

**SOUKROMÁ VYSOKÁ ŠKOLA EKONOMICKÁ
ZNOJMO s.r.o.**

Bakalářský studijní program: **Ekonomika a management**

Studijní obor: **Ekonomika veřejné správy a sociálních služeb**

**PROBLEMATIKA REGULOVANÉHO
NÁJEMNÉHO VE VYBRANÝCH
MĚSTECH V ČESKÉ REPUBLICE**

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

Autor: **Lubomír JAHODA**

Vedoucí bakalářské práce: **Ing. Mirka WILDMANNOVÁ, Ph.D.**

Znojmo, 2011

Prohlášení

Prohlašuji, že bakalářskou práci na téma *Problematika regulovaného nájemného ve vybraných městech v České republice* jsem vypracoval samostatně, veškerou použitou literaturou a další prameny jsem řádně označil a uvedl v seznamu použité literatury.

Ve Znojmě dne 26. dubna 2011


.....
Lubomír Jahoda

Poděkování

Tímto bych chtěl poděkovat vedoucí své bakalářské práce Ing. Mirce Wildmannové, Ph.D. nejen za odborné rady a připomínky při zpracování této bakalářské práce, ale i za promptní jednání a vstřícnost.



ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Autor **Lubomír JAHODA**
Bakalářský studijní program Ekonomika a management
Obor Ekonomika veřejné správy a sociálních služeb

Název: **Problematika regulovaného nájemného ve vybraných městech v České republice.**

Název (v angličtině): The issue of rent control in selected cities in the Czech Republic

Zásady pro vypracování:

Problémová oblast: Regulované nájemné v České republice. Dopad na nájemníky domů a bytů.

Cíl práce: Hlavním cílem je analýza systému regulovaného nájemného v České republice se zaměřením na analýzu nájemného ve vybraných městech na základě určených kritérií. Dílčím cílem je komparace nájemného ve vybraných městech a následné porovnání v návaznosti na příjmech domácností.

Teoretická část: Analýza současného systému politiky bydlení, struktura bytového fondu, stanovení nájemného.

Praktická část: Analýza stanovení úrovně nájemného ve vybraných městech, komparace nájemného ve vybraných městech, zhodnocení, doporučení.

Použité metody: Syntéza poznatků, sběr dat, dotazníkové šetření, analýza odborné literatury.

Rozsah práce: 40

Seznam odborné literatury:

1. POLÁKOVÁ, Olga, et al. Bydlení a bytová politika. vydání 1. Praha : Ekopress, s. r. o., 2006. 294 s. ISBN 80-86929-03-5.
2. WILDMANNOVÁ, Mirka. Sociální politika. 1. vydání. Brno : Tiskárna BonnyPress, 2005. 131 s. ISBN 80-210-3657-5.
3. KREBS, Vojtěch. Sociální politika. 4., přepracované a aktualizované vyd. Praha : ASPI, 2007. 503 s. ISBN 80-7357-276-1.
4. BRADÁČ, Albert; FIALA, Josef; HLAVINKOVÁ, Vítězslava. Nemovitosti. 4. přepracované a doplněné vyd. Praha : Linde, 2007. 740 s. ISBN 978-80-7201-679-2.5.
5. Oceňování nemovitostí [online]. 29.2.2000 [cit. 2010-11-23]. Dostupné z WWW: <<http://www.ocenovaninemovitosti.cz/on/strana.php?id=uvod.php>>.


Datum zadání bakalářské práce: červen 2010

Termín odevzdání bakalářské práce: duben 2011




Lubomír JAHODA
autor


Ing. Mirka WILDMANNOVÁ, Ph.D.
vedoucí bakalářské práce


Prof. PhDr. Kamil FUCHS, CSc.
rektor SVŠE Znojmo

Abstrakt

Jednou ze základních otázek této práce, je dopad regulovaného nájemného na obyvatele. Cílem je demonstrace faktorů, které ovlivňují regulované nájemné v České republice, a to v několika vybraných lokalitách. Výsledný dokument také odpovídá na otázku, jaké jsou rozdíly nájemného v jednotlivých místech. Důležitou otázkou je i struktura bytového fondu v návaznosti na výši nájemného. V práci je také kladen důraz na správu bytů. Není zde opomenuto ani téma privatizace, která výrazně pozměnila vztahy nájemců a pronajímatelů. Důležitou složkou jsou i problémy současné bytové politiky, na které chce tato práce upozornit. Tyto aspekty a východiska jsou zde prezentovány na vybraných městech: Třebíči, Hodonínu, Břeclavi, Uherském Hradišti a Znojmu. Nedílnou pomůckou při řešení problémů a osvětlování zvoleného tématu byla i dotazníková šetření. Podstatnou součástí byl i sběr dat a samozřejmě studium a syntéza odborné literatury.

Klíčová slova:

Regulované nájemné, bytový fond, správa bytů, privatizace, bytová politika.

Abstract

One of the main questions of this thesis is the influence of the rent control upon the population. The aim is to demonstrate the factors which determine the rents in the Czech Republic and in several selected areas. The final document also shows what the main differences between rents in chosen localities are. One of the key questions was the structure of the housing stock according to the sum of the rents. This thesis also deals with the housing management. The last but not least issue mentioned in the thesis is the privatization and its impacts on relations between landlords and tenants. What is also highlighted in the thesis is the current housing politics. The above mentioned factors and aspects of the rents were examined in these chosen towns: Třebíč, Hodonín, Břeclav, Uherské Hradiště and Znojmo. The important study method that helped to deal with the issues was the local survey on the basis of a questionnaire. Other sources of data were the study and synthesis of the expert literature.

Keywords:

Rent control, housing stock, housing management, privatization, housing politics.

Obsah

1	Úvod.....	9
2	Cíl práce a metodika	10
3	Teoretická část	11
3.1	System politiky bydlení.....	11
3.1.1	Charakteristika bydlení	11
3.1.2	Specifika bydlení	14
3.1.3	Typy bytové politiky.....	15
3.1.4	Cíle bytové politiky	17
3.1.5	Nástroje bytové politiky.....	18
3.2	Bytový a domovní fond.....	19
3.2.1	Ukazatele domovního a bytového fondu	19
3.2.2	Bytový fond	20
3.2.3	Domovní fond	21
3.2.4	Bytová výstavba v letech 1990- 2004.....	23
3.3	Nájemné bydlení	24
3.3.1	Typy nájemného	25
3.3.2	Regulace nájemného první generace	26
3.3.3	Regulace nájemného druhé generace.....	27
3.3.4	System regulace nájemného druhé generace v České republice.....	29
3.3.5	Sociální bydlení	30
3.4	Shrnutí bytové politiky.....	33
4	Praktická část	35
4.1	Břeclav	35
4.1.1	Koncepce bydlení	36
4.1.2	Správa městských bytů, struktura bytového fondu.....	36
4.1.3	Vývoj regulovaného nájemného	38
4.1.4	Privatizace.....	38
4.2	Hodonín.....	39
4.2.1	Koncepce bydlení	39
4.2.2	Správa městských bytů, struktura bytového fondu.....	40
4.2.3	Vývoj regulovaného nájemného	41
4.2.4	Privatizace.....	42

4.3	Třebíč	43
4.3.1	Koncepce bydlení	43
4.3.2	Správa městských bytů, struktura bytového fondu.....	44
4.3.3	Vývoj regulovaného nájemného	45
4.3.4	Privatizace.....	46
4.4	Uherské hradiště.....	47
4.4.1	Koncepce bydlení	47
4.4.2	Správa městských bytů, struktura bytového fondu.....	48
4.4.3	Vývoj regulovaného nájemného	50
4.4.4	Privatizace.....	51
4.5	Znojmo	52
4.5.1	Koncepce bydlení	52
4.5.2	Správa městských bytů, struktura bytového fondu.....	53
4.5.3	Vývoj regulovaného nájemného	55
4.5.4	Privatizace.....	56
4.6	Komparace regulovaného nájemného	57
5	Závěr	61
6	Literatura.....	63
	Seznam použitých zkratk	66
	Seznam tabulek a grafů.....	66
	Seznam příloh	67

1 Úvod

Bydlení je stěžejní částí elementárních životních podmínek populace, napomáhá zvyšovat lidský kapitál a značně ovlivňuje sociální vazby. Z toho důvodu by se měla bytová politika neustále vyvíjet dle potřeb společnosti. Zdravá bytová politika by měla občany motivovat k zajištění soukromého bydlení za pomoci vlastních zdrojů, ale zároveň vytvářet stabilní bytový systém, ve kterém je umožněno dosáhnout důstojného bydlení každé domácnosti bez ohledu na její sociální a ekonomické postavení.

V této práci bude čtenářům objasněna bytová politika v širším kontextu, ale i jednotlivé části, ze kterých se skládá. Nezbytný prostor je věnován i vývoji bytového fondu a bytové výstavbě. Dále jsou v této publikaci uvedeny důvody, způsoby a dopady státních intervencí na trhu s bydlením. V druhé části se tato práce již zaměřuje na 5 vybraných měst dle stanovených kritérií. Ve vybraných lokalitách je rozebrána: Jednotlivá koncepce bydlení; správa městských bytů a struktura bytového fondu; vývoj regulovaného nájemného; privatizace. V závěru je vypracována analýza vývoje regulovaného nájemného za sledované období. Bytová politika v sobě nese mnoho úskalí, tato práce tak svými poznatky může napomocť, jako materiál k dalšímu studiu této problematiky. Může se tak stát pomůckou odborné veřejnosti i studentů.

2 Cíl práce a metodika

Hlavním cílem této bakalářské práce je v určeném rozsahu provést analýzu systému regulovaného nájemného v České republice s užším zaměřením na analýzu nájemného ve vybraných městech dle předem zvolených závazných kritérií. Dílčím cílem je provedení porovnání nájemného ve vybraných městech a následná komparace k průměrným příjmům v jednotlivých lokalitách. Tato práce je rozdělena do dvou částí, a to na část teoretickou a navazující část praktickou.

Teoretická část se bude především zabývat vymezením a analýzou současné bytové politiky. Dále budou objasněna a podrobněji rozebrána témata s touto problematikou úzce spjata: Bytový fond; domovní fond; nájemní bydlení; sociální bydlení. Teoretická část bude zpracována za pomoci odborné literatury, a to zejména publikací od autorů: Krebs, V. Sociální politika; Poláková, O. et al. Bydlení a bytová politika.

V praktické části se nejdříve vymezí kritéria, na jejichž základě se vyberou vhodné lokality. Následně proběhl sběr dat prostřednictvím- dotazníkového šetření v jednotlivých destinacích, Českého statistického úřadu a Ministerstva pro místní rozvoj. Dotazníkové šetření bylo realizováno prostřednictvím zasílání e-mailů na jednotlivé městské úřady, v návaznosti byly provedeny doplňující individuální řízené rozhovory. Na základě dotazníkového šetření a dat z výše uvedených institucí byla vypracována analýza úrovně nájemného ve městech: Břeclav; Hodonín; Třebíč; Uherské Hradiště; Znojmo. Poté bylo vypracováno zhodnocení a případná doporučení.

3 Teoretická část

3.1 Systém politiky bydlení

Bydlení resp. obydlí hraje velice důležitou roli v celém lidském životě. Byt či dům je totiž pro majoritní část lidí domovem, místem, kde prožívají značnou část svého života a kde uspokojují potřeby jako je hygiena, odpočinek, strava a rodinný život. Bydlení je také základní potřebou člověka, kterou nelze substituovat a v neposlední řadě jsou s bydlením úzce spojené pocity osobní svobody, životní jistoty, seberealizace a bezpečí.

V nynější době je bydlení důležité i pro kulturní, sociální a ekonomický vývoj společnosti. Z toho pro stát vyplývá, že má v oblasti bydlení jisté povinnosti vůči občanům. Empirické informace z mnoha zemí ukazují, jak moc je bytová politika s intervencemi státu na trhu bydlení žádoucí k dosažení přiměřené úrovně bydlení. Intervence také přináší kladné sociální výsledky a dopomáhají ke spokojenosti obyvatel. Pokud by nebylo dosaženo přiměřeného bydlení, může to vyústit i v sociální vyloučení a další negativní až patologické společenské jevy jako je kriminalita, bezdomovectví a neschopnost sehnat práci.

Právo na bydlení je sepsáno ve spoustě mezinárodních dokumentů a v některých zemích je dokonce zakomponováno do ústavy. Ovšem nelze ho chápat jako právo jedince proti společnosti, jelikož nejde o právo nárokové. Toto právo má podobu odpovědnosti veřejných institucí směrem k občanům. Ovšem také existují v bydlení složky, které mají charakter zákonných práv, jako jsou ochrana před násilným vystěhováním, respektování bytu jako soukromého prostředí či absence rasových či jiných diskriminačních postupů při nabývání vlastnictví nebo vzniku nájemních vztahů.

3.1.1 Charakteristika bydlení

V České republice neexistuje oficiálně uznávaná definice termínu bydlení. Bydlení a byty jsou pojmy užívané k všeobecnému označení pro různé druhy nemovitostí.¹ Existuje ale již zažitý termín „bydlení“, který je uváděn ve většině oficiálních publikací, jímž se popisuje

¹ Například byty, vily, chaty aj.

bydlení všeobecně či bytový fond v určité oblasti. Další používaný termín „byt“ slouží k popisu každé bytové jednotky.

Byt je zároveň spotřebním zbožím, soukromou investicí a společenským statkem. Tyto tři základní charakteristiky existují současně bez ohledu na typ vlastnictví. Vlastnictví lze chápat z hlediska právního a ekonomického. V právním slova smyslu jde zjednodušeně o právo a faktickou moc nakládat, či záměrně věc užívat, nebo ji nějakým způsobem měnit. Vlastnictví v ekonomickém slova smyslu může nabývat formy spotřeby či investice. Tyto dvě formy jsou charakteristické pro jednotlivce. V případě financování bytů veřejnými institucemi nelze hovořit o spotřebě, ale pouze o investicích.[15.] V příloze č.2 jsou uvedeny základní charakteristiky bytů.

Byt je především předmětem spotřeby, který vytváří užitek ve formě vybavení bytu, které jednotlivci a rodiny potřebují či chtějí. Hlavním důvodem, proč většina lidí usiluje o získání bytu, je možnost spotřebovat či užívat si mnoha rozmanitých věcí, které dohromady vytváří „domov“. Pojem domov, který je s bytem svázán, zahrnuje přístřeší ve formě ochrany před nežádoucími vlivy okolí, polohu ve smyslu přijatelné vzdálenosti do práce, obchodů, škol atd., fyzické bezpečí ve smyslu bezpečí a jistoty vzhledem k vnějšímu světu, ale také již méně hmatatelné užítky jako např. sociální status, který souvisí s velikostí, prostorovým uspořádáním či vzhledem bytu. S domovem jsou proto svázány pocity osobní svobody a seberealizace.[15.]

Bydlení, strava a odívání jsou označovány za elementární spotřební statek, protože bez nich není možné dosáhnout slušné životní úrovně. Proto společnost sestavila a začala aplikovat tzv. minimální standardy bydlení. A právě tyto standardy jsou uváděny jako vysvětlení k dotacím na bydlení.

Když domácnosti upřednostňují vlastnické bydlení a nedisponují financemi na jeho koupi, jsou nuceni si byt najmout nebo půjčit prostředky na jeho pořízení. Z toho vyplývají dvě skutečnosti: Vznik nájemního sektoru, rozvoj trhu vlastnického bydlení spolu s peněžním trhem.

Bytové jednotky jsou většinou lidmi považovány pouze za domov, přičemž generuje užitek s tím spojený, ale byty mají i charakter investic, a z toho důvodu mohou být zdrojem

finančních i sociálních zisků. Byt může být tedy pokládán za soukromou i za veřejnou investici.

Dalším charakteristickým znakem bydlení je, že může být považováno za společenský statek, kde jsou zahrnuty jak vlastnické, tak i nevlastnické zájmy. Vlastnickými zájmy se rozumí určitý podíl, popřípadě odpovědnost jedince za to, jakou metodou je nemovitost produkována, udržována a užívána. Proti tomu je nevlastnický zájem, který je charakteristický pro organizace či jedince, kteří nemají podílové vlastnictví bytu, a tudíž se orientují výhradně na využití případně podmínky bydlení.

Důvody, proč je bydlení považováno za společenský statek, jsou následující:

- Téměř všechny byty bez rozdílu vlastnictví jsou stavěny v takovém standardu, který zaručuje jejich životnost překračující minimálně potřebu prvních uživatelů. Produkce bydlení tedy zajišťuje současné potřeby a poptávku po bydlení, stejně tak jako i budoucí. V tomto smyslu může být bydlení považováno za určitý společenský majetek, který je předáván (a udržován) z generace na generaci.
- Výsledky výzkumů svědčí o zřejmém vzájemném vztahu mezi bezdomovci, chudými domácnostmi a zdravím či sklonům ke kriminalitě. Kromě toho se připouští vztah mezi podmínkami bydlení a studijními výsledky.² Z výzkumů vyplývá, že nejakutnější je problém v nájemním sektoru a mezi chudými.
- Spolu se silnicemi, školami, nemocnicemi atd. tvoří bydlení část infrastruktury, a proto také hraje svou roli ve zvyšování ekonomického růstu a prosperity. Především přiměřená nabídka dobrého kvalitního bydlení je potřeba k přilákání zručné a kvalifikované pracovní síly.
- Protože podmínky bydlení jednoho jedince mají vliv na spotřební a směnnou hodnotu bydlení svého souseda, znamená to, že způsob, jakým se jeden vlastník stará o svůj majetek (užívání, údržba), ovlivňuje zájmy sousedních vlastníků.³ V některých případech, kdy se sousedé mezi sebou dohodnou, lze hovořit o tzv. internalizaci externalit.[6.]

² Zde však přímé potvrzení chybí.

³ Způsobují tzv. externality.

3.1.2 Specifika bydlení

K vypracování analýz problematiky bydlení, ať se jedná o trh s byty, odvozování nabídky a poptávky či z pohledu utváření konceptu bydlení. Je nutné zohlednit, že bydlení má jisté charakteristiky, z čehož lze pak vyvozovat určité řešení problému v celé oblasti bydlení.

- Bydlení je různorodým, komplexním, multi-dimenzionálním zbožím. Byty i domy určené k bydlení se od sebe značně liší v mnoha aspektech: např. velikosti, použitém materiálu na výstavbu, stářím, designem a přidružených prostorech. Do ceny se také promítá míra kvality lokality, infrastruktury, dostupnost zaměstnání, škol, kulturní a zdravotní zařízení v lokalitě.
- Bydlení vymezuje uspokojování dalších potřeb⁴ a generuje prostředí pro rozvinutí rodinného života a formuje osobnostní profil. Bydlení tedy ovlivňuje rozvoj sociálních schopností člověka a jeho kultivaci mnohem víc, než si většinou myslíme. V tomto důsledku může bydlení dopomáhat k důležitému celospolečenskému profitu.⁵
- Dále je bydlení zbožím dlouhodobé spotřeby a zároveň i specifickou investicí domácností, obzvláště jde-li o vlastnické bydlení. Na celém světě je finanční náročnost vlastnického bydlení značně vysoká a pro nemalou část populace představuje nejvýznamnější životní investici. Z toho důvodu se snaží vložit svoje finance do nemovitostí, u kterých se předpokládá, že se jejich cena bude v budoucnu nejméně rovnat vkladům. Finanční nákladnost bydlení tedy ovlivňuje postoj domácností k úsporám a hromadění kapitálu ve společnosti.
- Nejcharakterističtější pro bydlení je fixace v prostoru, což vyplývá z charakteru nemovitostí. Tato vlastnost značně ztěžuje rozhodování, a proto si domácnost volí mezi kvalitami služeb spojených s bydlením v dané lokalitě a dostupností do povolání. Evidentně je cena bydlení v blízkosti centra zaměstnanosti vyšší než cena bydlení stejné kvality na odlehlém místě bez infrastruktury.
- Transakční náklady případných stěhování jsou nemalou položkou. Jde o nalezení, zařízení nového bydlení a stěhování. Tyto náklady přímo nesouvisí s pořízením nového bydlení. Transakční náklady se mohou pohybovat v rozmezí 5-10 % z celkové ceny poptávaného bydlení.
- Poměrně velké množství státních intervencí do trhu s bydlením odvíjející se od veřejné bytové politiky, která má za úkol v moderní vyspělé společnosti zabezpečit odpovídající bydlení všem příjmovým skupinám obyvatel. Dále také chrání nájemníky před

⁴ Například vzdělávání, práci, zdraví atd.

⁵ Například partnerské vztahy, rodinné soužití, výchova potomstva.

„necivilizovaným“ chováním vlastníků, majitele před neočekávanými výkyvy v úrocích a nájemníky před extrémními odchylkami ceny nájemného.

3.1.3 Typy bytové politiky

Podmínky v odvětví bydlení jednotlivých zemí jsou značně charakteristické, z toho plyne různorodost bytových politik. Důležitým aspektem, dle něhož můžeme dělit bytové politiky, je míra státních intervencí na trhu s byty. Podle tohoto ukazatele můžeme dělit bytovou politiku do dvou skupin. První skupina je doplňková bytová politika a tou druhou je komplexní bytová politika. Doplňková bytová politika je typická především tím, že spoléhá na tržní mechanismy. Pozornost státu je věnována prioritně nízkopříjmovým a jinak handicapovaným skupinám populace, viz Velká Británie. Pro komplexní bytovou politiku je charakteristické uplatňování široké škály intervencí ze strany státu do trhu s byty. Tato skupina se více či méně dotýká všech skupin obyvatelstva, viz Nizozemí, Francie.

V podstatě stejným způsobem, avšak podrobněji lze členit bytovou politiku podle druhu prosazované sociální politiky, tj. druhu sociálního státu. S využitím dnes již klasické typologie režimů sociálního státu podle Esping Andersena, doplněného o čtvrtý typ sociálního státu rudimentárního, lze odvodit čtyři základní typy evropské bytové politiky. Tyto režimy se v zásadě odlišují podle vnímání respektování myšlenky sociální spravedlnosti.[15.]

Prvním typem je univerzalistický systém bytové politiky, který je odvozen od sociálně demokratického modelu sociálního státu. Univerzalistický systém je založen na celospolečenské solidaritě a na zajišťování potřeby bydlení v převážné míře z veřejných zdrojů. V tomto případě stát masivně vstupuje do sféry bydlení, zabezpečuje nejen výstavbu levných bytů, ale nese i část nákladů spojených s jejich provozem a údržbou. Upřednostňuje hledisko rovnosti a chápe bydlení jako veřejnou sociální službu. Veřejné výdaje na bydlení jsou tak pojímány jako součást investic do lidského kapitálu, jejichž smyslem je napomoci vyrovnávat životní šance. Úskalí tohoto systému samozřejmě spočívají ve vysokých finančních nárocích na veřejné zdroje a v tom, že předpokládají samozřejmě i vysokou míru sociální tolerance ze strany daňových poplatníků. Kromě toho je podle tohoto systému zpravidla možné potřebu bydlení zabezpečovat jen ve velmi

nízkém standardu. Tento systém by v naší bytové politice měl hrát výlučně jen okrajovou roli, neboť v minulosti vedl k deformovanému pohledu na bydlení a prokázal se jako ekonomicky neefektivní a dlouhodobě těžko udržitelný.⁶[10.]

Druhým typem je korporativní systém, tento typ je odvozen od tzv. korporativistického nebo-li pracovně výkonového modelu. V tomto případě jsou tržní podmínky ve svém dopadu na finanční náročnost bydlení určitým způsobem korigovány. Systém využívá jak soukromých zdrojů, tak i různých dotací a podpor založených jak na solidaritě státu, tak i na solidaritě nižších společenství – obcí, družstev – a zdůrazňuje zejména činnosti nestátních neziskových organizací, které jsou schopny zabezpečovat potřeby bydlení s nižšími náklady. Jeho smyslem je využít jako základu, pro zajištění potřeby bydlení, soukromých prostředků jednotlivých zájemců a usnadnit jim přístup k bydlení v případech či v životních obdobích, kdy nejsou schopni svými příjmy čelit finanční náročnosti bydlení. Tento systém předpokládá stanovení možných způsobů i jasných podmínek, za nichž je zvýhodnění bydlení poskytováno.⁷[10.]

Třetím typem bytové politiky je tzv. liberální model sociálního stádu, který je typický kladením důrazu na aktivitu jednotlivců. Prioritní je zde osobní soběstačnost, formální svoboda, rovné podmínky a šance, zejména pokud jde o přístup k pracovním příležitostem jako předpokladu rozvoje jedince i společnosti jako celku. Každá taková domácnost si zabezpečuje bydlení prostřednictvím trhu, a to podle svých finančních možností. Systém spoléhá na tržní kategorie. Reálným rizikem tohoto systému je vysoká míra nerovnosti v přístupu k bydlení. Příjmová stratifikace a nákladnost zajištění bydlení pro nízko příjmové domácnosti znamená prakticky nemožnost uspokojit potřebu bydlení v intencích tohoto systému. Vyšším příjmovým skupinám však nabízí uspokojení potřeby bydlení podle vlastních představ, zpravidla i ve vysokém standardu, bez účasti veřejných zdrojů a s relativně vysokou mírou efektivnosti vynakládaných prostředků.⁸[10.]

Čtvrtý, teoreticky vymezený typ bytové politiky se odvíjí od tzv. rudimentárního modelu sociálního státu. Tento typ bytové politiky lze považovat za extrémní (resp. vyhrocený) případ liberálního přístupu, kdy stát svým občanům poskytuje sotva určitou záchranou

⁶ S tímto systémem se nejčastěji setkáváme v severovýchodních státech.

⁷ Typickými představiteli korporativního systému jsou Francie, Německo a Rakousko.

⁸ Charakterističtí představitelé liberálního modelu jsou Velká Británie, Irsko, USA, Kanada a Austrálie.

sociální síť. Znamená to, že je veškerá péče o bydlení ponechána zcela na občanech a stát se angažuje jen minimálně.⁹[15.]

Jak ukazují dlouholeté zkušenosti, nelze uplatnit výhradně jeden z těchto modelů, ale jde vždy o mix z výše zmiňovaných systémů. Odlišnost bytových politik jednotlivých zemí je určována obecně charakterem procesu hledání kompromisu mezi volným trhem a mírou jeho regulace, dále různorodým vývojem, empirickými vědomostmi a lidovými zvyklostmi v různých zemích. Další nezanedbatelné faktory ovlivňující bytovou politiku jsou demografické, geografické a socioekonomické, dále je to politická orientace a územně správní orientace.

3.1.4 Cíle bytové politiky

Všeobecně jsou cíle považovány jako optimální stav, kterého se chce dosáhnout v jistém časovém horizontu a také s přidanou hodnotou z daného programu. Z toho důvodu je nutné formulovat cíle jasně.

Z hlediska občanů je hlavním cílem bytové politiky:

- zvyšování finanční dostupnosti bydlení pro obyvatelstvo,
- zvyšování nabídky bydlení především prostřednictvím podpory nové výstavby,
- zvyšování kvality bydlení zejména prostřednictvím pomoci vlastníkům při správě, údržbě, opravách a modernizaci bytového fondu,
- trvalá funkce nástrojů dostupných pro většinu příjmového spektra obyvatelstva, průběžný monitoring jejich účinnosti a efektivity a jejich případná korekce,
- aplikace pravidel společného trhu EU zejména podmínek slučitelnosti veřejných podpor.[2.]

Bytová politika by v zásadě neměla subvencovat byty ani instituce, ale jednotlivce a domácnosti, které si vlastními silami nedokáží zajistit adekvátní bydlení. Kromě toho by jakákoliv bytová politika měla být formulována tak, aby byla maximálně transparentní a nákladově účinná, protože vyžaduje dlouhodobě značné finanční zdroje, jež plynou pouze z peněz daňových poplatníků.

⁹ Příkladem tohoto přístupu jsou jižní státy jako např. Portugalsko či Řecko.

3.1.5 Nástroje bytové politiky

Tak jako se státy od sebe liší chápáním dostatečné úrovně bydlení, stejně se rozcházejí ve způsobech, kterými chtějí dosáhnout svých cílů. I při značné rozmanitosti lze určité podoby nástrojů bytové politiky všeobecně vymežit.

Principiálně rozeznáváme dva druhy nástrojů a to: nástroje zaměřené na podporu poptávky a nástroje zaměřené na podporu nabídky. Za hlavní nástroje nabídkové strategie lze považovat programy podporující výstavbu státních bytů určených nízkou a středně příjmovým skupinám obyvatelstva a podpory soukromým investorům ziskového a neziskového typu. Obvykle jsou používány subvence, které mají zajistit takové náklady na bydlení, které by nepřesahovaly určitou úroveň a byly by dostupné pro veškeré obyvatelstvo. Avšak masivní používání těchto nástrojů je málo efektivní.[18.]

Z jiného hlediska lze rozdělit státní intervence na trhu s byty takto:

- regulace,
- podpora výzkumu a poskytování informací,
- posilování konkurence,
- subvencování.

Regulace se týká především nájemného. Regulaci může podléhat jak výše nájemného hrazené klienty, tak i profit poskytovatele, který je jistým způsobem omezen. K regulaci se stát uchyluje v situaci, kdy pronajímatelé spekulují o vzrůstu nájemného na úroveň, kterou by již domácnosti nemohli uhradit. V takových případech se hovoří o zmrazení nájemného. Do regulace lze zahrnout i administrativní přidělování bytů, a to v období nouze (války).

Následující skupinou je podpora výzkumu a poskytování nebo-li šíření informací. Sem je zahrnut: výzkum kvality bydlení, nové stavební postupy a v neposlední řadě informovanost veřejnosti o situaci na trhu s byty, čímž se zvyšuje mobilita domácností.

Zvyšování konkurence znamená, aktivní vstoupení obcí jako dalšího subjektu do nabídky na trhy s byty. Taková intervence může mít podobu poskytnutí obecního bytového fondu za sníženou cenu či obecních pozemků na výstavbu. Tato intervence bývá často označována za nerespektující a ničící svobodné podnikání v této oblasti.

Nejpopulárnější státní intervencí je subvencování, což je podpora financování bydlení z veřejných financí. Tento nástroj je ovšem značně finančně a administrativně nákladný, dále je také potenciálně zneužitelný a může dojít i ke kontraproduktivnímu efektu (inflaci).

3.2 Bytový a domovní fond

Základním pramenem pro získání informací je statistické sčítání lidí, domů a bytů. Dalšími způsoby jak získat poznatky v oblasti nabídky bydlení je možné ze statistiky stavebních zakázek, přehled o vydaných stavebních povoleních, popřípadě statistika o stavebních pracích.

V oblasti bydlení jsou objektem sčítání domy uzpůsobené pro bydlení a byty. Při sčítání se za domy považují objekty určené k bydlení a stavby minimálně s jedním bytem. Do sčítání jsou zahrnuty všechny domy určené k trvalému nebo dlouhodobému bydlení.¹⁰[15.]

Za byt je považována jedna místnost, či soubor pokojů, které vyhovují požadavkům stavebního úřadu na trvalé bydlení.

3.2.1 Ukazatele domovního a bytového fondu

Existuje celá řada kritérií, podle kterých lze bytový a domovní fond selektovat:

Domy úhrnem: sem patří všechny objekty určené k bydlení.¹¹

Domovní fond je tvořen:

- rodinné a bytové domy,
- domy, sloužící k trvalému nebo dlouhodobému společnému ubytování,¹²
- ubytovací zařízení, sloužící k dočasnému nebo krátkodobému ubytování,¹³
- provozní budovy s bytem.¹⁴[15.]

Domy trvale obydlené: dům je trvale obydlen, pokud v něm je alespoň jeden obyvatel přihlášen k trvalému pobytu.

¹⁰ Vysokoškolské koleje i domovy důchodců.

¹¹ Stavba alespoň s jedním bytem.

¹² Např. domovy důchodců, ústavy soc. péče, kláštery.

¹³ Např. hotely, ubytovny.

¹⁴ Např. školy, administrativní budovy.

Byty celkem: toto kritérium nám udává objem bytového fondu. Bytem se rozumí jedna nebo více místností, které se dají zavřít a splňují podmínky k trvalému pobytu. Jsou sem započítány všechny byty, ať jsou obydlené či neobydlené.

Byty trvale obydlené: je nutné, aby v takovémto bytu byla alespoň jeden uživatel, přihlášen k trvalému bydlení v bytě.

Byty trvale neobydlené: v těchto bytech se nenalézá žádná osoba, která by tu měla přihlášeno trvalé bydliště. Pozor, neobydlený byt ale neznamená samozřejmě uvolněný byt, jelikož takový byt může být obydlen např. přechodně, rekreačně nebo se ještě nestihli noví majitelé nastěhovat.

Počet bytů na 1000 obyvatel: tento ukazatel stanoví počet bytů na 1000 občanů. Vypočítává se dle uvedeného vzorečku= (byty celkem / populace celkem) × 1000
Tento vzorec není bohužel zcela přesný, jelikož počítá se všemi byty a tudíž plnou obsazeností bytového fondu. Reálný výsledek využití bytů bude nižší.

Průměrný počet osob na 1 trvale obydlený byt: tato hodnota vyjadřuje zalidněnost ubikací.

Výpočtu dosáhneme za pomoci vzorce= Celkový počet obyvatel/ trvale obydlené byty.

3.2.2 Bytový fond

Nové bytové soubory, hojně budované od konce padesátých do počátku devadesátých let, měly pojmout migrující pracovní sílu z venkova a vyřešit bytový problém. Soubory byly určeny jako sídliště pro nové závody, kde krytí bytových potřeb měst či náhradou za odpadlé byty v poslední době v rámci přestavby měst. Byly stavěny na základě urbanistické koncepce jako celek, i když tato koncepce byla často v průběhu výstavby měněna. Po vzoru vyspělých zemí se postupovalo zakládáním sídlišť většinou mimo intravilán na „zelené louce“, organizovaných na principu obytného obvodu, obytného okrsku a obytné skupiny.[16.]

V České republice v současné době patrně neexistuje absolutní bytový deficit. Nerovnováha na jednotlivých (regionálních) trzích s byty je výsledkem především jejich nevhodné distribuce a kvalitativní struktury bytového a domovního fondu. Vyskytují se však rozdíly ve vybavenosti byty, které jsou patrné mezi jednotlivými kraji, a neodpovídají poptávkové struktuře. Nejlépe je bytovým fondem vybavena Praha. Naopak nejnižší vybavenosti disponuje Zlínský kraj.[4.]

K datu 1. 3. 2001 bylo napočítáno celkem 4 366 293 bytů. Míra ukazatele vybavenosti bytovým fondem dostala v tomto roce 427 bytů na 1000 obyvatel. Majoritní část bytového fondu tvoří byty v bytových domech, jelikož v 70. a 80. letech byl boom s výstavbou bytových domů. V posledních letech však nastal značný obrat tohoto trendu a více jsou již preferovány byty v domech rodinných.

Během 90. let se bytová výstavba lehce utlumila, a to zanechalo negativní stopy na bytovém fondu v podobě stárnutí. V letech 1980 bylo průměrné stáří jedné bytové jednotky 40 let, v roce 2001 bylo průměrné stáří bytové jednotky již 41,2 roků.

Na základě Sčítání lidu, domů a bytů (SLDB) v roce 1991 představoval úhrnný bytový fond na území dnešní České republiky 4 077 296 bytů. Podle údajů SLBD z roku 2001 bytový fond zahrnoval již 4 366 293 bytů, z nichž je 1,9% nezpůsobilých k bydlení.¹⁵[4.]

Dalším mezníkem byl rok 1990, před tímto datem se bytová výstavba koncentrovala výhradně do velkých měst. Po roce 1990 se tendence stavění bytů přesouvá do přilehlých sousedních obcí těchto měst. Změna trendu výstavby bytů způsobila, že nejvyšší podíl nejmladších bytů se nalézá právě v těchto lokalitách.

3.2.3 Domovní fond

Domovní fond k 1. 3. 2001 zahrnoval 1 969 018 domů, přičemž více než 17% z nich bylo neobydlených. Nejvyššího přírůstku za sledované období dosáhl domovní fond během posledního desetiletí, kdy se rozrostl o více než 100 tisíc domů. Významně k tomu přispěla především výstavba rodinných domů, naopak výstavba velkých panelových domů poklesla. Tato skutečnost zároveň vysvětluje zpomalení růstu bytového fondu.[15.]

¹⁵ Na rozdíl od roku 1991, kdy bylo z celkového počtu identifikováno 0,9% nezpůsobilých bytů.

K podstatnému nárůstu domovního fondu, leč trochu zkresleně došlo mezi sčítáním v roce 1991 a 2001. V roce 1991 se nezahrnovala část domovního fondu, která byla neobydlená a využívala se jenom k individuální rekreaci, avšak zároveň nebyly vyřazená z bytového fondu.¹⁶ V následujícím sčítání ale už byly tyto trvale neobydlené domy opět zahrnuty do domovního fondu.

Tab. č. 1: Vývoj domovního fondu v ČR v období 1980- 2001

Rok sčítání	Domy		
	neobydlené	obydlené	celkem
1980	196 587	1 634 304	1 830 891
1991	271 465	1 597 076	1 868 541
2001	338 313	1 630 705	1 969 018
Nárůst			
1980 - 1991	74 878	-37 228	37 650
1991 - 2001	66 848	33 629	100 477

Zdroj: Struktura bytového fondu. Sčítání lidu, domů a bytů 2001. Český statistický úřad.

Majoritní díl domovního fondu připadá do vlastnictví fyzických osob (cca 86%) a to v důsledku snížení obecní výstavby domů a domovního fondu, dále také rozsáhlá privatizace.¹⁷

V roce 2001 bylo stáří domovního fondu 47 let, což je o dva roky méně než před 20 lety. Největší část domovního fondu tvoří domy, které byly vystavěny v letech 1971- 1990. Dle územního rozdělení má nejvíce domů k dispozici Středočeský kraj (15,6%), jako druhý je kraj Jihomoravský (12,1%). Nejmenší domovní fond je v Karlovarském kraji (2%). V kraji Středočeském, Zlínském a na Vysočině je domovní fond tvořen z největší části rodinnými domy. Opačná situace je v Karlovarském kraji a v Praze, zde majoritní část bytového fondu tvoří velké bytové a panelové domy. Nejvíce neobydlených domů se nachází v Jihočeském kraji, tato hodnota dosahuje výše až 25% jihočeského domovního fondu. Je to způsobené tím, že Jihočeský kraj je řazen mezi tradiční rekreační oblasti. Na druhém místě z hlediska neobydlenosti je Středočeský kraj, který dosáhl 22% neobydlenosti.

¹⁶ Měly přiřazená čísla popisná.

¹⁷ V roce 1991 činil tento poměr 13,4%, v roce 2001 už tento podíl činil jen 4,8%.

3.2.4 Bytová výstavba v letech 1990- 2004

Bytovou výstavbu lze hodnotit na základě informací, o počtu bytů, u nichž začala výstavba letos, které jsou rozestavěné a následně i počet dokončených bytů. Nezbytná data lze získat ze statistiky stavebnictví.

Bytová výstavba doznala podstatných změn; od roku 1990 výrazně poklesla. Značné omezení bytové výstavby, způsobené do jisté míry ukončením státních dotací na podporu bytové výstavby, se nejvýrazněji projevilo v rozsahu zahajované výstavby bytů, který zaznamenal nejrychlejší pokles a v roce 1993 dosáhl minimálních hodnot za sledované období. V tomto roce se začalo stavět o víc než 8krát méně bytů ve srovnání s rokem 1990. Klesající trend dopadl i na počet rozestavěných a dokončených bytů s tím rozdílem, že svého minima dosáhl se zpožděním jednoho resp. dvou let. Výrazný pokles nabídky bytů a současný růst poptávky po uspokojení potřeb bydlení dále prohloubily nerovnováhu na trhu s byty, jež se projevila zvyšováním cen na tomto trhu.[15.]

Po roce 1993 se situace začala vyvíjet pozitivnějším směrem a v nastávajícím roce činil přírůstek téměř 47% (podrobněji v tabulce č. 2). Impulsem pro růst výstavby bylo především stavební spoření zavedené ze zákona z roku 1993. Dalším podpůrným programem byly hypoteční úvěry se státní dotací na splátku úroků v případě použití daného úvěru k financování pořízení bydlení.

Tab. č. 2: Bytová výstavba v ČR v letech 1990 - 2004

Rok	Zahájené byty	Rozestavěné byty	Dokončené byty
1990	61 004	158 840	44 594
1991	10 899	128 228	41 719
1992	8 429	97 768	36 397
1993	7 454	72 356	31 509
1994	10 964	62 117	18 162
1995	16 548	66 172	12 662
1996	22 680	74 726	14 482
1997	33 152	90 552	16 757
1998	35 027	103 191	22 183
1999	32 900	112 530	23 734
2000	32 377	118 785	25 207
2001	28 983	121 705	24 759
2002	33 909	129 609	27 292
2003	36 496	139 132	27 127
2004	39 037	146 801	32 268

Zdroj: Stavebnictví. Český statistický úřad.

Množství bytové výstavby, udávané počtem dokončených bytů na 1000 obyvatel, se v České republice neustále snižuje. Tato hodnota výrazně klesla po sledované období oproti okolním evropským zemím. Na začátku 90. let byla Česká republika v intenzitě bytové výstavby před řadou evropských zemí.¹⁸ Bohužel průběh několika dalších let přinesl znatelný úpadek intenzity bytové výstavby a dodnes Česká republika ve srovnání se zeměmi západní Evropy stále pokulhává v tomto ohledu. Vystávajícím paradoxem je, že potřeby bytů stále rostou a pokud by mělo dojít k jejich uspokojení, tak by se intenzita bytové výstavby měla zvýšit přibližně dvojnásobně, což by bylo 45-50 tisíc dokončených bytů ročně.

Nejvyšší podíl v bytové výstavbě připadá na byty v rodinných domech. Většina těchto dokončených bytů je určena pro uspokojení vlastní potřeby stavebníků, již se také osobně účastní stavby. Pouze nepatrná část z celkového objemu dokončených bytů postavených v rodinných domech je určena k prodeji. Naopak mezi byty v bytových domech převažují byty, které budou po dokončení výstavby prodány. Během celého sledovaného období se výrazně zmenšil podíl družstevní výstavby, která na začátku 90. let patřila k významné investiční formě výstavby. Také příspěvek obcí k bytové výstavbě se během daného období snížil. Na druhé straně nárůst podílu na bytové výstavbě zaznamenala ostatní bytová výstavba, kam spadají také byty postavené podnikatelskými subjekty či byty vzniklé přeměnou nebytových prostor za účelem jejich využití k bydlení. Zlepšila se i situace v oblasti bydlení určeného starším občanům, kdy se počet dokončených bytů v domech s pečovatelskou službou či domovech – penzionech výrazně zvýšil. [15.]

3.3 Nájemné bydlení

V ČR má nájemné bydlení, stejně tak i regulační intervence státu v oblasti bydlení značnou tradici. Již za první republiky bylo součástí bytové politiky ochrana nájemníků a regulace nájemného. Dále byla podporována produkce malometrážních bytů pro sociálně slabší vrstvy obyvatelstva. V poválečném období se regulace nájemného vztahovala prakticky na všechny obyvatele v nájemních bytech, následně však s pokračující výstavbou nových bytových jednotek se určité druhy bydlení a příjmově silnější skupiny nájemníků z regulace vyčlenili. Nájemné bylo pozvolna uvolňováno vyhlášením maximálních procentních sazeb navýšení vůči předválečnému stavu. Záměrem bylo postupně deregulovat nájemné jako jinde v Evropě.

¹⁸ Belgie, Německo, Itálie a Velká Británie.

Klady a zápory regulovaného nájemného byly popsány již v roce 1930. Výhody tato regulace přináší především stávajícím uživatelům bytů, ti jsou chráněni před výpovědí (výjimkou jsou zákonem uvedené skutečnosti) a proti neschválenému zvyšování nájemného. Záporné účinky pocítují především majitelé domů, ale také i tzv. potenciální nájemníci, kteří se po prohlášení ochrany nájemníků dostali do pozice žadatelů o byt. Často také docházelo k situaci, kdy nájemníci měly zbytečný a nezasloužený komfort.

3.3.1 Typy nájemného

Přeměna oblasti nájemního bydlení je poznamenána následky neustále aplikované deregulace nájemného. Poměrně malá důchodová rozdílnost domácností v ČR a všeobecně dosti vysoké ceny vlastnického typu bydlení v poměru k důchodům domácností (především ve velkých městech) jsou schopny řešit jejich bytovou situaci mimo nájemní sektor jen zřídka.

V bytech v soukromém nájemním sektoru, tedy bytech vlastněných soukromými majiteli, které jsou situovány hlavně ve větších a velkých městech, je v současnosti regulované nájemné v bytech s nájemní smlouvou na dobu neurčitou několikanásobně nižší než tržní nájemné v podobných bytech. Jinými slovy, v soukromém nájemním sektoru vedle sebe často žijí nájemníci, kteří platí regulované nájemné, s nájemníky, kteří jsou nuceni platit často několikanásobně vyšší tzv. tržní nájemné. Jak ukázaly provedené studie, regulace nájemného v ČR není příjmově zacílena, v bytech s regulovaným nájemným jsou přibližně stejně zastoupeny jak „chudé“, tak „bohaté“ domácnosti. Mezi nájemníky, kterým se podařilo dostat do sektoru regulovaného nájemního bydlení (ať už v soukromém nebo obecním nájemním sektoru), a těmi, kterým se to i přes prokazatelnou potřebu nepodařilo, tak přirozeně vzniká určité sociální napětí.[15.]

V ČR jsou uplatňovány následující formy regulace nájemného:

- 1) Smluvní cena služeb i nájemného. Tento způsob nájemného se využívá u bytů, se kterými nakládá diplomatický servis, kde je nájemcem zahraniční zastupitelský úřad či diplomatická mise. Také u bytových jednotek, jejichž nájemcem je právnická osoba nesídlící na území ČR, popřípadě fyzická osoba, která nemá trvalý pobyt na území ČR.
- 2) Smluvní nájemné, u kterého platí regulace cen a služeb. Uplatňuje se na bytech a domech postavených bez účasti veřejných financí, u nichž bylo vydáno kolaudační

rozhodnutí po 30. červnu 1993. Dále je uplatňováno u bytů, kde je sjednávána nájemní smlouva s novým nájemcem vyjímajíc zákonné přechody nájmu, výměnu bytu, bytové náhrady a služební byty vojáků z povolání.

Smluvní nájemné si nelze však vykládat tak, že si může pronajímatel stanovit jakoukoliv cenu. Pronajímatelé jsou povinni akceptovat zákon o cenách, jenž stanovuje zákaz zneužívání monopolního postavení proti nájemníkům k neadekvátnímu navýšení neregulovaných cen tj. sjednávat ceny ve výši obvyklé pro určitý čas a místo plnění.

- 3) Regulované nájemné formou maximálního základního nájemného je aplikován u bytů situovaných v domech vlastněných obcí, státem, fyzickou i právnickou osobou, jde-li o pokračování nájmu již existující právní úpravy.
- 4) Regulované věcně usměrňované nájemné je prosazováno u bytů, jejichž stavba byla povolena po datu 30. června 1993 za podpory veřejnými prostředky. Dále u bytů, které prošly modernizací či rekonstrukcí po výše zmíněném datu a také u bytů označených dříve jako domy lidových bytových družstev. U nových bytů je model návratnosti investic, tj.: nájemné může být max. trojnásobek základního nájemného. V rekonstruovaných bytech může být nájemné max. ve výši dvojnásobku základního nájemného a u družstevních bytů platí nájemné odvíjející se od ekonomicky oprávněných nákladů.

3.3.2 Regulace nájemného první generace

Regulace nájemného první generace je definována jako:

- nominální zmrazení nájemného;
- takový vývoj nominálního nájemného, jež vede k poklesu reálného nájemného;¹⁹
- takový vývoj nominálního nájemného, který vede k poklesu reálného nájemného, nebo kdy zůstává nominální nájemné hluboko pod úrovní tržního nájemného.[11.]

Z hlediska ekonomické efektivity je regulace nájemného první generace neboli plošná regulace nájemného jednou z nejhorších variant státní intervence dopomáhající vyšší dostupnosti bydlení.

¹⁹ Po zohlednění inflace.

Ze studie *Standardy bydlení 2002/03* mimo jiné též vyplynulo, že forma regulace nájemného v České republice dosud *de facto* uplatňována na základě *de iure* již dvakrát Ústavním soudem zrušeného předpisu Ministerstva financí nemá jen velmi negativní ekonomické následky, ale také negativní následky sociální. Mezi negativní ekonomické následky patří zejména:

- neefektivní alokace bytů;²⁰
- vytvoření umělého nedostatku bytů;
- vychýlení tzv. tržního nájemného nad úroveň rovnovážného tržního nájemného;
- rozsáhlý černý trh s převážně obecním nájemním bydlením;
- rostoucí počet prázdných bytů i v nájemním sektoru bydlení;
- nedostatek prostředků na modernizaci a obnovu bytového fondu.[13.]

Z hlediska sociální spravedlnosti vytváří plošná regulace nájemného ve společnosti značné pnutí. Jde o to, že velké části finančně silnějších domácností se podařilo získat nižší regulované nájemné, při čemž domácnosti s nižšími příjmy, které by to potřebovaly více, jsou z tohoto sektoru prakticky vytěsňeny. Dále je regulaci nájemného první generace díky jejímu restriktivnímu charakteru připisována snížená mobilita domácností.

Regulované nájemné první generace bylo po druhé světové válce široce uplatňováno téměř ve všech evropských zemích. Od sedmdesátých let minulého století se ve většině vyspělých zemí začalo pozvolna přecházet k různým systémům regulace nájemného druhé generace.

3.3.3 Regulace nájemného druhé generace

Regulace nájemného druhé generace je regulace nájemního trhu, která nespĺňuje definici regulace nájemného první generace. To znamená, že nájemné není nominálně zmrazeno, cena nájemného neklesá v reálných hodnotách po započtení inflace a v dlouhém období není významný rozdíl mezi aktuálním a tržním nájemným.[11.] Přechod k regulaci nájemného druhé generace je relativně univerzální proces patrný v tzv. starých zemích EU, při čemž je celá řada přístupů. V liberálnějších systémech regulace je ovlivněna výše či růst nájemného výhradně u probíhajícího nájemního poměr. Nově sjednané nájemní vztahy již nepodléhají regulaci, nájemné je dohodnuto jen mezi nájemníkem a pronajímatelem bez

²⁰ Tzv. nadspotřeba bydlení.

jakýchkoliv intervencí. Takový to model je uplatňován ve Velké Británii, Německu, Francii, Finsku, Švýcarsku. V Rakousku a Švédsku se některá omezení vztahovala i na nájemné u nově uzavíraných nájemních smluv. Všeobecné pravidlo regulace druhé generace vyjadřuje, že by při ochraně nájemníku nemělo být nájemné v delším období pod hranicí tržního nájemného.

Regulované nájemné druhé generace lze dělit do kategorií podle toho, jaké převažují cíle:

- 1) ochrana dosavadních nájemníků před vyšším než tržním nájemným;
- 2) ochrana dosavadních nájemníků před prudkými krátkodobými výkyvy ve výši nájemného, které nejsou „odůvodněny“ zvýšením nebo naopak snížením nákladů pronajímatelů, ale souvisí s krátkodobými výkyvy v poptávce po bydlení v dané lokalitě;
- 3) ochranu nájemníků před potenciálním monopolem pronajímatelů a vyšší než tržní úrovní nájemného;
- 4) ochranu nájemníků před náhlými výkyvy v cenách nájemného v důsledku nízké cenové elasticity nabídky na trhu s bydlením. Růst poptávky se v krátkém období na trhu s bydlením promítá hlavně do cen, tj. ceny rostou nad svou dlouhodobou rovnovážnou úroveň, dokud následně nedojde k odpovídajícímu zvýšení nabídky. Regulace nájemného druhé generace má ochránit nájemníky před cenovým „přestřelováním“ a vyhlazuje tyto náhlé výkyvy v cenách. Děje se tak nejčastěji prostřednictvím maximálního povoleného ročního růstu nájemného.[11.]

Smyslem regulace nájemného druhé generace je zejména zabránit tomu, aby pronajímatel nemohl požadovat po existujících nájemnících vyšší než tržní nájemné. Je například známo, že mnoho lidí upřednostňuje zůstat v místě, kde již nějakou dobu bydlí a navíc každé stěhování představuje nemalé transakční náklady.[13.] Majitelé bytů by mohli zneužít tyto emocionální, kulturní a racionální důvody ve svůj prospěch a požadovat vyšší nájemné než je tržní tj. cena, kterou by mohl požadovat od nového nájemníka. Dalším důvodem je neinformovanost obyvatel, kteří nevědí, jaké jsou tržní relace nájemného, nebo nejsou schopni účinně vyjednávat s pronajímatelem.

Smyslem regulace nájemného druhé generace je rovněž ochránit stávající nájemníky před možnými nenadálými výkyvy v cenách tržního nájemného, způsobené poptávkovým šokem, tj. pokud se dříve neoblíbená lokalita promění ve vyhledávanou a atraktivní, poté

dojde k rapidnímu nárůstu tržního nájemného. Z dlouhodobého hlediska se i nájemníci s platnou smlouvou dostanou na úroveň tržního nájemného, ale tento nárůst je pozvolný udávaný prostřednictvím stanovení maximálního růstu nájemného za určené časové období.

V neposlední řadě je cílem regulace nájemného druhé generace ochránit nájemníky před monopolním chováním pronajímatelů, kdy si majitelé domů díky svému postavení nárokují vyšší nájemné nežli je tržní.

Méně liberální systémy regulace nájemného druhé generace, které však s velkou pravděpodobností budou v blízké budoucnosti procházet dalšími změnami, uplatňují mimo výše zmíněné také regulaci nájemného u nově uzavíraných nájemních smluv, jejímž smyslem je zejména zabránit sociální segregaci.[13.] V takovýchto systémech se nijak zásadně neliší nově uzavírané smlouvy od již uzavřených, z toho vyplývá nosná idea, aby si kdokoliv mohl dovolit bydlet třeba v nejatraktivnější lokalitě. Ovšem z dlouhodobého hlediska tento postoj způsobuje ústup soukromých investic ze sektoru nájemního bydlení, čímž se vytváří umělý nedostatek nájemního bydlení a také vzestup černého trhu.

3.3.4 Systém regulace nájemného druhé generace v České republice

Pokud se díváme na nájemní bydlení jako dlouhodobou živoucí alternativu vlastnického bydlení, tak musí v ČR proběhnout zásadní změny k postoji vůči výši nájemného. Přihlédneme-li k evropskému trendu liberalizace ve všech vyspělých zemích, kde se podařilo rozvinout tzv. nepodporovaný sektor nájemního bydlení, tak je to právě německý a švýcarský model.

Z porovnání švýcarského a německého systému regulace nájemného druhé generace vyplynulo, že každý z nich má jistou „komparativní“ výhodu proti druhému, avšak ze stejného důvodu má přirozeně též jistou „komparativní“ nevýhodu. Otázkou je, zdali by bylo vhodné a zejména dlouhodobě efektivní hledat kompromis mezi oběma systémy, tj. definovat druhogenerační systém kontroly nájemného v ČR jako kombinaci místně příslušného nájemného (německý systém) a kontroly zisku pronajímatelů (švýcarský systém). Zatímco „nákladový“ princip v pozadí švýcarského systému regulace nájemného garantuje investorům bez ohledu na aktuální situaci na trhu relativně stejnou míru výnosu, což snižuje riziko z investice a tak vytváří lákadlo zejména pro institucionální investory,

německý systém takovou „výhodu“ nemá, avšak nájemné více odráží skutečnou nabídku a poptávku po daném bydlení v dané lokalitě, než je tomu v případě systému švýcarského.[13.] Jiným odlišujícím charakteristickým znakem je existence zrcadel nájemného v německém systému, tento nástroj dává bližší informace o aktuální výši nájemného v příslušném místě a velice snižuje informační asymetrii znatelnou ve švýcarském modelu, kde detaily nákladových kalkulací a oprávněnost zvýšení nájmu zná jen pronajímatel.

Jakkoliv místně příslušné nájemné představuje zřejmě vhodnější model druhogeneračního systému regulace nájemného u nás, určitá míra kontroly výnosu pronajímatele (např. minimálně 30 % z úhrnu vybraného nájemného musí pronajímatel v průběhu roku vykázat jako náklady spojené s údržbou a správou domu) by vzhledem k do velké míry uměle vyvolané skepsi k aktivitám soukromých pronajímatelů mohla sloužit jako spíše formální pojistka proti majitelům snažícím se pouze o co nejvyšší krátkodobý zisk a relativně transparentní záruku nájemníkům, že nikoliv bezvýznamná část vybraného nájemného bude zpětně užita pro krytí nákladů bezprostředně svázaných s jejich bydlením. Do budoucna by rovněž v žádném případě neměla existovat dnes rozšířená praxe modernizací a oprav bytů na vlastní náklady nájemníků.[13.]

Je však nutné upozornit na to, že systém regulace druhé generace je možné zavést až ve chvíli, kdy se nůžky mezi tržním a regulovaným nájemným zcela zavřou. Proto budou nutná různá přechodná období v regionech ČR.

3.3.5 Sociální bydlení

Téměř ve všech západoevropských zemích najdeme sektor bydlení nazývaný „sociální bydlení“. Ačkoliv existují velké rozdíly v jednotlivých systémech,²¹ v převážné míře se sociálním bydlením rozumí 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 bydlení na volném trhu, důstojné a vyhovující bydlení pro jejich domácnosti. Nájemné je v sociálních bytech zpravidla nižší než tržní nájemné a výstavba či provoz sociálních bytů jsou určitým způsobem finančně podporovány institucemi státu nebo obcí, např. vytvářením

²¹ Bytová politika spadá v Evropské unii do kompetence jednotlivých členských států.

nejrůznějších fiskálních výhod pro investory, vymezením přímých subvencí nebo poskytnutím garancí pro použité stavební úvěry. Investory a následně i provozovateli sociálních bydlení mohou být přímo obce zastoupené v obecních bytových společnostech, bytová družstva, neziskové bytové asociace i zcela soukromí vlastníci.[16.]

Jak vyplývá z předešlého textu, tak trh se subvencovanými sociálními byty, kdy samosprávný orgán či stát poskytuje dotace na výstavbu a provoz těchto bytů, není vlastně volným trhem.

Sociální byty by se měly vyznačovat standardním technickým provedením,²² závazným pro dodavatele těchto bytů, kteří by měli zároveň dodržovat i maximální měrný náklad stanovený na jeden byt, případně na 1 m². Trh sociálních bytů by měl zahrnovat i bezbariérové byty v domech s pečovatelskou službou, byty v domovech-penzionech pro důchodce a byty podobného charakteru.[3.]

Jednotlivé formy neziskového nájemního bydlení se liší především v následujících otázkách:

- 1) Pro jak široké vrstvy obyvatelstva je sociální bydlení určeno?
- 2) Jaký je rozsah a význam sociálního nájemního bydlení vzhledem k ostatním typům bydlení na trhu s byty?
- 3) Kdo je vlastníkem nájemního bydlení, jaká jsou dispoziční práva jeho uživatelů?
- 4) Jakým způsobem je tento typ bydlení financován?
- 5) Jaká je podoba neziskového nájemního bydlení z hlediska typu výstavby, jaká je jeho kvalita?
- 6) Podle jakých kritérií jsou uživatelé této části nájemního sektoru vybíráni?

Všeobecně je sociální sektor nájemního bydlení vůči ostatním sektorům bytové politiky trhu vymezen následujícími charakteristikami:

1. Vlastníkem sociálního bydlení může být celá škála organizací i mimo stát, obce nebo neziskové organizace. Jako příklad uvádí dánské bytové asociace založené na družstevním principu,²³ nebo německý model s velkým podílem soukromých vlastnictví nájemníků a provozovatelů sociálního bydlení. V Německu nebylo sociální bydlení

²² I když poněkud nižším ve srovnání s nájemními byty.

²³ Společné vlastnictví nájemníků.

spojeno s vlastnickou formou. Bylo spíše určitým druhem financování... Rozdíl mezi přístupem v Německu a Dánsku je charakterizován jako rozdíl mezi modelem státu blahobytu v Dánsku a sociálně tržním ekonomickým přístupem v Německu. Zatímco v Dánsku je veřejný sektor využíván k tomu, aby vytvářel rovnější společnost, v Německu jsou extenzivně využívány tržní síly, aby podpořily celkovou prosperitu společnosti s určitou mírou redistribuce prostředků mířenou pouze na nízkopříjmové skupiny.

2. Sociální bydlení nemusí být neziskovým bydlením. Příkladem je opět Německé, kde je soukromým provozovatelům sociálních bytů garantován vždy určitý, i když nikterak závratný, zisk z vloženého vlastního kapitálu. Navíc mnoho ostatních původně neziskových provozovatelů sociálního bydlení bylo vyňato z neziskového sektoru,²⁴ a mohou legálně dosahovat zisku.
3. Neziskové bytové asociace mohou operovat jak nezávislí podnikatelé a aplikovat tržní principy při svém řízení. Jako příklad přirozeně slouží nizozemské nezávislé bytové asociace, které jsou z důvodu téměř kompletního zrušení státních subvencí na začátku 90. let vystaveny všem tržním rizikům, a jsou tak nuceny zásadně změnit svůj administrativní a finanční chod. Podobnou zkušeností prošly rovněž bytové asociace ve Velké Británii.
4. Sociální bydlení nemusí být nájemním bydlením. Může to být i určitá forma vlastnického bydlení. Zde je jako příklad uváděno Dánsko, Švédsko, Norsko,²⁵ nebo Řecko a Španělsko.²⁶
5. Je to zvláště alokační politika při přidělování sociálních bytů, která zásadně definuje a odlišuje sociální bydlení od ostatních forem bydlení. Základním charakteristickým rysem, který odlišuje sociální bydlení od ostatních forem, není vlastnictví nebo typ bydlení (nájemní versus vlastnické, pozn. aut.), nebo to, zdali je organizováno na neziskové bázi. Tímto rysem je spíše model, na základě kterého jsou sociální byty alokovány. Při alokaci sociálních bytů se přihlíží k sociálním kritériím, sociální přiměřenosti, což je zcela cizí trhu. Jak u tradičních,²⁷ tak u nových forem alokace platí,²⁸ že byty jsou přednostně alokovány těm, kteří jsou v sociální nouzi, a snahou je rovněž alokovat byty podle potřeb rodiny.

²⁴ Mimo bytová družstva a obecní bytové společnosti.

²⁵ Podpora družstevního bydlení.

²⁶ Podpora vlastnického bydlení.

²⁷ Seznam čekatelů.

²⁸ Tzv. delftský model.

6. Téměř ve všech západoevropských zemích je budoucnost, účelnost a forma sociálního bydlení v současnosti velmi diskutována. Tento aspekt se projevuje zejména v odklonu od nabídkových k poptávkovým podporám, stejně jako ve snaze navrátit soukromý kapitál, alespoň částečně, do nájemní bytové výstavby. Podpora nabídky však zůstává v mnoha zemích důležitým aspektem bytové politiky; a to jak z partikulárních důvodů (imigrace), tak i kvůli nedůvěře ve samospasitelnost příspěvků na bydlení.
7. V některých zemích se snížil vztah mezi nabídkovou podporou a regulací alokace bytů; jinými slovy bytová asociace nebo obce získaly větší pravomoci pro vytváření vlastních alokačních programů.
8. V některých oblastech se objevil problém nadbytku sociálních bytů, nedostatečné poptávky a nízké kvality bydlení. Tento aspekt je velmi důležitý a týká se zvláště poválečné masové sídlištní výstavby.
9. Zdroje financování nové výstavby i rekonstrukce a údržba stávajícího fondu sociálních bytů se velmi výrazně změnily ve většině evropských zemí. Snahou je zajistit větší účast soukromých financí při výstavbě i správě sociálních bytů. Státní podpora se stále více soustředí spíše do nepřímých forem účasti na financování; příkladem jsou nizozemské garanční fondy, které pouze garancí snižují úroky úvěrů od soukromých finančních domů. Rostoucí participace soukromých financí je patrná ve Velké Británii, Německu, Belgii a jiných zemích.
10. Existuje více principů pro stanovení nájemného v sociálních bytech. Ačkoliv se většinou při stanovení počátečního nájemného vychází z kalkulace pořizovacích nákladů (nákladové nebo ekonomické nájemné), v mnoha zemích je důležitým faktorem rovněž výše příjmu domácnosti. V Belgii, Irsku a Portugalsku je výše nájemného (a tedy i dotace) přímo závislá na výši příjmu domácnosti; v Německu, Francii a Lucembursku může být nájemné zvýšeno domácnostem s vyššími příjmy prostřednictvím příplatku k nájemnému.[16.]

3.4 Shrnutí bytové politiky

Bytová politika by se měla stavět na stejnou úroveň důležitosti jako zdravotní či vzdělávací politika, jelikož je elementárním faktorem prosperity, rozvoje a přispívá k zvyšování lidského kapitálu. Pokud se na výše zmiňované sféry zapomíná při alokaci finančních prostředků a nevěnuje se jim dostatečná pozornost, nejspíše časem vyvstanou určité problémy při dalším vývoji společnosti. Bytová politiky může přímo ovlivňovat

dostupností bydlení a tím i dílčím způsobem postoj populace k zakládání rodin a následné reprodukce obyvatelstva.

Stávající bytová politika neumožňuje efektivní rozvoj mobility pracovní síly, čímž zvyšuje hrozbu růstu nezaměstnanosti. V důsledku nezaměstnanosti jsou někteří jedinci ohroženi chudobou a následně odsouzeni k sociálnímu vyloučení. Dalším důsledkem je zvýšení nepružnosti na trhu práce, z čehož vyplývá pomalejší rozvoj ekonomiky a méně prostředků do sféry bydlení. Zdravá bytová politika by měla být řešena dlouhodobou koncepcí, doplňována krátkodobými opatřeními, bohužel často tomu je naopak.

Nynější podoba systému bydlení spíše tlumí dopady růstu cen bydlení, čímž nemotivuje dostatečně nájemníky k zabezpečení soukromého bydlení. Současně není celistvě řešena otázka sociálního bydlení, které není ani přesně vymezeno a zabezpečuje ho spíše lokální charita místo státu. V neposlední řadě je nedostatečným způsobem řešena podpora bydlení pro mladé lidi, kteří práci teprve hledají, popřípadě je čekají další nemalé výdaje v podobě založení rodiny. Vláda ČR by si měla uvědomit, že vynaložené finanční prostředky na bydlení nejsou neuváženě použité peníze, nýbrž jsou tzv. dlouhodobou investicí do lidského kapitálu.

4 Praktická část

Pro praktickou část bylo vybráno 5 měst na základě níže uvedených kritérií. Kritérii pro výběr byla: zeměpisná poloha na Moravě, počet obyvatel od 25 000 do 40 000 tisíc obyvatel, být okresními městy. Z množiny měst, která splňovala tato kritéria, byla vybrána Břeclav, Hodonín, Třebíč, Uherské Hradiště a Znojmo.

Každé zmiňované město bude stručně charakterizováno, následně na základě dotazníkového šetření a městských vyhlášek definována koncepce bydlení. Dotazníkové šetření je hlavním zdrojem dat této práce. Šetření probíhalo formou zaslání dotazníku na městské úřady- odbory majetkové správy, následně byly ještě prováděny individuální řízené rozhovory s vedoucími odborů, případně pracovníky, na něž jsem byl odkázán pro celistvost informačního rámce. Rozhovory byly prováděny s: Vaculovičová Dana- Břeclav,²⁹ Bc. Tomáš Balák- Hodonín;³⁰ Mgr. Pavel Kraus,³¹ Mgr. Marie Valentová- Třebíč;³² Marta Tománková- Uherské Hradiště;³³ Mgr. Jana Antošová,³⁴ Bc. Sandra Neulingerová- Znojmo.³⁵ Dále je identifikována správa městského bytového fondu i struktura, zachycen vývoj regulovaného nájemného. Tyto informace byly využity pro pozdější komparaci. Jako poslední bod u každého města byl podroben rozbor privatizace v dané lokalitě.

4.1 Břeclav

Břeclav je okresním městem a také obcí s rozšířenou působností v Jihomoravském kraji, ležící v příhraniční oblasti s Rakouskem a Slovenskem. V Břeclavi žije 24 164 obyvatel, tato oblast se skládá ze tří katastrálních území, kterým odpovídají místní části: Břeclav, Charvátská Nová Ves, Poštorná. Katastrální výměr pro tyto části je 77, 11 km². V neposlední řadě je Břeclav důležitým železničním uzlem i silničním dopravním tepnou.[21.]

²⁹ Referentka oddělení správy nemovitostí Břeclav.

³⁰ Vedoucí bytového oddělení Městské bytové správy, spol. s r. o. Hodonín.

³¹ Vedoucí odboru správy majetku a investic města Třebíč.

³² Vedoucí oddělení příspěvků a služeb sociální péče Třebíč.

³³ Vedoucí oddělení správy bytů a nebytových prostor Uherské Hradiště.

³⁴ Vedoucí majetkového odboru Znojmo.

³⁵ Referentka pronájmu bytů Znojmo.

4.1.1 Koncepce bydlení

Město Břeclav v současné době disponuje 471 obecními byty, jak bylo sděleno majetkovým odborem města Břeclavi. Výhledově město chce dále pokračovat v odprodávání svého bytového fondu, chce si ponechat pouze malou část bytových jednotek, a to z důvodů velké finanční zátěže, kterou představovala správa bytů s regulovaným nájemným. Dalším důvodem je plné ztotožnění majetkové komise s myšlenkou: každá věc by měla mít svého odpovědného vlastníka.

Druhá část bytové koncepce v Břeclavi pojednává o podporovaném bydlení. Výchozí myšlenkou pro sociální bydlení je právo každého člověka na odpovídající minimální kvalitu bydlení. V současné době není jasně vymezen vztah mezi státem a obcí v odvětví podporovaného bydlení. Obce mají dvě protichůdné role. První je ekonomické hospodaření se svým majetkem a maximalizace příjmů do obecního rozpočtu, naproti tomu musí pečovat o rozvoj podmínek pro své občany, tudíž i podmínky bydlení. Sociální vyloučení určitých jedinců je způsobeno celou řadou proměnných faktorů. Hlavním cílem v oblasti prevence sociálního vyloučení, je předejít ekonomickému propadu jedinců, popřípadě domácností. Chudoba neovlivňuje pouze určité jedince, ale přináší dopady na celou lokalitu a ovlivňuje tržní hodnotu nemovitostí.

Systém podporovaného bydlení využívá motivaci k plnění povinností vyplývajících z užívání bytových jednotek, ve spojení s represivními opatřeními, jako snížení kvality bydlení nebo ztráta střechy nad hlavou. Tento koncept by měl stabilizovat bytovou situaci sociálně vyloučených lidí a platební morálku nájemců. Následně se od něj předpokládá zajištění i vzestup tržních cen nemovitostí a to v důsledku snížení míry zadluženosti nemovitostí, úbytku kriminality a poklesu nezaměstnanosti, což jsou nejvýrazněji ovlivňující sociální vyloučení. Sociální bydlení je nástrojem přinášející užitek celé řadě subjektů: nájemníci, majitelé domů, obce, podnikatelé, stát.

4.1.2 Správa městských bytů, struktura bytového fondu

Správou městského majetku je pověřen majetkový odbor města Břeclavi. Majetkový odbor se skládá ze dvou oddělení – majetkového a právního. Majetkové oddělení zajišťuje veškeré převody nemovitého majetku města a spravuje jeho veškerý nemovitý majetek, pokud není svěřen do správy jiného odboru popřípadě organizace. Toto oddělení také

vystupuje jménem města ve věcech dotčení majetku cizí stavbou, kromě městských pozemků, které jsou součástí veřejného prostranství. V neposlední řadě zajišťuje přípravnou fázi výkupu pozemků potřebných k realizaci investičních záměrů města. Právní oddělení poskytuje právní pomoc a konzultace v právní oblasti všem pracovníkům na městském úřadě. Dalšími povinnostmi jsou: projednávání přestupků, vedení správních řízení ve věci poskytnutí ochrany ve smyslu § 5 občanského zákoníku, což je zásah do pokojného stavu, vést evidenci petic a stížností.

Město disponuje několika typů bytů:

1. trvale nájemní;
2. vybudované s pomocí dotace státu;
3. půdní vestavby vybudované na vlastní náklady nájemce;
4. zvláštního určení;
5. služební.

1. Trvale nájemní byty jsou pronajímány na rok, pokud rada nerozhodne jinak. Po vypršení roční lhůty se nájemní smlouva automaticky prodlužuje. Existuje ale i řada výjimek, kdy se nájemní smlouva neprodlužuje a to v případě, pokud nájemce neplatí řádně nájemné; ruší občanské soužití; neopodstatněně neužívá byt; vlastní rodinný dům či jiný byt; vyšly najevo neúplné popřípadě lživé skutečnosti, na jejichž základě byl byt získán; porušuje nájemní smlouvu.

2. Byty vybudované s pomocí dotace státu jsou přidělovány do užívání v souladu se závaznou směrnicí určitého ministerstva o poskytování dotací na bytovou výstavbu. O přidělování těchto bytů rozhoduje rada města Břeclavi.

3. Půdní vestavby vybudované na vlastní náklady nájemce jsou umožňovány pouze po předchozí smlouvě o nájmu nebytových prostor, které později jsou přeměněny na byt.

4. Byty zvláštního určení jsou přidělovány radou města na základě návrhu odboru sociálních věcí.

5. Služební byty opět přiděluje rada města, tentokrát ale na doporučení organizace města, v jejíž prospěch je služební byt zřízen.

4.1.3 Vývoj regulovaného nájemného

Dříve byl značný rozdíl mezi tržním a regulovaným nájemným, proto se vláda rozhodla vydat zákon o jednostranném zvyšování nájemného. Tímto zákonem se upravuje procentuální výše, o kterou lze jednou ročně zvýšit nájemné bez souhlasu nájemníka. V Břeclavi tento zákon pozbývá platnosti k 1. 1. 2011, proto se zastupitelé rozhodli o maximální navýšení, jelikož není jasné, kdy se opět uvolní cena nájemného.

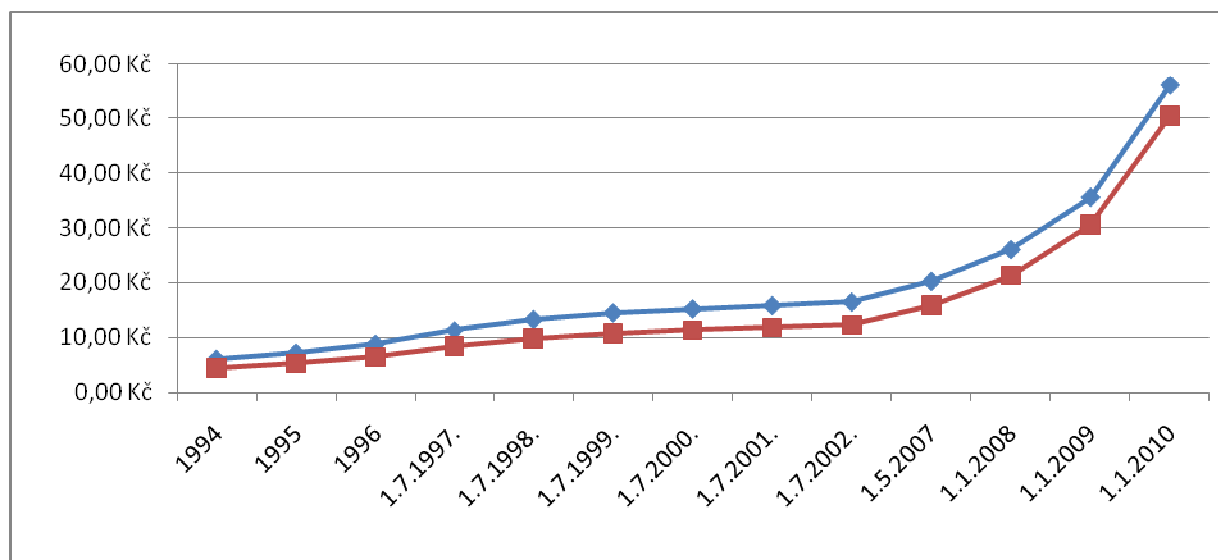
Tab. č. 3: Vývoj regulovaného nájemného v Břeclavi v letech 1994 - 2010

	1994	1995	1996	1.7.1997.	1.7.1998.	1.7.1999.	1.7.2000.
I. Kategorie	6,00 Kč	7,13 Kč	8,74 Kč	11,30 Kč	13,24 Kč	14,47 Kč	15,18 Kč
II. Kategorie	4,50 Kč	5,35 Kč	6,56 Kč	8,48 Kč	9,94 Kč	10,86 Kč	11,39 Kč

	1.7.2001.	1.7.2002.	1.5.2007	1.1.2008	1.1.2009	1.1.2010
I. Kategorie	15,79 Kč	16,42 Kč	20,23 Kč	26,00 Kč	35,52 Kč	56,00 Kč
II. Kategorie	11,85 Kč	12,32 Kč	15,88 Kč	21,36 Kč	30,54 Kč	50,40 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování dat z dotazníkového šetření na městském úřadě Břeclav

Graf č. 1: Vývoj regulovaného nájemného v Břeclavi v letech 1994 - 2010



Zdroj: Vlastní zpracování dat z dotazníkového šetření na městském úřadě Břeclav

4.1.4 Privatizace

Město Břeclav původně vlastnilo 1645 bytů. Do těchto bytů zatížených regulovaným nájemným se více investovalo, nežli byty přinesly do rozpočtu města. Z tohoto stěžejního důvodu město přistoupilo k privatizacím.

Koncepčně je upřednostňován prodej celých bytových celků před prodáváním jednotlivých bytů. V současnosti jsou prakticky k odkoupení jakékoliv byty, jelikož když dříve byly vytipovány bytové celky k prodeji, tak se občané chodili ptát na městský úřad, proč zrovna jejich dům není určený k privatizaci. Na nátlak těchto skupin byl zastupitelstvem odsouhlasen prodej všech bytů. Tím ponechali na občanech, zdali si chtějí svůj dům koupit či nikoliv.

Městu se podařilo během 2. vlny privatizace prodat přes 800 bytů z přibližně 1100. V současné době město disponuje ještě 471 byty.

4.2 Hodonín

Hodonín je okresním městem a zároveň obcí s rozšířenou působností v Jihomoravském kraji, nacházející se blízko hranic se Slovenskem. V Hodoníně sídlí 26 244 obyvatel. Katastrální výměra města je 63,05 km². Hodonínem protéká řeka Morava. Hodonín je rodištěm prvního československého prezidenta Tomáše Garrigua Masaryka.[24.]

4.2.1 Koncepce bydlení

Situace v Hodoníně je značně komplikovaná, jak uvádí Městská bytová správa, spol. s r.o. Bytový fond ve správě města je ve špatném stavu, přináší pro město finanční zátěž. Naproti tomu je nedostatek bydlení pro mladé občany.

Koncepce bydlení města Hodonín tedy zahrnuje odprodej většiny bytů a ve výhledovém plánu si má ponechat pouze byty sociální a startovní byty, které jsou pro lidi do 35 let z nižších příjmových skupin. Druhým stěžejním cílem bytové politiky je revitalizace bytových domů za finanční podpory podpůrných programů Evropské unie tzv. Integrovaného operačního programu. Nejvhodnější lokalitou pro tuto regeneraci bylo označeno sídliště Bažantnice dle následujících kritérií: vysoká míra chudoby, vysoká míra nezaměstnanosti, neuspokojivý demografický vývoj, nízká úroveň vzdělání, vysoká úroveň kriminality a delikvence, nízká míra hospodářské aktivity, velký počet přistěhovalců etnických menšin, nízká úroveň hodnoty nemovitostí. Oblast Bažantnice se vyznačuje zejména neuspokojivým demografickým vývoje, nízkou úrovní vzdělání, malou mírou hospodářské aktivity a podprůměrnou úrovní hodnoty nemovitostí oproti průměru města.

Přibližný finanční plán kalkuluje s rozpočtem větším než 300 mil. Kč. Ze strukturálních fondů EU by mělo přijít dotace ve výši až 152 mil. Kč. Z této částky připadá 91,7 mil. na bytové domy a 60,3 mil. na přilehlé okolí domů. Zbytek nákladů bude pokryt z finančních prostředků vlastníků bytových domů částkou 120 mil. Kč za spoluúčasti města Hodonína podílející se 28,2 mil. Kč.

4.2.2 Správa městských bytů, struktura bytového fondu

Bytový fond města Hodonína spravuje společnost Městská bytová správa spol. s r.o., jejímž stoprocentním vlastníkem je město Hodonín. Městská bytová správa vykonává správu městského majetku na základně mandátní smlouvy. Pouze vzhledem k uzavírání nájemních smluv, dodatků či jiných listin je pracovnice majetkoprávního odboru města Hodonína zplnomocněna jejich uzavírání. Není ze zákona možné zplnomocnit pouze zaměstnance s.r.o.

Městská bytová správa spol. s r. o. je členěna do několika oddělení: bytové, právní a provozně technické oddělení. Hlavní náplní bytového oddělení je vyřizování žádostí o pronájem či výměně bytu, dále zařizuje přechody nájemních práv po úmrtí nájemce, zánik společné domácnosti po rozvodu manželství. Dále prověřuje pravdivost žadatelových údajů, zjišťuje, zdali není dlužníkem vůči městu či správci a zveřejňuje podmínky nájmu městských bytů. V neposlední řadě předkládá ostatní žádosti a náměty občanů týkajících se bytové problematiky na projednání radě města. Hlavní náplní právního oddělení je provádět veškeré legislativní úkony jako jsou: sepisování žalob na dlužníky, spolupráce s exekutorským úřadem, kontrola smluv, evidence dlužných nájmu za byty. Provozně technické oddělení zajišťuje předpisy a upomínání nájmu za bytové a nebytové prostory, kontrolu bytů před předáním, řešení stížností při reklamaci nájmu případně služeb, vedení účetnictví, sběr statistických informací, dozor nad výstavbou a revize technického stavu zařízení v nemovitostech i nemovitostí.

Město nabízí tyto druhy bydlení:

1. byty bez zvláštního režimu;
2. byty se zvláštním určením – DPS;
3. sociální byty;
4. byty pro integraci azylantů do společnosti;

5. startovací byty.[20.]

Byty bez zvláštního režimu jsou přidělovány radou města žadatelům uvedeným na seznamu, který vypracovala bytová komise dle určitých kritérií.

Byty v domech zvláštního určení lze získat na základě žádosti směřované na odbor sociálních služeb, k žádosti je nutné přiložit lékařskou zprávu, potvrzení o výši důchodu a doklad o přiznané závislosti. Nájemní smlouvy u těchto bytů jsou uzavírány na neurčito s exekuční doložkou.

Sociální byty přiděluje rada města na podnět ze strany sociální komise města. V případě, že není dostatek vhodných kandidátů na nájemníky do sociálních bytů, tak lze sociální byt přidělit i žadateli o byt bez zvláštního režimu. Jestliže je smlouva uzavírána s nájemníkem doporučeným sociální komisí, smlouva je uzavírána na dobu 1 roku s exekuční doložkou. V jiných situacích lze nájemní smlouvu uzavřít na delší dobu s exekuční doložkou.

O přidělení integračního bytu rozhoduje rada města na základě doporučení ministerstva vnitra ČR. Smlouvy jsou uzavírány na dobu určitou tj. 1 rok s exekuční doložkou. Pokud má azylant povolenou dostatečně dlouhou dobu azylu, tak před uplynutím nájemní doby může požádat o nájemní smlouvu na dobu tří let, po této době může dostat i nájemní smlouvu na dobu neurčitou.

Startovací byty v Hodoníně jsou určeny pro občany do 35 let, kteří mají prokazatelně nižší příjmy po dobu 12 měsíců, do 0,8 násobku měsíční mzdy z hlediska národního hospodářství. U těchto bytů se nájemní smlouva uzavírá na dobu určitou max. 1 rok s exekuční doložkou, po uplynutí doby je možno znovu uzavřít smlouvu, nesmí však přesáhnout horizont 5 let.

4.2.3 Vývoj regulovaného nájemného

Dle informací z Městské správy bytů je v současné době nájemného na úrovni 56 Kč/m² za měsíc. První dekádu bylo stoupání cen značně pomalejší než v následujících letech. Cena za m² bytu se od roku 1994 do roku 2007 přibližně trojnásobně zvýšila. Ale výše tohoto nájemného ani zdaleka neodpovídala výši tržního nájemného, proto se radnice města

rozhodla v posledních třech letech využít možnosti dle zákona o jednostranném zvyšování nájemného a za tuto dobu ho opět téměř trojnásobně zvýšila.

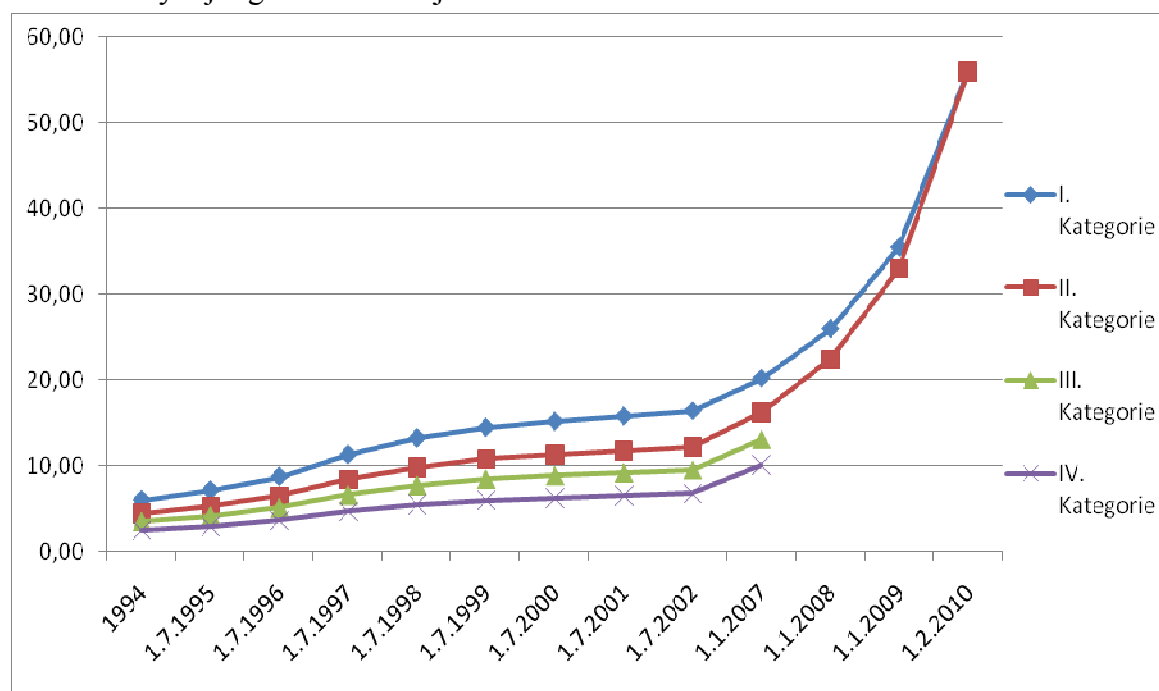
Tab. č. 4: Vývoj regulovaného nájemného v Hodoníně v letech 1994 - 2010

	1994	1.7.1995	1.7.1996	1.7.1997	1.7.1998	1.7.1999	1.7.2000
I. Kategorie	6,00	7,13	8,74	11,30	13,24	14,47	15,18
II. Kategorie	4,50	5,35	6,56	8,48	9,94	10,86	11,39
III. Kategorie	3,50	4,16	5,10	6,59	7,72	8,44	8,85
IV. Kategorie	2,50	2,97	3,64	4,70	5,51	6,02	6,31

	1.7.2001	1.7.2002	1.1.2007	1.1.2008	1.1.2009	1.2.2010
I. Kategorie	15,79	16,42	20,23	26,00	35,52	56,00
II. Kategorie	11,85	12,32	16,31	22,52	33,06	56,00
III. Kategorie	9,20	9,57	13,14			
IV. Kategorie	6,56	6,82	10,20			

Zdroj: Vlastní zpracování dat z dotazníkového šetření na městském úřadě Hodonín

Graf č. 2: Vývoj regulovaného nájemného v Hodoníně v letech 1994 - 2010



Zdroj: Vlastní zpracování dat z dotazníkového šetření na městském úřadě Hodonín

4.2.4 Privatizace

Před započítáním privatizace vlastnilo město přes 4000 bytových jednotek a v současnosti jich má 445. Městským zastupitelstvem bylo v roce 1991 rozhodnuto o započítání privatizace bytového fondu. Privatizace v Hodoníně proběhla ve třech hlavních vlnách, ta první byla od 1991 – 1996 a bylo v ní zprivatizováno něco málo přes 370 bytů, druhá a nejmasivnější vlna přibližně 1996 – 2004, ve třetí vlně se již doprodávají zbylé domy.

Privatizace probíhala dle zásad odsouhlasených radou města, tyto zásady vycházely ze zákona č. 52/1966 Sb. později upravené zákonem č. 72/1994 Sb.

Prodejní cena v první a druhé etapě byla stanovena na 25 % z ceny znaleckého posudku plus zůstatková cena vnitřního vybavení. Ve třetí vlně se cena snížila na 20 % z ceny znaleckého posudku, k čemuž se ještě připočítala hodnota vybavení domu. Město ještě podnítilo promptní jednání nájemníků nabídkou možné slevy (z 20 % na 17 % ze znaleckého posudku), pokud nájemník koupí byt ve lhůtě 60 dnů od zaslání nabídky.

4.3 Třebíč

Město Třebíč je obcí s rozšířenou působností. Třebíč je situována na západě Moravy a je druhým největším městem na Vysočině. V roce 2010 měla Třebíč 38 098 obyvatel. Město se skládá ze 17 městských částí, z nichž 10 tvoří městskou zástavbu a zbylých 7 je v blízkém okolí. Katastrální výměr města se skládá z 10 území, celková rozloha těchto území tvoří 57,6 km². [27.]

4.3.1 Koncepce bydlení

Dle informací z odboru správy majetku a investic města se bytová koncepce v Třebíči opírá o tyto myšlenky. Částečné dokončení privatizace a ponechání si přibližně pouze 500 bytů. Regenerace městského bytového fondu, modernizace DPS, přeměna brownfields na bydlení. [17.]

Je plánována rozsáhlá regenerace obytné zóny Horka-Domky. Vizí tohoto projektu je udělat z problémového sídliště významnou obytnou zónu města, kde bude dostatek prostor pro vyžití obyvatel a k spokojenému soužití obyvatel.

Lokalita Horka-Domky byla vybrána na základně šetření, které ukázalo následující nedostatky:

- zdoluhavý a nesynchronizovaný postup revitalizace bytových domů (oprava oken, vstupních vestibulů, zateplení fasád, střech, rozvodů energií, výtahů, grafické pojetí budov),
- neodpovídající povrch místních komunikací (hluk a emise),
- nedostatečné množství zeleně (bariéra tlumící hluk a emise).

Regenerace bytových domů v zóně Horka-Domky zahrnuje opravy konstrukčních vad, zateplení, hydroizolaci spodních vod, výměnu oken, rozvodů médií atd. Při regeneraci bytových domů bude také revitalizováno okolí domů.

Domy s pečovatelskou službou budou modernizovány a to v podobě zateplení a výměny oken.

Dalším projektem je tzv. brownfields, jde o vytvoření bytů v areálu bývalého BOPA. Záměrem je udělat z tohoto areálu nové centrum pro čtvrť Borovina.

4.3.2 Správa městských bytů, struktura bytového fondu

Městský bytový fond v Třebíči je spravován od roku 1994 firmou Třebíčská realitní kancelář. Později firma přibrala další byty v Jihlavě a následně se transformovala na akciovou společnost s názvem Jiří Drašar, a.s.

Firma Jiří Drašar, a.s. zajišťuje následující služby: provoz domu, opravy a rekonstrukce, havarijní údržbu, protipožární zabezpečení, revize, eviduje předpisy nájemného aj.

Odboru správy majetku a investic zase přísluší kompetence k uzavírání smluv o nájemním bydlení, vymáhání pohledávek za bydlení, vedení agendy zatížení majetku věcnými břemeny. V neposlední řadě eviduje budovy, plynovody, vodovody, kanalizace a pozemky v majetku města.

Město Třebíč má ve vlastnictví přibližně 550 bytových jednotek. Struktura městského bytového fondu je následující: 320 standardních bytů, 20 bytů se sníženou kvalitou, 210 bytů v domovech s pečovatelskou službou (DPS).

Pro získání standardního bytu musí zájemce buď pracovat v Třebíči, nebo zde mít minimálně 5 let hlášen trvalý pobyt.

V Třebíči se nalézají 4 DPS. Pro dosažení bytu v DPS platí stejná pravidla jako pro standardní. Přibývá tu jen povinnosti přiložit k žádosti i lékařskou zprávu o zdravotním

stavu zájemce o byt. Žádosti se podávají na odbor správy majetku města Třebíče, oddělení bytové a nebytové.

4.3.3 Vývoj regulovaného nájemného

Regulované nájemné v Třebíči mělo následující podobu. Od roku 1994 do současnosti prodělala výše regulovaného nájemného značné změny. Zpočátku bylo zvyšování pozvolné, jak lze vidět na níže uvedené tabulce. Během deseti let se zvedla cenová hladina nájemného „jen“ trojnásobně. Ale od roku 2008 začal růst cen prudce akcelarovat. Během 3 let se dostalo nájemné na dvojnásobnou výši u standardních bytů (I. a II. kategorie), ještě markantnější rozdíl je vidět u bytů se sníženou kvalitou (III. a IV. kategorie), u kterých nájemné vzrostlo téměř trojnásobně. Dříve znatelný rozdíl nájemného u bytů standardních a bytů se sníženou kvalitou je v současnosti jen minimální.

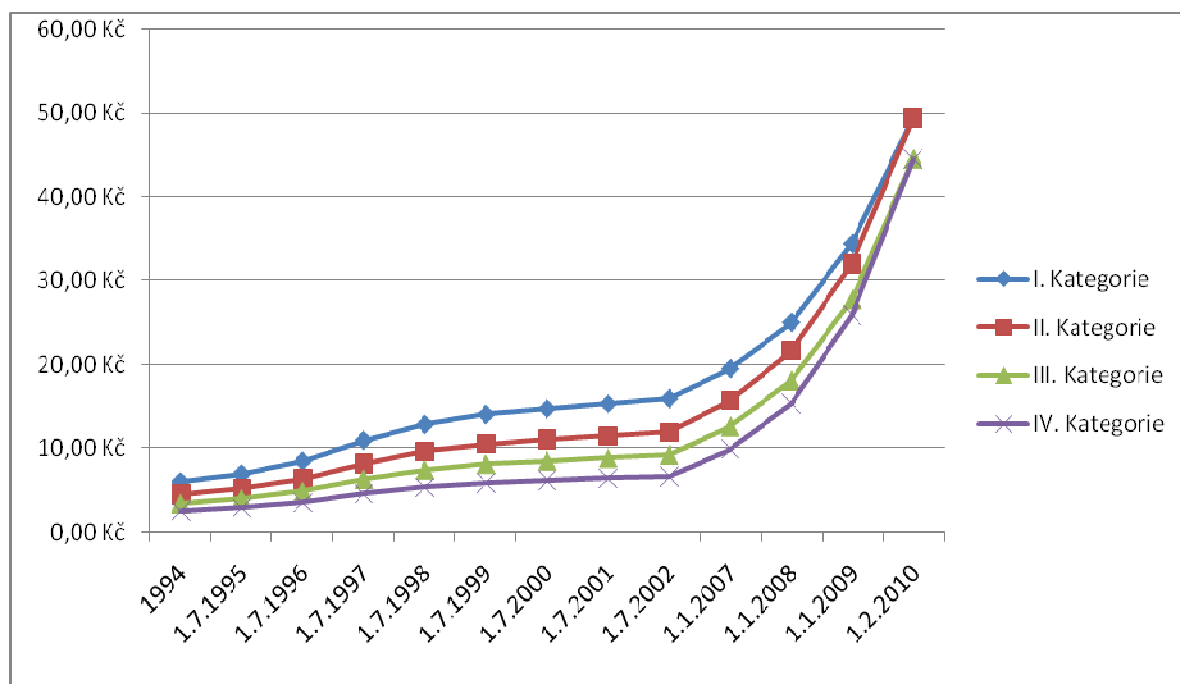
Tab. č. 5: Vývoj regulovaného nájemného v Třebíči v letech 1994 - 2010

	1994	1.7.1995	1.7.1996	1.7.1997	1.7.1998	1.7.1999	1.7.2000
I. Kategorie	6,00 Kč	6,93 Kč	8,49 Kč	10,97 Kč	12,86 Kč	14,05 Kč	14,74 Kč
II. Kategorie	4,50 Kč	5,20 Kč	6,37 Kč	8,23 Kč	9,64 Kč	10,54 Kč	11,06 Kč
III. Kategorie	3,50 Kč	4,04 Kč	4,95 Kč	6,40 Kč	7,50 Kč	8,20 Kč	8,60 Kč
IV. Kategorie	2,50 Kč	2,89 Kč	3,54 Kč	4,58 Kč	5,37 Kč	5,87 Kč	6,16 Kč

	1.7.2001	1.7.2002	1.1.2007	1.1.2008	1.1.2009	1.2.2010
I. Kategorie	15,33 Kč	15,95 Kč	19,54 Kč	25,04 Kč	34,43 Kč	49,46 Kč
II. Kategorie	11,50 Kč	11,96 Kč	15,74 Kč	21,68 Kč	32,03 Kč	49,46 Kč
III. Kategorie	8,94 Kč	9,30 Kč	12,69 Kč	18,13 Kč	27,79 Kč	44,52 Kč
IV. Kategorie	6,41 Kč	6,67 Kč	9,90 Kč	15,34 Kč	25,86 Kč	44,52 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování dat z dotazníkového šetření na městském úřadě Třebíč

Graf č. 3: Vývoj regulovaného nájemného v Třebíči v letech 1994 - 2010



Zdroj: Vlastní zpracování dat z dotazníkového šetření na městském úřadě Třebíč

4.3.4 Privatizace

Město Třebíč vlastnilo před zahájením procesu privatizace přibližně 3000 bytových jednotek. Privatizace ve městě probíhala ve dvou etapách a to v letech 1995 – 1998 a druhá v roce 2007.

První privatizační vlna byla velice masivní, během ní se prodala většina městského bytového fondu, téměř 2000 bytů. Prodej bytů byl tak razantní a úspěšný, jelikož radnice města preferovala názor, že na občanech nelze vydělávat a proto také prodávala za téměř zlomek ceny tyto byty. Cena, za kterou se byty prodávaly, byla tedy v rozmezí 1200 – 1500 Kč/m² v závislosti na odhadu ceny odborníkem. Dalším zajímavým rozhodnutím města bylo dotazníkové šetření u nájemníků domů, které prozatím nebyly určené k prodeji. Ti nájemníci, kteří v šetření uvedli, že s privatizací souhlasí a v budoucnu by si chtěli byt koupit, tak těm byly přislíbeny později stejně výhodné podmínky jako při prvním prodeji bytů.

Druhá etapa privatizace byla uskutečněna v roce 2007 a zde již vyvstávaly určité komplikace, jelikož občané se dovolávali slibů předchozích radní, že budou mít stejné podmínky jako dříve pro koupi bytu. Proto se noví radní rozhodli zvolit netradiční postup. Vyzvali nájemníky, kteří mají zájem o nabízené byty, aby si určili cenu, za jakou by chtěli

byty odkoupit a radní ji buď zamítnou či schválí. Po náročném jednání se cena ustálila ve výši 2900 Kč/m² a část obyvatel, která byla uvedena v evidenci města z dotazníkového šetření, ještě dostala slevu. V této etapě prodeje městských bytů bylo nabídnuto přibližně 550 městských bytů, radním se podařilo téměř všechny byty určené k privatizaci prodat.

4.4 Uherské hradiště

Uherské hradiště je okresním městem ve Zlínském kraji a zároveň obcí s rozšířenou působností. Město má 25 867 obyvatel, skládá se ze sedmi městských částí: Centrum; Mařatice; Rybárny; Jarošov; Míkovice; Sady; Vésky. Katastrální výměr je složen z šesti oblastí v součtu o rozloze 21,26 km². [25.]

4.4.1 Koncepce bydlení

Radnice má vizi, že Uherské Hradiště bude zajímavým městem pro trvalý pobyt s širokou nabídkou kvalitního a dostupného bydlení různých typů. Tak by se měla zvýšit schopnost postarat se o vlastní bydlení svými silami, naproti tomu by se také měla zefektivnit pomoc občanům, kteří ji potřebují.

K dosažení vize jsou vytyčené následující cíle bytové politiky města:

- analýza struktury obecního bytového fondu;
- revitalizace obecního bytového fondu;
- nabídka lokalit pro bytovou výstavbu;
- efektivní nakládání s obecním bytovým fondem;
- kalkulace finančních prostředků pro bytovou politiku.

Analýza obecního bytového fondu bude zahrnovat identifikaci skladby obecního bytového fondu, jenž si město nechá. Dále se bude sledovat ekonomická i sociální efektivnost, proto je v záměru upravovat nabídku podporovaného bydlení.

Revitalizace obecního bytového fondu bude probíhat zejména u domů, které budou určeny pro setrvání ve vlastnictví města. Repasování budov bude probíhat v určeném pořadí, s výjimkou naléhavých úkonů (např. opravení závažných stavebních vad, jenž mohou ohrozit zdraví uživatelů).

Nabídka lokalit pro bytovou výstavbu by měla stabilizovat popřípadě zamezit suburbanizační tendenci mladých rodin. Město má dva důležité nástroje pro stimulaci výstavby soukromého bydlení: pozemkovou politiku a územní plánování. Město se bude snažit uplatnit nejméně náročný způsob nebo ten, který bude maximálně účinný za vynaložené prostředky.

Efektivní nakládání s obecním bytovým fondem bude zohledňovat nejen sociální hlediska ale i komerční atraktivitu lokality. Město přezkoumá variantu změny stávajícího způsobu pronájmu uvolněných a nových bytů tak, aby byty byly skutečně využívány nájemci pouze po dobu prokazatelné potřeby, což je doba, po kterou si nemohou nájemníci sami zabezpečit bydlení. Město také bude uplatňovat tvrději všechny legální prostředky vůči neplatičům nájemného.[9.]

Z finančního hlediska zastává radnice myšlenku reinvestice zisků produkovaných systémem bydlení zpátky do rozvoje obecního bytového fondu. Nejvýznamnější zdroje k prosazování lokální bytové politiky jsou generovány z:

- privatizace městských bytů;
- prodeje pozemků pro bytovou výstavbu;
- nájemného bytových i nebytových prostor zahrnující pokuty a penále;
- dotací státu, či Evropských strukturálních fondů;
- rozpočet města.

Finance budou prioritně využívány k:

- odstranění závad na bytovém fondu města,
- výstavbě technické infrastruktury v lokalitách určené k rozvoji bydlení,
- výkupu pozemků k bytové výstavbě,

spolufinancování výstavby městských bytů a domů.

4.4.2 Správa městských bytů, struktura bytového fondu

Obecní byty spadají pod odbor správy majetku města. V současné době je městský bytový fond Uherského hradiště na základě mandátní smlouvy pod správou R. K. SERVIS, spol. s r. o., společnost je na trhu již 15 let.

Společnost R. K. SERVIS, spol. s r. o. zajišťuje vedení účetnictví spojeného s provozem bytových domů, kontrolu správnosti všech faktur včetně třístupňové kontroly, komplexní údržbu bytu a domu v cenových relacích určených městem. Mimo jiné také společnost uzavírá nájemní smlouvy s nájemníky.

Odbor správy majetku se člení na oddělení správy bytů a nebytových prostor a oddělení správy ostatního majetku.

Sekce správy bytu a nebytových prostor se aktivně podílí na tvoření městské bytové politiky, eviduje byty i nájemníky, dále vede seznam zájemců o nájemní bydlení. Další důležitou aktivitou je zpracování dokumentace pro uzavírání nájemních smluv. Další povinností tohoto oddělení je zveřejňovat byty určené k pronájmu a prodeji, který následně i zajišťuje. Plánuje opravy jak bytového, tak i nebytového fondu, zajišťuje vyklízení obecních bytů. V neposlední řadě toto oddělení kontroluje platební stav nájmu z bytů, pokud se jedná o neplacení nájmu, poté navrhuje postup vymáhání pohledávky po dlužníkovi. Pro úplnost je ještě nutné uvést, že oddělení správy bytů archivuje smlouvy celého odboru.

Oddělení správy ostatního majetku zajišťuje evidenci nemovitého městského majetku, zabývá se restitučními nároky, kooperuje s katastrálním úřadem, kontroluje věcnou a cenovou správnost faktur, vede evidenci věcných břemen, vydává souhlas s umístěním nadzemních budov na obecních pozemcích.

Město Uherské Hradiště v současnosti disponuje 768 byty. Městské byty se skládají ze standardních bytů (dříve I. a II. kategorie), bytů pro příjmově vymezené osoby (45 bytových jednotek), bezbariérových bytů (6 bytových jednotek). Město také zřídilo příspěvkovou organizaci Senior centrum UH, která zajišťuje bydlení pro seniory.

O přidělování standardních bytů rozhoduje městský úřad a na jeho podnět uzavře se žadatelem společnost R. K. Servis, s. r. o. nájemní smlouvu. Smlouvu musí uzavřít žadatel a správce bytového fondu nejdéle do 15 dnů od doručení žadateli, jinak se stává nabídka neplatnou. Toto kritérium kontroluje odbor správy majetku. Nájemní smlouvy jsou uzavírány nejprve na dobu určitou, což je jeden rok, následně pokud nájemník plní svoje povinnosti tak je s ním nájemní smlouva uzavřena na 2 roky, po uplynutí této doby se

smlouva s bezproblémovými nájemníky prodlužuje na dobu neurčitou. O byt si může zažádat občan, který je právně způsobilý, má trvalé bydliště v Uherském Hradišti, není vlastníkem bytu či domu ani nemá nájemní smlouvu na byt. Dále nesmí mít dluhy vůči městu.

Byty pro příjmově vymezené osoby byly postaveny za finanční podpory státu z fondů rozvoje bydlení. Z toho důvodu nemohou být zprivatizovány a musí zůstat ve vlastnictví měst, které je bude užívat pouze k pronájmu jako bytové prostory. O byt si lze zažádat na odboru majetkové správy. Podmínky pro získání takového bytu jsou téměř totožné s pravidly pro získání standardního bytu, jen jsou rozšířené o kritérium, že osoba nesmí překročit 0,8 násobek průměrných měsíčních příjmů po dobu předcházejících 12 měsíců a u domácnosti to je 1,5 násobek příjmů. Dále je poskytováno 6 bezbariérových bytů a pro ty platí pravidla stejná jako pro standardní byty, navíc musí žadatelé předložit ještě lékařskou správu. Smlouvy jsou uzavírány vždy na dobu určitou, což jsou v tomto případě 2 roky, pokud nájemníci splňují výše uvedené kritéria, smlouva jim bude opakovaně prodlužována na 2 roky.

Bydlení pro seniory je zajišťováno ve 3 bytových domech s pečovatelskou službou tzv. DPS a v 1 domě s chráněnými byty tzv. DCHB. Souhrnná bytová kapacita těchto domů činí 124 bytových jednotek. Tyto domy jsou provozované příspěvkovou organizací zřízenou městem.

4.4.3 Vývoj regulovaného nájemného

Nájemné v Uherském Hradišti bylo v roce 1993 razantně zvýšeno na dvojnásobek. Poté následující dekádu bylo nájemné zvyšováno pozvolna. Další vlna horentnějšího zvyšování regulovaného nájemného přišla s novým zákonem č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného. Díky tomuto zákonu se opět začalo zvyšovat regulované nájemné, které se dostalo v roce 2010 téměř na desetinásobek oproti roku 1994. Ale doposud se neopakovalo tak velké skokové zvýšení nájemného, jako proběhlo v roce 1993.

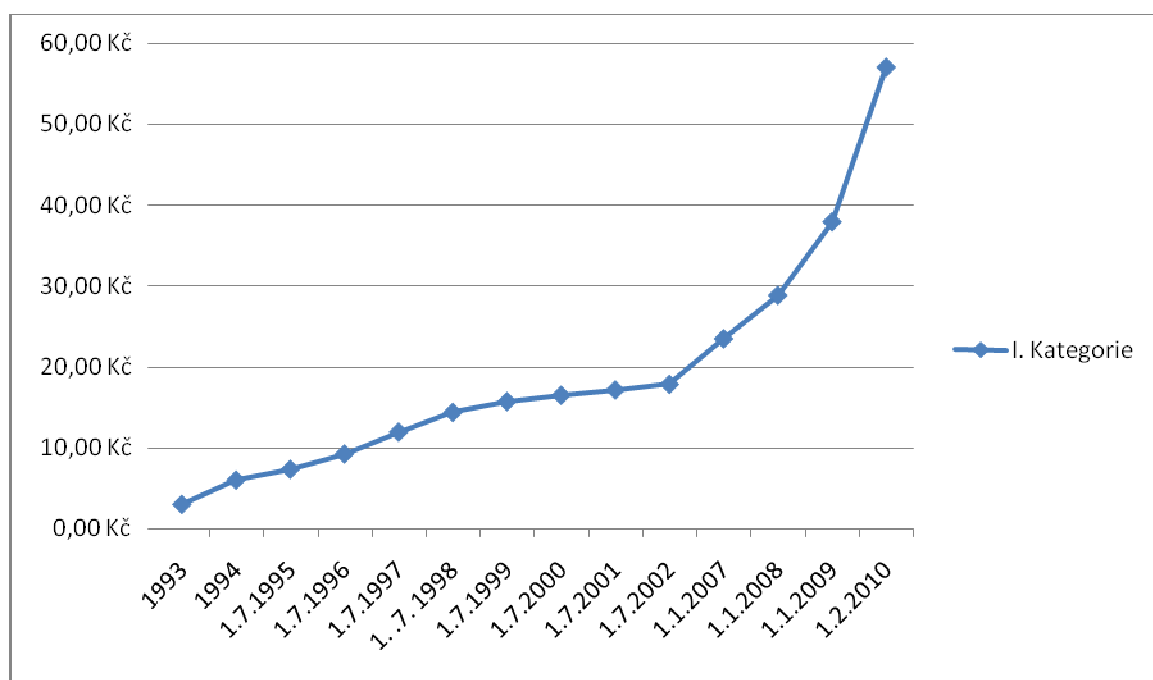
Tab. č. 6: Vývoj regulovaného nájemného v Uherském Hradišti v letech 1994 - 2010

	1993	1994	1.7.1995	1.7.1996	1.7.1997	1.7.1998	1.7.1999
I. Kategorie	3,00 Kč	6,00 Kč	7,33 Kč	9,23 Kč	11,93 Kč	14,37 Kč	15,71 Kč

	1.7.2000	1.7.2001	1.7.2002	1.1.2007	1.1.2008	1.1.2009	1.2.2010
I. Kategorie	16,48 Kč	17,14 Kč	17,83 Kč	23,46 Kč	28,83 Kč	37,91 Kč	57,00 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování dat z dotazníkového šetření na městském úřadě Uher.Hrad.

Graf č. 4: Vývoj regulovaného nájemného v Uherském Hradišti v letech 1994 - 2010



Zdroj: Vlastní zpracování dat z dotazníkového šetření na městském úřadě Uher.Hrad.

4.4.4 Privatizace

V roce 1991 nabylo Uherské hradiště od státu 2441 bytů do svého městského bytového fondu. Tento počet bytů představoval přibližně 25% všech obydlených bytů. Byty, které město získalo, byly situovány jak v panelových domech na sídlišti, tak i ve starých domech v centru města. Dle zákona č. 74/1994 Sb. sestavilo městské zastupitelstvo sadu všeobecných norem, dle kterých se řídily privatizace v Uherském Hradišti. V těchto normách bylo ukotveno, jak bude probíhat převod nemovitostí, způsob výpočtu ceny a výčet domů určených k privatizaci. Dále byly vytvořeny zásady pro prodej městských domů a bytů ve vlastnictví města. Tyto zásady určily následující východiska:

- celý dům je předmětem prodeje;
- pokud si dům chce koupit právnická osoba, tak stávající nájemník musí mít 60% podíl v této osobě;

- v případě, že se bude dům prodávat po jednotlivých bytech, tak se bude s prodejem čekat, až do chvíle, než o koupi požádají všichni stávající nájemníci.

1. privatizační vlna se uskutečnila v letech 1996 – 1997, u této první etapy privatizace se postupovalo dle norem z roku 1995. V následujícím roce byly normy z roku 1995 nahrazeny obecně závaznou vyhláškou pro prodej bytů, budov a nebytových prostor v majetku města. Nová vyhláška z roku 1998 opět identifikovala velikost obecního bytového fondu určeného k privatizaci. Tato vyhláška je stále platná i v současnosti, bylo k ní přidáno jen pár dodatků. V období 1996 – 2004 již bylo prodáno 1357, což bylo víc než 55% původního bytového fondu. V roce 2004 mělo tedy město bytový fond o velikosti 1211 bytů (i s nově dostavěnými obecními domy).

2. privatizační vlna probíhá od roku 2007 do současnosti. Současná privatizace se řídí zásadami pro prodej bytů a domů z roku 2007. V této probíhající privatizaci se podařilo radním prodat doposud 392 bytů. V současné době disponuje město 768 byty. Výhledově by město chtělo ještě zprivatizovat přibližně 70 bytů a ponechat si jich zhruba 700 ve svém vlastnictví.

4.5 Znojmo

Znojmo se nalézá na jižní Moravě v příhraniční oblasti s Rakouskem. Je okresním městem a zároveň obcí s rozšířenou působností. Počet obyvatel ve Znojmě činí 34 912. Město se skládá z 9 obecních částí. Katastrální výměr je složen z 10 katastrálních území o celkové velikosti 65,93 km². [28.]

4.5.1 Koncepce bydlení

Znojemská politika bydlení je nyní v útlumu. Ještě před pár lety byla vize radních taková, že chtějí revitalizovat městské byty na sídlištích, jelikož jejich stav již není nejlepší. A dopřát občanům kvalitnější životní podmínky. V současné době je tomu však jinak. Letos si radní uvědomili jak moc je město zadlužené, téměř 400 milionů korun, a rozhodli se s tím něco udělat. Zastavila se většina investic města, což zahrnuje i revitalizaci některých sídlišť. Budou prováděny jen nejnnutnější údržbové opravy a to v případech, kdy je odborný znalec shledá nezbytnými, jedná se zejména o výměnu oken. V průběhu

zůstává také revitalizace sídliště Přímětice, jelikož tento projekt je z majoritní části financován z Evropského fondu pro regionální rozvoj.

Dalším krokem v koncepci bydlení je plánovaná nejrozsáhlejší Znojemská privatizace. Tímto krokem radnice chce získat další finance na eliminování městského dluhu. Mělo by se jednat o privatizaci až 3000 bytových jednotek. Koncepce privatizace se v současnosti ještě stále zpracovává.

4.5.2 Správa městských bytů, struktura bytového fondu

Od roku 1991 spravovala městský bytový fond příspěvková organizace Správa domovního fondu města Znojma. V roce 2008 byla odsouhlasena změna názvu příspěvkové organizace na Správa nemovitostí města Znojma, příspěvková organizace. Do kompetence této příspěvkové organizace patří správa městských bytů, kterých je 3838. Dále Správa nemovitostí města Znojma provozuje: městské lázně, zimní stadion, městské kluziště, plovárnu Louka, skateboardové hřiště, sportovní areál Horní park, sportovní halu J. F. Curie, tenisový areál Horní Leska, koupaliště Mramotice.

Ve struktuře radnice spadá městský bytový fond pod majetkový odbor. Mezi základní povinnosti tohoto odboru patří příprava s následnou realizací nájmu a prodeje domů, bytů, nebytových prostor a pozemků. Dále se tento odbor podílí na soudním vystěhování a také exekuci v bytech. Další úkoly majetkového odboru spadající do sféry správy majetku jsou podávání daňového přiznání z převodu nemovitostí, spravování staveb, pozemků a budov ve vlastnictví města, které nejsou ve správě příspěvkové organizace. Zabývá se věcnými břemeny pro vybudování inženýrských sítí. V neposlední řadě poskytuje výpisy z listů vlastnictví, vede informace o obecně prospěšných pracích, eviduje majetek a majetkové spory města.

Město Znojmo nyní disponuje 3838 byty. Bytový fond města se skládá ze standardních bytů (byty bez snížené kvality, byty se sníženou kvalitou), z bytů zvláštního určení a z bytů pro příjmově vymezené osoby vybudované za finanční pomoci státu.

Standardní byty jsou nabízeny radnicí, seznam těchto bytů je uveden na vývěsní úřední desce popřípadě i internetu po dobu minimálně 15 dnů. Případní nájemníci určitých standardních bytů jsou vybíráni dle nabídkového řízení. Zájemci o byt donesou svojí

nabídku na podatelnu městského úřadu v obálce označené „NEOTVÍRAT- Nabídkové řízení na nájem městského bytu...“ Žadatelé o byt nesmí mít žádné nesplacené závazky vůči městu, ani vůči příspěvkovým organizacím. Pokud byla zájemci o byt zrušena smlouva na městský byt, z důvodu porušení podmínek nájmu, pak mu bude nabídka na nový byt automaticky zamítnuta. Dále zájemci o byt nesmí vlastnit ani mít v pronájmu byt či dům určený k trvalému bydlení. Vyhrává žadatel s nejvyšší nabídkou nájemného, pokud jsou shodné nabídky, potom se upřednostňuje nabídka, která byla podána dříve. Následně rada města vybere několik nabídek náhradníků v určitém pořadí. Vítězi výběrového řízení bude vyrozumění zasláno poštou, v případě potřeby i náhradníkům. Nájemní smlouva musí být uzavřena do 14 dnů od doručení zájemci.[19.] Vyhotovené nájemní smlouvy jsou uzavírány se Správou nemovitostí města Znojma. Nájemní smlouvy jsou uzavírány max. na dobu jednoho roku, k automatické obnově dochází tehdy, pokud nájemník plní svoje povinnosti.

Byty zvláštního určení, neboli v pojetí Znojenské radnice tzv. domy s pečovatelskou službou (DPS) jsou vyčleněny pro pobyt seniorů a zdravotně hendikepovaných spoluobčanů. Žadatelé o takovéto byty si podávají žádost o byt spolu s příloženou lékařskou správou na městský úřad, odbor sociální věcí a zdravotnictví. Podmínkami pro získání takového bytu jsou obdobné jako u standardního bytu, s pár rozšiřujícími kritérii: být příjemcem starobního či plného invalidního důchodu popřípadě být zákonným zástupcem starajícím se o dítě pobírající sociální příspěvky na základě zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách. Nájemní smlouvu na byt v DPS nelze sjednat s občanem trvale upoutaným na lůžko, trpícím psychózami ohrožující okolí, trpícím infekční chorobou a občanem narušujícím soužití v domě. Smlouvy jsou uzavírány se Správou nemovitostí města a Centrem sociálních služeb Znojmo na podnět městské rady.

Znojmo má k současnému datu 27 bytů pro příjmově vymezené skupiny obyvatel. Tento byt lze získat do podnájmu po splnění určitých kritérií. Dle vládního nařízení § 2, č. 146/2003 Sb. o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení ke krytí části nákladů spojených s výstavbou bytů pro příjmově vymezené osoby jsou definovány parametry pro určení příjmově vymezených občanů. Další kritéria jsou téměř totožná jako u standardních bytů. O přidělení těchto bytů rozhoduje radnice města bez nabídkové soutěže.

4.5.3 Vývoj regulovaného nájemného

Dle poskytnutých informací Správy nemovitostí města Znojma byla vypracována tabulka, v návaznosti na ní i graf pro zachycení trendu. Jak lze vidět na níže uvedené tabulce, navyšování nájemného bytů I. kategorie v jednotlivých letech bylo pozvolné a nepřekročilo nikdy přes 30%, kromě posledního zvyšování, kdy byla poprvé za sledované období tato hranice překročena. Podobně tomu bylo i u ostatních kategorií až do roku 2007, v tomto roce zbývající 3 kategorie překročili 30% a tak tomu bylo i po další dva roky. Největší rozdíl mezi nájemnými z roku 1994 a současným je u bytů IV. kategorie, který nyní činí téměř 10,5 násobek nájemného z roku 1994.

Poslední úprava nájemného proběhla v roce 2009, a od této doby zůstaly ceny regulovaného nájemného nezměněny.

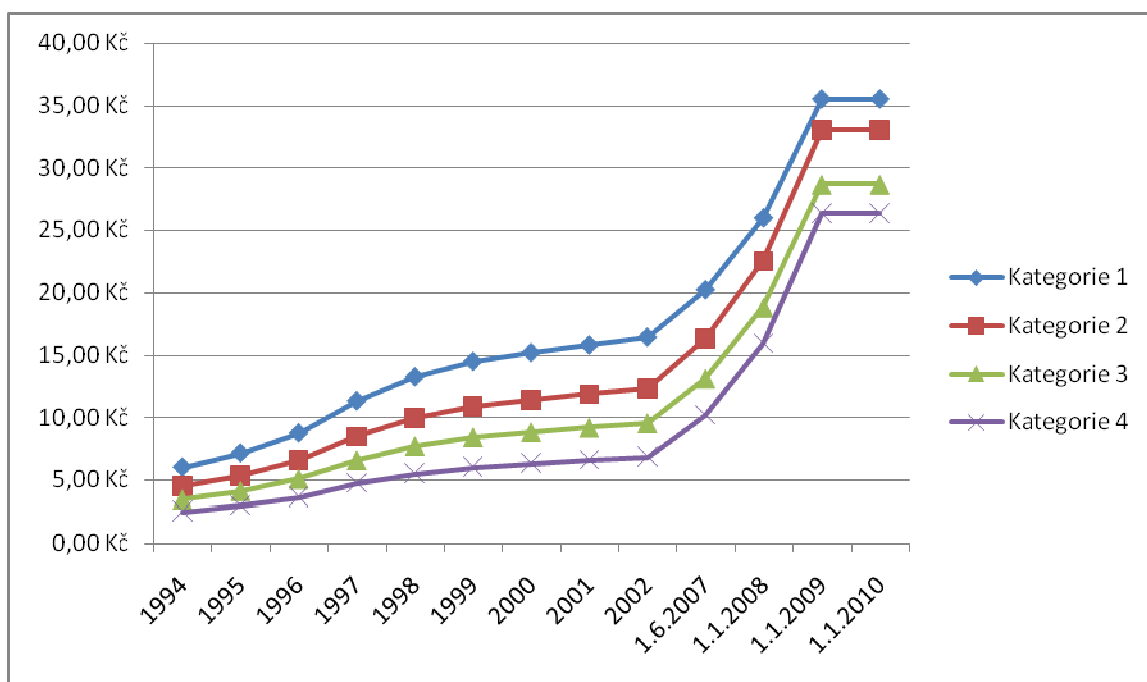
Tab. č. 7: Vývoj regulovaného nájemného ve Znojmě v letech 1994 - 2010

	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
I. Kategorie	6,00 Kč	7,13 Kč	8,74 Kč	11,30 Kč	13,24 Kč	14,47 Kč	15,18 Kč
II. Kategorie	4,50 Kč	5,35 Kč	6,56 Kč	8,48 Kč	9,94 Kč	10,86 Kč	11,39 Kč
III. Kategorie	3,50 Kč	4,16 Kč	5,10 Kč	6,59 Kč	7,72 Kč	8,44 Kč	8,85 Kč
IV. Kategorie	2,50 Kč	2,97 Kč	3,64 Kč	4,71 Kč	5,51 Kč	6,02 Kč	6,31 Kč

	2001	2002	1.6.2007	1.1.2008	1.1.2009	1.1.2010
I. Kategorie	15,79 Kč	16,42 Kč	20,22 Kč	25,98 Kč	35,51 Kč	35,51 Kč
II. Kategorie	11,85 Kč	12,32 Kč	16,32 Kč	22,52 Kč	33,04 Kč	33,04 Kč
III. Kategorie	9,20 Kč	9,57 Kč	13,13 Kč	18,82 Kč	28,68 Kč	28,68 Kč
IV. Kategorie	6,56 Kč	6,82 Kč	10,18 Kč	15,90 Kč	26,35 Kč	26,35 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování dat z dotazníkového šetření na městském úřadě Znojmo

Graf č. 5: Vývoj regulovaného nájemného ve Znojmě v letech 1994 - 2010



Zdroj: Vlastní zpracování dat z dotazníkového šetření na městském úřadě Znojmo

4.5.4 Privatizace

Ve Znojmě neměla privatizace městských bytů žádnou bouřlivou podobu. Probíhala tu po roce 1995, prodávání bytů ve velmi malém měřítku. K prodeji byly určeny byty v domech, kde již dříve proběhla privatizace ze strany státu. Spoluvlastnictví bytů v domech, kde již dříve proběhla státní privatizace, bylo pro město natolik nevýhodné, že se byty určené k privatizaci prodávali za přibližně 30-40% z ceny určené znaleckým posudkem. Prodej městských bytů se řídil dle vyhlášky města Znojma 38/1995 ze dne 27. 6. 1995. Výše zmiňovaná městská vyhláška specifikovala zásady prodeje bytů, i nebytových prostor nalézajících se v majetku Znojma. Později tato vyhláška prošla řadou dodatků.

Nyní se chystá nová masivní privatizační vlna, která by se měla zahájit na začátku příštího roku. Preferovaným způsobem prodeje je prodej bytů současným nájemníkům, avšak v úvahu připadají i způsoby prodeje, jako je prodej po celých bytových domech družstvům, nebo formou podílového spoluvlastnictví. Plánovaná privatizace by měla zahrnout až 3000 městských bytů. Vize radnice je, aby tato privatizace byla výhodná pro všechny zúčastněné strany.

4.6 Komparace regulovaného nájemného

Z níže uvedené tabulky lze vyčíst vývoj nájemného v jednotlivých městech u bytů dříve označovaných jako I. kategorie v současnosti standardní byty. Hned na první pohled je patrné, že Břeclav s Hodonínem zvyšovaly naprosto stejně nájemné po celé sledované období.

Největší vzestup nájemného pro rok 1995 byl v Uherském Hradišti, který činil 22%, oproti tomu nejmenší nárůst byl v Třebíči necelých 16%, zbývající města zvýšily nájemné o 18%. V následujícím roce opět Uher. Hrad. zvyšovalo o nejvíce procent a to o 25%, ostatní města soudržně zvedly nájemné o 22%. V navyšování nájemného pro rok 1997 se všechny města uchýlily k 29% navýšení. V roce 1998 zvyšovaly města také stejně o 17% s výjimkou Uher. Hrad., které zvyšovalo o 20%. V následujících čtyřech letech proběhlo procentuální navýšení nájemného ve všech městech téměř stejně a to v roce 1999 těsně nad hranicí 9%, v roce 2000 tato sazba byla necelých 5%, pro rok 2001 a 2002 činilo navýšení shodně 4%.

Další úprava nájemného proběhla v roce 2007. V tomto roce byla opět nejvyšší procentuální sazba u bytů v Uher. Hrad., což byl nárůst o 31%. Zbývající města zvedly nájemné přibližně o 23%. V roce 2008 nastal obrat, jelikož všechny města, až na Uher. Hrad., zvedly nájemné o 28% a Uher. Hrad. se s necelým 23% navýšením poprvé dostalo do pozice města s nejmenším procentuálním nárůstem nájemného za celé sledované období. Následující rok bylo opět Uher. Hrad. městem, které poměrově nejméně zvýšilo nájemné o 31%. Břeclav, Hodonín a Znojmo zvýšily nájemné přibližně o 37%, pozici leadera ve zvyšování nájemného usurpovala Třebíč s téměř 38% růstem. Úprava nájemného pro rok 2010 se Znojmu zcela vyhnula, oproti tomu, ostatní města provedly doposud nejvyšší nárůst nájemného, jelikož tento rok byla poslední možnost jednostranně zvyšovat nájemné. Nejvíce navýšily nájemné Břeclav s Hodonínem o 57,6%, následně Uher. Hrad. upravilo nájemné ve svůj prospěch o 50,3% a nejméně zvýšilo nájemné město Třebíč – o 43,6%. Procentuální sazby jsou brány vždy vůči nájemnému předcházejícího roku. Výši nájemného v jednotlivých městech lze vidět na níže uvedené tabulce a grafu. V přílohách je přiložená cenová mapa tržního nájemného pro možnost porovnání regulovaného a tržního nájemného viz příloha č. 3

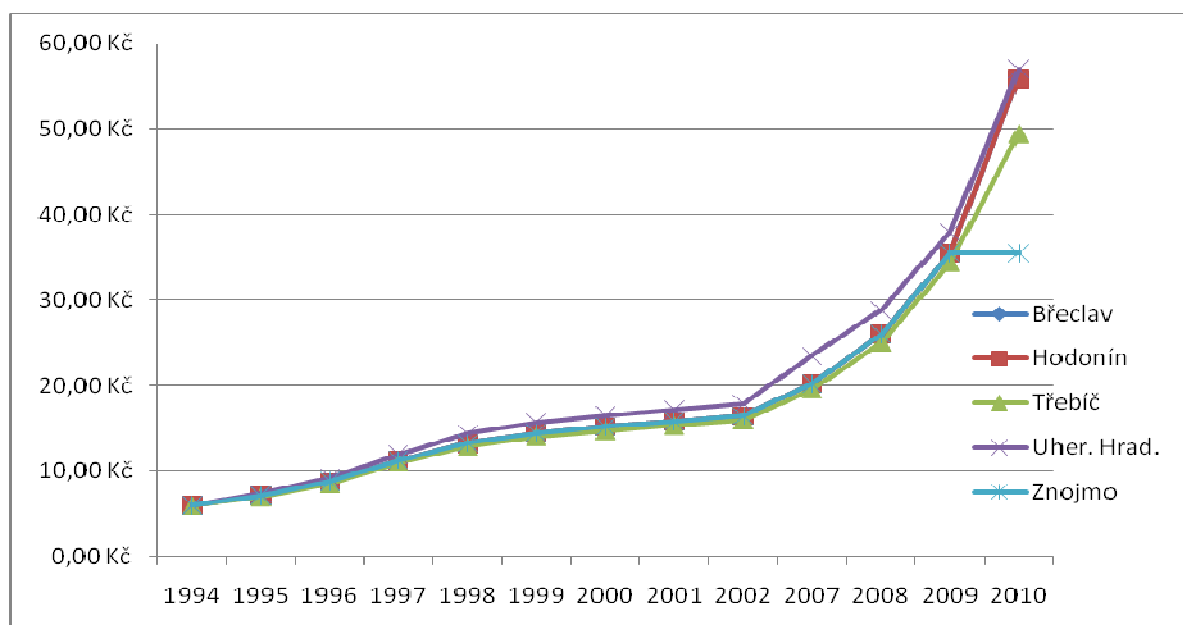
Tab. č. 8: Vývoj regulovaného nájemného bytů I. kategorie v jednotlivých městech v letech 1994 - 2010

	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Břeclav	6,00 Kč	7,13 Kč	8,74 Kč	11,30 Kč	13,24 Kč	14,47 Kč	15,18 Kč
Hodonín	6,00 Kč	7,13 Kč	8,74 Kč	11,30 Kč	13,24 Kč	14,47 Kč	15,18 Kč
Třebíč	6,00 Kč	6,93 Kč	8,49 Kč	10,97 Kč	12,86 Kč	14,05 Kč	14,74 Kč
Uher. Hrad.	6,00 Kč	7,33 Kč	9,23 Kč	11,93 Kč	14,37 Kč	15,71 Kč	16,48 Kč
Znojmo	6,00 Kč	7,13 Kč	8,74 Kč	11,30 Kč	13,24 Kč	14,47 Kč	15,18 Kč

	2001	2002	2007	2008	2009	2010
Břeclav	15,79 Kč	16,42 Kč	20,23 Kč	26,00 Kč	35,52 Kč	56,00 Kč
Hodonín	15,79 Kč	16,42 Kč	20,23 Kč	26,00 Kč	35,52 Kč	56,00 Kč
Třebíč	15,33 Kč	15,95 Kč	19,54 Kč	25,04 Kč	34,43 Kč	49,46 Kč
Uher. Hrad.	17,14 Kč	17,83 Kč	23,46 Kč	28,83 Kč	37,91 Kč	57,00 Kč
Znojmo	15,79 Kč	16,42 Kč	20,22 Kč	25,98 Kč	35,51 Kč	35,51 Kč

Zdroj: vlastní zpracování dat z dotazníkového šetření

Graf č. 6: Vývoj regulovaného nájemného bytů I. kategorie v jednotlivých městech v letech 1994 – 2010



Zdroj: vlastní zpracování dat z dotazníkového šetření

Dále vidíme tabulku průměrných příjmů fyzických osob v pětiletém období. Bohužel v práci nelze uvést aktuálnější údaje, jelikož rok 2005 byl posledním rokem, kdy se zjišťovala průměrná mzda na úrovni okresů. Od tohoto roku se již zjišťuje jen na úrovni krajů a států.

Tab. č. 9: Vývoj průměrných příjmů fyzických osob v sledovaných okresech v letech 2000 -2005

	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Břeclav	11 005	12 093	12 865	13 708	14 834	15 457
Hodonín	11 240	11 763	12 482	13 499	14 192	15 079
Třebíč	10 601	11 634	12 647	13 793	14 439	15 047
Uherské Hradiště	11 232	12 115	13 120	13 989	14 957	15 660
Znojmo	10 877	11 950	12 641	13 408	14 293	14 724

Zdroj: Vlastní zpracování dat z ČSÚ- středisko: Brno; Jihlava; Zlín

Z tabulky je evidentní, že Hodonín a Uher. Hrad. byla města s nejvyšším průměrným příjmem. K tomu se odráží i postavení Třebíče, která má nejnižší příjem stejně jako nájemné v roce 2000. V následující tabulce je vidět procentuální poměr mezi výší příjmu jednotlivce a výší nájemného, jaké by musel zaplatit pokud by bydlel sám ve středně velkém bytě³⁶. Za sledované období byli nejvíce finančně zatíženi nájemníci z Uherského Hradiště, a po nejdělsí dobu byli nejméně ekonomicky zatíženi nájemným občané v Třebíči.

Tab. č. 10: Procentuální výměr výše nájemného za standardní středně velký byt, k příjmům jednotlivce

	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Břeclav	8,97%	8,49%	8,30%	7,79%	7,19%	6,90%
Hodonín	8,78%	8,73%	8,55%	7,91%	7,52%	7,08%
Třebíč	9,04%	8,56%	8,20%	7,52%	7,18%	6,89%
Uher. Hrad.	9,54%	9,20%	8,83%	8,28%	7,75%	7,40%
Znojmo	9,07%	8,59%	8,44%	7,96%	7,47%	7,25%

Zdroj: Vlastní zpracování dat z ČSÚ a dotazníkového šetření

Pokud budeme předpokládat, že zůstalo stejné poměrové rozložení nájmů jednotlivých měst z roku 2005 až do současnosti, potom plně koresponduje výše nájmu s výší příjmů v jednotlivých okresech, až na výjimku Hodonína, který má stejně vysoké nájemné jako v Břeclavi, avšak nižší průměrné příjmy.

³⁶ Byt o rozloze 65m², běžné polohy, panelová stavba.

Vzhledm k tržnímu nájemnému a výši regulovaného nájemného je nejvhodnějším východiskem pro všechna města privatizace většiny standardních bytů. Ze zbylých bytů následně vytvořit tzv. byty sociální (byty pro příjmově vymezené skupiny obyvatel, DCHB, DPS, startovní byty). Nejlépe takovouto bytovou politiku vede Hodonín a Třebíč se jí přibližuje. Tyto dvě města by měla být zbylým příkladem, obzvláště městu Znojmu.

5 Závěr

Tato práce se snaží čtenářům více objasnit stávající systém bytové politiky a upozornit na její nezanedbatelný význam, který je stále marginalizovaný. V úvodu je stručně charakterizována bytová politika a její cíle.

V praktické části byla stanovena kritéria, podle kterých byla následně vybrána jmenovaná města: Břeclav, Hodonín, Třebíč, Uherské Hradiště a Znojmo. V těchto lokalitách byl proveden sběr dat a dotazníkové šetření. Na základě takto nabytých informací byl vyhotoven podrobnější rozbor ve všech městech v oblastech: koncepce bydlení, správa městských bytů, struktura bytového fondu, vývoj regulovaného nájemného, privatizace. Následně byla zhotovena analýza regulovaného nájemného a navazující syntéza poznatků z jednotlivých měst.

Z koncepce bydlení jednotlivých měst vyplývá téměř stejný závěr. Ve výše zmiňovaných destinacích se bude pokračovat v privatizaci. Ve všech městech je nedostatečně podporované či chráněné sociální bydlení, což by chtěly všechny městské úřady změnit. Důležitým pilířem regenerace bytového fondu ve všech lokalitách jsou Evropské strukturální fondy, z nichž již čerpají nebo jsou připravené podklady pro poskytnutí dotací. Některá města za podpory těchto fondů dokonce revitalizují celá sídliště.

Bytový fond spadá pod kompetenci majetkového odboru, v tom není mezi vybranými městy rozdíl. Ovšem vyvstávají již rozdíly, co se týče správy bytového fondu. V Břeclavi se o správu bytů stará samotný majetkový odbor, u ostatních měst byla správa nemovitostí převedena na příspěvkové organizace, s. r. o. případně na a. s. Porovnání vybavenosti bytovým fondem ukázalo, jak velké rozdíly jsou v jednotlivých městech. Hodonín a Břeclav mají přibližně shodný počet městských bytů cca. 460. Dalším městem je Třebíč, která disponuje o 100 bytovými jednotkami více než Břeclav. Uherské Hradiště se dostalo na pomyslné druhé místo s velikostí majetku 768 bytů. Jednoznačným vítězem je město Znojmo vlastníci k současnému datu 3838 bytů. Bytová politiky města Znojma z předešlých let se jistou měrou podílí na současné zadluženosti Znojma.

Téměř ve všech městech probíhala privatizační vlna obdobně, podobného průběhu privatizace se vyčlenilo pouze Znojmo. U většiny měst byla prodána majoritní část

bytového fondu. Břeclav a Uherské Hradiště si ponechali přibližně 30 % bytů ve vlastnictví. Třebíč jich vlastní téměř 18 %. V Hodoníně proběhla nejmasivnější privatizace, v současnosti má jen 10 % bytů. Znojmo se vyčlenilo od průběhu privatizace ostatních měst tím, že prodávalo jenom byty v domech, kde již dříve proběhla privatizace ze strany státu, proto si ponechalo téměř 80 % z původního bytového fondu. Z hlediska privatizace jsem přesvědčen, že město Znojmo zaspalo. Pokud přihlédneme k tomu, že mělo nejvíce bytů a v současnosti má nejmenší regulované nájemné, tak jednoznačně selhalo z ekonomického hlediska.

Regulované nájemné se od roku 1994 do současnosti několikanásobně navýšilo, ve vybraných městech až 9 krát. V oblasti vývoje nájemného si byly všechny města dosti podobná až na drobné odchylky. Zásadním rokem byl rok 2009, kdy se město Znojmo rozhodlo nezvyšovat nájemné na rok 2010, v tomto roce byla poslední šance o jednostranné zvyšování nájemného, a právě proto ostatní města ji využili a zvedly nájemné nejvíce za sledované období.

Na úplný závěr bych si dovolil prezentovat názory, se kterými jsem se plně ztotožnil. Nevěnování dostatečné pozornosti bytové politice přináší značná rizika, můžou se projevit i patologické jevy ve společnosti jako je chudoba a vyčlenění jak se ve větší míře ukázalo v Břeclavi. Dalším selháním v bytové politice je zanedbávaná privatizace ve Znojmě. Paradoxně má město Znojmo nejvíce bytů ve vlastnictví a nejnižší nájemné ze sledovaných měst. Při čemž tržní nájemné je 2 násobně vysoké. Dále je v nedostatečné míře řešeno podporované či chráněné bydlení, což vyvolává jen pnutí ve společnosti. Jednotlivé správní celky by si měly uvědomit, že peníze investované do bytové politiky jsou dlouhodobou investicí do občanů.

6 Literatura

- [1.] BRADÁČ, Albert; FIALA, Josef; HLAVINKOVÁ, Vítězslava. Nemovitosti : Oceňování a právní vztahy. 4., přeprac. a dopl. vyd. Praha : ASPI, 2007. 740 s. ISBN 80-7201-679-2.
- [2.] Česká republika. Koncepce bytové politiky. In Věstník Ministerstva pro místní rozvoj. 2005, s. 35. Dostupný také z WWW: <[<http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Koncepce-Strategie/Koncepce-bytove-politiky-z-r--2005-\(1\)>](http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Koncepce-Strategie/Koncepce-bytove-politiky-z-r--2005-(1))>.
- [3.] DUBEN, Rostislav. Veřejný sektor II. : (některé oblasti působnosti). Vyd. 1. Praha : Oeconomica, 2003. Bydlení, s. 478. ISBN 80-245-0607-6.
- [4.] DURDISOVÁ, Jaroslava, et al. Sociální politika v ekonomické praxi : (vybrané problémy). První vydání. Praha : Oeconomica, 2005. Bydlení a státní podpora bydlení, s. 246. ISBN 80-245-0850-8.
- [5.] DUŠEK, David. Základy oceňování nemovitostí. První. Praha : Oeconomica, 2004. 113 s. ISBN 80-245-0728-5.
- [6.] GARNETT, David. Housing Finance : Housing Policy & Practice. New Ed. London : Chartered Institute of Housing, 2000. 446 s. ISBN 9781900396837.
- [7.] Integrovaný plán rozvoje města Břeclav. Břeclav : Odbor dotací a rozvoje- Břeclav, 2010. 48 s.
- [8.] KAŠPAROVÁ, Irena. Dlouhodobý monitoring situace romských komunit v České republice : Moravské lokality. Brno, 2008. 374 s. Oborová práce. Masarykova univerzita v Brně. Dostupné z WWW: <[<http://www.mezikulturnidialog.cz/res/data/010/001178.pdf>](http://www.mezikulturnidialog.cz/res/data/010/001178.pdf)>. ISBN 978-80-87041-56-7.
- [9.] Koncepce bytové politiky města Uherské Hradiště. Uherské Hradiště : Odbor architektury- Uherské Hradiště, 2005. 47 s.
- [10.] KREBS, Vojtěch, et al. Sociální politika. 3., přepracované vydání. Praha : ASPI, 2005. Bytová politika, s. 502. ISBN 80-7357-050-5.
- [11.] LIND, Hans. RENT REGULATION : A CONCEPTUAL AND COMPARATIVE ANALYSIS. International Journal of Housing Policy. 2001, 1, 1, s. 41-57. ISSN 1473-3269.

- [12.] LUX, Martin, et al. Bydlení- věc veřejná : Sociální aspekty bydlení v České republice a zemích Evropské unie. Vydání první. Praha : SOCIOLOGICKÉ NAKLADATELSTVÍ (SLON), 2002. 287 s. ISBN 80-86429-12-1.
- [13.] LUX, Martin, et al. Standardy bydlení 2003/04 : Bytová politika v ČR: efektivněji a cíleněji. Praha : Sociologický ústav Akademie věd České republiky, 2004. 176 s. ISBN 80-7330-055-9.
- [14.] ORT, Petr. Oceňování nemovitostí na tržních principech. Vydání první. Praha : Bankovní institut vysoká škola, 2007. 100 s. ISBN 978-80-7265-101.
- [15.] POLÁKOVÁ, Olga, et al. Bydlení a bytová politika. vydání 1. Praha : Ekopress, s. r. o., 2006. 294 s. ISBN 80-86929-03-5.
- [16.] SCHMEIDLER, Karel. Problém regenerace, humanizace a ekologizace komunálního a družstevního bytového fondu. In ŠTĚPÁNEK, Petr. Bytová politika měst a obcí se zaměřením na privatizaci a regeneraci komunálního a družstevního bytového fondu. první. Brno : Oeconomica, 2004. s. 157-164. ISBN 80-239-4254-9.
- [17.] Strategický plán rozvoje města Třebíče. Třebíč : EC Consulting, 2008. 54 s.
- [18.] WILDMANNOVÁ, Mirka. Sociální politika. 1. vydání. Brno : BonnyPress, 2005. Bytová politika, s. 131. ISBN 80-210-3657-5.
- [19.] Zásady pro nájem městských bytů. Znojmo : Rada města Znojmo, 2008. 6 s.
- [20.] Zásady pronajímání městských bytů. Hodonín : Rada města Hodonína, 22.12.2008. 12 s.

Internet

- [21.] Breclav [online]. 2010 [cit. 2011-04-29]. Breclav. Dostupné z WWW: <<http://breclav.org/cs>>.
- [22.] Cpibyty [online]. 2010 [cit. 2011-04-29]. Cenová mapa místně obvyklého nájemného. Dostupné z WWW: <http://www.cpibyty.cz/aktualita/137>
- [23.] Český statistický úřad [online]. 2005 [cit. 2011-04-25]. Stavebnictví. Dostupné z WWW: <http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/stavebnictvi>
- [24.] Hodonin [online]. 2010 [cit. 2011-04-29]. Hodonin. Dostupné z WWW: <<http://www.hodonin.eu/>>.
- [25.] Mesto-UH [online]. 2010 [cit. 2011-04-29]. Uherské Hradiště. Dostupné z WWW: <<http://www.mesto-uh.cz/>>.
- [26.] Ministerstvo pro místní rozvoj ČR [online]. 2005 [cit. 2011-04-29]. Bytova politika. Dostupné z WWW: <http://www.mmr.cz/Bytova-politika>

[27.] Třebíč [online]. 2010 [cit. 2011-04-29]. Třebíč. Dostupné z WWW: <<http://www.trebic.cz/>>.

[28.] Znojmosity [online]. 2010 [cit. 2011-04-29]. Znojmosity. Dostupné z WWW: <<http://www.znojmosity.cz/>>.

Seznam použitých zkratek

Uher. Hrad. –	Uherské Hradiště
resp. -	respektive
tzv. -	takzvaný
mil. -	milion
aj. -	a jiné
DPS -	dům s pečovatelskou službou
DCHB -	dům s chráněným bydlením
ČSÚ-	Český statistický úřad
Tab. -	tabulka
SLDB -	Sčítání lidu, domů a bytů
spol. -	společnost
s. r. o. -	společnost s ručením omezeným

Seznam tabulek a grafů

Tab. č. 1:	Vývoj domovního fondu v ČR v období 1980- 2001
Tab. č. 2:	Bytová výstavba v ČR v letech 1990 - 2004
Tab. č. 3:	Vývoj regulovaného nájemného v Břeclavi v letech 1994 - 2010
Tab. č. 4:	Vývoj regulovaného nájemného v Hodoníně v letech 1994 - 2010
Tab. č. 5:	Vývoj regulovaného nájemného v Třebíči v letech 1994 - 2010
Tab. č. 6:	Vývoj regulovaného nájemného v Uherském Hradišti v letech 1994 - 2010
Tab. č. 7:	Vývoj regulovaného nájemného ve Znojmě v letech 1994 - 2010
Tab. č. 8:	Vývoj regulovaného nájemného bytů I. kategorie v jednotlivých městech v letech 1994 - 2010
Tab. č. 9:	Vývoj průměrných příjmů fyzických osob v sledovaných okresech v letech 2000 -2005
Tab. č. 10:	Procentuální výměr výše nájemného za standardní středně velký byt, k příjmům jednotlivce
Graf č. 1:	Vývoj regulovaného nájemného v Břeclavi v letech 1994 - 2010
Graf č. 2:	Vývoj regulovaného nájemného v Hodoníně v letech 1994 - 2010
Graf č. 3:	Vývoj regulovaného nájemného v Třebíči v letech 1994 - 2010
Graf č. 4:	Vývoj regulovaného nájemného v Uherském Hradišti v letech 1994 - 2010

Graf č. 5: Vývoj regulovaného nájemného ve Znojmě v letech 1994 - 2010

Graf č. 6: Vývoj regulovaného nájemného bytů I. kategorie v jednotlivých městech v letech 1994 – 2010

Seznam příloh

1. Dotazník použitý při šetření
2. Socioekonomické charakteristiky bytů
3. Mapa tržního nájemného v roce 2010

Příloha č. 1: Dotazník použitý při šetření

Dobrý den,

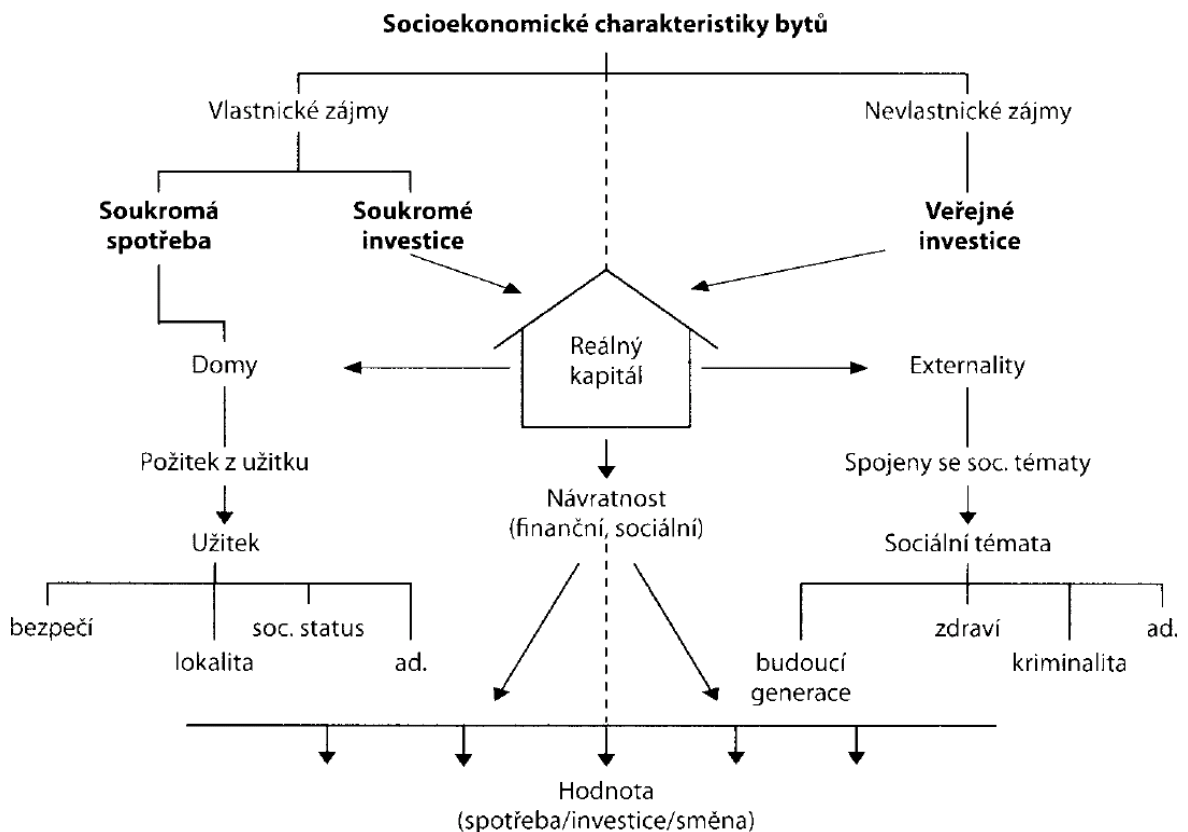
jsem studentem SVŠE Znojmo a dělám bakalářskou práci na téma: Problematika regulovaného nájemného.

Tímto e-mailem jsem Vás chtěl požádat o zaslání informací ohledně bytového fondu:

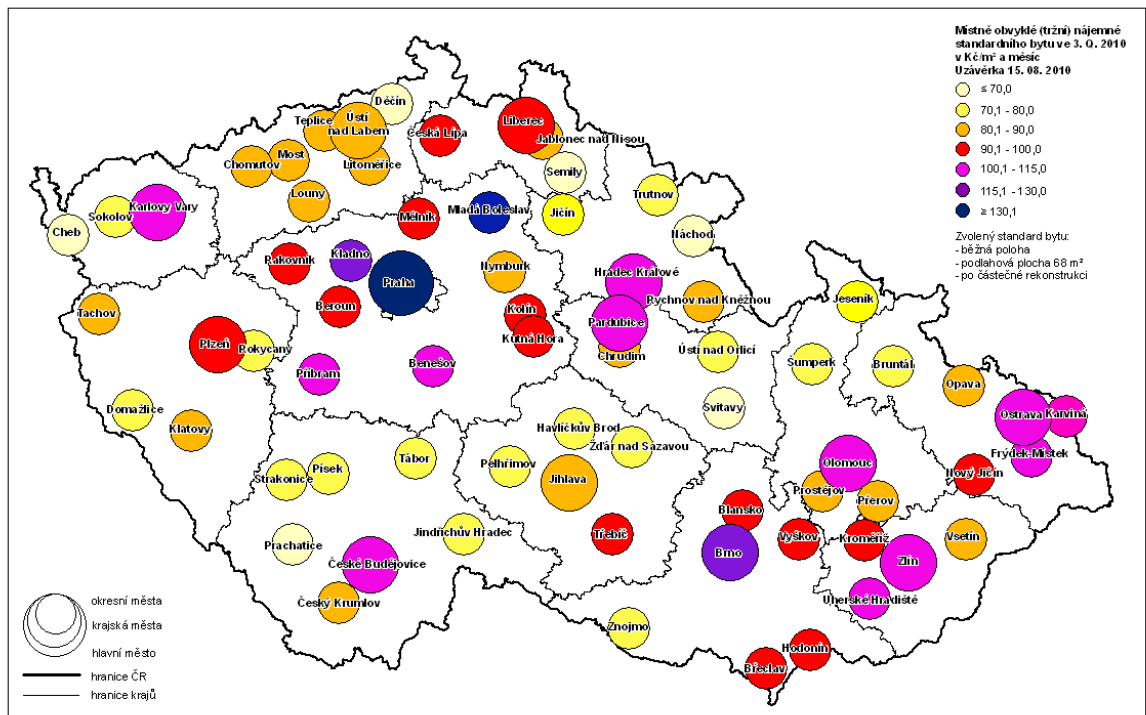
1. Kdo spravuje bytový fond, popřípadě jaké má kompetence majetkový odbor?
2. Jaká je aktuální a výhledová koncepce bydlení města?
3. Jak a za jakých podmínek probíhaly privatizace a byly pro všechny stejná pravidla?
4. Jak má město vyřešeno sociální bydlení, kolik bytů a v jaké kvalitě vlastní?
5. Je zájem o obecní byty nebo spíše nabídka převyšuje poptávku?
6. Má město zájem o další výstavbu bytových jednotek?
7. Je město vlastníkem zajímavých lokalit pro bydlení?
8. Kolik bytů původně vlastnilo město před privatizací a kolik v současné době?
9. Jak vysoké bylo regulované nájemné vs. tržní a jaké je nyní (zda-li by jste mohli nějakou časovou řadu prosím)?
10. Jaké je nájemné u bytů se sníženou kvalitou?
11. Jaké bylo regulované nájemné 1. generace, 2. generace (výše od kdy do kdy)?

S pozdravem a přáním hezkého dne Lubomír Jahoda student SVŠE Znojmo

Příloha č. 2: Socioekonomické charakteristiky bytů



Příloha č. 3: Mapa tržního nájemného v roce 2010



KISEB

Komplexní Informační Systém Ekonomický Bydlení

Místně obvyklé (tržní) nájemné standardního bytu v okresních a krajských městech ČR a Praze

www.kiseb.cz

Zdroj: Institut regionálních informací, s.r.o.