplexu, který je pod správou společenstva vlastníků.

Role státu v bytové politice proto zastává dvě role – roli radiálního ekonoma a chápajícího paternalisty.

V roli **racionálního ekonoma** stát zdůrazňuje efektivitu trhu a snahu o dosažení optimálního stavu podle ekonomických pravidel, zatímco v roli **chápajícího paternalisty** klade důraz na sociální spravedlnost a aktivní úlohu státu při vyrovnání nerovností (7). V kombinaci těchto dvou rolí se jedná o hledání efektivity a péči o sociální prosperitu.

Před analýzou operacionalizace bytové politiky prostřednictvím specifických nástrojů a modelů bytových systémů je nezbytné učinit komparativní posouzení základních principů a cílů, které bytová politika sleduje z perspektivy státu. Klíčovým záměrem státu v rámci bytové politiky je křeace a udržení legislativního a fiskálního rámce, který podporuje a reguluje aktivity subjektů na trhu s bydlením. Při formulaci a implementaci bytové politiky jsou zohledňovány specifické kontextuální proměnné, mezi které patří demografické charakteristiky, zahrnující dynamiku počtu domácností, distribuci jejich členské struktury a věkové kompozice, kvalitativní a kvantitativní parametry bytového fondu včetně jeho velikosti, technického vybavení a architektonické konfigurace, jakož i rozložení bytových jednotek v souladu s územně plánovacími strategiemi. Tyto faktory společně ovlivňují strategické rozhodování a priority v oblasti bytové politiky, přičemž cílem je dosáhnout rovnováhy mezi tržními silami a potřebami veřejného zájmu, zajištění dostupnosti, kvality a udržitelnosti bydlení pro všechny vrstvy populace. Neopomenutelnými faktory jsou taktéž životní styl a úroveň životního standardu. Činnost státu by měla vycházet z **pravidel fungování pro všechny subjekty**, která vychází z legislativy dlouhodobějších a návrhových záměrů v oblasti bydlení, které vytváří vhodné podmínky a podporuje i aktivity neziskových organizací, které vytváří rozsah a rámec státní podpory bydlení. Celkově by se dalo říct, že stát činí v **tvorbě legislativy pro bydlení** a zákony pro bezpečnost domácností v uskutečnění potřeby bydlení a **zajištění dostupnosti bydlení** pro ty, co si je nemohou dovolit ze soukromých zdrojů (6).

### 3.2.1 Typy bytových systémů

V případě bytového systému se nabízí dvě možnosti, podle nichž se bytový systém dělí. První možností je členění bytových systémů podle „*komplexnosti bytové politiky*“, která člení systém do dvou skupin – doplňkovou a komplexní (4).

**Doplňkový bytový systém** apeluje především na tržní mechanismus, který se zaměřuje na znevýhodněné skupiny obyvatelstva. Narozdíl komplexní bytový systém označuje vliv státu na trh s byty a je zaměřen na celou společnost, bez ohledu na jejich finanční či jinou nevýhodu (4).

Druhou možností členění bytových systémů ryza zasahuje do druhu „welfare state<sup>2</sup>“ nebo do problematiky sociální politiky. Podle tohoto směru se bytový systém rozděluje do čtyř skupin – liberální, korporativní, univerzalistický a rudimentární systém (6).

**Liberální systém** klade důraz na zásluhovost, přičemž nesou občané odpovědnost za své bydlení a uplatňuje se formální svoboda a rovné podmínky. Každá domácnost si tak svoji potřebu bydlení naplňuje v rámci svých finančních mezích. Tím je značné riziko pro zmíněné nízkopříjmové domácnosti, jelikož rozvrstvení podle příjmů a náklady na naplnění potřeb je pro ně nemožné (6).

**Korporativní systém** spočívá v principech solidarity a subsidiarity, kde je zásadní především spolupráce a součinnost. Tento systém využívá soukromé i veřejné zdroje a poskytuje podporu založenou na solidaritě státu a nižší společnosti. Zdůrazňuje tak činnost neziskových organizací a je zaměřen na snížení finanční náročnosti pro uspokojení potřeby bydlení. Předpokládá tak možnosti a nastavení podmínek, při nichž je výhodnější bydlení nabídnuto. Korporativní systém v ČR není dostačující, jelikož je zde nutná účast domácností, státu a jiných institucí a zároveň nabízí možnost doplnění soukromých prostředků do problematiky bydlení (6).

**Univerzalistický systém** se opírá o celospolečenskou solidaritu a silný státní zásah do problematiky bydlení. Stát masivně vstupuje do okruhu bydlení, financuje výstavbu levných bytů a nese náklady na jejich provoz a údržbu. Tento systém klade důraz na sociální rovnost a poskytuje bydlení z veřejných zdrojů, což však může vyžadovat vysoké finanční zdroje a může mít dopady na poskytnutí bydlení v nižším měřítku než v jiných systémech. V ČR se tento systém používá pouze v nejnutnějších případech, protože se v minulosti ukázal jako neefektivní a těžko udržitelný (6).

**Rudimentární systém** není takřka vyvinutý. Stát se v tomto systému projevuje minimálně a veškerá starost o bydlení je ponechána čistě jen na občanech (4).

---

<sup>2</sup> Označení pro sociální stát, který zajišťuje podmínky slušného žití pro své občany

V praxi se většina zemí spoléhá na kombinaci prvků liberálního, korporativního a univerzalistického systému, přičemž zohledňují specifika různých skupin obyvatelstva a politické preference (6).

### 3.2.2. Nástroje bytové politiky

Pro dosažení stanovených cílů bytové politiky se stát opírá o rozmanitou škálu nástrojů. Nástroje, díky kterým může stát vtrhnout na bytový trh a na cílové skupiny obyvatelstva, se mohou označovat jako **univerzální nástroje** cílené na domácnosti bez jakéhokoliv zaměření nebo na **selektivní nástroje**, pokud je bytová politika cílena na menší rozsah obyvatelstva (6).

V poslední době se však vlády snaží více posílit subvenci, tedy podporu poptávky bydlení z veřejných prostředků, které mnohdy bývá z hlediska finančního a administrativního mnohdy náročné a je nutnost sledování efektivity v naplňování stanovených cílů (4).

V případě dosažení cílů v oblasti bytové politiky považujeme podstatné dvě skupiny – poptávkovou a nabídkovou strategii. Nabídková strategie obsahuje výstavbu bytů pro nízkou a střední třídu obyvatelstva a podpora ziskových i neziskových organizací. Je zde používána subvence pro zajištění úrovně výdajů na bydlení tak, aby byla dostupná pro všechny domácnosti. Záruka, aby byly byty využity jen pro ty domácnosti, pro které byly určeny, je velice obtížná a z toho důvodu většina států směřuje spíše k poptávkové strategii v podpoře bydlení (6).

**Poptávková strategie** spočívá v subvenci jednotlivých domácností pro uskutečnění potřeby v sociálním hledisku. Cílem této subvence je snížení výdajů na bydlení a udržení na úrovni v spojitosti jednotlivých skupin výdajů těchto domácností. Příspěvky na bydlení a daňové úlevy patří mezi hlavní nástroje v této relevanci (6). **Příspěvek na bydlení** je dávka sociální pomoci, která se přispívá domácnostem s nízkými příjmy při úhradě nákladů souvisejících s bydlením. Nárok na něj má vlastník bytu či domu nebo nájemce bytu, pokud náklady na bydlení přesahují částku součinu rozhodného příjmu a koeficientu 0,30 a současně součin rozhodného příjmu a koeficientu 0,30 není vyšší než částka normativních nákladů na bydlení (8). Daňové úlevy jsou poskytovány jako sleva na dani z příjmů, sleva na dítě či na studenta, sleva na manžela/manželku (9), ale také jako snížení daně o úrok z půjček na pořízení bydlení. V jiných zemích to může být i podpora

stavebního spoření nebo podpora hypotečních úvěrů. (6) Stát využívá těchto přímých i nepřímých veřejných podpor a regulací k naplnění stanovených cílů bytové politiky státu. (7)

### **3.3 Vymezení základních právních pojmů v souvislosti s bydlením**

Tato podkapitola je zaměřena na objasnění a definici klíčových právních terminologií, které se vztahují k oblasti bydlení. Přesné pochopení těchto termínů je nezbytné pro hlubší porozumění právním aspektům, které ovlivňují práva a povinnosti jednotlivců a institucí v této sféře. V rámci této sekce budou postupně vymezeny pojmy práva na bydlení a vysvětleny pojmy byt a bytové jednotky.

#### **3.3.1 Právo na bydlení**

Právo na bydlení je základním lidským právem. Ačkoliv není v ústavním zákoně jasně stanoveno, ústavní soud ČR přesto odkazuje na článek 30 odstavec 2 Listiny základních práv a svobod (10).

*„Každý, kdo je v hmotné nouzi, má právo na takovou pomoc, která je nezbytná pro zajištění základních životních podmínek.“* (10)

Tento odstavec ale přesto neuvádí právo na bydlení, pouze z něj tento termín odvozuje, a to v kontextu hmotné nouzi lidem. Dle tohoto odstavce kdokoliv, kdo je v hmotné nouzi, má právo na *„takovou pomoc, která je nezbytná pro zajištění základních podmínek.“* (11) Avšak se toto právo nedá před soudy explicitně uplatnit, pouze v mezích zákonů (11), Dále je v Listině základních práv a svobod odkazováno na *„neoprávněné zásahy do soukromého a rodinného života“* (12) a také na nepovolený vstup do obydlí bez souhlasu toho, kdo v něm bydlí.(13)

Právo na bydlení je zmíněno i v Evropské úmluvě o lidských právech, kde *„Každý má právo na respektování svého soukromého a rodinného života, obydlí a korespondence“* (14).

V praxi to znamená, že i když neexistuje přímá zmínka o právu na bydlení, která by byla uvedena v ústavních dokumentech ČR, existuje tendence interpretovat existující právní legislativu tak, aby se zohlednily zásady a hodnoty související s právem na adekvátní bydlení.



### 3.3.2 Pojem byt a bytová jednotka

- Byt

Zakotvení právního pojmu o bytě lze najít v ustanovení § 2236 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, kde se uvádí, že „*Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou způsobené k účelu a užívání bydlení*“ (15). V souladu s legislativními předpisy je evidentní, že kvalifikace nemovitosti jako bytu vyžaduje nejenom specifikaci jeho určení pro bydlení, ale rovněž faktické využití pro tento účel. Zásadním atributem bytu je jeho charakteristika jako architektonicky ohraničené jednotky v rámci budovy, která je schopna uspokojovat obytné potřeby člověka. V souladu s ustanoveními občanského zákoníku pro klasifikaci prostoru jako bytu není vyžadováno povolení stavebního úřadu jako determinující kritérium pro definici pojmu bytu. Přesto občanský zákoník umožňuje, aby k pojmu bytu byly přiřazeny i další prostory v domě, které jsou určeny k obytným účelům a jejichž využití je primárně orientováno na bydlení (16).

- Bytová jednotka

V současné právní praxi se rozlišují dva základní typy bytových jednotek. Tyto kategorie jsou definovány dvěma klíčovými normami: historickým zákonem č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, který byl již zrušen a současným zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem (17). Dle § 1159 současného zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku to je „*prostorově oddělená část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné*“ (18). Identifikace, zda se jedná o jednotku definovanou dle zákona o vlastnictví bytů nebo občanského zákoníku, je možná prostřednictvím výpisu z listu vlastnictví, kde je právní režim jednotky specifikován v záhlaví dokumentu (17).

Bytové jednotky dle obč. zák. se vyznačují integrací bytu nebo souboru bytů a podílu na společných částech nemovité věci. Na rozdíl od jednotek definovaných zákonem o vlastnictví bytů, společné části nemovité věci jsou u jednotek dle občanského zákoníku nedílnou součástí jednotky, což eliminuje potřebu jejich samostatného převodu (17). Bytová jednotka primárně specifikuje charakter bytového spoluvlastnictví jako specifickou formu spoluvlastnického právního vztahu (16).

### 3.4 Nájem bytu

Tato část vykládá základní principy nájmu. Pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci věc k dočasnému držení a užívání, výměnou za což se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli sjednané nájemné (19).

Klíčovým aspektem je, že transakce zahrnuje převod věci za finanční protihodnotu. V případě, že by pronajímatel nevyžadoval od nájemce nájemné za užívání věci, situace by se přibližovala konceptu výpůjčky a podléhala by regulacím specifikovaným v § 2193 a násl. obč. zák. (20).

Současná legislativa nezakládá pro nájemce právo na užívání věci s možností čerpání užítku, což představuje odchylku od dřívějších právních úprav. Tímto se nájem odlišuje od pachtu, který byl do českého právního řádu reintegrovan po delším období absence. Základní rozlišení mezi nájmem a pachtem spočívá v tom, že nájem poskytuje nájemci právo věc užívat, zatímco pachtovní vztah opravňuje pachtýře nejen užívat věc, ale také využívat plody a užitky plynoucí z jejího užívání (16).

Ustanovení § 2202 až § 2204 občanského zákoníku specifikují parametry, které definují možnosti a omezení nájmu předmětů. Je umožněno uzavřít nájemní vztah jak k nemovitostem a jejich segmentům, tak i k movitým věcem, které se při standardním užívání neznehodnocují. Výjimečně lze do nájemního vztahu zařadit i věci, jež mají být teprve vytvořeny, pod podmínkou, že jsou tyto věci přesně definovatelné. Dále norma předepisuje, že záznam o předmětu nájmu v některých případech vyžaduje registraci ve veřejných rejstřících, a obsahuje ustanovení týkající se doby trvání a ukončení nájmu (21).

V kontextu předmětu nájmu se rozlišuje mezi primárním a sekundárním předmětem. Primární předmět, právo nájmu, je koncept aplikovatelný primárně na nájem bytových a obytných prostor, jenž není univerzálně přenositelný na všechny typy nájemních vztahů. Sekundárním předmětem je samotná věc, která je objektem nájemní smlouvy. Předmětem nájmu může být celá věc nebo jen její část, avšak taková část, která již není dále dělitelná na součásti, což implikuje, že lze nájmem objímat pouze celistvé části věci bez možnosti jejího dalšího rozčlenění (22).

### 3.4.1 Vznik nájmu bytu

Nájem bytu v praxi vzniká bezpochyby na základě podpisu nájemní smlouvy, která nabývá konsensuální povahu. (23) Jedná se tak o právní vztah mezi pronajímatelem a nájemcem. Podstatné náležitosti nájemní smlouvy obsahuje § 2201 OZ, které stanovuje, že „*Nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.*“

Nájemní smlouva v případě nájmu bytu musí obsahovat: identifikaci smluvních stran, předmět nájmu, platbu nájemného a způsoby úhrady, dobu nájmu, ostatní práva a povinnosti nájemce a pronajímatele, zánik nájmu, závěrečná ustanovení (24).

V právní praxi existují specifikované situace zakotvené v zákoně, které mohou vést ke vzniku práva nájmu bytu bez nutnosti uzavření nájemní smlouvy. Tyto situace musí odpovídat konkrétním právním podmínkám definovaným legislativou. Legislativa specifikuje několik zákonných důvodů, kdy může právo nájmu vzniknout ipso iure<sup>3</sup>, aniž by bylo třeba uzavření nájemní smlouvy. Mezi tyto důvody patří vznik práva nájmu v důsledku uzavření manželství s nájemcem bytu - § 704 zákona č. 89/2012 Sb., Obč. zák., přechod práva nájmu na dědice po smrti nájemce bytu (25), právo nájmu vznikající v důsledku trvalého opuštění společné domácnosti původním nájemcem - § 708 zákona č. 89/2012 Sb., Obč. zák., transformace práva osobního užívání bytu na právo nájmu - § 871 zákona č.89/2012 Sb., Obč. zák.

### 3.4.2 Pojem pronajímatel

V kontextu nájemního práva lze pozorovat, že legislativa vymezuje pouze minimální pravidla, jež jsou závazné pro obě smluvní strany v rámci nájemního vztahu, přičemž ponechává prostor pro autonomii vůle stran k individuálnímu upravení jejich práv a povinností. Tato regulace, zejména v oblasti nájmu bytových prostor, se vyznačuje dispozitivní povahou, umožňující stranám smlouvy o nájmu odchýlit se od zákonných předpisů ve prospěch vlastních dohod (26).

Pronajímatel musí především plnit tři základní ustanovení, a to přenechání věci nájemci, aby jí mohl využívat k běžnému nebo jinak domluvenému účelu (v tomto případě pro uspokojování bytových potřeb). Dále pak garance nájemci, že bude moci věc používat bez

---

<sup>3</sup>z moci zákona

omezení a nerušeně užívat věc po dobu nájmu (27) a také udržet věc ve stavu, aby mohla sloužit tomu užívání (28). Aspekty samotné věci a jejího stavu při předání jsou předmětem dohody mezi pronajímatelem a nájemcem. Jestliže není blíže specifikován její stav, ve kterém má být věc předána, předpokládá se, že je připravena k použití podle obvyklého či domluveného účelu. Nedílnou součástí při předání věci od pronajímatele nájemci jsou rovněž všechny předměty nezbytné k používání pronajaté věci, v případě pronájmu bytu jsou to např. klíče. Údržba věci zahrnuje nejenom fyzické udržování věci (např. rýhy na podlahové krytině, padající omítka atd.), ale také zajištění, že její užívání je v souladu s platnými právními předpisy, normami požární bezpečnosti a dalšími předpisy. Nerušené užívání věci, které má pronajímatel povinnost také zajistit, obnáší jak aktivní, tak i pasivní jednání. Pronajímatel se musí vyvarovat jakýchkoliv akcí, které by mohly nájemci bránit užívat věc, a zároveň je povinen chránit nájemce před neoprávněnými zásahy třetích osob, pokud o to nájemce požádá, v souladu s § 2212 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (22).

#### **3.4.2.1 Vybraná specifika obce v pozici pronajímatele**

Obecní nájem se na rozdíl od nájmu bytu liší svým předmětem, účelem a také též jedním ze subjektů (29). Avšak je nájem bytu mezi pronajímatelem a nájemcem občanskoprávním vztahem, který nelze zaměnit obecně závaznou vyhláškou obce, i přesto, že je tento vztah mezi obcí a nájemcem nahrazen veřejnoprávním vztahem (23). Právní legislativa činnosti obce je zanesen v zákoně č. 128/2000 Sb., zákona o obcích. Postavení obcí obsahuje hlava I. § 2:

*„(1) Obec je veřejnoprávní korporací, má vlastní majetek. Obec vystupuje v právních vztazích svým jménem a nese odpovědnost z těchto vztahů vyplývající.*

*(2) Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“*

Dále je v hlavě II. uveden rozsah samostatné působnosti obce, kde v dílu 1. § 35 odst. (2) je zanesena právní legislativa povinnosti obce pečovat o své občany:

*„(2) Do samostatné působnosti obce patří zejména záležitosti uvedené v § 84, 85 a 102, s výjimkou vydávání nařízení obce. Obec v samostatné působnosti ve svém územním obvodu dále pečuje v souladu s místními předpoklady a místními zvyklostmi o vytváření podmínek pro rozvoj sociální péče a pro uspokojování potřeby bydlení, ochrany a rozvoje*

*zdraví, dopravy a spojů, potřeby informací, výchovy a vzdělávání, celkového kulturního rozvoje a ochrany veřejného pořádku.“*

Obec musí s bytovým fondem, obecně jako s ostatním majetkem, využívat „*účelně a hospodárně v souladu s jejími zájmy a úkoly vyplývající ze zákonem vymezené působnosti.*“ (30) Obec je rovněž povinna o rozvoj svého majetku, jeho následné ponechání v zachovalém stavu a také by měl být chráněn před zničením, poškozením, odcizením nebo zneužitím.

Pokud obec chce nabídnout svůj majetek k pronájmu či k prodeji, musí se řídit zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní nařízení) ze dne 12. dubna 2000 v ustanovení § 39:

*„(1) Záměr obce prodat, směnit nebo darovat nemovitý majetek, pronajmout jej nebo poskytnout jako výpůjčku obec zveřejní po dobu nejméně 15 dnů před rozhodnutím v příslušném orgánu obce vyvěšením na úřední desce 3b) obecního úřadu, aby se k němu mohli zájemci vyjádřit a předložit své nabídky. Záměr může obec též zveřejnit způsobem v místě obvyklým. Pokud obec záměr nezveřejní, je právní úkon od počátku neplatný. Nemovitost se v záměru označí údaji podle zvláštního zákona 15a) platného ke dni zveřejnění záměru.“*

*„(2) Při úplatném převodu majetku se cena sjednává zpravidla ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá, nejde-li o cenu regulovanou státem. Odchylna od ceny obvykle musí být zdůvodněna.“* (31)

Co se týče odstavce 1, tak jsou z toho záměry o pronájmu bytu ve vlastnictví obce uděleny výjimky dle odst. 3 stejného znění zákona. Nicméně není obec při poskytování obecního bydlení běžným pronajímatelem, ale v mezích zákona má stále určené povinnosti ve vztahu ke svým občanům a jiným osobám popsané výše.

Pokud se obec rozhodne přidělit některému z občanů obecní byt, zveřejní obvykle ve formě usnesení či rozhodnutí zásady pro výběr nájemců dle ustanovení § 124 zákona o obcích a po jejím vydání se musí řídit právními předpisy na základě ustanovení § 35 odst. 3 zákona o obcích, které většinou obec používá jako pravidla pro přidělování bytů. Tyto pravidla by měly být stanoveny jasně a přehledně v běžně dostupné formě volně zveřejněné. (32)

### 3.4.3 Pojem nájemce

Podle § 2213 obč. zák. musí nájemce užívat pronajatou nemovitost, jakožto řádný hospodář, zodpovědně a v souladu s účelem, který je obvyklý, a dále je povinen platit nájemné. Tento přístup k užívání věci se očekává i bez specifického ujednání v nájemní smlouvě.

Koncept péče řádného hospodáře, jak je definován v § 159 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, představuje zásadní právní princip, jenž nachází uplatnění v širokém spektru právních vztahů, vč. nájemních vztahů, správy jmění dítěte (33), či v rámci pachtovních smluv (34). Tento princip vyžaduje od subjektů, které se nacházejí v pozici správce cizího majetku, aby se k tomuto majetku stavěly s mírou pečlivosti, znalosti a loajálnosti, která odpovídá standardu řádného hospodáře. V kontextu nájemního práva se od nájemce očekává, že při užívání nájemní věci bude postupovat tak, aby nedocházelo k jejímu nadměrnému poškození či opotřebení přesahující míru běžného užívání. Nájemce by měl vynaložit nezbytnou péči, aby zabezpečil ochranu a uchování nájemní věci v dobrém stavu, což implikuje zamezení jakýmkoli činům, které by mohly majetek poškodit nad rámec obvyklého opotřebení. Je zásadní, aby nájemce neupřednostňoval své osobní zájmy na úkor zájmů pronajímatele a aby se k pronajaté věci choval s takovou úrovní zodpovědnosti a péče, jakou by projevil vůči vlastnímu majetku. Tímto přístupem je zajištěno, že nájemní vztah bude probíhat v souladu s principy spravedlnosti, vzájemného respektu a ochrany majetkových práv obou stran (35).

### 3.4.4 Zánik nájmu bytu

Terminace nájemního vztahu týkajícího se bytových prostor je právně normována v rámci Občanského zákoníku, přičemž klíčová ustanovení jsou kodifikována v § 710, který se věnuje specifickým aspektům zániku nájmu bytu. Tuto regulaci doplňují ustanovení obecného charakteru o nájmu, jmenovitě § 679, § 680 a § 684 Obč. zák., jež stanovují další možnosti ukončení nájemního vztahu. Komplementárně, § 559 až § 587 Obč. zák., věnované obecným principům zániku závazkových vztahů, poskytují širší kontext pro pochopení ukončení nájmu (26).

Rozlišení na absolutní a relativní zánik nájmu bytu umožňuje precizní právní kvalifikaci různých scénářů ukončení nájemního vztahu. Absolutní zánik nájmu bytu reflektuje situace, kdy nájemní poměr končí bez možnosti jeho obnovení či pokračování, a to

v důsledku jednoznačně definovaných okolností např. uplynutí doby, na kterou byl nájem uzavřen. Naopak, relativní zánik nájmu nabízí prostor pro ukončení nájemního vztahu za situací, které mohou být podmíněny dalšími faktory, jako jsou např. porušení nájmu ze strany nájemce (22).

Absolutní zánik nájemního vztahu v oblasti bytového nájmu lze dle právní regulace ČR, konkrétně podle OZ, kategorizovat na základě následujících právních skutečností: 1. dohodou (§1981 OZ); 2. uplynutí doby, na niž byl nájem sjednán; 3. zánik předmětu plnění (§ 2206 OZ), 4. splynutí osoby pronajímatele a nájemce; 5. výpověď ze strany nájemce či pronajímatele (§ 2287 OZ až § 2288 OZ), 6. oznámení o nepokračování nájmu (§2279 odst. 4 OZ); 7. odstoupení od smlouvy (§ 2002 OZ); 8. smrt nájemce bez přechodu nájmu bytu a bez zdědění práva nájmu bytu (§ 2279 OZ) (22).

Relativní zánik nájemního vztahu týkajícího se bytového prostoru lze v kontextu právního řádu ČR, specificky dle ustanovení OZ, definovat pomocí následujících právních skutečností: 1. postoupení smlouvy (§ 1895 OZ); 2. směna bytu či domu (§ 1746 odst. 2 OZ); 3. změnu vlastnického práva (§ 2221 OZ); 4. smrt nájemce spojenou s přechodem nájmu bytu či domu (§ 2279 OZ) či smrt nájemce spojenou s děděním práva nájmu bytu (§ 2282 OZ) (22).

### **3.5 Obecní bydlení**

Mezi aktuální koncepce bytové politiky v České republice patří neodmyslitelně podpora a renovace bytového fondu a nájemního bydlení, mezi které mimo soukromých vlastníků se řadí i obce. Stát by měl pevně spolupracovat s obcemi a obce by měly na oplátku poskytovat zpětnou vazbu na opatření, která stát zavedl a tím reagovat na nové podněty a problematické oblasti v obecním bydlení. To lze pozorovat např. v otázkách sídlišť, designu bytů, energetické účinnosti budov a udržitelného přístupu k obecnímu bydlení (36).

Obecní bydlení je tedy forma bydlení, která je poskytována od obcí či měst. Obec nebo město nabízí tímto své byty k pronájmu. Obecní byty jsou často cenově dostupnější než soukromé byty, a proto jsou také oblíbenou volbou pro lidi s nižším příjmem. Podmínky pro získání obecního bytu se mohou lišit v závislosti na městě nebo obci, ale obecně platí, že základním předpokladem pro přidělení obecního bytu je, že žadatel má trvalé bydliště v daném městě nebo dané městské části (36).

Nabídka obecních bytů se může odlišovat v závislosti na městě nebo obci. Některé obce nabízí obecní byty prostřednictvím obálkové metody, kdy zájemci o byt nabídnou výši nájemného a obec určí minimální hranici. V jiných obcích se o přidělení obecního bytu rozhoduje rada města s přihlédnutím k bodovému ohodnocení žadatelů. V České republice nabízí obecní byty mnoho měst a obcí. Patří mezi ně např. Praha, Brno, Ostrava, Plzeň, Olomouc atd. (36).

Podmínky pro získání obecního bytu se mohou lišit v závislosti na městě nebo obci, ale většina obcí se shodují na jedné základní podmínce, a tím je trvalé bydliště v daném městě či městské části. Mimo plnoletosti se jako další podmínka typově objevuje nemít vlastní bydlení či nevlastnit jinou nemovitost na území ČR (36).

V době totalitního režimu byla značná část bytového fondu převedena do majetku státu (37). Převáděly se do něj byty i soukromé nájemní domy, i když vlastníci těchto nemovitostí mnohdy nesouhlasili. Ti mohli své domy a byty nadále užívat, vlastnická práva k nim ale ztratili. Uživatelé bytu i přes nevlastnění bytů a domů, které užívaly, se mnohdy staraly o údržbu bytového fondu, jelikož tehdejší systém téměř nezajišťoval důslednou údržbu bytového fondu (6).

V 90. letech se změnou politických poměrů bylo pojetí bytu považováno za ryze soukromý statek, tedy za soukromou věc každého občana. V letech 1991 – 1995 byl zpochybňován zásah státu či obce do uspokojování potřeb bydlení a přesouval tak zodpovědnost na domácnosti. Do vlastnictví obcí byli převáděny zdevastované a prodělečné byty. Obce, jakožto noví správci bytů, museli dát prostředky do údržby a oprav bytů, i přes nedostatek finančních prostředků. To ale nutilo obce k privatizaci bytového fondu. Nástrojem toho byli obecní vyhlášky, které umožňovali prodej všech bytových jednotek a domů do vlastnictví družstev tvořených nájemníky. To ovšem tvořilo další problém, a to nedostatek finančních prostředků nových vlastníků a tím spojené zanedbávání údržby od nových vlastníků (6). Přes všechny okolnosti vešel do platnosti zákon č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí, který vedl k návratnosti alespoň částečného nemovitého majetku zpět obcím – tedy nezastavěné pozemky (lesy, půdy, stavební a rozestavěné plochy), pozemky zastavěné stavbami ve vlastnictví FO a stavby. Tento majetek obce získaly těmito třemi způsoby – ze zákona, rozhodnutím či bezúplatným převodem. Do vlastnictví obcí se na základě zákona mimo majetku bytového fondu řadí také historický majetek, majetek, který byl před znárodněním v hospodaření



obce, rozestavěné objekty komplexních bytových staveb a majetek investorských organizací (31).

Jak už bylo zmíněno výše, do vlastnictví obce přešly obytné domy i s pozemky, a to ty, které byly na katastrálním území dané obce, byly do doby sametové revoluce ve vlastnictví ČR nebo právo s nimi hospodařit náleželo institucím, které zřizovala obec nebo okresní úřad. Do vlastnictví obcí se tak dostaly domy zřizované podnikem bytového hospodářství, byty, které byli po roce 1949 postavené v rámci státní bytové výstavby a také pozemky se sídlištní zelení, chodníky apod. (37).

### **3.5.1 Pravidla pro přidělování bytu ve vlastnictví obce**

Obce v České republice jsou definovány jako veřejnoprávní korporace s vlastním majetkem, které v právních vztazích vystupují svým jménem a nesou odpovědnost z těchto vztahů. Obce mají dvojí postavení: jako vykonatelé veřejné moci a jako subjektu vstupujících do právních vztahů soukromého práva. V druhém případě mohou obce rozhodovat o užití se svým majetkem, včetně jeho nabývání a přenechávání bytů do užívání na základě nájemního vztahu, s určitými omezeními vyplývající z jejich postavení. (38)

Správa bytů a bytového fondu je v plné kompetenci samotné obce. Ve velkých statutárních městech jako je např. Praha či Brno, je správa bytů v zastoupení jednotlivých městských částí. Obec musí s bytovým fondem, obecně jako s ostatním majetkem, využívat „*účelně a hospodárně v souladu s jejími zájmy a úkoly vyplývající ze zákonem vymezené působnosti*“. (30)

Pronájem obecních bytů je regulován zákony a interních pravidel obce, které určují zásady pro přidělování bytů a jsou přijímány ve formě usnesení nebo rozhodnutí rady obce či zastupitelstva. Typicky obec může své byty přenechat jiným osobám do užívání na základě nájemního vztahu. Pravidla musí být rovnoprávná pro všechny nové nájemníky, musí být snadno pochopitelná a obec se jimi musí při rozhodování o výběru nového nájemníka řídit. Může ale obec zde vymezit případy, kdy jsou některé skupiny osob přiděleny byty přednostně (38).

Obecně by ale pravidla pro přidělování bytů měla minimálně obsahovat název obce a orgánu, způsob a místo podání žádosti, informace o žadateli, délka nájemní smlouvy na obecní bytu (na dobu určitou či neurčitou), kritérium hodnocení, informace o sdělení

aktuálního stavu jeho žádosti, uvedení orgánu, který vydává rozhodnutí o přidělení / nepřidělení bytu a který vede seznam žádostí, název orgánu obce, který uzavře s vybraným nájemcem nájemní smlouvu a účinnost těchto interních obecních předpisů pro přidělování bytů (38).

Ministerstvo vnitra provádí dohled nad souladem těchto pravidel se zákonem a může přezkoumávat jejich obsah. V minulosti běžné nedostatky zahrnovali plošné požadavky, jako je požadavek na zájemce, aby měli české státní občanství, nevlastnili dům či byt nebo doložení o bezdlužnosti vůči obci. Pravidla by tak měla umožňovat individuální posouzení situace žadatelů a nesmí automaticky vyřazovat žádosti na základě předem stanovených kritérií bez možnosti odvolání. Je důležité zdůraznit, že aktuální legislativní rámec nespécifikuje pro obce žádnou povinnost na formulaci a přijetí pravidel pro alokaci obecních bytů. Rozhodnutí o přijetí takových pravidel je tedy v působnosti obce, která může, ale nemusí, tyto pravidla stanovit (38).

### **3.6 Sociální bydlení**

I když je sociální bydlení ve spojitosti s bytovou nebo sociální politikou často zmiňovaný pojem, v současné době neexistuje žádná obecně platná definice tohoto pojmu, co se týče situace napříč státy Evropy, a to z toho důvodu, že Evropská unie (dále jen „EU“) nechává koncept sociálního bydlení v kompetenci členských států EU (4). Může za to legislativní rámec spojený s bytovou a sociální politikou, který se mezi jednotlivými členskými státy liší. Každý stát má vlastní soubor legislativních norem, které regulují sociální bydlení, přičemž mohou být tyto rozdíly způsobeny také historickým, společenským nebo ekonomickým postavením jednotlivého státu. Tyto značné rozdíly můžeme pozorovat jak v pojmenování samotného konceptu sociálního bydlení v jednotlivých státech – např. ve Švédsku je pojem sociálního bydlení označován jako „Veřejně prospěšné bydlení“ a ve Španělsku jako „Chráněné bydlení“, tak také v samotném objemu poskytování sociálního bydlení, kdy se Řecko v tomto ohledu nachází nejhůře, a naopak Nizozemsko zase nejlépe. Česká republika se nachází v objemu poskytování sociálního bydlení vysoce nad průměrem (39). V České republice prozatím není žádná platná legislativní norma, která by se zabývala problematikou sociálního bydlení. Tento pojem je vyznačován pouze v materiálu „Koncepte sociálního bydlení České republiky 2015-2025“, o kterém je stručně projednáváno v podkapitole níže (40).

I přes všechny tyto odlišnosti můžeme sociální bydlení chápat jako „sektor nájemního bydlení, kterým se snaží orgány státu nebo obcí zajistit všeobecnou rovnováhu na trhu s nájemním bydlením a umožnit potřebným skupinám obyvatel, jež si ze sociálních či jiných důvodů nemohou zajistit důstojné a vyhovující bydlení na volném trhu.“ (4) Jinými slovy řečeno, jedná se o bytové jednotky, u kterých výstavbu, správu či koupi finančně dotuje obec, kraj, stát nebo nezisková organizace. Tyto byty jsou primárně určeny pro skupinu obyvatel, kteří si nemohou dovolit vlastní bydlení nebo nemohou z jistých důvodů uhrazovat každý měsíc nájemné, které se aktuálně pohybuje na trhu. Proto bývá u těchto bytů nájemné značně nižší, než je aktuálně na trhu volně nabízeno a je primárně určeno pro domácnosti s nízkými příjmy (41).

Existují však tři společenské body, na kterých se dokáže většina členských států EU shodnout pod představou sociálního bydlení. První řadíme **smysl** – aby byl obecný zájem o poskytování sociálního bydlení. **Účel**, nebo-li zvýšení nabídky dostupného bydlení prostřednictvím výstavby, správou nebo nákupem sociálního bydlení. **Cílové skupiny**, pro které by mělo být sociální bydlení určeno a kteří jsou definováni podle sociálně-ekonomického postavení (39).

Sociální bydlení chápeme tedy jako veřejný nájemní sektor, do kterého se nájemní bytový fond řadí do vlastnictví obcí či jiných veřejnoprávních subjektů. Také může být zahrnuto do nájemního bytového fondu vlastněný neziskovými organizacemi a různých forem družstevního bydlení. V širokém pojetí je tedy chápáno jako bydlení, k jehož výstavbě či provozu byly použity veřejné prostředky (4).

Jelikož není sociální bydlení regulované tržní cenou, jsou poskytovatelé sociálního bydlení pro provozování této „dobročinné“ služby finančně zajištěni od státu. Stát využívá k této oblasti právě veřejné prostředky. Ve výjimečných případech jsou poskytovatelé služby závislí na finančním trhu a půjčkách. Sociální bydlení je sektor, ve kterém by v žádném případě nemělo jít o zisk, nýbrž o uspokojení potřeb lidí v oblasti bydlení, kteří se jak z finančních, osobních nebo zdravotních důvodů ocitli ve složité životní situaci (41).

### **3.6.1 Cílové skupiny sociálního bydlení**

Vymezení cílových skupin obyvatel, pro které je sociální bydlení určeno, se může na první pohled jevit jako složitý úkol, ale obecně je můžeme rozdělit do dvou skupin, a to **skupin**

**osob, jejichž specifické potřeby vyplývají ze zdravotního stavu a skupin osob, jejichž specifické potřeby vyplývají ze sociálně-ekonomických důvodů** (42). Níže následuje specifikace charakteristik cílových skupin, o jejichž relevanci lze diskutovat dle expertního názoru Ing. Miroslavy Obadalové:

### **Mladí lidé**

Mladí lidé obvykle nemají k dispozici dostatečné finanční prostředky k pořízení vlastnického bydlení. Díky prodloužení soustavného studia na přípravu k povolání a odkládání příležitosti prvního zaměstnání, kde mohou získat praxi důležitou pro výkon povolání, jsou často ohroženi nezaměstnaností. Zvláštní podkategorií tvoří mladí lidé opouštějící dětské domovy, které mají více zhoršené podmínky pro založení vlastního bydlení a zvyšuje se u nich pravděpodobnost *bezdomovectví*. Tito lidé poté často odkládají založení rodiny, což může mít negativní dopad na demografický vývoj.<sup>4</sup> Tento fakt přispívá k důvodu podpory nabídky nájemného bydlení pro mladé lidi – tzv. **startovní byty** (42).

### **Samoživitelé s dětmi**

Ve většině případů se jedná o matky samoživitelky, které jsou v domácnosti jediní ekonomicky aktivní členové domácnosti a je pro ně poměrně těžké udržet kvalitu života a důstojné bydlení. V ČR se ale při přidělování obecních bytů upřednostňuje jiným zájemcům než právě jim. V tomto se náš stát značně liší od ostatních západoevropských států, kde je přidělování sociálních nájemních bytů pro neúplné rodiny zcela běžné. Ve velmi vážných případech jsou pro matky s dětmi dostupné azylové domy. Ty ale bývají kapacitně omezeny a jsou limitované i časově.<sup>5</sup> Pro otce samoživitele žádná taková možnost neexistuje (42).

### **Domácnosti s jedním ekonomicky aktivním členem, domácnosti nezaměstnaných či nízkokvalifikovaných**

Tito lidé jsou nuceni často žít v přeplněných bytových jednotkách, kde jsou podmínky nevyhovující. To má pak dopad na sociální stres. Situace může vyřešit pomoc formou

---

<sup>4</sup> Pod touto skutečností se rozumí nerovnoměrný poměr lidí odcházející do důchodu a lidí nastupujících na trh práce, s nimiž je spojené odvod sociálního pojištění důležité pro vyplacení penzí spoluobčanů v již důchodovém věku.

<sup>5</sup> Ve většině azylových domech je pobyt stanoven max. na 1 rok

dávek státní sociální podpory, která pomůže alespoň částečně snížit náklady na bydlení (42).

### **Národnostní a etnické menšiny**

Z pohledu České republiky se tento problém jeví především u obyvatel z romské menšiny. Jedním z hlavních problémů se dá porovnat i s domácnostmi nezaměstnaných charakterizovaných výše, a to zmíněná vysoká nezaměstnanost či sdílení bydlení s ostatními členy domácnosti v přeplněných bytech. Romskou menšinu ale často provází i rasová segregace<sup>6</sup> a s ní i spojený život v odloučených oblastech (42).

### **Bezdomovci**

Bezdomovec je člověk, který nemá domov nebo nemá dlouhodobě možnost využívat přístřeší s vyhovujícími podmínky pro bydlení (43). Podle zákona č. 108/2006 Sb. zákonu o sociálních službách jsou dle § 68 odst. 1 nazývány jako „*osoby bez přístřeší*“ nebo také jako „*osoby v nepříznivé sociální situaci spojené se ztrátou bydlení*“ dle § 57 odst. 1. Jedná se především o problém směřující na větší města. Bezdomovcem ale nemusí být pouze ten, kdo nemá „střechu nad hlavou“. V případě, že dojde k výraznému rozšíření definice pojmu bezdomovectví, je nezbytné zohlednit také fenomén skrytému či potencionálního bezdomovectví. V tomto případě se jedná o osoby, kteří sice své bydlení mají, ale je buďto nejisté či nevyhovující. Dále se může jednat o osoby, kteří jsou v tzv. „*nouzovém bydlení*“ (7).

### **Senioři**

Nenaplněné bytové potřeby ve skupině seniorů spočívá především ze zdravotních a ekonomických důvodů. Senioři financují své náklady na bydlení častou pouze z příjmů starobního důchodu, které v některých regionech ČR není mnohdy dostačující na celkové pokrytí nákladů, pokud hovoříme o seniorech, kteří bydlí v nájemním bytě. Obvykle se jedná o jednočlenné domácnosti, tedy vdovy či vdovce. S přibývajícím věkem se také u seniorů objevuje zdravotní znevýhodnění, kde již často vyhledávají pomoc od jiné osoby. Pro ně jsou především určeny pečovatelské služby, s nimiž mnohdy spojené i pečovatelské domy (42).

### **Tělesně a mentálně zdravotně postižení**

---

<sup>6</sup> Jedná se o termín, které odkazuje na minulost, kdy byli lidé oddělovány na základě její rasy.

U tělesně postižených osob jsou do specifických potřeb zahrnuty především kvalita bydlení a dostupnost služeb. Fyzicky handicapovaní lidé musí vedle dostupnosti služeb být řešeny i bezbariérové přístupy a úpravy do bytů, aby mohli vést plnohodnotný samostatný život. U mentálně zdravotně postižených lidí je nutnost dohledu a odborného vedení sociálním pracovníkem (42).

### **3.6.2 Koncepce sociálního bydlení 2015-2025**

V roce 2015 byla v ČR vytyčena problematika sociálního bydlení, a to v reakci na významné problémy v oblasti bydlení, které postihovaly některé domácnosti. Vláda se rozhodla identifikovat klíčové problémy, přičemž se zaměřila především na vysoké výdaje domácností na bydlení a neefektivnost existujících nástrojů bytové politiky. V důsledku této analýzy byl vytvořen první rámcový dokument v říjnu 2015, který se detailně věnuje problematice sociálního bydlení. Hlavními představiteli při tvorbě tohoto dokumentu byli Ministerstvo práce a sociálních věcí (MPSV) a Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR), spolu s ministrem pro lidská práva, rovné příležitosti a legislativu, ale také i externí skupinou odborníků. Cílem bylo vytvořit dostupnější bydlení pro osoby bez domova nebo v nevyhovujících podmínkách a zvýšit schopnost udržet si bydlení u osob, které bydlení měly, ale hrozila jim jeho ztráta. Koncepce sociálního bydlení měla dva hlavní cíle. Prvním bylo zachovat systém státní podpory formou příspěvku a doplatku na bydlení, který byl v budoucnu zamýšlen jako nástroj pro úpravu sociálních dávek a služeb. Druhým cílem navrhoval nový systém sociálního bydlení, rozdělený do tří úrovní, od krizového bydlení až po sociálních bytech pro dostupné a stále bydlení (44).

K tomu by byly využity fondy EU a další prostředky cestou cizího kapitálu. Proces zařazení do systému by vyžadoval podání žádosti a absolvování majetkového a příjmového testu s cílem zajistit, že podpora bude poskytována oprávněným osobám (45).

Nicméně, ekonomické implikace spojené s realizací nových bytových jednotek a poskytováním sociálně orientovaných služeb reprezentovaly značnou výzvu pro rozpočty místních samospráv. Přestože se anticipovalo využití finančních prostředků EU a externího kapitálu, řada obcí se potýkala s nedostatečnými finančními zdroji pro pokrytí nákladů spojených s tímto projektem. Očekávalo se také rozšíření počtu sociálních pracovníků, což by představovalo další finanční zátěž pro státní rozpočet. Navzdory těmto výzvám bylo hlavním cílem navržené strategie vybudovat integrovaný a efektivní systém sociálního bydlení (44).

### 3.6.3 Modely řešení bytové nouze

V kontextu adresování problematiky bytové nouze se aplikují dva fundamentální přístupy, které reprezentují diametrálně odlišné koncepty. První přístup akcentuje nutnost demonstrace schopnosti klienta zvládnout samostatné bydlení po absolvování rozsáhlé přípravné fáze, což reflektuje model postupného začleňování do bydlení. Na druhé straně stojí model, který preferuje okamžité poskytnutí bydlení bez předchozích podmínek, známý jako „Housing First“ nebo-li model „Bydlení na prvním místě“ či „Rapid Re-Housing“, tedy program rychlého zajištění bydlení. Tyto metody představují základní strategické směry v řešení bytové krize, každá s odlišným přístupem k poskytování a udržitelnosti bydlení pro osoby v situaci bytové nouze (46).

- **Prostupné bydlení**

Tento přístup umožňuje lidem ze sociálně marginalizovaných skupin vstup do systému prostupného bydlení, kde postupují skrze definované úrovně založené na splnění specifických kritérií, jež evaluují jejich kompetence a připravenost na samostatné bydlení. Finálním cílem integrace do společnosti je zajištění stabilního bydlení. Pokud jsou splněna kritéria pro přechod do dlouhodobého sociálního bydlení, není vyžadován postup přes předchozí, nižší úrovně krizového bydlení, avšak existuje možnost regrese z vyššího stupně na nižší. Tento model konceptualizuje bytovou nouzi jako dlouhodobý a komplexní proces, nikoli pouze jako momentální stav. Jeho záměrem je poskytnout asistenci jedincům v situaci bytové nouze, osobám s rizikem ztráty bydlení a osobám bez domova, aby mohli obnovit standardní bydlení a reintegrovat se do společnosti. Koncept propustného bydlení je založen na individualizovaném přístupu, zásluhovosti a motivaci k dosažení lepšího bydlení. Od 90. let 20. století se v České republice model postupného bydlení osvědčil jako efektivní metoda adresování bytové nouze. Poskytovatelé sociálních služeb a místních samospráv sehrály klíčovou úlohu ve vývoji integrovaného systému služeb, který zahrnuje azylové domy, ubytovny a další formy přechodného bydlení. Jednou z hlavních výhod tohoto modelu je jeho schopnost rychle reagovat na akutní bytovou nouzi. Jako potenciální nevýhoda se jeví zajištění dlouhodobého bydlení, které vyžaduje další podporu a zdroje (46).

- **Housing First**

Model „Housing First“ představuje inovativní přístup k řešení bytové nouze, který vychází z premisy, že jedinci v situaci bytového deficitu jsou schopni samostatného bydlení a integrování se do společnosti bez předcházejících intervenčních kroků, za předpokladu, že jim je poskytnuta dostatečná podpora a zdroje. Tento model umožňuje přímý přechod dotčených osob do permanentního bydlení, čímž se odstraňují bariéry spojené s tradičními postupnými přístupy k získání bydlení. Model je primárně zaměřen na osoby bez domova, která čelí komplexním výzvám, včetně vážných fyzických a psychických problémů a také problémům se závislostí. Poskytuje jim tak stabilní zázemí jako základní krok k jejich sociální a zdravotní rehabilitaci. Cílem „Housing First“ je urychlené zajištění dlouhodobého bydlení, které je klíčové pro následnou stabilizaci jedince, obnovu základních životních dovedností, včetně hygienických návyků, a jejich postupnou reintegraci do společenského života. V mezinárodním kontextu se model „Housing First“ osvědčil jako efektivní strategie pro řešení problematiky bezdomovectví, přičemž dosahuje pozitivních výsledků v podobě zvýšení stability bydlení a zlepšení sociálních a zdravotních výsledků u cílových skupin. V České republice je tento model implementován s podporou Ministerstva práce a sociálních věcí (MPSV) v rámci pilotních projektů v několika obcích, což představuje krok k adaptaci a integraci osvědčených mezinárodních praxí do lokálního kontextu sociálních služeb (46).



## **4 Praktická část práce**

V úvodu praktické části práce se bude kapitola soustředit na komplexní charakteristiku Středočeského kraje v oblasti demografického vývoje, sociální struktury, bytové výstavby a specificky výstavby sociálních a obecních bytů. Tato část poskytne hlubší pohled na současný stav a vývoj těchto klíčových faktorů, které formují bytovou politiku a životní prostředí obyvatel regionu.

### **4.1 Charakteristika Středočeského kraje**

Středočeský kraj je největším krajem České republiky jak z hlediska rozlohy, tak počtu obcí a obyvatel. Jeho rozloha činí 10 929 km<sup>2</sup>, což představuje téměř 14 % území ČR, a v roce 2022 zde žilo 1 439 391 obyvatel, což z něj činí nejlidnatější region v zemi (47).

Středočeský kraj se dělí na 12 okresů a zahrnuje 1 144 obcí, z nichž většina má méně než 2 tisíce obyvatel. Statut města má 65 obcí, z toho Kladno a Mladá Boleslav jsou statutárními městy. Kraj obklopuje hlavní město Praha a má intenzivní sociálně-ekonomické vazby na hlavní město, což výrazně ovlivňuje jeho charakteristiku a rozvoj. Hustota zalidnění je nejvyšší v okresech s intenzivními vazbami na Prahu, přičemž nejvíce lidnatým okresem je Praha-východ (47).

Demografický vývoj kraje ukazuje na pravidelný přírůstek obyvatel od roku 1997, způsobený hlavně stěhováním mladých lidí do satelitních obytných celků v okolí Prahy. Středočeský kraj je charakterizován jako region s nejnižším podílem městského obyvatelstva v ČR, přestože má nejmladší průměrný věk obyvatel v zemi (47).

Z hlediska sociálního a obecního bydlení jsou výše uvedené informace důležité, protože naznačují vysokou poptávku po bydlení v kraji, která je dána zejména přílivem mladých rodin a jejich demografickým vývojem. Vysoký počet obcí a rozptýlená sídla přináší výzvy v oblasti zajištění dostupnosti a kvality bydlení pro různorodou populaci.

#### **4.1.1 Demografický vývoj**

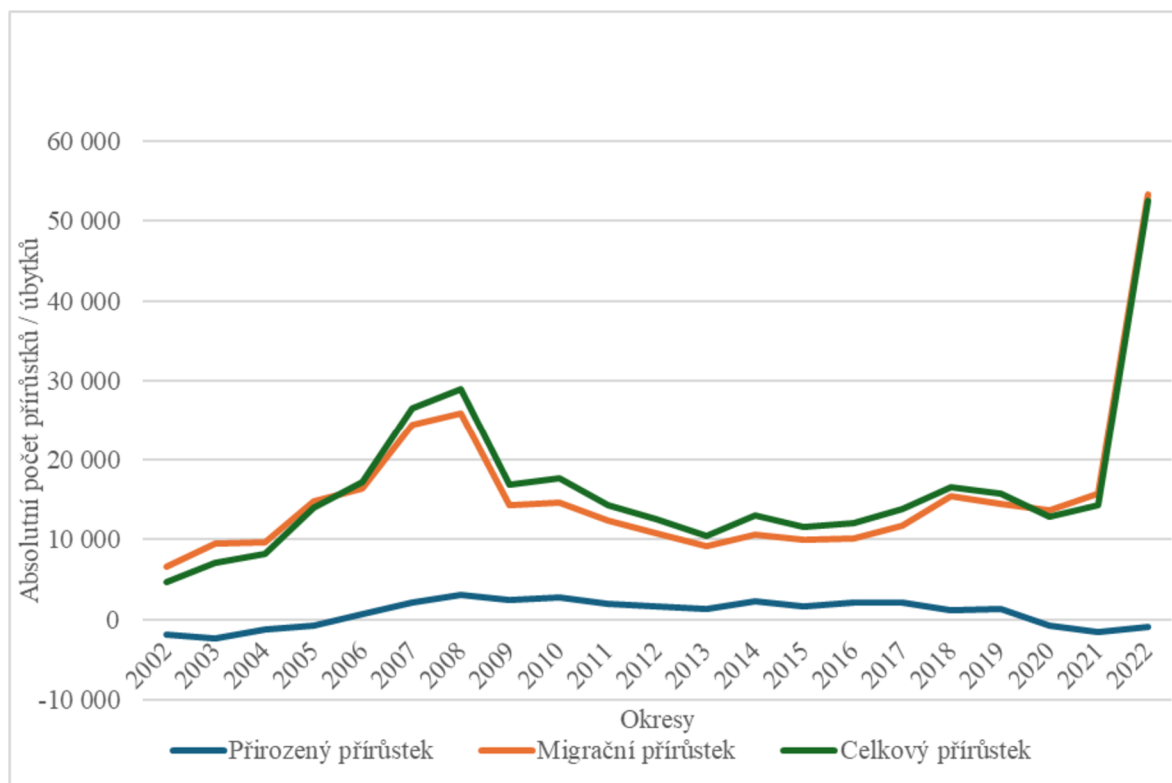
Vývoj populace Středočeského kraje od poloviny 90. let 20. století se vyznačuje specifickými rysy, které jej odlišují od ostatních krajů České republiky, přičemž zásadním faktorem ovlivňujícím tento vývoj je jeho geografická proximita k hlavnímu městu Praha. Do roku 1989 byl Středočeský kraj charakterizován stagnujícím nebo dokonce klesajícím počtem obyvatel, s jedním z nejstarších demografických profilů v rámci republiky. Od

poloviny 90. let dochází k obratu, kdy se kraj stává oblastí s největším demografickým přírůstkem a od roku 2011 je také domovem nejmladší populace. Tento fenomén je zdůvodňován kvůli procesu suburbanizace, kdy dochází k přesunu obyvatelstva z Prahy do jejího přímého zázemí. Tento trend je podporován intenzivní bytovou výstavou, zejména v lokalitách blízké Prahy a v oblastech s výbornou dopravní dostupností do hlavního města, především poblíž dálnic a železniční tratě. V důsledku toho se fyzické prostředí a sociálně-demografické charakteristiky regionu dynamicky vyvíjejí. Některé obce ve Středočeském kraji proto zaznamenaly v rámci republiky nejvyšší nárůsty populace způsobené stěhováním, což vedlo k několikanásobnému zvýšení jejich obyvatelstva od poloviny 90. let (48).

Hustota zalidnění Středočeského kraje se v roce 2001 umístila na 5. místě mezi kraji s nejnižší lidnatostí, avšak do konce roku 2021 se pozice kraje mírně změnila. Přestože se celková hustota zalidnění v kraji zvýšila, rozdíly v hustotě osídlení mezi jednotlivými částmi kraje zůstávají markantní. Nejvyšší hustoty zalidnění jsou zaznamenány v oblastech bezprostřední blízkosti Prahy a v okolí velkých měst, naproti tomu okraje kraje (např. směřující k Plzeňskému kraji) vykazují nižší hustotu zalidnění (48).

Graf, který je níže uveden, zobrazuje vývoj přírůstků či úbytků obyvatel ve Středočeském kraji v období od roku 2001 do roku 2021. Na grafu jsou uvedené tři křivky, které reprezentují různé typy změn počtu obyvatel.

**Graf 1 Přírůstky / úbytky obyvatel ve Středočeském kraji od roku 2002 - 2022**



Zdroj: vlastní zpracování (2024), ČSÚ (2022)

**Přirozený úbytek** (modrá křivka) – ukazuje rozdíl mezi počtem narození a mezi počtem úmrtí. Na grafu lze vidět, že přirozený přírůstek je během celého období relativně stabilní a pohybuje se kolem nuly až k lehkému pozitivnímu přírůstku.

**Migrační přírůstek** (oranžová křivka) – vyjadřuje rozdíl mezi počtem lidí, kteří se do kraje přistěhovali a počtem těch, kteří se odsud odstěhovali. Z křivky je patrné, že migrační přírůstek je pozitivní a od roku 2003 začíná stoupat, s výraznými špičkami v letech 2007 a 2008. Po krátkém poklesu zůstává na vysoké úrovni a v roce 2021 prudce vzrostl.

**Celkový přírůstek** (šedá křivka) – představuje sumu přirozeného a migračního přírůstku. Tato křivka jasně ukazuje, že celkový počet obyvatel Středočeského kraje narůstá, přičemž nárůst je velmi výrazný v roce 2021.

Nejvyšší odchylku graf prezentuje v roce 2021, kde dochází k výraznému nárůstu celkového počtu obyvatel, což je zřejmě způsobeno mimořádně vysokým migračním přírůstkem, jelikož přirozený přírůstek zůstává soudržný s předchozími lety. Nárůst může

být důsledkem nějakého demografického jevu, ekonomické události nebo změny v migrační politice, což by vyžadovalo další analýzu.

#### **4.1.2 Sociální struktura kraje**

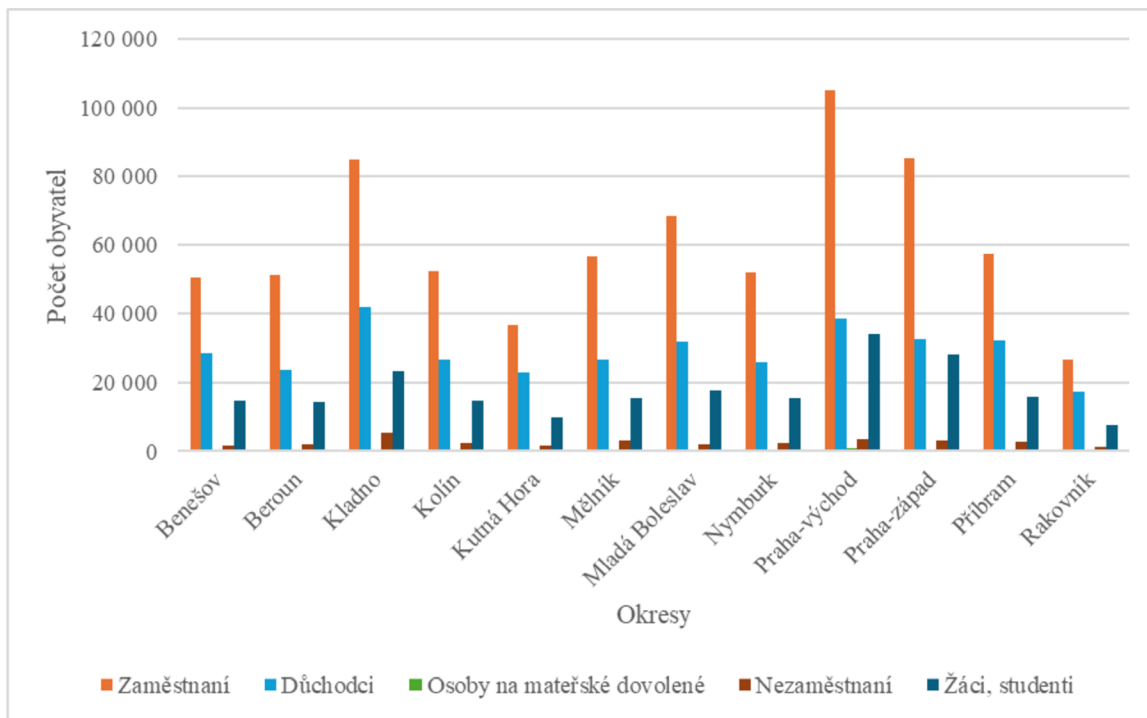
Sociální struktura Středočeského kraje je úzce propojena s ekonomickým vývojem regionu. Středočeský kraj se vyznačoval vysokou mírou ekonomické aktivity a zaměstnanosti, kde v terciárním sektoru byla zaměstnanost nižší ve srovnání s celostátním průměrem, avšak v sekundárním a primárním sektoru naopak nadprůměrná. Zvláště stojí za zmínku silné postavení samostatně výdělečně činných osob a zaměstnavatelů v rámci kraje, což se projevilo druhým a čtvrtým nejvyšším podílem mezi kraji. Dále kraj vykázal druhý nejvyšší podíl úředníků, a naopak druhý nejnižší podíl pomocných a nekvalifikovaných pracovníků, řemeslníků a opravářů (49).

#### **Ekonomická aktivita obyvatelstva**

Ke dni sčítání lidu z roku 2021 Středočeský kraj z hlediska pracovní síly tvořilo celkem 758 515 osob. S podílem 54,2 % ekonomicky aktivního obyvatelstva z celkové populace se kraj řadil hned za hlavní město Prahu a vykazoval tak druhý nejvyšší podíl v rámci České republiky. V rámci pracovní síly byla míra nezaměstnanosti pouze 4,2 % (50).

V následujícím grafu je znázorněno rozdělení obyvatel v jednotlivých okresech Středočeského kraje podle jejich hlavní ekonomické aktivity. Na horizontální ose jsou vyjmenované okresy, zatímco na vertikální ose jsou počty obyvatel. Barvy sloupců reprezentují různé skupiny obyvatel podle jejich hlavní ekonomické aktivity: zaměstnaní (tmavě oranžová), důchodci (žlutá), osoby na mateřské dovolené (modrá), nezaměstnaní (světle oranžová) a žáci, studenti (šedá).

**Graf 2 Rozdělení obyvatel v jednotlivých okresech podle hlavní ekonomické aktivity z roku 2022**



Zdroj: vlastní zpracování (2024), ČSÚ (2023)

Z grafu je patrné, že nejvyšší počet zaměstnaných osob je v okrese Mladá Boleslav, což je výrazně vyšší v porovnání s ostatními okresy. Tento okres má též vysoký počet důchodců a osob na mateřské dovolené. Okres Praha-východ a okres Praha-západ také vykazují vysoké počty zaměstnaných, což lze připsat jejich blízkosti a dopravnímu propojení s hlavním městem. Okres Rakovník má nejnižší počet zaměstnaných.

Počet důchodců je relativně vyrovnaný mezi všemi okresy, s nejvyššími hodnotami opět v okresech Mladá Boleslav a Praha-východ. Nejnižší hodnoty vykazuje opět okres Rakovník.

Osoby na mateřské dovolené mají největší zastoupení v okrese Mladá Boleslav, což může rovněž zaznamenat odraz vyššího podílu rodin s dětmi v tomto ekonomicky aktivním regionu.

Nezaměstnanost je zobrazena v menší míře ve všech okresech, ale s nejnižšími hodnotami v okrese Mladá Boleslav.

Kategorie žáků a studentů rovněž ukazuje, že nejvíce studentů v poměru k počtu obyvatel se nachází v okresech Praha-východ a Praha-západ, což by mohlo souviset s lepší dopravní dostupností do Prahy nebo větší počet rodin s dětmi.

Obecně lze říct, že pro všechny uvedené kategorie obyvatel platí, že nejnižší počty vykazuje okres Rakovník a naopak nejvyšší počty se ukazují v okresech Mladá Boleslav, Praha-východ a Praha-západ.

Graf ilustruje rozdíly v ekonomické aktivitě mezi okresy Středočeského kraje, které mohou být ovlivňovány průmyslovou strukturou, demografií a geografickou polohou.

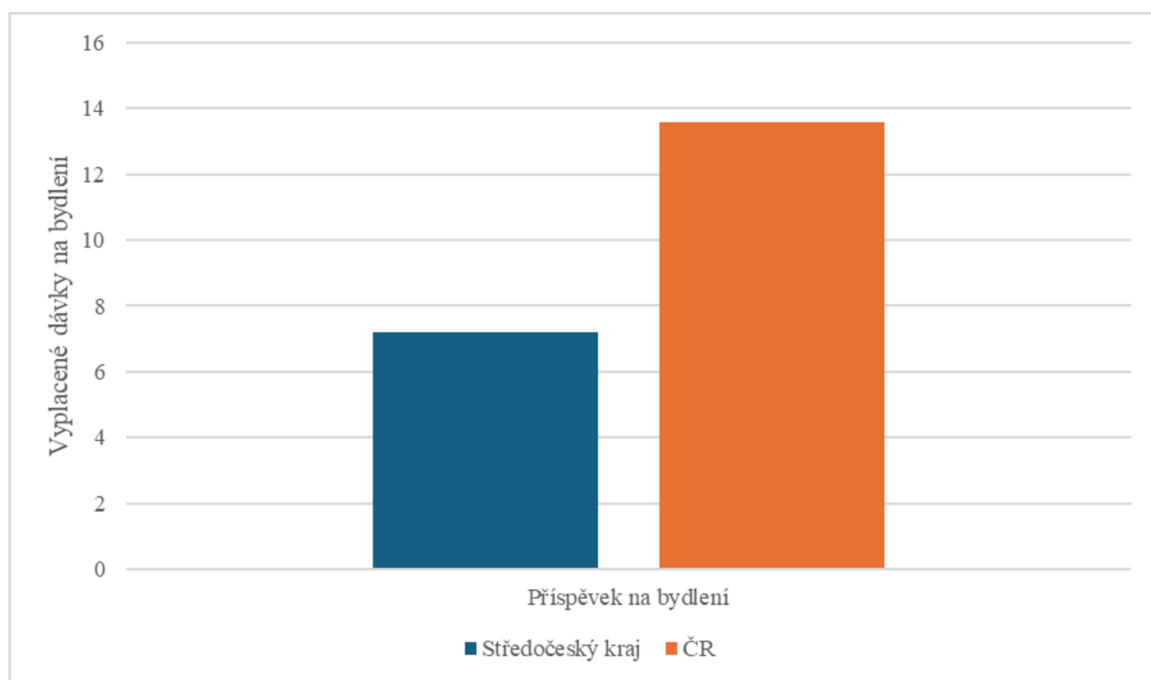
Ekonomická aktivita se vztahuje převážně k účasti obyvatelstva na ekonomických aktivitách, jako je zaměstnanost, podnikání a další ekonomické činnosti.

### **Příspěvek na bydlení**

Zatímco příspěvek na bydlení je forma sociální podpory, kterou poskytuje stát občanům, kteří mají nízké příjmy a nemohou si dovolit platit náklady na bydlení, jako jsou nájem, služby spojené s bydlením a náklady na energii. Ačkoliv to nemusí být na první pohled patrné, mohou tyto dva koncepty být vzájemně propojené, protože ekonomická aktivita může ovlivnit schopnost občanů platit náklady na bydlení. Díky energetické krizi došlo také k mnoha ekonomickým změnám (např. zdražení úroků u hypotečních úvěrů), což se pro mnoho občanů stalo vlastní bydlení nedostižné. (51)

Následující graf znázorňuje srovnání mezi Středočeským krajem a celou Českou republikou v kategorii příspěvků na bydlení. Modrý sloupec reprezentuje Středočeský kraj a oranžový sloupec reprezentuje Českou republiku jako celek.

**Graf 3 Vyplacené příspěvky na bydlení Středočeského kraje v porovnání s celou Českou republikou (v %)**



Zdroj: vlastní zpracování (2024), ČSÚ (2021)

Na vertikální ose jsou uvedeny hodnoty, které reprezentují procentuální podíl vyplacených dávek na bydlení. Hodnoty pro Středočeský kraj dosahují okolo 7 %, zatímco pro celou ČR je tato hodnota více než dvojnásobná a přibližuje se k hodnotě 15 %. Z grafu je tedy patrné, že příspěvek na bydlení je v celé ČR poskytován ve větší míře nebo ve vyšší výši než ve Středočeském kraji.

#### **4.1.3 Bytová výstavba Středočeského kraje**

Bytová výstavba ve Středočeském kraji v roce 2023 zaznamenala nárůst počtu zahájených bytů v 5 okresech tohoto kraje (52). Středočeský kraj je významným hráčem v oblasti bytové výstavby, přičemž za ním následují další kraje jako Plzeňský kraj a Vysočina v intenzitě bytové výstavby vzhledem k populaci (53).

Ve Středočeském kraji byl v roce 2022 zaznamenán pokles v nově zahájené bytové výstavbě o 6,5 % oproti předchozímu roku, přičemž celkově bylo zahájeno 7 551 bytových jednotek. Naproti tomu došlo k významnému zvýšení počtu dokončených bytů, kde s nárůstem o 23,8 % bylo dokončeno celkem 7 896 bytových jednotek. Tento nárůst představoval třetí největší počet dokončených bytů od roku 2005. Středočeský kraj se

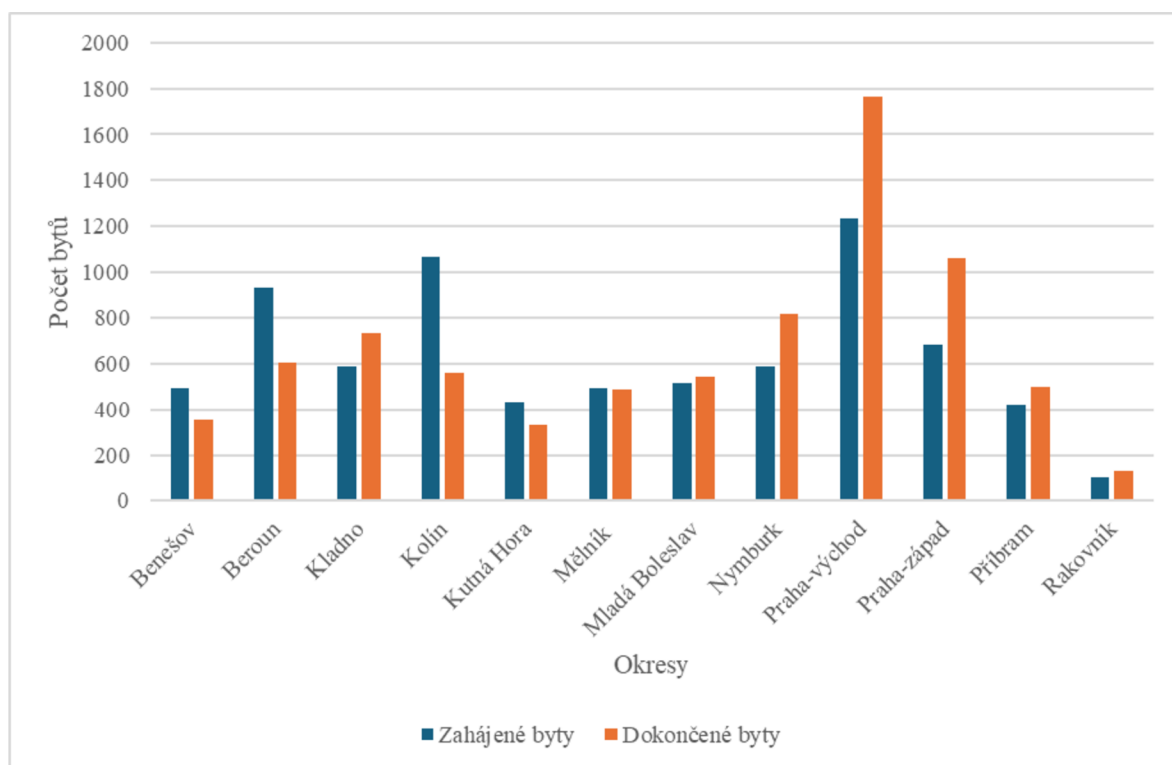
v rámci srovnání s ostatními kraji České republiky umístil na prvním místě jak v počtu zahájené, tak i dokončené bytové výstavby (54).

Kraj se v tomto roce také polepšil v celostátním měřítku, kde se jeho podíl na celkovém počtu zahájených bytových jednotek zvýšil na 18,2 %, zatímco podíl dokončených jednotek dosáhl 20 %. Více než polovina všech zahájených bytových jednotek v kraji (59,8 %) připadala na rodinné domy. Středočeský kraj exceloval v intenzitě bytové výstavby na obyvatele, s výrazným přispěním centrálních okresů, které vykazovaly nejvyšší intenzitu bytové výstavby mezi všemi okresy České republiky v dlouhodobém horizontu. Nejvíce bytových jednotek v rámci kraje bylo zahájeno v okrese Praha-východ, kde byla zároveň dosažena nejvyšší intenzita bytové výstavby na celostátní úrovni. Tento okres zahájil největší absolutní počet bytových jednotek v rámci Středočeského kraje a zároveň zaujal čtvrté místo v celé republice (54).

Počet zahájených a dokončených bytů v různých okresech Středočeského kraje si můžeme znázornit v následujícím grafu. Modré sloupce značí počet zahájených bytů a oranžové sloupce ukazují počet dokončených bytů.



**Graf 4 Počet zahájených a dokončených bytů v jednotlivých okresech Středočeského kraje v roce 2022**



Zdroj: vlastní zpracování (2024), ČSÚ (2022)

Okres Praha-východ vyniká vysokým počtem dokončených bytů, který výrazně převyšuje počty v ostatních okresech, a také má vysoký počet zahájených bytů, podobně na tom je i okres Mladá Boleslav, která má také relativně vysoký počet zahájených a dokončených bytů. V okresech Benešov, Beroun, Kladno a Kolín je počet zahájených bytů nižší, ale stále srovnatelný s počtem dokončených bytů.

Okres Kutná Hora má nižší počty jak zahájených, tak dokončených bytů. V okrese Nymburk je počet zahájených bytů podobný jako v Benešově, avšak počet dokončených bytů je zde vyšší. Okresy Praha-západ a Příbram mají podobné součty – s vyšším počtem dokončených bytů ve srovnání se zahájenými.

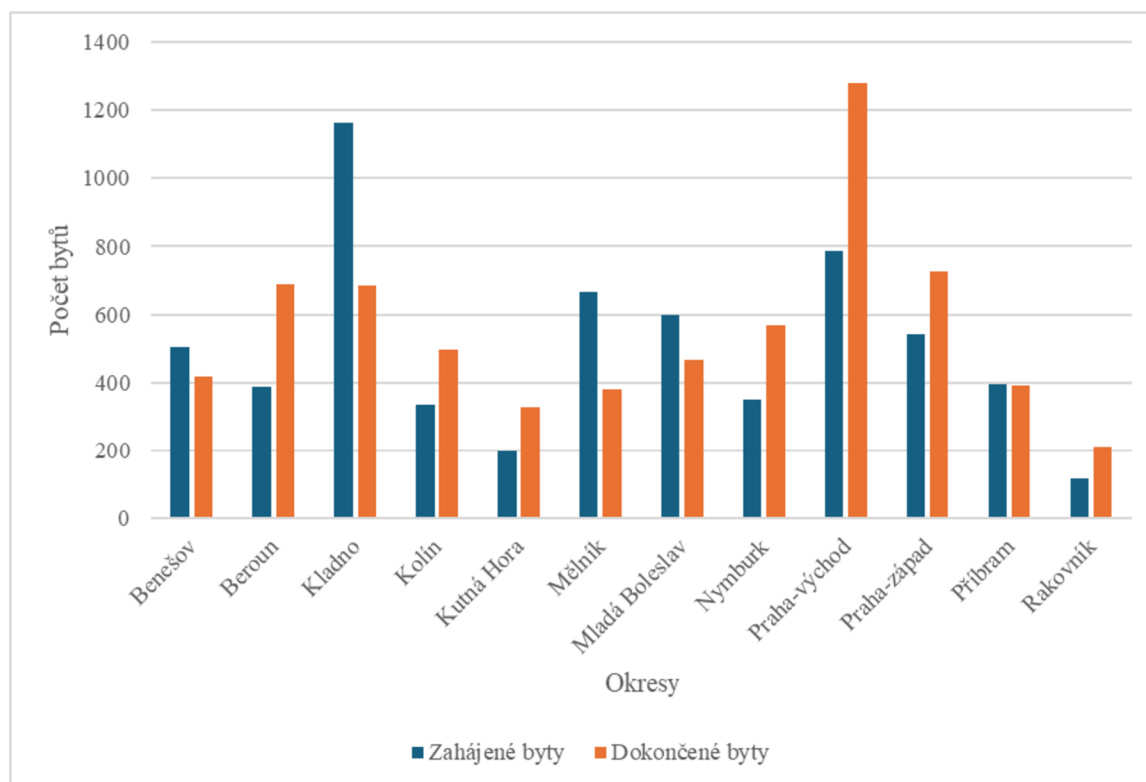
Okres Rakovník, stejně jako v předchozích grafech, se opět vyznačuje nižšími počty jak zahájených, tak dokončených bytů.

Ve Středočeském kraji došlo v roce 2023 k poklesu v bytové výstavbě, což je zaznamenáno ve dvou klíčových oblastech: zahájených a dokončených bytech. Počet

zahájených bytů klesl o 19,9 % na 6 045, což oproti roku 2022 představuje pokles o 1 506 bytů. Pokles počtu dokončených bytů byl 15,9 %, tedy o 1 251 bytů, čímž celkový počet dokončených bytů dosáhl 6 638. Přesto si Středočeský kraj udržel vysokou pozici v mezikrajském srovnání jak v počtu zahájených, tak dokončených bytů s přibližně šestinovým podílem na celorepublikové výstavbě (16,9 % u zahájených bytů, 17,4 % u dokončených bytů) (55).

Následující sloupcový graf ukazuje tak jako předchozí počet zahájených a dokončených bytů, tentokrát v roce 2023. Modré sloupce ukazuje znovu zahájené byty a oranžové sloupce představuje dokončené byty.

**Graf 5 Počet zahájených a dokončených bytů v jednotlivých okresech Středočeského kraje v roce 2023**



Zdroj: vlastní zpracování (2024), ČSÚ (2023)

Graf vykazuje nejvyšší počet zahájených bytů v okrese Kladno, kde je hodnota 1 164 bytů. Okres Kladno má také velmi vysoký počet dokončených bytů, avšak mírně nižší než počet zahájených. Na druhém místě, co se týče zahájených bytů, je okres Praha-východ, s počtem 788 bytů, přičemž počet dokončených bytů je v tomto okrese podstatně nižší. Další okresy mají nižší počty zahájených i dokončených bytů. Zvláště okresy Benešov,

Kutná Hora, Příbram a Rakovník ukazují relativně nízké počty v obou kategoriích, přičemž okres Rakovník má nejnižší počty jak zahájených, tak dokončených bytů ve srovnání s ostatními okresy zobrazenými v grafu.

Okresy Mělník, Mladá Boleslav a Praha-západ ukazují střední počty zahájených bytů a také podobně střední počty dokončených bytů. Okres Nymburk má vyšší počet dokončených bytů než zahájených, což je v kontrastu s většinou ostatních okresů v grafu.

V roce 2023 došlo ve srovnání s rokem 2022 v některých okresech k poklesu bytové výstavby, zatímco v jiných okresech byl pozorován mírný nárůst nebo stabilita. Okres Kladno si i přes pokles udržel dominantní pozici v počtu zahájených bytů. Zatímco některé okresy jako Praha-východ a Mělník vykazovaly nárůst nebo stabilitu ve výstavbě, okresy jako Praha-západ a Nymburk prokázaly poklesy. Tyto změny se mohou odrážet v různé ekonomické, regulační nebo tržní faktory ovlivňující stavební aktivitu v daných oblastech.

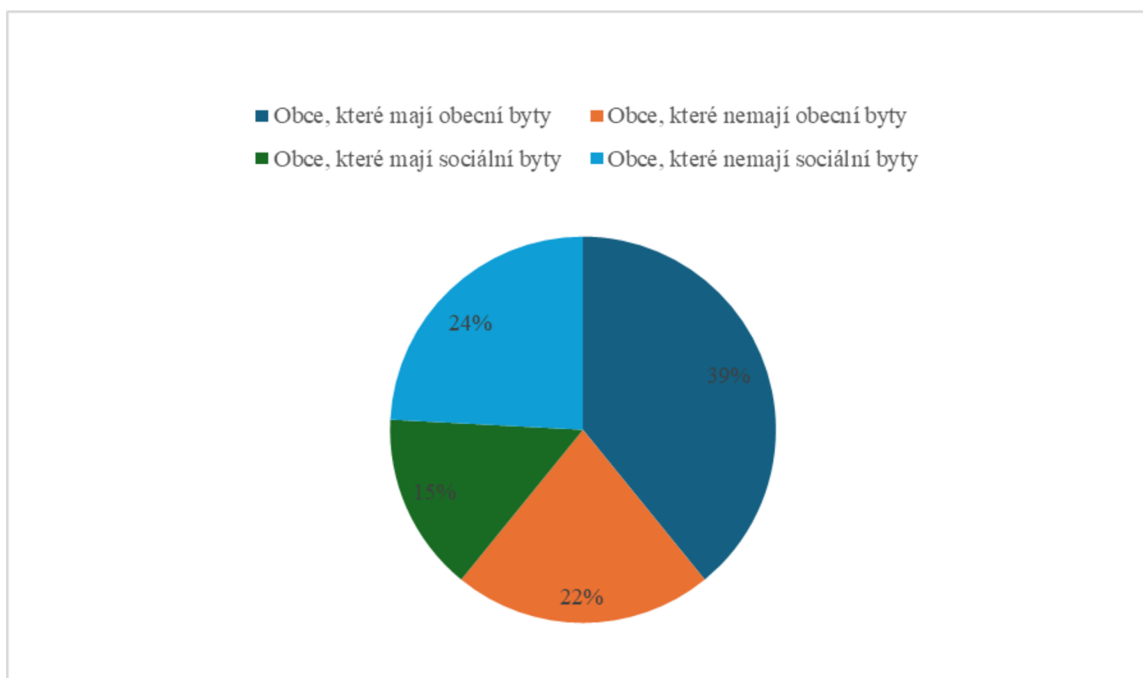
#### **4.1.4. Výstavba sociálních a obecních bytů**

Jak už bylo charakterizováno v teoretické části práce, v České republice existují programy a dotace zaměřené na výstavbu obecních a sociálních bytů, které mají za cíl poskytnout dostupné bydlení pro znevýhodněné skupiny osob. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR nabízí dotační a úvěrový program na pořízení sociálních a dostupných bytů a domů (56). Tato podpora je otevřena na základě výzvy nařízení vlády č. 112/2019 Sb. (57) a obce si tak mohou žádat o tuto podporu, která může dosahovat až 100 %. (57)

V průzkumech se ukazuje, že nedostatek sociálních bytů je vážný problém v mnoha obcích, zejména pro mladé rodiny, seniory a sociálně slabé rodiny. Velikostní struktura sociálních bytů se liší podle potřeb obyvatel a obcí, přičemž existuje poptávka zejména po menších bytech pro osamělé seniory a osoby opouštějící azylové domy (58).

Koláčový graf zobrazuje rozdělení obcí ČR dle dostupnosti obecních a sociálních bytů. Celkem jsou znázorněny čtyři kategorie: modrá barva představující obce, které mají obecní byty, oranžová barva představující obce, které nevlastní obecní byty, šedá barva představující obce, které vlastní sociální byty a žlutá barva, která reprezentuje obce nevlastnící sociální byty.

**Graf 6 Počet obecních a sociálních bytů ve vlastnictví obcí z roku 2016**



Zdroj: vlastní zpracování (2024), MPSV (2016)

Graf ilustruje, že většina obcí disponuje obecními byty, zatímco menší část nemá obecní ani sociální byty. Obce s dostupnými sociálními byty jsou méně časté než ty s obecními byty. Tento graf může sloužit k posouzení situace v oblasti obecního a sociálního bydlení a může být užitečný pro plánování bytové výstavby.

Podle analýzy struktur obecních bytů od MPSV z roku 2016 je plánována výstavba nových bytů v celé ČR pro sociální účely v některých obcích. Např. obce s méně než 1 000 obyvateli a 1 000 – 4 999 obyvateli, které nemají obecní bytový fond, plánují výstavbu nebo pořízení obecních bytů pro sociální účely. Tyto plány mohou být zaměřeny na různé cílové skupiny, jako jsou senioři, mladé rodiny nebo další sociálně potřebné skupiny.

## **4.2 Vlastní výzkumné šetření**

V rámci vlastního výzkumného šetření bude zaměřena pozornost na problematiku dostupnosti obecního a sociálního bydlení v rámci Středočeského kraje. Na základě dat ze sčítání lidu z roku 2021 bude provedena komparativní analýza mezi jednotlivými okresy kraje, přičemž specifická pozornost bude věnována rozdílům v podílu obecních a státních bytů na celkovém počtu obydlených domů a bytů.

Výzkumné šetření bude rovněž obsahovat kvantitativní analýzu dotazníkového šetření, zaměřující se na subjektivní vnímání kvality obecního a sociálního bydlení. K tomu bude využito několika proměnných, včetně sociodemografických charakteristik respondentů, hodnocení finanční situace domácností, rodinného stavu, a to vše s cílem poskytnout komplexní pohled na spokojenost s bydlením v kraji. Hodnoty spokojenosti budou analyzovány pomocí škál zahrnujících estetiku a funkčnost bydlení, přírodního a sportovního prostředí, bezpečnost, čistotu a pořádek, dostupnost městské hromadné dopravy a další infrastruktury.

#### **4.2.1 Data ze sčítání lidu 2021**

Podkapitola věnovaná analýze dat ze sčítání lidu 2021 poskytne důležitý základ pro pochopení současného stavu bytové situace ve Středočeském kraji. Tato část práce bude obsahovat podrobnou kvalitativní analýzu průzkumových dat, která odhalí rozložení obecních a státních bytů v rámci kraje a jejich dostupnost pro místní obyvatele. Budou zde zahrnuta specifická data, jako je celkový počet obydlených domů a bytů, počet obecních a státních bytů a jejich podíl na celkovém počtu domů a bytů, což umožní vyvodit závěry o míře pokrytí potřeb obyvatelstva v této oblasti.

Detailní srovnání mezi okresy odhalí rozdíly ve struktuře bytového fondu, s důrazem na rozdílnou dostupnost obecních a státních bytů v jednotlivých regionech. Budou představena specifika okresů s nejvyšším a nejnižším podílem těchto bytů na celkovém počtu obydlených jednotek. Tato analýza nám umožní identifikovat okresy s potenciálním nedostatkem sociálního bydlení a oblasti, kde by mohly být případné intervence nejúčinnější.

V další části podkapitoly bude provedeno testování hypotéz, například, jestli existuje statisticky významná korelace mezi počtem obydlených domů a bytů a počtem obecních a státních bytů, nebo jaký je vztah mezi celkovým počtem hospodařících domácností a počtem obecních a státních bytů. Výsledky tohoto testování nám poskytnou důkazy o vztazích mezi bytovým fondem a demografickou strukturou kraje.

## Analýza průzkumových dat

Následující tabulka poskytuje přehled o počtu obydlých domů a bytů celkem v roce 2021 pro Středočeský kraj a jeho jednotlivé okresy. Tabulka také uvádí počty obecních a státních bytů a podíl těchto bytů vzhledem k celkovému počtu obydlých domů a bytů v daném okrese.

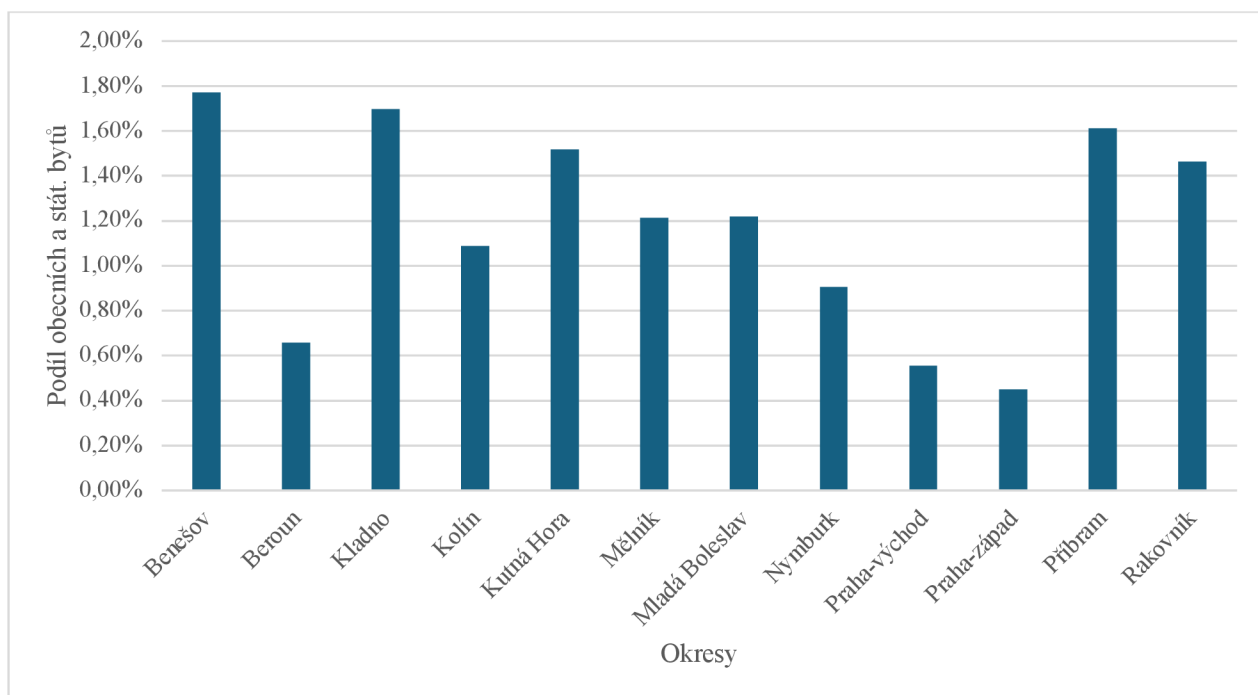
**Tabulka 1 Stav obecního a státního bydlení ve Středočeském kraji podle Sčítání lidí z roku 2021**

		Obydlé domy a byty celkem (2021)	Obecní a státní byty (2021)	Podíl obecních a státních bytů
<b>Středočeský kraj</b>		<b>330 842</b>	<b>3 641</b>	<b>1,10%</b>
v tom okresy	<b>Benešov</b>	<b>23 548</b>	<b>417</b>	<b>1,77%</b>
	Beroun	23 418	154	0,66%
	Kladno	33 838	574	1,70%
	Kolín	25 645	279	1,09%
	Kutná Hora	19 091	290	1,52%
v tom okresy	Mělník	24 658	299	1,21%
	Mladá Boleslav	27 982	341	1,22%
	Nymburk	24 822	225	0,91%
	Praha-východ	49 759	277	0,56%
	<b>Praha-západ</b>	<b>39 025</b>	<b>176</b>	<b>0,45%</b>
	Příbram	25 451	410	1,61%
	Rakovník	13 605	199	1,46%

Zdroj: vlastní zpracování (2024), ČSÚ (2021)

Dle dat ze sčítání lidu 2021 je možné vidět, že v okresech Benešov, Kladno a Příbram je podíl obecních a státních bytů na celkový počet domů a bytů nejvyšší a to kolem 1,5 až 1,8 %. Naopak nejnižší podíl obecních a státních bytů na celkový počet domů a bytů je v okresech Praha-západ, Praha-východ a Beroun, zde se podíl pohybuje kolem 0,45 až 0,7 %. Ve Středočeském kraji je podíl obecních a státních bytů 1,1 %. Srovnání lze vidět i ve sloupcovém grafu níže.

**Graf 7 Podíl obecních a státních bytů na celkový počet obydlených domů a bytů podle Sčítání lidu z roku 2021**



Zdroj: vlastní zpracování (2024), ČSÚ (2021)

Další tabulka poskytuje údaje o počtu hospodařících domácností v celém Středočeském kraji a jednotlivých okresech, počtu obecních a státních bytů, a také o podílu těchto bytů na celkovém počtu hospodařících domácností v roce 2021.

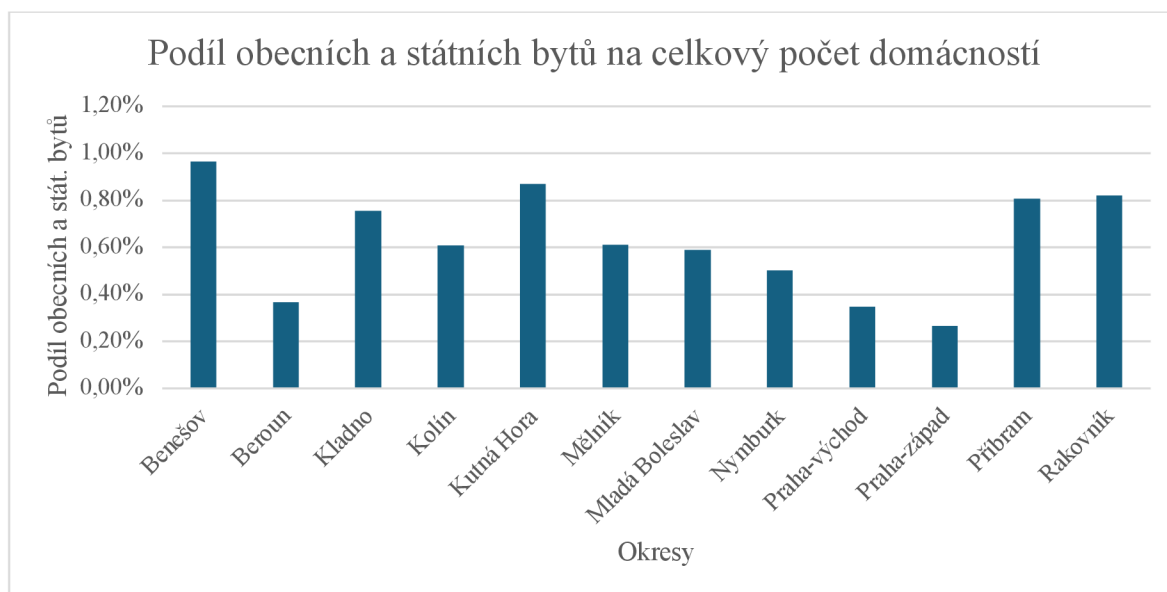
**Tabulka 2 Přehled podílu obecních a státních bytů na celkovém počtu domácností ve Středočeském kraji podle dat ze sčítání lidu z roku 2021**

		Hospodařící domácnosti celkem (2021)	Obecní a státní byty (2021)	Podíl obecních a státních bytů
<b>Středočeský kraj</b>		<b>612 940</b>	<b>3 641</b>	<b>0,59%</b>
v okresy	<b>Benešov</b>	<b>43 227</b>	<b>417</b>	<b>0,96%</b>
	Beroun	42 130	154	0,37%
	Kladno	75 857	574	0,76%
	Kolín	45 778	279	0,61%
	Kutná Hora	33 297	290	0,87%
v okresy	Mělník	48 834	299	0,61%
	Mladá Boleslav	57 859	341	0,59%
	Nymburk	44 743	225	0,50%
	Praha-východ	79 962	277	0,35%
	<b>Praha-západ</b>	<b>66 198</b>	<b>176</b>	<b>0,27%</b>
	Příbram	50 838	410	0,81%
	Rakovník	24 217	199	0,82%

Zdroj: vlastní zpracování (2024), ČSÚ (2021)

Pro celý Středočeský kraj je uveden počet 612 940 hospodařících domácností s celkovým počtem 3 641 obecních a státních bytů, což představuje podíl 0,59 %. V okrese Benešov je pak tento podíl 0,96 % s 43 227 hospodařících domácností a 417 obecními a státními byty. V okresech Praha-východ a Praha-západ je tento podíl výrazně nižší (0,35 % a 0,27 %), což ilustruje rozdíly v dostupnosti sociálního bydlení mezi různými částmi kraje. Toto srovnání lze vidět i v grafu níže.

**Graf 8 Podíl obecních a státních bytů na celkový počet domácností podle Sčítání lidu z roku 2021**



Zdroj: vlastní zpracování (2024), ČSÚ (2021)



## Testování hypotéz

Na základě dat ze sčítání lidu 2021 je možné otestovat níže stanovené statistické hypotézy.

**H<sub>1</sub>: S počtem obydlených domů a bytů v okresech středočeského kraje roste počet státních a obecních bytů v jednotlivých okresech.**

K vyhodnocení hypotézy je použita korelační analýza. Hodnota Pearsonova korelačního koeficientu vyšla 0,117, což udává slabší pozitivní závislost, ale dle p-hodnoty, která vyšla 0,718 není možné nulovou hypotézu na 5% hladiny významnosti zamítnout ( $0,718 > 0,05$ ). Znamená to, že se nepodařilo prokázat, že by s počtem obydlených domů a bytů v okresech Středočeského kraje rostl i počet státních a obecních bytů v jednotlivých okresech.

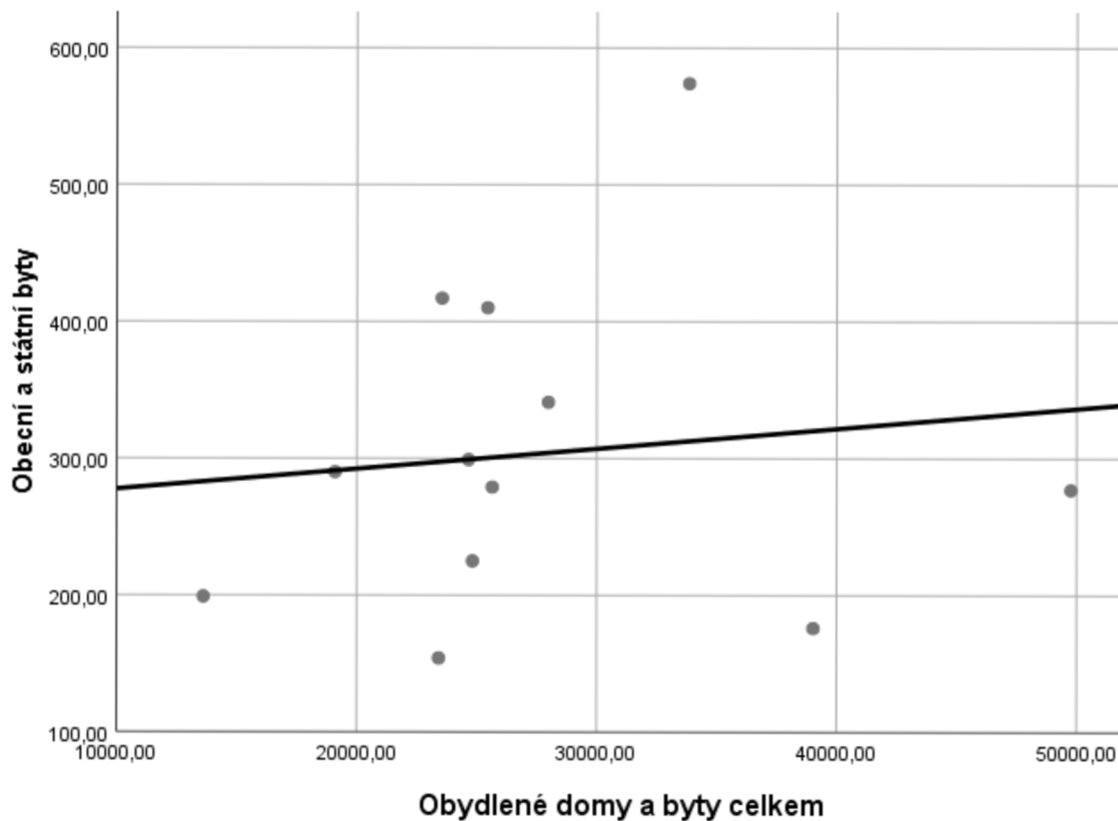
**Tabulka 3 Výsledky korelační analýzy mezi počtem obydlených domů a bytů a počtem obecních a státních bytů v okresech Středočeského kraje**

Korelační analýza		Obydlené domy a byty celkem (2021)	Obecní a státní byty (2021)
Obydlené domy a byty celkem (2021)	Pearsonův kor. koeficient	1	,117
	P-hodnota		,718
	N	12	12
Obecní a státní byty (2021)	Pearsonův kor. koeficient	,117	1
	P-hodnota	,718	
	N	12	12

Zdroj: vlastní zpracování (2024), ČSÚ (2021)

Z grafu níže lze rovněž pozorovat, že mezi danými proměnnými není lineární vztah a tedy, že by s růstem jedné proměnné rostla i proměnná druhá.

**Graf 9 Korelace mezi počtem obecních a státních bytů a obydlých domů a bytů celkem**



Zdroj: vlastní zpracování (2024), ČSÚ (2021)

**H<sub>2</sub>: S počtem hospodařící domácnosti v okresech středočeského kraje roste počet státních a obecních bytů v jednotlivých okresech.**

Hypotéza je rovněž vyhodnocena pomocí Pearsonova korelačního koeficientu. Z tabulky níže lze vidět, že hodnota korelačního koeficientu vyšla 0,388, což udává středně slabou pozitivní závislost, která je vyšší, než tomu bylo u závislosti mezi počtem obydlých domů a bytů, ale dle p-hodnoty je opět statisticky nevýznamná ( $0,212 > 0,05$ ).

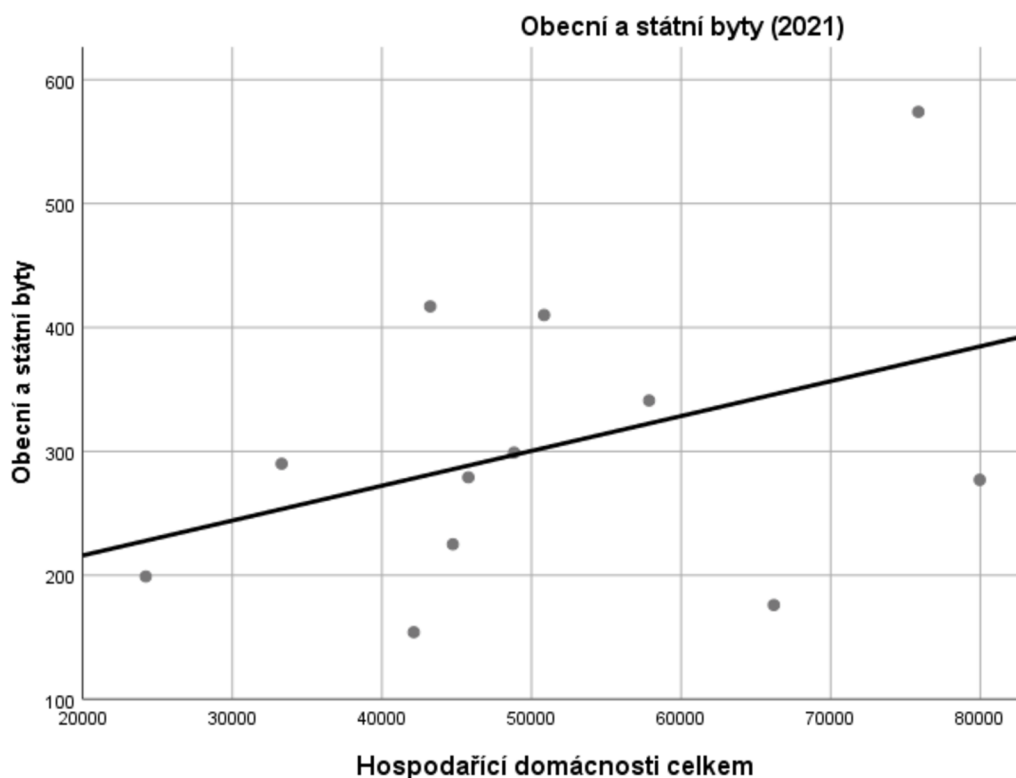
**Tabulka 4 Výsledky korelační analýzy mezi počtem hospodařících domácností a obecními a státními byty v okresech Středočeském kraji**

<b>Korelační analýza</b>		Hospodařící domácnosti celkem (2021)	Obecní a státní byty (2021)
Hospodařící domácnosti celkem (2021)	Pearsonův kor. koeficient	1	,388
	P-hodnota		,212
	N	12	12
Obecní a státní byty (2021)	Pearsonův kor. koeficient	,388	1
	P-hodnota	,212	
	N	12	12

Zdroj: vlastní zpracování (2024), ČSÚ (2021)

Vztah mezi celkovým počtem hospodařících domácností a počtem obecních a státních bytů v jednotlivých okresech Středočeského kraje lze vidět v bodovém grafu, ze které lze vyčíst slabší míru závislosti.

**Graf 10 Korelační závislost mezi hospodařícími domácnostmi a bytovým fondem v roce 2021**



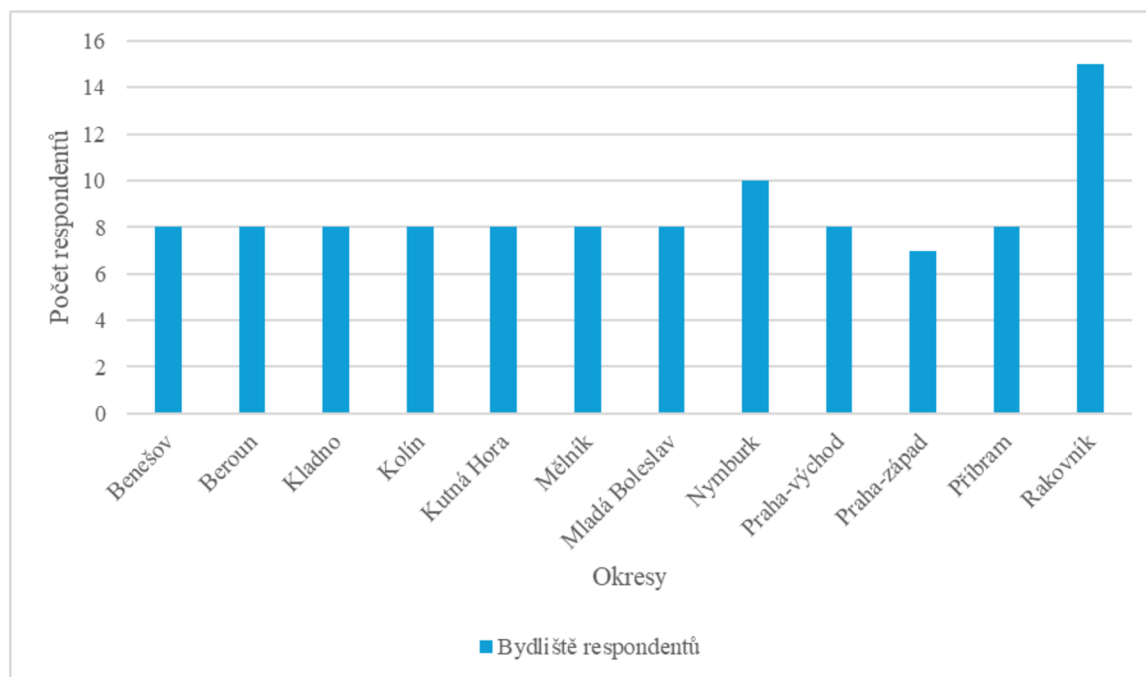
Zdroj: vlastní zpracování (2024), ČSÚ (2021)

#### 4.2.2 Dotazníkové šetření

Dotazníkové šetření se zaměřovalo na zjišťování kvality a spokojenosti bydlení v obecních a sociálních bytech ve Středočeském kraji. Jednalo se tak o strukturovaný nástroj určený k získání informací o životních podmínkách a spokojenosti nájemníků. Dotazník obsahoval široké spektrum otázek, včetně demografických údajů (okres bydliště, pohlaví, věk), informace o bydlení (velikost bytu, typ bydlení, výše nájmu), ekonomických aspektů (ekonomická aktivita, celkový čistý příjem) a sociálních aspektů (počet členů v domácnosti).

Dotazníkového šetření se zúčastnilo 104 respondentů a byli dotázáni na faktory, které ovlivnily jejich rozhodnutí bydlet v obecním nebo sociálním bytě, a na to, zda byli v poslední době postiženi zvýšením nájemného v důsledku současné ekonomické situace. Další otázky se týkali případného příjmu sociálních dávek na bydlení a pohledů respondentů na dlouhodobost jejich současného bydlení. Tyto otázky jsou uvedené v příloze 1 na str. 82. Respondenti byli zprvu rozděleni podle okresů, odkud pocházejí. To lze vidět v následujícím grafu.

**Graf 11 Rozdělení zúčastněných respondentů podle okresů Středočeského kraje**



Zdroj: vlastní zpracování (2024)

Je viditelný poměrně rovnoměrný počet respondentů z většiny okresů, kde se počet zúčastněných respondentů přibližuje hodnotě 7 až 8 respondentů. Výjimku představují okresy Nymburk, kde se počet zúčastněných rovná 10 a okres Rakovník, kde je nejvyšší počet zúčastněných dotazujících, tedy 15 respondentů.

### **Analýza dotazníkového šetření**

Na základě poskytnutých údajů je první tabulka demografickým souhrnem respondentů, kteří se zúčastnili dotazníkového šetření ohledně kvality a spokojenosti bydlení.

**Tabulka 5 Sociodemografické údaje respondentů**

<b>Proměnné</b>	<b>Kategorie</b>	<b>n</b>	<b>%</b>
Pohlaví	Muž	35	33,7
	Žena	69	66,3
Věk	18-25 let	20	19,2
	26-40 let	45	43,3
	41-59 let	31	29,8
	60-74 let	5	4,8
	75+ let	3	2,9
Status	Zaměstnanec	63	60,6
	Podnikatel, OSVČ	1	1,0
	Mateřská dovolená	15	14,4
	Invalidní důchodce	13	12,5
	Starobní důchodce	6	5,8
	Student	4	3,8
	Nezaměstnaný	2	1,9
Celkový příjem	Do 5000 Kč	2	1,9
	5000 – 10 000 Kč	8	7,7
	10 000 – 15 000 Kč	12	11,5
	15 000 – 20 000 Kč	32	30,8
	Vyšší	50	48,1
Počet členů v domácnosti	1 člen	29	27,9
	2 členové	23	22,1
	3 členové	33	31,7
	4 členové	17	16,3
	5 a více členů	2	1,9

Zdroj: vlastní zpracování (2024)

V následující tabulce respondenti odpovídali na otázky týkajícího se jejich bydlení. Konkrétně se jednalo o proměnné: velikost bytu, typ bydlení a výše nájmu. Tabulka detailně tak rozděluje respondenty dle uvedených proměnných v absolutním i relativním vyjádření.

**Tabulka 6 Přehled charakteristik bytů respondentů**

<b>Proměnné</b>	<b>Kategorie</b>	<b>n</b>	<b>%</b>
Velikost bytu	Garsonka	11	10,6
	1+1 / 1+kk	20	19,2
	2+1 / 2+kk	45	43,3
	3+1 / 3+kk	23	22,1
	4+1 / 4+kk	4	3,8
	Větší	1	1,0
Typ bydlení	Obecní byt	86	82,7
	Startovní byt pro mladé	4	3,8
	Sociální byt	14	13,5
Výše nájmu	3000 – 6000 Kč	32	30,8
	6000 – 9000 Kč	33	31,7
	9000 – 12 000 Kč	22	21,2
	12 000 – 15 000 Kč	12	11,5
	Vyšší	5	4,8

Zdroj: vlastní zpracování (2024)

Respondenti nadále v tabulce 7 odpovídali na způsob, jakým dostali informace o volných bytech v obcích, jak dlouho čekali na přidělení bytu a také zda-li bylo potřeba složit ještě jinou finanční jistinu při podání žádosti než složení kauce při podpisu nájemní smlouvy.

**Tabulka 7 Metody zjišťování volných bytů a proces výběru nájemců**

Proměnné	Kategorie	n	%
Zjištění informací o volném bytu	Úřední deska	41	39,4
	Tisk obce	2	1,9
	Stránky obce / neziskové organizace	27	26,0
	Přes známé / rodinu	25	24,0
	Sociální pracovníce / nezisková organizace	4	3,8
	Zaměstnavatel	4	3,8
Čekací doba na byt	Dědictví	1	1,0
	1-3 měsíce	36	34,6
	3-6 měsíců	28	36,5
	6-12 měsíců	15	14,4
	1-3 roky	8	7,7
	3 a více let	7	6,7
Finanční jistina	Ano	23	22,1
	Ne	81	77,9
Způsob výběru nového nájemce	Obálková metoda	12	11,5
	Losování	9	8,7
	Hlasování radou	49	47,1
	Pořadník	27	26,0
	Kdo dřív složil kauci	4	3,8
	Aukce	2	1,9
	Zaměstnavatel	1	1,0

Zdroj: vlastní zpracování (2024)

Nájemníci byli také dotazováni, zda-li jsou i nadále dostatečně informovaní o aktuálních volných bytech. Dále pokud by byli ochotni spolupracovat na zlepšení úrovně jejich bydlení, které by mohlo mít značný přínos pro pronajímatele bytů a pokud své současné bydlení považují jako dlouhodobé řešení své bytové situace.



**Tabulka 8 Postoje respondentů k informovanosti, spolupráci a dlouhodobosti bydlení**

Proměnné	Kategorie	n	%
Aktuální informace o volném bytu	Ano	32	30,8
	Ne	72	69,2
Spolupráce na zlepšení úrovně	Ano, již takto činím	15	14,4
	Ano, pokud to bude potřeba	64	61,5
	Ne, toto by měl mít na starost správce	22	21,2
	Nejsem si jistý/jistá	3	2,9
Dlouhodobé řešení bytové situace	Ano, plánuji v bytě zůstat	34	32,7
	Ano, dokud se nenaskytne jiné řešení	38	36,5
	Ne, je to pouze dočasné řešení	31	29,8
	Nejsem si jistý/jistá	1	1,0

Zdroj: vlastní zpracování (2024)

Poslední tabulka informuje o dopadech zvýšení nájmu na rozpočty domácností respondentů a o tom, zda pobírají příspěvek na bydlení či jiné sociální dávky.

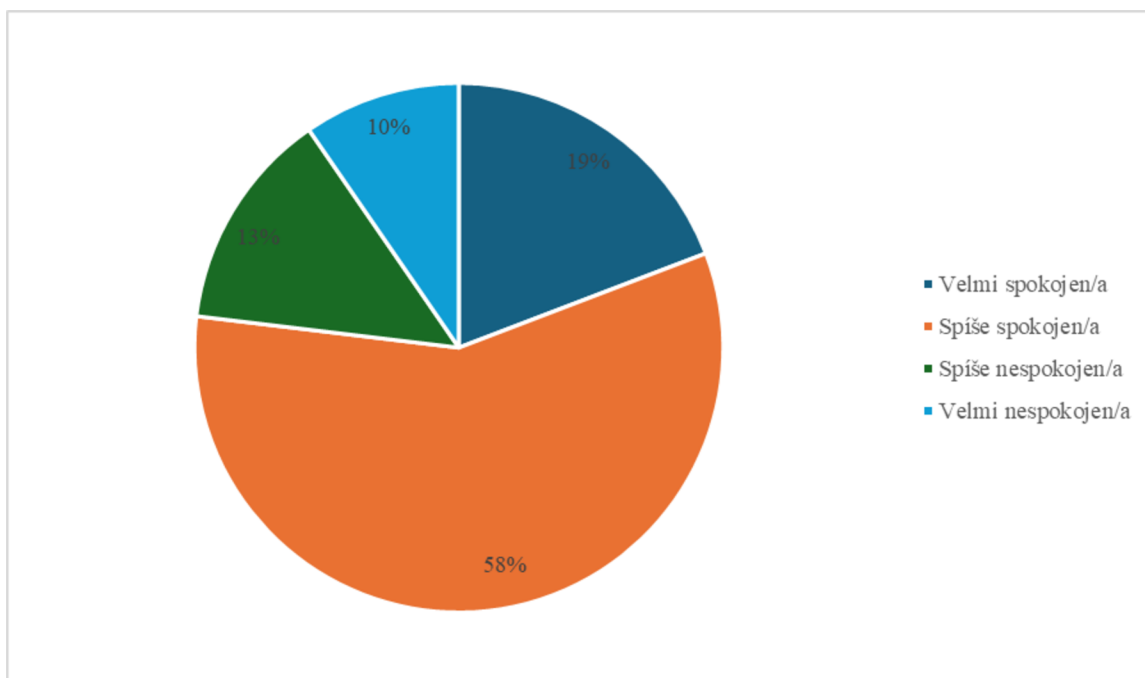
**Tabulka 9 Reakce respondentů na ekonomické změny v bydlení a příjem sociálních dávek**

Proměnné	Kategorie	n	%
Zvýšení nájemného	Ano, zasáhnutí do rozpočtu	24	23,1
	Ano, neovlivnilo to rozpočet	50	48,1
	Ne, ale chystá se k tomu	9	8,7
	Ne a nechystá se k tomu	21	20,2
Pobírání příspěvku na bydlení či jiných sociálních dávek	Ano	15	14,4
	Ne	89	85,6

Zdroj: vlastní zpracování (2024)

Následující graf zobrazuje spokojenost respondentů s komunikací s pronajímatelem ohledně problémů spojených s bydlením. Spokojenost byla kategorizována do čtyř úrovní: velmi spokojeni, spíše spokojeni, spíše nespokojeni, velmi nespokojeni.

**Graf 12 Spokojenost komunikace s pronajímatelem při řešení problémů spojené s bydlením**

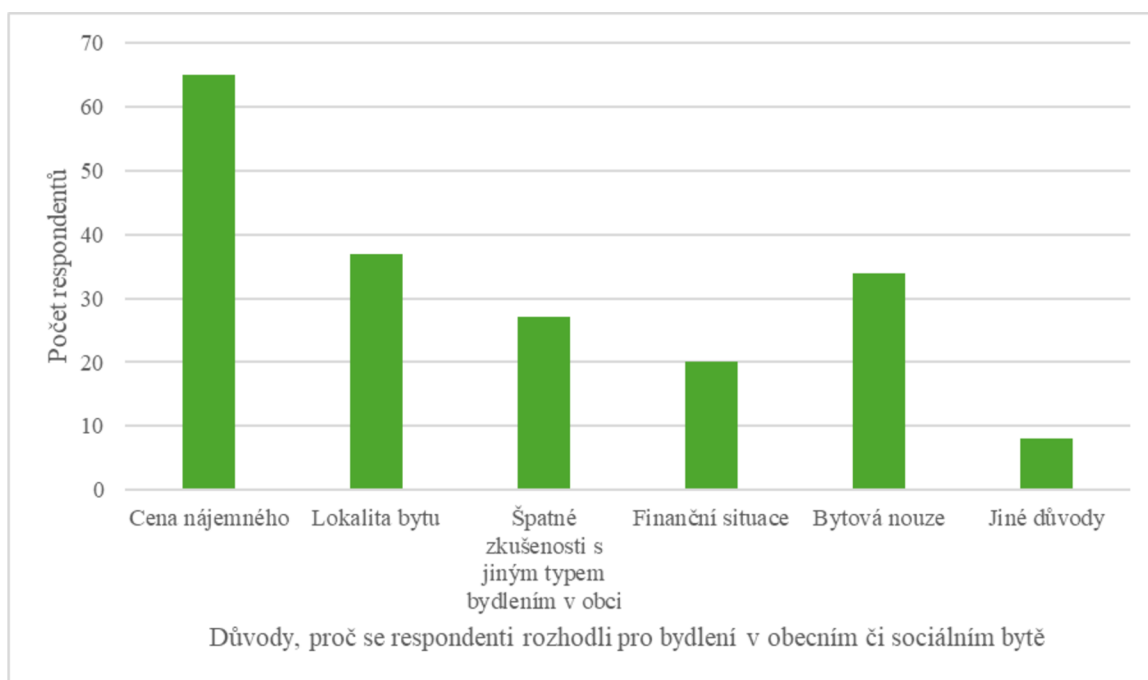


Zdroj: vlastní zpracování (2024)

Většina respondentů je spíše spokojena s komunikací, což ukazuje, že většinová zkušenost je pozitivní. Velmi spokojených je méně, 19 %. Na druhé straně, 13 % respondentů je spíše nespokojeno a 10 % je velmi nespokojeno, což poukazuje na to, že existuje skupina nájemců, která pociťuje problémy v komunikaci s pronajímatelem.

Respondenti odpovídali též na důvody, podle kterých se rozhodli nastěhovat se do obecního či sociálního bytu. To ukazuje sloupcový graf zobrazený níže. Sloupce reprezentují různé faktory, které ovlivnily jejich rozhodnutí.

**Graf 13 Důvody, proč se respondenti rozhodli nastěhovat se do sociálního či obecního bydlení**

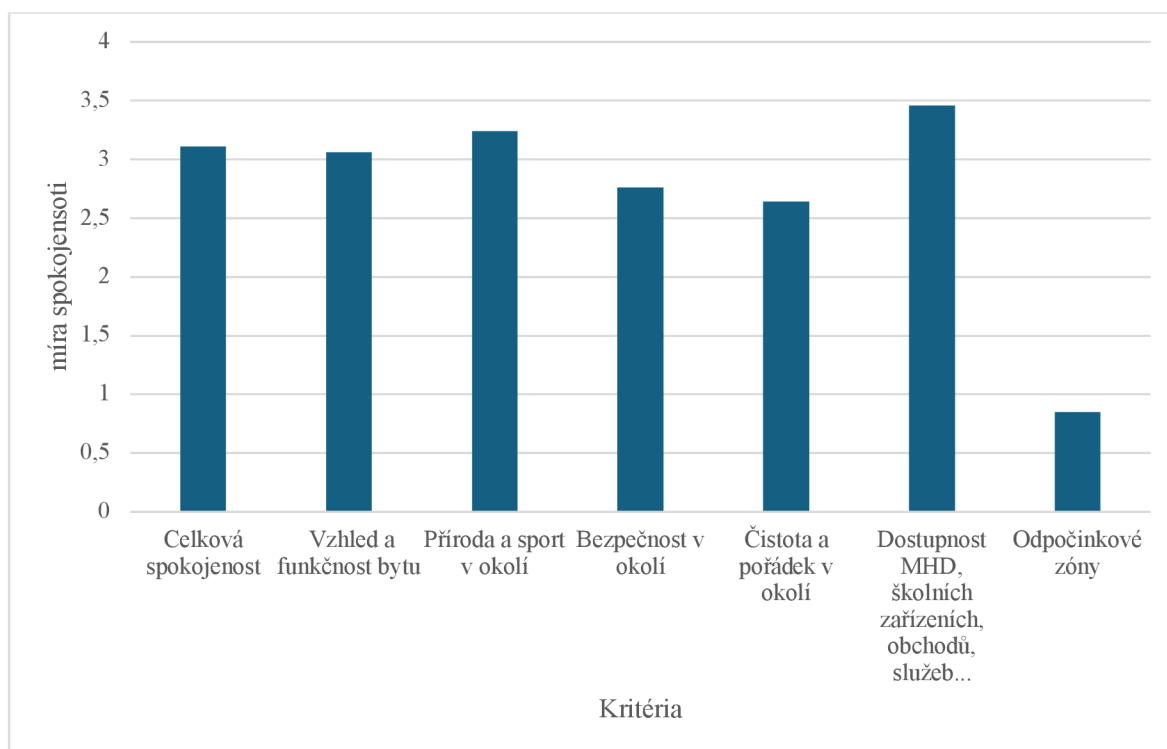


Zdroj: vlastní zpracování (2024)

Nejčastěji uváděným důvodem je „Cena nájemného“, což je v souladu s očekáváním, že obecní a sociální byty jsou často cenově dostupnější než byty od soukromých vlastníků. „Lokalita bytu“ je druhým nejčastějším důvodem, což naznačuje, že poloha bytu hraje významnou roli při rozhodování o bydlení. Dalšími faktory jsou „Špatné zkušenosti s jiným typem bydlení v obci“, „Finanční situace“ a „Bytová nouze“. Kategorie „Jiné důvody“ obsahuje nejmenší počet odpovědí, což ukazuje, že většina respondentů má konkrétní a běžné důvody pro volbu obecního nebo sociálního bydlení. Mezi jiné důvody byly uváděny např.: že byt byl nabídnut od zaměstnavatele; velikost bytu pro velkou rodinu; „jistota, že nájemníku z bytu nevyhodí“, či rozvinutá odpověď špatné zkušenosti s bytem od soukromého vlastníka.

V neposlední řadě byli respondenti vyzváni, aby uvedli svou spokojenost s bydlením z pohledu různých kritérií. Kritéria zahrnují celkovou spokojenost, vzhled a funkčnost bytu, přírodu a sport v okolí, bezpečnost, čistotu a pořádek v okolí, dostupnost MHD a služeb a odpočinkové zóny či hrací plochy pro děti. Tyto odpovědi jsou zaneseny v následujícím grafu. Odpovědi byli v tomto případě převedeny na míru spokojenosti.

**Graf 14 Spokojenost nájemníků s bydlením z pohledu různých kritérií**



Zdroj: vlastní zpracování (2024)

Podle grafu je nejvyšší spokojenost s dostupností MHD a služeb, následovaná přírodou a sportem v okolí. Nejnižší spokojenost je u odpočinkových zón, což je výrazně nižší v porovnání s ostatními kategoriemi.

Příložená tabulka poskytuje základní statistické údaje pro každou kategorii, včetně průměru, mediánu, modu, minima a maxima.

**Tabulka 10 Základní statistiky měr spokojenosti s úrovní obecního či sociálního bydlení**

	Průměr	Medián	Modus	Minimum	Maximum
Celková spokojenost	3,11	3,00	3	1	4
Vzhled a funkčnost bytu	3,06	3,00	3	1	4
Příroda a sport v okolí	3,24	3,00	3	1	4
Bezpečnost v okolí	2,76	3,00	3	1	4
Čistota a pořádek v okolí	2,64	3,00	3	1	4
Dostupnost MHD, školních zařízení, obchodů, služeb...	3,46	4,00	4	1	4
Odpočinkové zóny	,85	1,00	0	0	3

Zdroj: vlastní zpracování (2024)

Na základě těchto údajů bude testována hypotéza, zda-li míra spokojenosti s úrovní obecního či sociálního bydlení závisí na typu bydlení.

### Testování hypotézy

K otestování hypotézy bude vytvořena škála měřící míru spokojenosti s úrovní obecního či sociálního bydlení, a to dle baterie otázek měřících míru spokojenosti. Dle Cronbachova alfa je mezi baterií otázek dostatečná míra vnitřní konzistence, která má hodnotu 0,680 a je tvořena všemi otázkami na míru spokojenosti, kromě otázky týkající se odpočinkových zón, která s ostatními nekoreluje.

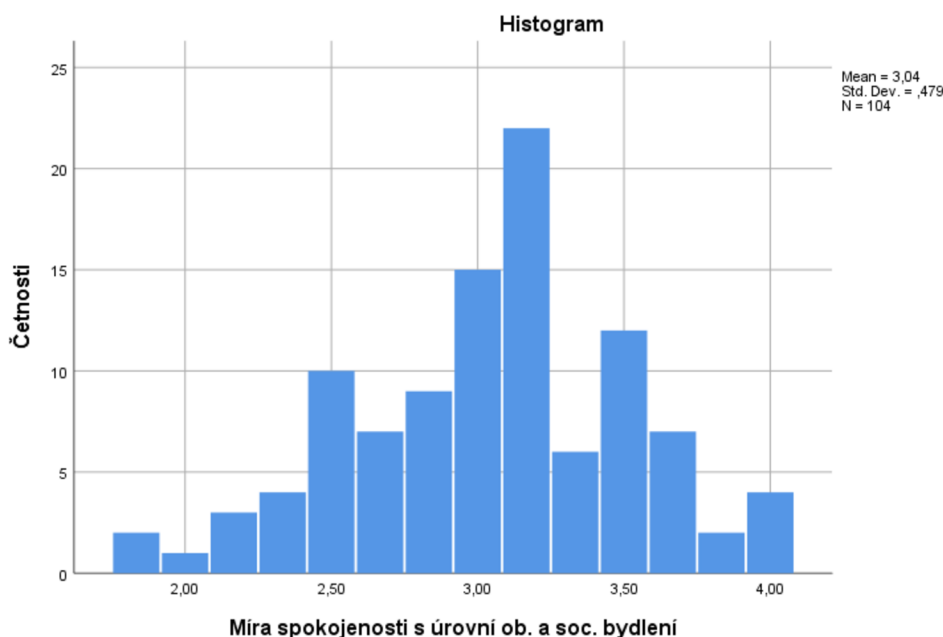
**Tabulka 11 Zobrazení reliability míru spokojenosti**

Reliabilita	
Cronbachova Alfa	N
,680	6

Zdroj: vlastní zpracování (2024)

Míru spokojenosti s bydlením je možné vidět v histogramu níže, ze kterého je patrné, že se hodnoty pohybují kolem průměrné hodnoty 3, značící spíše spokojenost s obecním a sociálním bydlením. Dle histogramu je patrné, že data mají přibližně normální rozdělení.

**Graf 15 Histogram zobrazující míru spokojenosti**



Zdroj: vlastní zpracování (2024)

**H<sub>3</sub>: Míra spokojenosti s úrovní obecního či sociálního bydlení závisí na typu bydlení.**

Z tabulky lze vidět, že hodnoty průměrů jsou u jednotlivých typů bydlení velmi podobné, a to kolem hodnoty 3 značící spíše spokojenost.

**Tabulka 12 Zobrazení základních statistik potřebných k testování hypotézy**

**Základní statistiky**

Míra spokojenosti s úrovní ob. a soc. bydlení

V jakém typu bydlení pobýváte?	N	Průměr	Směr.odchylka
Obecní byt	86	3,0310	,49541
Startovní byt pro mladé	4	3,0000	,47140
Sociální byt	14	3,1429	,39145
Celkem	104	3,0449	,47948

Zdroj: vlastní zpracování (2024)

K otestování byl použit ANOVA test, kde testové kritérium vyšlo 0,341 a p-hodnota 0,712. P-hodnota je vyšší než stanovená hladina významnosti, na základě čehož nulovou hypotézu nelze zamítnout. Neprokázalo se, že by míra spokojenosti s úrovní obecního či sociálního bydlení závisela na typu bydlení.

**Tabulka 13 Výsledky testování hypotézy podle ANOVA testu**

**ANOVA**  
Míra spokojenosti s úrovní ob. a soc. bydlení

	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
Between Groups	,159	2	,079	,341	,712
Within Groups	23,520	101	,233		
Total	23,679	103			

Zdroj: vlastní zpracování (2024)

#### **4.2.3 Rozhovory s vybranými nájemníky**

Realizované rozhovory jsou zaměřeny na hlubší porozumění zkušenostem a postojům respondentů k bydlení v sociálním či obecním bytě. Jsou sestaveny tak, aby získaly kvalitativní data o různých aspektech bytové situace, včetně délky pobytu, vnímání výhod a nevýhod, kvality bydlení, prostorového uspokojení, vztahů se sousedy a bezpečnosti.

Otázky se nadále týkají také plánů do budoucna, jakékoli potřebné změny nebo zlepšení v bydlení, komunikace se správcem bytu a údržby bytu. Celkově jsou formulovány tak, aby povzbudily otevřenou diskusi a umožnily respondentům vyjádřit své osobní názory a zkušenosti.

V rámci tohoto studijního průzkumu byla zvolena čtveřice respondentů, kteří vyjádřili ochotu spolupracovat a souhlasili s účastí na tomto rozhovoru. V souladu s regulacemi ochrany dat GDPR je však zásadní zajistit ochranu jejich osobních údajů. Z tohoto důvodu budou nadále charakterizováni takto:

- Paní Š. z okresu Nymburk;
- Paní E. z okresu Rakovník;
- Paní I. z okresu Nymburk;
- Pan H. z okresu Mladá Boleslav.

S paní Š. probíhal rozhovor osobně v únoru roku 2024. U paní E., paní I. a pana H. probíhaly rozhovory v březnu roku 2024 online prostřednictvím e-mailové korespondence. Respondenti k rozhovoru přistoupili dobrovolně a na zodpovězené otázky měli dostatečný časový prostor. Rozhovor probíhal dle připravené struktury otázek, které byly podobné jako v dotazníkovém šetření, avšak byl respondentům ponechán volný prostor pro

vyjádření. Výsledky z rozhovorů jsou kvalitativně analyzovány a kompletně přepsány v příloze 2 na str. 86.

### **Výstupy z rozhovoru**

Na základě poskytnutých rozhovorů s obyvateli sociálních/obecních bytů ze 3 okresů (Nymburk, Rakovník a Mladá Boleslav) lze identifikovat několik klíčových aspektů a problémů, se kterými se setkávají. Tyto zásadní informace budou pro lepší analýzu rozděleny na společné a individuální zkušenosti.

- **Společné zkušenosti:**

Při rozhovorech s respondenty se projevilo pár aspektů, které měli společné. Mezi tyto aspekty se řadí např. **finanční dostupnost**, kterou nájemníci uvedli jako hlavní výhodu. Výše nájemného vyzvaných respondentů se pohybuje od 4 523 Kč za garsonku v Mladé Boleslavi po 7 000 Kč za 3+1 byt v Rakovníku, což je výrazně nižší než běžné tržní nájemné v těchto oblastech. Dále pak jako výhodu uvedli přístup k veřejným službám, jako jsou **školy, lékaři a MHD**, což lze uvést jako důležitý faktor spokojenosti s bydlením. Většina respondentů hodnotí přístup k těmto službám pozitivně, což naznačuje, že umístění jejich bytů je strategicky výhodné.

Co ale nájemníkům velice znepríjemnilo jejich bydlení, byli např. **potíže s vybavením a stavem bytů při nastěhování**. Mnozí nájemníci čelili či čelí problémům se skromným nebo zastaralým vybavením bytu. Někteří si stěžují dokonce na zanedbaný stav bytu nebo na to, že museli na vlastní náklady provést rekonstrukce. Výrazným problémem, který se opakovaně objevuje, je obtížná **komunikace s pronajímatelem**, zejména pokud jde o řešení problémů v bytě, údržbu a opravy. Někteří respondenti pak nadále vyjádřili obavy o své bezpečnosti a čistoty ve společných prostorech domu.

- **Individuální zkušenosti:**

I když nájemníci v rozhovorech projevili pár společných zkušeností, v rozhovorech se objevilo i pár individuálních zkušeností ať už při nastěhování nebo po nějaké době bydlení v těchto bytech. Tyto individuální zkušenosti jsou rozděleny podle nájemníků, s kterými proběhly rozhovory.



### **Paní Š. z okresu Nymburk**

Paní Š. se potýkala s problémy ihned po nastěhování, když zjistila, že vybavení bytu neodpovídalo tomu, co bylo slíbeno v nájemní smlouvě. Její nájemní smlouva je každoročně automaticky prodloužena, což jí sice přináší určitou míru její bytové stability, avšak s roční nejistotou ohledně budoucnosti.

### **Paní M. z okresu Rakovník**

Paní M. se nastěhovala do tzv. „holobytu“, jediné vybavení v bytě byl bojler. Po vlastní rekonstrukci bytu, kterou financovala, čelila paradoxní situaci, kdy její nájemné bylo zvýšeno na základě vylepšeného stavu bytu. Zvýšené nájemné a špatný stav bytu při přebírání jsou pro ní hlavními nevýhodami.

### **Paní I. z okresu Nymburk**

Na rozdíl od ostatních respondentů, Paní I. hlásí pozitivní zkušenosti s komunikací s pronajímatelem, což jí umožnilo řešit potřebné záležitosti bez větších problémů a ačkoli má dostatek prostoru pro své potřeby, uvítala by přidané pohodlí v podobě balkonu nebo kumbálu, což ukazuje na různorodost individuálních potřeb a preferencí v bydlení.

### **Pan H. z okresu Mladá Boleslav**

Pan H. vyjádřil vysokou míru spokojenosti s bydlením, zejména s ohledem na finanční dostupnost a výhody, které mu startovní byt přináší. Jeho smlouva na dobu určitou, spojená s podmínkami jako je mít stavební spoření a pracovní úvazek v regionu, naznačuje specifické požadavky některých programů startovního bydlení pro mladé, které mohou ovlivnit dostupnost a stabilitu bydlení pro nájemníky.

## **Zhodnocení a doporučení**

Tato podkapitola se nadále zaměřuje na zhodnocení výsledků výzkumu, které poskytuje ucelený pohled na bytovou situaci ve Středočeském kraji. Podkapitola se bude věnovat především interpretaci zásadních zjištění a jejich implikacím pro budoucí vývoj v oblasti bydlení v regionu. Důraz bude kladen na doporučení pro zlepšení situace v sektoru bydlení, přičemž je zaměřeno na možnosti zvýšení dostupnosti a kvality bydlení, zlepšení podmínek pro sociální slabší skupiny a efektivnější správu a komunikaci mezi nájemníky a pronajímateli bytů. V této souvislosti se budou také reflektovat názory a zkušenosti obyvatel zjištěné prostřednictvím dotazníkového šetření a rozhovorů, které nabízejí

důležitý pohled na reálné potřeby a přání nájemníků žijících v sociálním či obecním bydlení. Na základě těchto poznatků budou navrženy doporučení, podle kterých by se měla bytová politika v kraji řídit, aby bylo možné efektivně řešit identifikované problémy a zlepšit bytové podmínky.

### **4.3 Finální zjištění**

Z analýzy praktické části práce vyplývá, že bytová situace ve Středočeském kraji je ovlivněna řadou faktorů, včetně demografického vývoje, geografické polohy, ekonomické aktivity a dostupnosti sociálního a obecního bydlení. Výsledky ukazují rozmanitost a komplexnost bytové problematiky v regionu a odhalují specifické výzvy, se kterými se jednotlivé okresy potýkají.

- **Demografický vývoj a suburbanizace**

Středočeský kraj zaznamenal pravidelný přírůstek obyvatelstva, což je spojeno s procesem suburbanizace a stěhováním mladých lidí do satelitních obytných celků v okolí Prahy. To má přímý dopad na poptávku po bydlení a je nutno reagovat zvýšením nabídky bydlení, aby se uspokojily potřeby rostoucí populace.

- **Ekonomická aktivita**

Středočeský kraj poukazuje na silné stránky regionu v podobě dynamického ekonomického prostředí a vysoké zaměstnanosti. Zároveň však upozorňuje na výzvy spojené s nerovnoměrným rozložením ekonomických příležitostí mezi jednotlivé okresy a potřebou dalšího rozvoje infrastruktury a bydlení, aby bylo možné uspokojit rostoucí poptávku po kvalitním bydlení a podporovat ekonomickou prosperitu celého kraje.

- **Bytová výstavba**

Data o bytové výstavbě ukazují, že Středočeský kraj hraje významnou roli v celostátním kontextu. Ačkoliv se objevuje roční kolísání v počtu zahájených a dokončených bytů, kraj si udržuje vysokou pozici v mezikrajském srovnání. Je důležité podotknout, že kraj musí reagovat na vysokou poptávku po bydlení nejen zvýšením počtu bytů, ale také zlepšením jejich kvality.

- **Sociální a obecní bydlení**

Analýza ukázala značné rozdíly v dostupnosti sociálního a obecního bydlení mezi jednotlivými okresy kraje. Zatímco některé obce mají dostatečný počet těchto bytů, jiné čelí významnému nedostatku, např. Benešov vlastní 2000 bytů a evidují 20-24 žádostí na 1 volný byt (59) nebo Kutná Hora vlastní 350 bytů a eviduje 7-10 žádostí na 1 volný byt (60). To poukazuje na potřebu cílené politiky a investic do tohoto typu bydlení, aby se zajistila lepší dostupnost bydlení pro cílové skupiny. Podle aktuálních zpráv ale Středočeský kraj vyhrazuje v roce 2024 dotace v hodnotě 13 miliónů bytů na podporu obecního bydlení. Tyto dotace by měly být primárně určené pro malé obce. (61)

- **Zhodnocení dotazníkového šetření a rozhovorů**

**Dotazníkové šetření** odhalilo různé stupně spokojení a široké spektrum témat, včetně spokojenosti s bydlením, ekonomických aspektů života v obecních nebo sociálních bytech, a komunikace s pronajímatelem.

Výsledky ukázaly, že spokojenost s bydlením se lišila, přičemž někteří respondenti vyjádřili vysokou míru spokojenosti, zatímco jiní uváděli problémy, jako jsou nedostatečné údržby a opravy, nebo vysoké nájemné. To ukazuje na potřebu zlepšit úroveň služeb a údržbu bytů, stejně jako přezkoumat strukturu nájemného, aby bylo spravedlivější a přiměřenější k příjmům nájemníků.

Mnoho respondentů poukázalo na cenovou dostupnost jako hlavní výhodu obecního a sociálního bydlení. Nicméně, někteří z nich zároveň čelili finančním obtížím, zejména pokud došlo k nečekanému zvýšení nájmu. To naznačuje, že je potřeba lepší finanční podpory a větší předvídatelnosti nákladů na bydlení pro nájemníky.

Dále bylo poukázáno na komunikaci s pronajímatelem. Zatímco někteří nájemníci byli s komunikací spokojeni, jiní zaznamenali problémy, jako je nedostatečná reakce na požadavky týkající se údržby. Zlepšení komunikace a zavedení efektivnějšího systému řešení stížností by mohlo výrazně zlepšit vztahy mezi nájemníky a pronajímateli bytů.

**Rozhovory** poskytly hlubší vhled do individuálních zkušeností a povědomí o specifických problémech, které dotazníkové šetření nemuselo plně zachytit. Odhalily tak široké spektrum zkušeností, od velké spokojenosti s bydlením až po značné frustrace z nedostatků v bytě nebo problémů s pronajímatelem. Tyto osobní příběhy poskytují cenné informace pro pochopení, jak různé situace mohou ovlivnit každodenní život nájemníků.

## 4.4 Řešení stávající situace

Vzhledem k zjištěným nedostatkům z praktické části práce a identifikovaným problémům a výzvám v oblasti sociálního a obecního bydlení ve Středočeském kraji, mohou být následující doporučení velmi pomocná pro zlepšení situace:

- **Zvýšení počtu dostupných sociálních a obecních bytů**

Pro zajištění dostupnosti bydlení pro všechny socioekonomické skupiny je nezbytné zvýšit počet sociálních a obecních bytů, zejména pro sociálně slabší skupiny (samoživitelé, senioři) a mladé rodiny. To může zahrnovat novou výstavbu, což může zahrnovat osvojení vhodných pozemků pro výstavbu sociálních a obecních bytů, přičemž by preference měla být dána lokalitám s dobrou dostupností služeb a infrastruktury. Zvýšení počtu těchto bytů lze i dosáhnout rekonstrukcí stávajících nevyužitých objektů, které by mohly být přeměny na bytové jednotky – to mohou být nevyužité prázdné kancelářské budovy nebo bývalé průmyslové areály.

- **Investice do rekonstrukce a údržby stávajícího bytového fondu**

Zlepšení kvality bydlení je podstatné pro zvýšení spokojenosti obyvatel. Investice do rekonstrukce a údržby bytů mohou zahrnovat energetické úpravy, např. izolace, výměna oken či instalace úsporného osvětlení. Mohli by se zavést i obnovitelné zdroje energie, jako jsou solární panely, pro snížení energetických nákladů a zvýšení udržitelnosti bydlení. Dále by mohlo dojít k modernizaci vybavení a zlepšení bezpečnosti v domě. To může zahrnovat modernizaci vybavení bytů (vč. kuchyní, koupelen a vytápění) pro zvýšení komfortu obyvatel a instalace bezpečnostních kamer a bezpečnostních dveří pro ochranu nájemníků.

- **Zlepšení komunikace mezi nájemníky a pronajímateli bytů**

Efektivnější komunikace a rychlé řešení problémů mohou výrazně zlepšit vztahy mezi nájemníky a pronajímateli. Vývoj a zavedení online platformy nebo mobilních aplikací, které umožní nájemníkům snadno hlásit problémy a sledovat jejich řešení. Zřízení seznamu potřebných kontaktů (vč. kontaktu na člověka starající se o údržbu bytů), který by byl pro nájemníky dostupný, by mohlo být také jedním z vhodných opatření pro lepší komunikaci.

- **Flexibilizace podmínek pro získání bydlení**

Prizpůsobení kritérií pro získání sociálního a obecního bydlení aktuálním potřebám obyvatelstva. Kritéria by měla zohledňovat různé životní situace, včetně nízkých příjmů, rodinného stavu, zdravotního postižení, stáří nebo riziko bezdomovectví. Je důležité, aby kritéria byla dostatečně flexibilní a aby mohla reflektovat měnící se sociální a ekonomické podmínky. Pro zajištění spravedlivého přístupu k bydlení může být užitečné stanovit priority pro určité skupiny, jako jsou např. mladé rodiny, senioři, lidé se zdravotním postižením či samoživitelé.

Tato doporučení mohou přispět k dlouhodobému zlepšení situace v oblasti sociálního a obecního bydlení ve Středočeském kraji a zvýšit spokojenost a kvalitu života jeho obyvatel. Implementace těchto opatření vyžaduje spolupráci mezi veřejným sektorem, soukromým sektorem a neziskovými organizacemi.

## 5 Závěr

Bydlení se řadí mezi základní životní podmínky každého člověka, které odráží nejenom finanční situaci daného jedince, ale může určit i jeho sociální postavení. Obydlí představuje pro jedince bezpečí a životní jistotu, ve kterém tráví hodně volného času a upravuje si ho k obrazu svému. Člověk se může setkat s mnoha problémy při hledání svého ideálního bydlení, např. s dostupností, kvalitou, místem a také cenou.

Téma bydlení je z důvodu rostoucích cen nájemních bytů od soukromých vlastníků v poslední době stále více aktuálním tématem, a to z toho důvodu, že se stává finančně nedostupné pro stále větší skupinu obyvatel, včetně sociálně slabších a mladé generace, která se snaží osamostatnit od rodiny. Tyto skupiny si nejsou ze začátku své vlastní bydlení zajistit. Kromě nájemního bydlení či pořízení bytu díky dlouhodobé půjčce se jedinec obrací na alternativní formy bydlení, což může být sdílení bytu formou podnájmu nebo zmiňované obecní či sociální bydlení, které je tématem této bakalářské práce.

Cílem této je u vybraného územního samosprávného celku provést komplexní analýzu současného stavu v oblasti sociálního a obecního bydlení. Práce si dala za cíl identifikovat, jak efektivně jsou tyto formy bydlení poskytovány a jak dobře reagují na potřeby obyvatelstva. Na základě tohoto výzkumu bude podle zjištěných aspektů a navržených opatření poskytnuta praktická doporučení pro územní samosprávy, např. obecní úřady v kraji či krajský úřad. Doporučení mají za cíl přispět k zajištění dostupného a kvalitního bydlení pro všechny skupiny obyvatelstva, zejména pro sociálně a zdravotně znevýhodněné, mladé rodiny a seniory, a tím podpořit sociální soudržnost a ekonomický rozvoj kraje.

Praktická část práce se zabývala komplexní analýzou sociálního a obecního bydlení ve Středočeském kraji. V průběhu tohoto výzkumu se identifikovalo několik prosperujících zjištění, které odrážejí současný stav a vývoj oblasti bydlení v kraji. Bylo zjištěno, že Středočeský kraj, přestože je nejlidnatějším a největším krajem v České republice, čelí výzvám spojeným s poskytováním dostupného a kvalitního bydlení pro své obyvatele.

Analýza demografického vývoje a ekonomické aktivity ukázala na dynamický růst populace, který je primárně poháněn migrací, zejména mladých rodin, do satelitních obytných celků v okolí Prahy. Tato skutečnost má přímý dopad na zvyšující se poptávku po bydlení v kraji. Nicméně, přestože se výstavba nových bytů snaží co nejlépe reagovat na zvyšující se poptávku, stále se nachází významné mezery ve zpřístupnění sociálního a obecního bydlení pro znevýhodněné skupiny.

Dotazníkové šetření odhalilo, že spokojenost s obecním a sociálním bydlením je proměnlivá a často závisí na několika faktorech, včetně umístění bytů, jejich velikosti a stavu, jakož i na kvalitě služeb poskytovaných pronajímatelem bytů. Z výzkumu také vyplývá, že je třeba zlepšit informovanost obyvatel o dostupnosti sociálních a obecních bytů, stejně jako proces výběru nájemců.

Na základě zjištěných dat a analýzy jsou výše uvedené doporučení pro následující opatření pro územní samosprávy, obecní úřady či krajský úřad. Doporučení vyžadují koordinovaný přístup a společné úsilí všech zúčastněných stran. Pouze tak lze efektivně řešit výzvy spojené s bydlením ve vybraném kraji a zlepšit kvalitu života jeho obyvatel.

## 6 Seznam použitých zdrojů

1. SVATOŠOVÁ, Libuše a KÁBA, Bohumil. Statistické metody I. V Praze: Česká zemědělská univerzita, Provozně ekonomická fakulta, 2007. ISBN 978-80-213-1672-0.
2. SOUČEK, Eduard. Statistika pro ekonomy. Praha: Vysoká škola ekonomie a managementu, 2006. ISBN 80-86730-06-9. stránka 140.
3. CRONBACH, Lee J. Coefficient alpha and the internal structure of tests. *Psychometrika* [online]. 1951, roč. -, vol. 16, no. 3, ISSN (print) 0033-3123 (online) 1860-0980.
4. POLÁKOVÁ, Olga. Bydlení a bytová politika. Praha: Ekopress, 2006. ISBN 80-86929-03-5.
5. VALENTOVÁ, Božena. Bytové politiky v zemích Evropské unie - Christian Donner - stručný výtah z první části studie. Ministerstvo pro místní rozvoj [online]. 2024, Dostupné z: <https://mmr.gov.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika/statistiky-analyzy/analyzy-a-odborne-texty-z-oblasti-bydleni/ostatni-odborne-texty/bytove-politiky-v-zemich-evropske-unie-christian> [cit. 2023-09-01].
6. KREBS, Vojtěch a DURDISOVÁ, Jaroslava. Sociální politika. 2015. Praha: Codex Bohemia, 2015. ISBN 978-80-7478-921-2.
7. LUX, Martin a KOSTELECKÝ, Tomáš. Bytová politika: teorie a inovace v praxi. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON), 2011. ISBN 978-80-7419-068-1.
8. MINISTERSTVO PRÁCE A SOCIÁLNÍCH VĚCÍ. Příspěvek na bydlení. Online. Nedatováno. Dostupné z: <https://www.mpsv.cz/-/prispevek-na-bydleni>. [cit. 2023-10-23].
9. GOLA, Petr a Jan VAŘEČKA. Slevy na dani: Kdy je můžete uplatnit? *E15.cz* [online]. 2023-03-30. Dostupné z: <https://www.e15.cz/finexpert/danove-priznani/slevy-na-dani-kdy-je-muzete-uplatnit-1355964> [cit. 2023-10-23]
10. Zákon č. 2/1993 Sb. Listina základních práv a svobod
11. Ústavní soud. Online. V ČR chybí zákon o sociálním bydlení. Dlouhodobá nejistota občanů týkající se bydlení může ohrozit důvěru v demokratický právní stát. 2023-05-03. Dostupné z: <https://www.usoud.cz/aktualne/v-cr-chybi-zakon-o-socialnim-bydleni-dlouhodobajistota-obcanu-tykajici-se-bydleni-muze-ohrozit-duveru-v-demokraticky-pravni-stat>. [cit. 2024-02-28].
12. Zákon č. 2/1993 Sb. Listina základních práv a svobod, odst. 2, článek 10,
13. Zákon č. 2/1993 Sb. Listina základních práv a svobod., odst. 2, článek 12
14. Evropská úmluva o ochraně lidských práv., odst. 2, článek 8
15. § 2236, Zákon č. 82/2012 Sb. občanského zákoníku., Online., *Zákony pro lidi*. 2012. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89#cast3>. [cit. 2024-01-25].
16. SELUCKÁ, Markéta; DOBROVOLNÁ, Eva; VITOUL, Vlastimil a ŠTĚPÁNOVÁ, Silvie. Vlastnictví bytu. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). Praha: Wolters Kluwer, 2018. ISBN 978-80-7552-679-3.
17. MATZNER, Jiří. Právní prostor. Online. Označování pozemků a bytových jednotek pro účely katastrálních řízení. 2022, 2022-05-03. Dostupné z:



- <https://www.pravniprostor.cz/clanky/procesni-pravo/oznacovani-pozemku-bytovych-jednotek-pro-ucely-katastralnich-rizeni>. [cit. 2024-02-23].
18. § 1159 Zákon č. 82/2012 Sb. občanského zákoníku. Online. Zákony pro lidi. 2012. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89#cast3>. [cit. 2024-01-25].
  19. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 2201
  20. TARABA, Milan a Lenka VESELÁ. Rádce nájemníka bytu. 8., zcela přepracované vydání. Praha: Grada, 2015. Právo pro každého (Grada). ISBN 978-80-247-5030-9.
  21. Zákony pro lidi. Online. Zákon č. 82/2012 Sb. občanského zákoníku, § 2202 - § 2204. 2012. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89#cast3>. [cit. 2024-01-25].
  22. SELUCKÁ, Markéta a Lukáš, HADAMČÍK. Nájem bytu a domu po rekonstrukci soukromého práva. Praha: Wolters Kluwer, 2015. Právní monografie. ISBN 978-80-7478-837-8.
  23. LAVICKÝ, Petr a Petra, POLIŠENSKÁ. Judikatura k rekonstrukci – Nájem a pacht. Praha: Wolters Kluwer, 2016. ISBN 978-80-7552-181-1
  24. PREUSS, Ondřej. Vše o nájmu aneb jak napsat nájemní smlouvu. Online. 2023, 2023-08-07. Dostupné z: <https://dostupnyadvokat.cz/blog/vse-o-najmu>. [cit. 2024-03-15].
  25. Bezouška, Petr - Nájem v novém soukromém právu (zejména nájem bytu). Aktuální otázky. Srovnávací komentář, ISBN 978-80-7598-092-2
  26. *Občanský zákoník: komentář*. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. ISBN 978-80-7478-638-9.
  27. *Cdo 566/99 Nájem bytu. Vady bránící užívání bytu*. Online. Zákony pro lidi. 2012. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/judikat/nscr/25-cdo-566-99>. [cit. 2024-02-05].
  28. *Cdo 1423/2006 Usnesení NS ze dne 20.09.2006*. Online. Zákony pro lidi. 2012. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/judikat/nscr/26-cdo-1423-2006>. [cit. 2024-02-05].
  29. SERVUS, Stanislav. *Obec jako správce majetku, vybrané prvky s ohledem na rekonstrukci*. Online. Deník veřejné správy. 2013-11-25. Dostupné z: <https://www.dvs.cz/clanek.asp?id=6623395>. [cit. 2024-02-29].
  30. HAVLAN, Petr a JANEČEK, Jan. *Majetek územních samosprávných celků v teorii a praxi*. Praha: Linde Praha, 2013. ISBN sbn978-80-7201-899-4.
  31. POTĚŠIL, Lukáš. *Zákon o obcích: komentář*. Beckovy komentáře. V Praze: C.H. Beck, 2019. ISBN 978-80-7400-739-2.
  32. *Obecní bydlení z pohledu práva na rovné zacházení a role obcí při řešení bytové nouze: Výzkum veřejného ochránce práv 2010*. Online. Beckovy komentáře. V Praze, 2020. Dostupné také z: [https://www.ochrance.cz/uploads-import/ESO/69-2019-DIS-JMK-vyzkum\\_obecni\\_bydleni.pdf](https://www.ochrance.cz/uploads-import/ESO/69-2019-DIS-JMK-vyzkum_obecni_bydleni.pdf).
  33. § 986, Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
  34. § 2236, Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
  35. *Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník (konsolidované znění)*. Online. Beckovy komentáře. V Praze, Nedatováno. Dostupné také z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>.
  36. VESELÍKOVÁ, Monika. *Obecní nájem. Kdo má nárok a jak ho získat?* Online. Penize.cz. 2018, 2018-04-16. Dostupné z: <https://www.penize.cz/pronajem-bytu/335230-obecni-najem-kdo-ma-narok-a-jak-ho-ziskat>. [cit. 2024-03-15].

37. PROVAZNÍKOVÁ, Romana. *Financování měst, obcí a regionů: teorie a praxe*. 3. aktualizované a rozšířené vydání. Finance (Grada). Praha: Grada Publishing, 2015. ISBN 978-80-247-5608-0.
38. NOVOTNÁ, Jan. *Přidělování bytů ve vlastnictví obce – pravidla a zásady*. Online. Deník veřejné správy. 2023-11-06. Dostupné z: <https://denik.obce.cz/clanek.asp?id=6933559>. [cit. 2024-03-15].
39. European Parliament (2013): Social Housing in the EU Note. 2013. ISSN IP/A/EMPL/NT/2012-07 PE 492.469.
40. *Koncepce bydlení České republiky 2021+*. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2021. ISBN 978-80-7538-342-6.
41. PELÍŠKOVÁ, Věra. *Seminář pro krajské koordinátory pro romské záležitosti*. Online. 2008. Dostupné z: [https://projekty.osu.cz/tsp/dokumenty/soc\\_bydleni.pdf](https://projekty.osu.cz/tsp/dokumenty/soc_bydleni.pdf). [cit. 2023-08-15].
42. OBDALOVÁ, Miroslava. *Přístup k bydlení sociálně ohrožených skupin*. Online. 2001. Dostupné z: <https://katalog.vupsv.cz/Fulltext/BydOhr.pdf>. [cit. 2023-08-18].
43. *Bezdomovci - definice bezdomovectví*. Online. 2023. Dostupné z: <https://bezdomovci.estranky.cz/clanky/definice-bezdomovectvi.html>. [cit. 2023-10-17].
44. MINISTERSTVO PRÁCE A SOCIÁLNÍCH VĚCÍ. *Koncepce sociálního bydlení ČR 2015 - 2025*. Online. Ministerstvo práce a sociálních věcí. 2015. Dostupné z: [https://www.mpsv.cz/documents/20142/225517/Koncepce\\_socialniho\\_bydleni\\_CR\\_2015-2025.pdf/4f243307-649b-ecf3-a191-3d89d33717c4](https://www.mpsv.cz/documents/20142/225517/Koncepce_socialniho_bydleni_CR_2015-2025.pdf/4f243307-649b-ecf3-a191-3d89d33717c4). [cit. 2023-10-17].
45. MINISTERSTVO PRÁCE A SOCIÁLNÍCH VĚCÍ. *Statistická ročenka z oblasti práce a sociálních věcí 2014*. Online. Ministerstvo práce a sociálních věcí. 2015. Dostupné z: [https://www.mpsv.cz/documents/20142/953091/rocenka\\_prace\\_2014.pdf/04ccaa34-3f07-0583-284c-e2a7646c3bf4](https://www.mpsv.cz/documents/20142/953091/rocenka_prace_2014.pdf/04ccaa34-3f07-0583-284c-e2a7646c3bf4). [cit. 2023-08-25].
46. *Sociální bydlení v ČR*. [Praha]: Ministerstvo práce a sociálních věcí, [2021]. ISBN 978-80-7421-246-8.
47. ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. *Charakteristika kraje*. Online. ČSÚ pro Středočeský kraj. 2024, 2024-01-18. Dostupné z: [https://www.czso.cz/csu/xs/charakteristika\\_kraje](https://www.czso.cz/csu/xs/charakteristika_kraje). [cit. 2024-03-01].
48. ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. *Základní tendence demografického, sociálního a ekonomického vývoje Středočeského kraje*. Online. ČSÚ pro Středočeský kraj. 2022, 2022-10-31. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/185536459/33012622.pdf/350fd4e7-3e3b-4d0e-81a9-eba80b66b71f?version=1.7>. [cit. 2024-03-01].
49. ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. *Základní tendence demografického, sociálního a ekonomického vývoje Středočeského kraje*. Online. ČSÚ pro Středočeský kraj. 2022, 2022-10-31. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/185536459/33012622.pdf/350fd4e7-3e3b-4d0e-81a9-eba80b66b71f?version=1.7>. [cit. 2024-03-01].
50. ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. *Základní výsledky sčítání lidu, domů a bytů - Středočeský kraj 2021*. Online. ČSÚ pro Středočeský kraj. 2023, 2023-06-28. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/213544430/17040123.pdf/13ac88eb-c419-4fa2-aa5e-54215712a5a0?redirect=https%3A%2F%2Fwww.czso.cz%2Fcsu%2Fczso%2Fobc>

- [hod\\_pohostinstvi\\_ubytovani%3Fp\\_p\\_id%3D3%26p\\_p\\_lifecycle%3D0%26p\\_p\\_sta](#)  
[te%3Dmaximized%26p\\_p\\_mode%3Dview%26\\_3](#). [cit. 2024-03-03].
51. TESAŘÍKOVÁ, Jana. Žádost o poskytnutí informací ohledně obecního / sociálního bydlení [elektronická pošta]. Message to: kroupa.[vitek@gmail.com](mailto:vitek@gmail.com) 28. 2. 2024 8:06 [cit. 2024-03-12].
  52. ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. *Bytová výstavba ve Středočeském kraji v roce 2023*. Online. Český statistický úřad. 2024, 2024-03-01. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/xs/bytova-vystavba-ve-stredoceskem-kraji-v-roce-2023>. [cit. 2024-03-04].
  53. REMSPACE. *Bytové výstavbě dominuje Středočeský kraj*. Online. Remspace. 2019, 2019-04-09. Dostupné z: <https://www.remspace.cz/clanek/bytove-vystavbe-dominuje-stredocesky-kraj/>. [cit. 2024-03-04].
  54. ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. *Bytová výstavba ve Středočeském kraji v roce 2022*. Online. Český statistický úřad. 2023. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/xs/bytova-vystavba-ve-stredoceskem-kraji-v-roce-2022>. [cit. 2024-03-04].
  55. ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. *Bytová výstavba ve Středočeském kraji v roce 2023*. Online. Český statistický úřad. 2024, 2024-03-01. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/xs/bytova-vystavba-ve-stredoceskem-kraji-v-roce-2023>. [cit. 2024-03-04].
  56. MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. *Výstavba pro obce*. Online. Ministerstvo pro místní rozvoj. 2024. Dostupné z: <https://mmr.gov.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika/programy-dotace/11111111111111111111>. [cit. 2024-03-02].
  57. NÁPLAVA, Lubomír. *Dotace na sociální a nájemní byty*. Online. Národní dotace. 2021, 2021-01-19. Dostupné z: <https://narodnidotace.cz/dotace-socialni-byty/>. [cit. 2024-03-02].
  58. FOLDYNOVÁ, I. a kol (2016) *Analýza struktury obecních bytů v ČR*. Ostrava: PROCES – Centrum pro rozvoj obcí a regionů, s.r.o.
  59. DRAHOŇOVSKÁ, Jitka. Žádost o poskytnutí informací ohledně obecního / sociálního bydlení [elektronická pošta]. Message to: kroupa.[vitek@gmail.com](mailto:vitek@gmail.com) 13. 2. 2024 11:24 [cit. 2024-03-11].
  60. HYNKOVÁ, Věra. Pronájem obecních bytů [elektronická pošta]. Message to: kroupa.[vitek@gmail.com](mailto:vitek@gmail.com) 14. 2. 2024 11:24 [cit. 2024-03-11].
  61. KROUTIL, Michal. *Středočeský kraj i v letošním roce podpoří obecní bydlení v malých obcích*. Online. 2024, 2024-02-09. Dostupné z: <https://www.dvs.cz/clanek.asp?id=6950640>. [cit. 2024-03-13].

## Legislativa

ČESKO. Usnesení č. 2/1993 Sb. Ústavního zákonu ze dne 28. 12. 1992

ČESKO. Zákon č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku ze dne 23. března 2012

ČESKO. Zákon č. 128/2000 Sb. Zákon o obcích (obecní zřízení)

ČESKOSLOVENSKO. Zákon č. 172/1991 Sb. *Zákon České národní rady o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí*

## 7 Seznam tabulek, grafů a zkratek

### 7.1 Seznam tabulek

Tabulka 1 Stav obecního a státního bydlení ve Středočeském kraji podle Sčítání lidí z roku 2021.....	50
Tabulka 2 Přehled podílu obecních a státních bytů na celkovém počtu domácností ve Středočeském kraji podle dat ze sčítání lidu z roku 2021.....	52
Tabulka 3 Výsledky korelační analýzy mezi počtem obydlených domů a bytů a počtem obecních a státních bytů v okresech Středočeského kraje.....	53
Tabulka 4 Výsledky korelační analýzy mezi počtem hospodařících domácností a obecními a státními byty v okresech Středočeském kraji.....	55
Tabulka 5 Sociodemografické údaje respondentů.....	58
Tabulka 6 Přehled charakteristik bytů respondentů.....	59
Tabulka 7 Metody zjišťování volných bytů a proces výběru nájemců.....	60
Tabulka 8 Postoje respondentů k informovanosti, spolupráci a dlouhodobosti bydlení.....	61
Tabulka 9 Reakce respondentů na ekonomické změny v bydlení a příjem sociálních dávek.....	61
Tabulka 10 Základní statistiky měř spokojenosti s úrovní obecního či sociálního bydlení.....	65
Tabulka 11 Zobrazení reliability míru spokojenosti.....	65
Tabulka 12 Zobrazení základních statistik potřebných k testování hypotézy.....	66
Tabulka 13 Výsledky testování hypotézy podle ANOVA testu.....	67

### 7.2 Seznam grafů

Graf 1 Přírůstky / úbytky obyvatel ve Středočeském kraji od roku 2002 - 2022.....	39
Graf 2 Rozdělení obyvatel v jednotlivých okresech podle hlavní ekonomické aktivity z roku 2022.....	41
Graf 3 Vyplacené příspěvky na bydlení Středočeského kraje v porovnání s celou Českou republikou (v %).....	43
Graf 4 Počet zahájených a dokončených bytů v jednotlivých okresech Středočeského kraje v roce 2022.....	45
Graf 5 Počet zahájených a dokončených bytů v jednotlivých okresech Středočeského kraje v roce 2023.....	46
Graf 6 Počet obecních a sociálních bytů ve vlastnictví obcí z roku 2016.....	48
Graf 7 Podíl obecních a státních bytů na celkový počet obydlených domů a bytů podle Sčítání lidu z roku 2021.....	51
Graf 8 Podíl obecních a státních bytů na celkový počet domácností podle Sčítání lidu z roku 2021.....	52
Graf 9 Korelace mezi počtem obecních a státních bytů a obydlených domů a bytů celkem.....	54
Graf 10 Korelační závislost mezi hospodařícími domácnostmi a bytovým fondem v roce 2021.....	55
Graf 11 Rozdělení zúčastněných respondentů podle okresů Středočeského kraje.....	56
Graf 12 Spokojenost komunikace s pronajímatelem při řešení problémů spojené s bydlením.....	62

Graf 13 Důvody, proč se respondenti rozhodli nastěhovat se do sociálního či obecního bydlení .....	63
Graf 14 Spokojenost nájemníků s bydlením z pohledu různých kritérií .....	64
Graf 15 Histogram zobrazující míru spokojenosti.....	66

### 7.3 Seznam použitých zkratek

atd.	a tak dále
ČR	Česká republika
ČSÚ	Český statistický úřad
EU	Evropská unie
FO	Fyzická osoba
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
MPSV	Ministerstvo práce a sociálních věcí
Obč. zák.	Občanský zákoník
Sb.	Sbírka zákonů a mezinárodních smluv

# Přílohy

## Příloha 1 Textový přepis dotazníkového šetření

### Dotazník ohledně kvality a spokojenosti bydlení v obecním či sociálním bytě ve Středočeském kraji

Dobrý den,

moje jméno je Vítek Kroupa a jsem student 3. ročníku bakalářského programu Podnikání a administrativa na Provozně ekonomické fakultě ČZU v Praze. V současné chvíli píšu bakalářskou práci na téma "Problematika sociálního a obecního bydlení ve Středočeském kraji". Cílem mé práce je zjištění aktuálního stavu typu tohoto bydlení v uvedeném kraji a následné posouzení efektivity poskytování obecního či sociálního bydlení. Nedílnou součástí této práce je i kvantitativní výzkum orientované na nájemníky, kteří užívají sociální či obecní byt.

Dotazník je anonymní, což znamená, že nebudu shromažďovat žádné osobní údaje, které by Vás mohly identifikovat a jeho vyplnění Vám zabere pouze 10 minut. Vaše odpovědi budou použity pouze ke zpracování bakalářské práce a následné statistické analýzy k práci.

Cílem tohoto dotazníku je získat Váš pohled na kvalitu a spokojenost, které se pojí s bydlením v obecním či sociálním bytě. Prosím, odpovídejte co nejupřímněji a podle vlastních zkušeností. Vaše hodnocení a názor je pro mě neocenitelným zdrojem informací, který mi umožní hlouběji proniknout do potřeb a přání nájemníků výše uvedených bytů. Zároveň mi výsledky přispějí k lepšímu pochopení situace a bude mít vliv na konkrétní doporučení ve výsledcích bakalářské práce.

Předem Vám chci poděkovat za Váš čas a spolupráci!

1. Jakého jste pohlaví?
  - a) Muž
  - b) Žena
  - c) Jiné
  
2. Váš věk?
  - a) 18-25 let
  - b) 26-40 let
  - c) 41-59 let
  - d) 60-74 let
  - e) Nad 75 let
  
3. V jakém okresu Středočeského kraje bydlíte?
  - a) Benešov
  - b) Beroun
  - c) Kladno
  - d) Kolín

- e) Kutná Hora
  - f) Mělník
  - g) Mladá Boleslav
  - h) Nymburk
  - i) Praha-východ
  - j) Praha-západ
  - k) Příbram
  - l) Rakovník
4. Jaká je velikost Vašeho bytu?
- a) Garsonka
  - b) 1+1 / 1+kk
  - c) 2+1 / 2+kk
  - d) 3+1 / 3+kk
  - e) 4+1 / 4+kk
  - f) Větší
5. V jakém typu bydlení pobýváte?
- a) Obecní byt
  - b) Startovní byt pro mladé rodiny
  - c) Sociální byt
  - d) Azylový dům
  - e) Jiné (otevřená odpověď)
6. Jaká je Vaše ekonomická aktivita?
- a) Zaměstnanec
  - b) Podnikatel, OSVČ
  - c) Nezaměstnaný
  - d) Mateřská či rodičovská dovolená
  - e) Invalidní důchodce
  - f) Starobní důchodce
  - g) Jiné (otevřená odpověď)
7. Kolik členů žije ve Vaší domácnosti?
- a) 1 člen
  - b) 2 členové
  - c) 3 členové
  - d) 4 členové
  - e) 5 a více členů
8. Co bylo pro Vás rozhodující kritérium pro rozhodnutí, zda bydlet v obecním či sociálním bytě?
- a) Cena nájemného
  - b) Dobré zkušenosti známých
  - c) Lokalita bytu
  - d) Špatné zkušenosti s jiným bydlením ve městě
  - e) Finanční situace
  - f) Jiné (otevřená odpověď)

9. Odkud jste si získali informace o volném obecním či sociálním bytu?
- Z úřední desky / vývěskové tabule města či neziskové organizace
  - Z tisku obce
  - Ze stránek obce či neziskové organizace
  - Přes známé/rodinu
  - Od sociální pracovnice
  - Jiné (otevřená odpověď)
10. Jak dlouho jste čekali na přidělení obecního či sociálního bydlení?
- 1-3 měsíce
  - 3-6 měsíců
  - 6-12 měsíců
  - 1-3 roky
  - 3 a více let
11. Bylo potřeba při žádosti o obecní či sociální byt složit finanční jistinu? (Pozn.: Nemyslí se kauce při podpisu nájemní smlouvy)
- Ano
  - Ne
12. Jakým způsobem se ve Vaší obci vybírá nový nájemce do volného obecního či sociálního bytu?
- Obálkovou metodou
  - Veřejným losováním
  - Hlasováním radou či zastupitelstva obce
  - Podle pořadníku
  - Kdo dřív složil kauci
  - Jiné (otevřená odpověď)
13. Získal jste obecní či sociální byt díky činnosti prospěšné obci (např. služebník městské policie, sestra nemocnice, úřednice na obecním úřadě, sociální pracovnice)?
- Ano
  - Ne
14. Myslíte si, že výše nájemného odpovídá kvalitě bydlení?
- Určitě ano
  - Spíše ano
  - Spíše ne
  - Určitě ne
15. Jak jste spokojeni s úrovní obecního či sociálního bydlení ve Vaší obci?
- Velmi spokojen/a
  - Spíše spokojen/a
  - Spíše nespokojen/a
  - Velmi nespokojen/a
16. Jak jste spokojeni s bydlením z hlediska následujících kritérií?



- a) Vzhled a funkčnost bytu – velmi spokojen/a, spíše spokojen/a, spíše nespokojen/a, velmi nespokojen/a
  - b) Příroda a sport v okolí - velmi spokojen/a, spíše spokojen/a, spíše nespokojen/a, velmi nespokojen/a
  - c) Bezpečnost v okolí - velmi spokojen/a, spíše spokojen/a, spíše nespokojen/a, velmi nespokojen/a
  - d) Čistota a pořádek v okolí - velmi spokojen/a, spíše spokojen/a, spíše nespokojen/a, velmi nespokojen/a
  - e) Dostupnost MHD, školních zařízení, obchodů, služeb ... - velmi spokojen/a, spíše spokojen/a, spíše nespokojen/a, velmi nespokojen/a
  - f) Odpočinkové zóny a hrací plochy pro děti - velmi spokojen/a, spíše spokojen/a, spíše nespokojen/a, velmi nespokojen/a
17. Máte informace o tom, že se ve Vaší obci v současné době nabízí volný obecní či sociální byt?
- a) Ano
  - b) Ne
18. Jak byste hodnotil/a komunikaci s obecním úřadem či neziskovou organizací při řešení problému spojené s bydlením (např. potíže se sousedy, zápach ze stoupaček, nefunkční osvětlení na chodbě...)?
- a) Velmi spokojen/a
  - b) Spíše spokojen/a
  - c) Spíše nespokojen/a
  - d) Velmi nespokojen/a
19. Byli byste případně ochotni spolupracovat na zlepšení úrovně bydlení ve svém okolí?
- a) Ano, již takto činím
  - b) Ano, pokud to bude potřeba
  - c) Ne, toto by měl mít na starost správce bytů
  - d) Nejsem si jistý/jistá
20. Došlo v poslední době ke zvýšení nájemného z důvodu současné ekonomické situace?
- a) Ano, a zasáhlo to do mého finančního rozpočtu
  - b) Ano, ale nijak to neovlivnilo můj finanční rozpočet
  - c) Ne, ale v nejbližší době se k tomu chystá
  - d) Ne, a nejsem obeznámen tím, že by se k tomu chystalo
21. Pobíráte příspěvek na bydlení či jiné sociální dávky určené na financování bydlení?
- a) Ano
  - b) Ne
22. Považujete své současné bydlení za dlouhodobé řešení Vaší bytové situace?
- a) Ano, plánuji v bytě zůstat
  - b) Ano, dokud se nenaskytne jiná možnost
  - c) Ne, je to pouze dočasné řešení – plánuji jiné bydlení

d) Nejsem si jistý/jistá

## **Příloha 2 Textový přepis realizovaných rozhovorů**

### **Paní Š. z okresu Nymburk**

1. Jaká je velikost Vašeho bytu?

*1+kk*

2. V jaké lokalitě se byt nachází?

*Byt se nachází v centru města.*

3. Jaká je výše nájemného?

*Výše nájemného činí 6 800 Kč / měsíc.*

4. Kolik osob v bytě žije?

*V bytě žijí pouze já.*

5. Jak dlouho již bydlíte v současném sociálním / obecním bytě?

*V bytě žiji již 5 let.*

6. Máte smlouvu na dobu určitou či neurčitou?

*Mám smlouvu na dobu určitou a to na 1 rok. Každý rok to prodlužuji. Pokud nedlužím na nájmu, prodlouží mi smlouvu automaticky.*

7. Setkal/a jste se s obtížemi při získávání obecního / sociálního bytu? Můžete popsat průběh? Jaké byly stanoveny podmínky pro získání bytu?

*Podala jsem si žádost o volný obecní byt, který byl vystaven na úřední desce. Podařilo se mi ho získat na první pokus, jelikož tento byt nikdo nechtěl – dávají ho pouze sociálně slabším. Na vyjádření jsem čekala 3 měsíce. Při získávání bytu jsem neměla potíže, pouze při přebírání bytu – např. „Bylo uvedeno, že v bytě je kuchyňská linka, ale nebyla tu. Chtěli, abych podepsala nájemní smlouvu i s touto nesrovnalostí. Musela jsem to řešit s pronajímatelem, což je v tomto případě obecní úřad, abych získala kuchyňskou linku, která byla uvedena ve smlouvě. Dále mi bylo nuceno podepsat prohlášení, že v bytě se nachází plynový sporák, avšak je elektrický. Plyn zde nebyl nikdy zaveden. Podmínky pro získání bytu nebyly skoro žádné – doložení bezdlužnosti vůči městského úřadu, doložení příjmů a složení kauce ve výši 3měsíčních nájmu.*

8. Jaké jsou podle Vás hlavní výhody a nevýhody bydlení v sociálním / obecním bytě?

*Jako výhodu bych uvedla finanční dostupnost. Naopak nevýhoda je poměrně skromné vybavení bytu, což se v této cenové relaci musí očekávat a v některých případech dlouhé čekání na přiřazení bytu.*

9. Jak byste hodnotili kvalitu a stav Vašeho bytu?

*Pro bydlení a pro jednoho člověka dostačující, ale není to žádný luxus.*

10. Máte dostatek prostoru pro Vaše bytové potřeby? Pokud ne, jaké změny by zlepšily Vaše bydlení?

*Nemám dostatek prostoru a chtěla bych větší byt – nejlépe 2+1.*

11. Jaký máte vztah s Vašimi sousedy?  
*S některými sociálně slabšími sousedy jsem měla ne jednu potyčku, udržet s nimi klidný sousedský vztah je leckdy těžké. S ostatními vycházím dobře.*

12. Zaznamenali jste nějaké potíže v sousedství či okolí bydliště?  
*Ano, např. špína a nečistota na chodbách, nedostupná sušárna (v našem sousedství jí vlastní pouze 1 osoba, která odmítá, aby sušárnu využívali ostatní nájemníci), chybí zde kočárkárna a jsou zde nevyhovující prostory pro uskladnění kol pro tolik nájemníků. Bezpečnost v domě je také velmi chorá.*

13. Jak hodnotíte přístup k veřejným službám – školy, lékaři a MHD?  
*Základní školu mám hned za rohem, divadlo a kino taktéž. Lékárně, jelikož se byt nachází v centru, mám také poblíž a zastávku autobusu doslova u vchodu. Lékaři již jsou o trošku dál, ale dá se tam v pořádku dojít pěšky. Nemocnice je také kousek od mého bydliště.*

14. Využíváte nějaké komunitní či sociální služby? Jak jsou pro Vás dostupné?  
*Nevyužívám.*

15. Plánujete v budoucnu zůstat v sociálním / obecním bytě nebo máte v plánu se přestěhovat?  
*Mám v plánu se přestěhovat.*

16. Jaké změny nebo zlepšení by Vám pomohly se lépe cítit ve Vašem současném bydlení?  
*Určitě bezpečnost v domě, aby se lépe řešila.*

17. Jaká je Vaše zkušenost s komunikací a službami poskytovaným pronajímatelem?  
*Nekomunikují, odmítají komunikovat, každý problém zametou pod koberec.*

18. Jsou Vaše požadavky na údržbu a opravy bytu řešeny včas a efektivně?  
*Jak jsem již říkala v předešlé otázce, jelikož obecní úřad odmítá komunikovat, žádný můj požadavek nebyl vyřešen.*

### **Paní M. z okresu Rakovník**

1. Jaká je velikost Vašeho bytu?  
*3+1*
2. V jaké lokalitě se byt nachází?  
*okres Rakovník, obec na Křivoklátsku*
3. Jaká je výše nájemného?  
*Okolo 7000,- Kč + elektřina 4300,- Kč.*
4. Kolik osob v bytě žije?  
*4*
5. Jak dlouho již bydlíte v současném sociálním / obecním bytě?

*V bytě žijeme 3 roky.*

6. Máte smlouvu na dobu určitou či neurčitou?

*Nájemní smlouvu máme na dobu neurčitou.*

7. Setkal/a jste se s obtížemi při získávání obecního / sociálního bytu? Můžete popsat průběh? Jaké byly stanoveny podmínky pro získání bytu?

*Nesetkala.*

8. Jaké jsou podle Vás hlavní výhody a nevýhody bydlení v sociálním / obecním bytě?

*Výhody jsou jistě nižší nájemné, nevýhoda zrovna u nás konkrétně je to žalostný stav bytu, přičemž jsme jej "zrekonstruovali" na vlastní náklady (podlahy, omítky, dveře apod.) a nejen, že obec nepřispěla, ale navíc nám zvýšila nájemné, protože se zvedla vlastně kvalita bydlení, přičemž se bavíme prakticky o holobytu, kdy i kuchyňská linka a sporák jsou naše vlastní, jediné vybavení bytu byl bojler.*

*A žalostný stav myslím tak, že od dob, co je dům postavený se nic nerenovovalo (kromě rozvodů elektřiny, což bylo nevyhnutelné a dělalo se v celém úřadu - náš byt je součástí budovy, kde je i Obecní úřad, přičemž ale ani to nebylo vlastně uděláno pořádně, protože se tu nechal 15A jistič, což znamená že když sepne bojler a zapnete třeba sporák tak vám vyletí jistič), tedy podlahy byly svařované linoleum, rákosový strop atd.*

9. Jak byste hodnotili kvalitu a stav Vašeho bytu?

*Viz výše.*

10. Máte dostatek prostoru pro Vaše bytové potřeby? Pokud ne, jaké změny by zlepšily Vaše bydlení?

*Ano, máme.*

11. Jaký máte vztah s Vašimi sousedy?

*Sousedy nemáme, pod námi v patře je knihovna a pod knihovnou úřad obce.*

12. Zaznamenali jste nějaké potíže v sousedství či okolí bydliště?

*Nikoliv.*

13. Jak hodnotíte přístup k veřejným službám – školy, lékaři a MHD?

*Základní škola je dostupná o obec vedle, případně pak v 15 km vzdáleném městě, kam od nás jezdí vlak. Lékaři jsou taktéž ve městě.*

14. Využíváte nějaké komunitní či sociální služby? Jak jsou pro Vás dostupné?

*Nikoliv.*

15. Plánujete v budoucnu zůstat v sociálním / obecním bytě nebo máte v plánu se přestěhovat?

*Určitě přestěhovat.*

16. Jaké změny nebo zlepšení by Vám pomohly se lépe cítit ve Vašem současném bydlení?

*Trochu soudnosti od vedení obce, například kdyby nám nezvedli nájem jen proto, že jsme investovali peníze do jejich majetku, nebo třeba kdyby se do investice zapojili,*

*případně bychom pak třeba rádi viděli vyúčtování za topení, od doby, co tu bydlíme jsme zaplatili cca 120 tisíc Kč za topení a vyúčtování se nedělá.*

17. Jaká je Vaše zkušenost s komunikací a službami poskytovaným pronajímatelem?  
*Ne moc dobrá, viz vše výše.*

18. Jsou Vaše požadavky na údržbu a opravy bytu řešeny včas a efektivně?  
*Jak kdy, například oprava kapajícího bojleru trvala tři měsíce, ale když na ní došlo byla během hodinky hotová. Když jsme upozorňovali na vysoký tlak vody tak se to neřešilo, dokud neprasklo potrubí. Rozbitý kotel den před Štědrým dnem jsme museli řešit vlastní cestou a dokonce zafinancovat, pan starosta řekl, že neví, co s tím, přinesl nám pro dva dospělé, 11leté a dvouleté dítě do 3+1 jeden maličký přímotop a že to s tím prý nějak přežijeme, že se to po svátcích nebo po Novém roce nějak vyřeší.*

### **Paní I. z okresu Nymburk**

1. Jaká je velikost Vašeho bytu?

*Celková výměra mého bytu je 48 m<sup>2</sup>.*

2. V jaké lokalitě se byt nachází?

*V centru města poblíž řeky Labe.*

3. Jaká je výše nájemného?

*Pozn.: Na tuto otázku respondentka neodpověděla.*

4. Kolik osob v bytě žije?

*V bytě jsme dohromady 3.*

5. Jak dlouho již bydlíte v současném sociálním / obecním bytě?

*V současném bytě žiji 3 roky, ale v obytném domě bydlím 8 let.*

6. Máte smlouvu na dobu určitou či neurčitou?

*Smlouvu mám na dobu určitou.*

7. Setkal/a jste se s obtížemi při získávání obecního / sociálního bytu? Můžete popsat průběh? Jaké byly stanoveny podmínky pro získání bytu?

*Nesetkala.*

*Nastoupila jsem na místo nájemce po svém zemřelém manželovi a ten byt zdědil zase po své zemřelé babičce.*

8. Jaké jsou podle Vás hlavní výhody a nevýhody bydlení v sociálním / obecním bytě?

*Hlavní výhodou výše nájemného, nevýhodou - na své náklady rekonstrukce rozvodů, kdy rekonstruovaná část končí hranicí bytu a rozvody ve zbývajících společné části jsou původní, staré a ve špatném stavu.*

9. Jak byste hodnotili kvalitu a stav Vašeho bytu?

*Máme nově zrekonstruovaný byt, avšak na své nemalé náklady.*

10. Máte dostatek prostoru pro Vaše bytové potřeby? Pokud ne, jaké změny by zlepšily Vaše bydlení?  
*Dostatek prostoru máme, ale uvítala bych třeba balkon či kumbál nebo sklep.*
11. Jaký máte vztah s Vašimi sousedy?  
*Máme dobrý vztahy.*
12. Zaznamenali jste nějaké potíže v sousedství či okolí bydliště?  
*Bydlíme v centru, takže večer tu bývá hluk. Po víkendu často nepořádek a poházené střepy.*
13. Jak hodnotíte přístup k veřejným službám – školy, lékaři a MHD?  
*Máme tu nedostatek škol i lékařů, MHD nevyužívám.*
14. Využíváte nějaké komunitní či sociální služby? Jak jsou pro Vás dostupné?  
*Nevyužívám.*
15. Plánujete v budoucnu zůstat v sociálním / obecním bytě nebo máte v plánu se přestěhovat?  
*Plánuji v tomto bytě zůstat.*
16. Jaké změny nebo zlepšení by Vám pomohly se lépe cítit ve Vašem současném bydlení?  
*Renovace celkového stavu domu.*
17. Jaká je Vaše zkušenost s komunikací a službami poskytovaným pronajímatelem?  
*Zatím jsem bez problémů vyřídila, vše, co jsem potřebovala.*
18. Jsou Vaše požadavky na údržbu a opravy bytu řešeny včas a efektivně?  
*Rozhodně ne.*

#### **Pan H. z okresu Mladá Boleslav**

1. Jaká je velikost Vašeho bytu?  
*Bydlím v garsonce. Byt se skládá z malé předsíně, koupelny a velké obývací místnosti s kuchyňským koutem.*
2. V jaké lokalitě se byt nachází?  
*Byt se nachází v Mladé Boleslavi. Byt se nachází v poměrně blízké vzdálenosti fabriky Škoda Auto, zároveň je ale byt v klidné a bezpečné lokalitě. V okolí se nachází nejen základní škola, ale také mnoho supermarketů a hypermarketů. Je zde také dostupnost kaváren, restaurací nebo fitness.*
3. Jaká je výše nájemného?  
*Výše nájemného činí 4 523 Kč.*
4. Kolik osob v bytě žije?  
*Primárně já s kočkou, nějaké dny zde přespává i přítelkyně.*

5. Jak dlouho již bydlíte v současném sociálním / obecním bytě?  
*V tomto bytě bydlím od srpna 2023, takže 7 měsíců.*
6. Máte smlouvu na dobu určitou či neurčitou?  
*Smlouvu mám na dobu určitou, konkrétně na 3 roky.*
7. Setkal/a jste se s obtížemi při získávání sociálním / obecním bytě? Můžete popsat průběh? Jaké byly stanoveny podmínky?  
*Nesetkal, vše proběhlo hladce bez jakýkoliv komplikací.  
První podmínkou je mít stavební spoření. Další podmínkou je mít hlavní pracovní úvazek ve městě Mladá Boleslav a poslední podmínkou je mít trvalé bydliště ve městě Mladá Boleslav.*
8. Jaké jsou podle Vás hlavní výhody a nevýhody bydlení v sociálním / obecním bytě?  
*Výhodou tohoto bydlení je rozhodně nízký nájem oproti jiným nájům ve městě a okolí a tím pádem možnost úspory peněz pro další budoucí bydlení. Další výhodou pro mě bylo osamostatnění v mladém věku. Jako výhodu dále беру lepší dostupnost do práce než z předešlého bydlení u rodičů, které bylo vzdálenější k mé práci. Také jsem rád, že náš dům má domovníka, se kterým mohu řešit jakékoliv problémy, které v bytě nastanou. Jako jedinou nevýhodu pro mě je, že se za 3 roky budu muset vystěhovat, jinak jsem velmi spokojen.*
9. Jak byste hodnotili kvalitu a stav Vašeho bytu?  
*Na bytě nejsou vidět žádné známky poškození. Byt je po předešlém nájemníkovi vymalován. Okna jsou plastová, která dobře těsní. Koupelna je rekonstruovaná s vanou. Byt je celkově čistý, bez plísní a nezapáchá.*
10. Máte dostatek prostoru pro Vaše bytové potřeby? Pokud ne, jaké změny by zlepšily Vaše bydlení?  
*Ano, mám zde dostatek prostoru, i takto malá garsonka mi vyhovuje. K bytu mám ještě sklepní prostor pro mé další věci, takže bych nic neměnil.*
11. Jaký máte vztah s Vašimi sousedy?  
*V domě bydlí, jak mladí lidé jako jsem já, tak taky starší, ale nikdy jsem se nesetkal s žádným konfliktem ze strany mé nebo sousedů. V domě panuje klid a pořádek a všichni se zde respektujeme.*
12. Zaznamenali jste nějaké potíže v sousedství či okolí bydliště?  
*Žádné problémy v sousedství či okolí jsem nezaznamenal.*
13. Jak hodnotíte přístup k veřejným službám – školy, lékaři a MHD?  
*Naproti domu se nachází základní škola. O pár metrů dál se nachází hypermarket, OBI, ale také obchody s oblečením nebo zverimex. O pár vchodů dál se nachází trafika i s výdejnou balíků. Poblíž je také zdravotní středisko nebo veterinář. MHD sem nejezdí tak často, ale to je problém města a ne tohoto bydlení.*
14. Využíváte nějaké komunitní či sociální služby? Jak jsou pro Vás dostupné?  
*Nevyužívám.*

15. Plánujete v budoucnu zůstat v sociálním / obecním bytě nebo máte v plánu se přestěhovat?  
*Ano, rád bych zde v budoucnu zůstal. Bohužel mám smlouvu na 3 roky, ale plánuji si zažádat o další byt.*
16. Jaké změny nebo zlepšení by Vám pomohly se lépe cítit ve Vašem současném bydlení?  
*Jsem tu velice spokojen a nenapadají mě žádné změny. Tím, že bydlím primárně sám a nemám děti mi nevadí ani velikost bytu.*
17. Jaká je Vaše zkušenost s komunikací a službami poskytovanými pronajímatelem bytu?  
*Nemám žádné zkušenosti s těmito službami.*
18. Jsou Vaše požadavky na údržbu a opravy bytu řešeny včas a efektivně?  
*Ve výtahu máme napsaný kontakt na pana domovníka, který odpovídá hned a co nejdřív se snaží řešit problémy. Zatím jsem ale neměl důvod řešit nějaké větší problémy.*