

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA

FAKULTA PROVOZNĚ EKONOMICKÁ

OBOR VEŘEJNÁ SPRÁVA A REGIONÁLNÍ ROZVOJ

KATEDRA EKONOMICKÝCH TEORIÍ



Diplomová práce

**TEORIE TRHU NEMOVITOSTÍ A PROBLEMATIKA
NÁJEMNÍHO BYDLENÍ V ČR SE ZAMĚŘENÍM NA
ÚSTECKÝ KRAJ**

Vedoucí diplomové práce: doc. Ing. PhDr. Šrédli Karel CSc.

Vypracovala: Bažantová Marcela

© 2012

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Katedra ekonomických teorií

Provozně ekonomická fakulta

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Bažantová Marcela

Veřejná správa a regionální rozvoj nav.- Most

Název práce

Teorie trhu nemovitostí a problematika nájemního bydlení v ČR se zaměřením na Ústecký kraj

Anglický název

Estate Markets Theory and The Problems of Rental Housing in the Czech Republic with a Focus on the Usti Region

Cíle práce

Cílem práce je na základě provedené komparace obecního nájemního bydlení ve vybraných statutárních městech Ústeckého kraje nalézt shodné charakteristiky ve vývoji nájemního bydlení, následně pak po vyhodnocení současné situace navrhnout možná východiska pro další vývoj v této oblasti.

Metodika

K naplnění cíle práce lze považovat za důležité v první části práce zmínit historii bydlení včetně transformačního procesu bytové politiky, který na počátku 90. let zahájil novou etapu vývoje bydlení v České republice. Dále se zaměřit na právní, ekonomické a sociální aspekty nájemního bydlení. Následně, za použití dostupných údajů Českého statistického úřadu, bude vypracována charakteristika bydlení v Ústeckém kraji. V teoretické části práce budou použity příslušné výzkumné metody studia dokumentů a zákonů vztahujících se k dané problematice. Potřebné informace budou získány z odborných knižních titulů v oblasti bydlení a z dostupných elektronických zdrojů. V praktické části práce, která se opírá o dotazníkové šetření prováděné Ústavem územního rozvoje zaměřeného na komunální bydlení, bude provedena komparace nájemního bydlení ve vybraných statutárních městech Ústeckého kraje. V závěrečné části práce pak vyhodnocena současná situace finančně dostupného nájemního bydlení a navržena možná východiska pro další vývoj v této oblasti.

Harmonogram zpracování

04/2011 - 06/2011 studium literatury

07/2011 - 09/2011 zpracování teoretické části práce

10/2011 - 02/2012 zpracování praktické části a závěru práce

Rozsah textové části

60 - 80 stran

Klíčová slova

nájemní bydlení; nájemné; komparace; statutární města; Ústecký kraj

Doporučené zdroje informací

POLÁKOVÁ, Olga, et al. Bydlení a bytová politika. 1. Praha : Ekopress, s. r. o., 2006. 294 s. ISBN 80-86929-03-5.

LUX, Martin, et al. Bydlení - věc veřejná : Sociální aspekty bydlení v České republice a zemích Evropské unie. 1. Praha : SOCIOLOGICKÉ NAKLADATELSTVÍ (SLON), 2002. 287 s. ISBN 80-86429-12-1.

CHALUPA, Luboš; DVOŘÁKOVÁ ZÁVODSKÁ, Jana; CHANDRYCKÁ, Věra. Byty a právo. Praha : ASPI, a. s., 2007. 588 s. ISBN 978-80-7357-242-6.

ŠIMEČEK, Tomislav, et al. Místně obvyklé nájemné. 1. Praha : Občanské sdružení majitelů domů, bytů a dalších nemovitostí v ČR, 2010. 75 s. ISBN 978-80-254-883-7.

Vedoucí práce

Šrédl Karel, doc. Ing. PhDr., CSc.

Termín odevzdání

březen 2012


doc. Ing. Josef Brčák, CSc.
Vedoucí katedry




prof. Ing. Jan Hron, DrSc., dr.h.c.
Děkan fakulty

V Praze dne 8.11.2011

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou diplomovou práci „Teorie trhu nemovitostí a problematika nájemního bydlení v ČR se zaměřením na Ústecký kraj“ jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucího diplomové práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu literatury na konci práce. Jako autorka uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušila autorská práva třetích osob.

V Praze dne 21. 2. 2012

Bažantová Marcela

Zde bych chtěla poděkovat vedoucímu diplomové práce panu doc. Ing. PhDr. Karlu Šrédlovi CSc., za cenné připomínky a odborné vedení při vypracování mé diplomové práce.

**TEORIE TRHU NEMOVITOSTÍ A PROBLEMATIKA
NÁJEMNÍHO BYDLENÍ V ČR SE ZAMĚŘENÍM NA
ÚSTECKÝ KRAJ**

**Estate Markets Theory and The Problems of Rental
Housing in the Czech Republic with a Focus on the Usti
Region**

Anotace

Práce je věnována problematice nájemního bydlení v ČR se zaměřením na Ústecký kraj s cílem navrhnout možná východiska pro další vývoj v dané oblasti. První část práce je zaměřena na historii bydlení v ČR včetně transformačního procesu bydlení a také na historii osídlení a bytové výstavby na území Ústeckého kraje. Následuje stručný nástin státní bytové politiky a vymezení sociálních, právních a ekonomických aspektů nájemního bydlení v ČR. Dále je za pomoci statistiky charakterizováno bydlení v Ústeckém kraji a ve vybraných statutárních městech Ústeckého kraje. V praktické části práce je v rámci sociálních, právních a ekonomických aspektů nájemního bydlení provedena komparace obecního bydlení ve městech Most a Chomutov s cílem nalézt shodné charakteristiky nájemního bydlení v uvedených městech. Na komparaci navazuje vyhodnocení současné situace nájemního bydlení a východiska pro jeho další vývoj.

Klíčová slova: nájemní bydlení; nájemné; komparace; statutární města; Ústecký kraj

Abstract

The diploma thesis deals with the issue of rental housing in the Czech Republic, particularly in the Ústí nad Labem Region and its main objective is to propose possible solutions to further development in the area. The first part of the thesis is focused on history of housing in the Czech Republic including transformation process of housing and history of settlement and housing in the Ústí nad Labem Region. The subsequent part is concentrated on the state housing policy and the definition of social, legal and economic aspects of rental housing in the country. The following part characterizes housing in the Ústí nad Labem Region and in selected statutory cities of the Ústí nad Labem Region by use of statistics. The practical part of the thesis comprises of comparison of public housing in Most and Chomutov based on social, legal and economic aspects of rental housing. Its main aim is to find the identical characteristics of rental housing in those cities. This comparison is followed by evaluation of contemporary state of rental housing and the solutions to its further development.

Keywords: rental housing, rents, comparison, statutory city, Ústí nad Labem Region

Obsah

1. Úvod	10
2. Cíl práce a metodika	12
2.1 Cíl práce	12
2.2 Metodika práce	12
3. Historie bydlení	13
3.1 Vývoj bydlení do roku 1989	13
3.2 Transformační proces bydlení a bytové politiky v ČR	14
3.2.1 Prvky transformačního procesu	15
3.3 Historie osídlení a bytové výstavby na území Ústeckého kraje	16
3.4 Rekapitulace vývoje bytového fondu na území ČR ve statistice	18
3.4.1 Výchozí situace v sektoru nájemního bydlení	19
4 Nájemní bydlení v České republice	21
4.1 Bytová politika státu	21
4.1.1 Cíle a úkoly bytové politiky	22
4.2 Sociální aspekty nájemního bydlení	23
4.2.1 Podpora nájemního bydlení	24
4.2.2 Státní fond rozvoje bydlení	25
4.3 Právní aspekty nájemního bydlení	26
4.3.1 Zákon o jednostranném zvyšování nájemného a úprava nájmu bytu	27
4.4 Ekonomické aspekty nájemního bydlení	28
4.4.1 Regulované nájemné do 31. 3. 2006	29
4.4.2 Jednostranné zvýšení nájemného	29
4.4.3 Místně obvyklé nájemné	31
5 Charakteristika bydlení v Ústeckém kraji	32
5.1 Domovní a bytový fond v Ústeckém kraji	32
5.2 Domovní a bytový fond ve statutárních městech Ústeckého kraje	35
6 Komparace nájemního bydlení ve vybraných statutárních městech Ústeckého kraje	39
6.1 Sociální aspekty nájemního bydlení	40
6.2 Právní aspekty nájemního bydlení	47
6.3 Ekonomické aspekty nájemního bydlení	58

7	Vyhodnocení	69
7.1	Shodné charakteristiky nájemního bydlení	74
7.2	Východiska pro vývoj nájemního bydlení	75
8	Závěr	79
	Seznam literatury	82
	Seznam grafů a obrázků	86
	Seznam tabulek	87
	Seznam příloh	89

1. Úvod

Bydlení je základní lidskou potřebou, která je uspokojována prostřednictvím nemovitostí. Tím se stává zároveň statkem relativně vysoké hodnoty. Jako statek vykazuje určitá specifika, např. svázanost nemovitosti s pozemkem, setrvačnost a neměnnost. Pokud má být tento statek k dispozici v přiměřené kvalitě a za přiměřenou cenu není možné spoléhat na volné tržní síly, ale je zapotřebí intervence státu do systému bydlení. Role státu spočívá ve formulování bytové politiky a také v tvorbě legislativního rámce pro všechny oblasti bydlení.

Oblast bydlení prošla od počátku devadesátých let řadou významných změn. V rámci transformačního procesu bydlení a bytové politiky na počátku 90. let minulého století byly přijaty dva významné zákony, které ovlivnily oblast obecního nájemního bydlení.

Prvním z nich je zákon č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí ve znění pozdějších předpisů, na základě kterého přešla převážná část bytového fondu do vlastnictví obcí. Následně přijetím zákona č. 509/1991 Sb. (novela občanského zákoníku) byly zrušeny předpisy o hospodaření s byty. Tím byl opuštěn administrativně přidělový systém a z právní úpravy bylo vypuštěno také právo na přidělení bytu. Právní úprava v oblasti uspokojování potřeby bydlení se vrátila k tradičním institutům, kterými jsou především nájem bytu vznikající na základě uzavřené nájemní smlouvy a vlastnické právo.

Při hledání shodných charakteristik ve vývoji nájemního bydlení v České republice, které je náplní této závěrečné práce, je čerpáno z dotazníkového šetření prováděného Ústavem územního rozvoje v Brně, monitorujícího změny v komunálním bydlení ve vybraných statutárních městech Ústeckého kraje. Práce je zaměřena výhradně na stranu nabídky nájemního bydlení zajišťované obcemi Ústeckého kraje.

Po zahájení transformace bydlení na počátku 90. let bylo do vlastnictví pěti statutárních měst Ústeckého kraje převedeno více než 81 000 bytů. Obce se tak ocitly v roli správců rozsáhlého bytového fondu a zároveň převzaly odpovědnost za tvorbu lokální bytové politiky. Obce stejně jako stát však neměly dostatek finančních prostředků

na odstranění zanedbané údržby bytového fondu a proto se většina z nich rozhodla prodat podstatnou část svého domovního a bytového majetku, především stávajícím nájemcům.

Rozhodování obce o majetku a nakládání s tímto majetkem je upraveno v zákoně č. 128/2000 Sb., o obcích. Obce rozhodují jednak o účelném a hospodárném využití majetku a současně mají dle zákona o obcích povinnost pečovat o potřeby bydlení občanů obce. Rozhodnutí, nakolik obce upřednostní účelné hospodaření s byty ve vztahu k péči o potřeby občanů v oblasti bydlení, závisí na rozhodnutí orgánů obce.

V souvislosti se zmiňovaným transformačním procesem se nabízí otázka, jak obce dokázaly využít fondu bývalých státních a podnikových bytů k vytvoření funkčního systému sociálního bydlení a jaká je současná situace v oblasti nájemního bydlení.

2. Cíl práce a metodika

2.1 Cíl práce

Cílem práce je na základě provedené komparace obecního nájemního bydlení ve vybraných statutárních městech Ústeckého kraje nalézt shodné charakteristiky ve vývoji nájemního bydlení, následně pak po vyhodnocení současné situace navrhnout možná východiska pro další vývoj v této oblasti

2.2 Metodika práce

K naplnění cíle práce lze považovat za důležité v první části práce zmínit historii bydlení včetně transformačního procesu bytové politiky, který na počátku 90. let zahájil novou etapu vývoje bydlení v České republice. Dále se zaměřit na právní, ekonomické a sociální aspekty nájemního bydlení. Následně, za použití dostupných údajů Českého statistického úřadu, bude vypracována charakteristika bydlení v Ústeckém kraji. V teoretické části práce budou použity příslušné výzkumné metody studia dokumentů a zákonů vztahujících se k dané problematice. Potřebné informace budou získány z odborných knižních titulů v oblasti bydlení a z dostupných elektronických zdrojů. V praktické části práce, která se opírá o dotazníkové šetření prováděné Ústavem územního rozvoje zaměřeného na komunální bydlení, bude provedena komparace nájemního bydlení ve vybraných statutárních městech Ústeckého kraje. V závěrečné části práce pak vyhodnocena současná situace finančně dostupného nájemního bydlení a navržena možná východiska pro další vývoj v této oblasti.

3. Historie bydlení

Při zkoumání otázky bydlení je potřeba připomenout historický vývoj v této oblasti, který položil základy pro dnešní podobu trhu bydlení.

Důležitým mezníkem v historii bydlení v ČR je rok 1989. Z důvodu ekonomické neefektivnosti je zrušen administrativně přidělový systém bytů uplatňovaný od 50. let 20. století a jsou položeny základy systému tržnímu.

3.1 Vývoj bydlení do roku 1989

Průmyslová revoluce na počátku 19. století znamenala v Evropě uvolnění feudálních vztahů a následnou migraci chudšího obyvatelstva z venkova do měst za prací. Ve městech se začal brzy projevovat nedostatek bytů dostupných pro domácnosti s nízkými příjmy. Chudé obyvatelstvo nacházelo bydlení především na perifériích měst, často v hygienicky nevyhovujících bytech. Neutěšené životní podmínky nejchudších vrstev vedly k radikalizaci dělnické třídy a v konečném důsledku si vyžádaly vstup státu do bytové politiky.¹

V průběhu první světové války klesala nová bytová výstavba, zvyšovalo se nájemné a přibývalo neodůvodněných výpovědí nájemních smluv. Tyto skutečnosti vedly po skončení války k zavedení opatření v oblasti bydlení, která zahrnovala ochranu nájemníků prostřednictvím regulace nájemného. Bylo přijato nařízení č. 34/1917 ř. z. pro vybrané obce, ve kterých se od počátku války mimořádně zvýšilo nájemné. Zákon o ochraně nájemníků č. 275 Sbírkou zákonů a nařízení státu československého, ze dne 8. dubna 1920, chránil nájemníky před bezdůvodnými výpověďmi. Pronajímatel směl vypovědět nájemní smlouvu jen se svolením soudu. Mezi další významná opatření bytové politiky patřila regulace trhu s byty, kterou byly pověřeny obce, a která se mimo jiné týkala domů zabíraných pro veřejné účely.²

Třicátá léta minulého století jsou v Československu spojena především s hospodářskou krizí. Od roku 1938 se zvyšuje poptávka po bytech v menších obcích, kam odchází zámožnější část obyvatel z obavy před válkou. Poptávka po bytech značně

¹ POLÁKOVÁ, O. a kol., *Bydlení a bytová politika*, s. 243

² Tamtéž, s. 245

převyšuje nabídku a celková produkce nových bytů klesá. Stavební činnost od roku 1941 poklesla na polovinu a v následujících letech války se zastavila úplně.³

V poválečném období byla pozornost státu zaměřena na obnovu válkou zničeného bytového fondu. Bytová politika 50. a 60. let minulého století je charakteristická snahou vlády o vyřešení kvantitativního nedostatku bytů. Bytová výstavba byla součástí centrálního plánu stavebnictví.⁴

Největší počet bytů byl dokončen v 70. letech 20. století. Zvýšila se vybavenost bytů a pozornost byla také věnována veřejné infrastruktuře. Byty I. kategorie tvořily více než 90 % nové výstavby. Nízký nájem, který nesouvisel se skutečnými náklady bydlení, vyvolával nekonečnou poptávku po lepším bydlení a vedl k ekonomické neefektivnosti. Tato skutečnost vedla k úvahám o možnosti větší finanční zainteresovanosti občanů na zajišťování bydlení. V roce 1978 byl schválen zákon č. 30/1978 Sb., který novelizoval zákon č. 52/1966 Sb., O osobním vlastnictví bytů, na jehož základě mohli občané získat do vlastnictví státní byt. Tento zákon však ve své době nenašel širší uplatnění. Také často diskutovaná varianta tzv. ekonomického nájemného, které by zahrnovalo úhradu za užívání bytu, včetně nákladů na provoz a údržbu nemohla být z politických důvodů realizována. V polovině 80. let 20. století tvořila úhrada za užívání komunálních bytů 50,4 % celkových nákladů na údržbu a opravy bytového fondu.⁵

3.2 Transformační proces bydlení a bytové politiky v ČR

Po společenských změnách v roce 1989 se situace v oblasti bytové politiky ukázala nadále ekonomicky neudržitelnou. V první polovině 90. let dochází k odstranění přidělového bytového systému, který je postupně nahrazen systémem tržně orientovaným. Tržně orientovaná bytová politika chápala bydlení jako ryze soukromou záležitost každého člověka. Role státu se omezila na vytváření legislativního a ekonomického rámce a ochranu sociálně nejslabších skupin na trhu s bydlením. Cílem transformačního procesu byla snaha odstranit deformace v oblasti bydlení a obnovení základních funkcí trhu s byty.

³ POLÁKOVÁ, O. a kol., *Bydlení a bytová politika*, s. 251

⁴ Tamtéž, s. 253

⁵ Tamtéž, s. 255

3.2.1 Prvky transformačního procesu

V první etapě transformace byla státní bytová politika orientovaná především na snížení investic do bydlení a omezení podpory státní bytové výstavby. Program komplexní bytové výstavby byl ukončen v roce 1990 a po roce 1993 přestal stát investovat do nové výstavby bytů. Tato skutečnost měla za následek významný pokles bytové výstavby, zejména nájemních bytů.

Klíčovými prvky transformačního procesu, které ovlivnily zejména podobu nájemního bydlení jsou *privatizace* a *restituce* bytového fondu.

První fáze privatizace v roce 1991 byla zahájena bezúplatným převodem státního a často zdevastovaného bytového fondu do vlastnictví obcí. Převod ze státního vlastnictví do obecního byl uskutečněn bez současného vymezení podmínek a pravidel pro hospodárné nakládání s bytovým fondem. Obce se ocitly v roli správců bytového fondu a byly nuceny nést veškeré náklady spojené s provozem a údržbou nově získaného majetku. Tato skutečnost vedla obce ke snaze bytový fond zprivatizovat. Nástrojem privatizace se staly obecní vyhlášky, které umožnily prodávat celé domy do vlastnictví právnických osob tvořených nájemníky.

Privatizační tendence obcí byly posíleny přijetím Zákona o vlastnictví bytů. Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům, umožnil všem vlastníkům bytových domů rozdělení bytových jednotek v domě a jejich následný prodej aktuálním nájemcům. Zákon nezakládá tzv. „právo na koupi“, což by znamenalo, že všichni nájemníci by mohli požádat o privatizaci svého bytu a obec by jejich žádosti musela vyhovět. Rozhodnutí o privatizaci je ponecháno zcela v kompetenci jednotlivých obcí.⁶ Zákon nestanovil žádné datum pro ukončení privatizačního procesu.

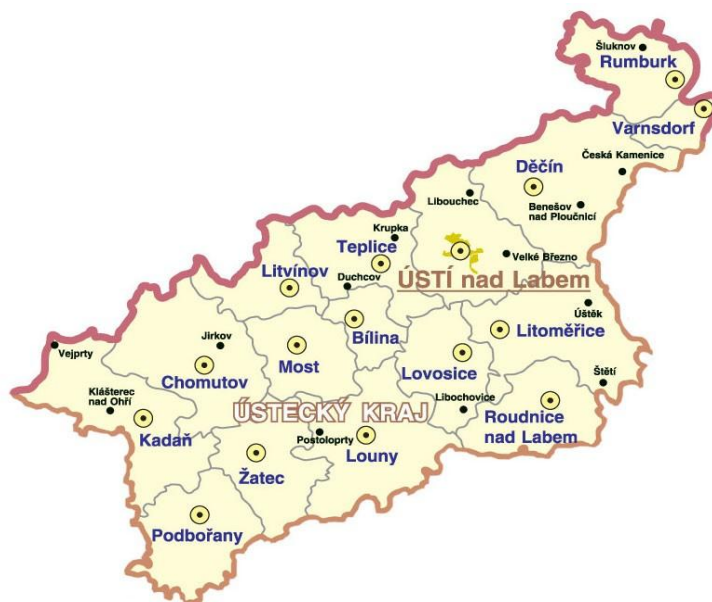
V dubnu 1991 byla zahájena restituce. Restituční proces se týkal zkonfiskovaného majetku nebo majetku převedeného státu za nevýhodných podmínek, v období od února 1948 do ledna 1990. Při splnění zákonných podmínek byly existující nemovitosti vráceny původním majitelům nebo jejich dědicům. Restituce znamenala vznik sektoru soukromého nájemního bydlení.

⁶ LUX, M. ET AL., *Bydlení věc veřejná*, s. 132

3.3 Historie osídlení a bytové výstavby na území Ústeckého kraje

Ústecký kraj leží na severozápadě České republiky (viz. příloha 1) a svojí rozlohou 5.335 km² patří ke středně velkým regionům v České republice. Ústecký kraj jako územně správní celek⁷ byl ustanoven 1. 1. 2000 jako nástupce kraje Severočeského. Území kraje se člení na 7 okresů a 16 správních obvodů obcí s rozšířenou působností, které jsou znázorněny na obrázku 1.

Ke dni 31. 12. 2010 žilo na území kraje celkem 836.045 obyvatel⁸. Těžištěm osídlení je podkrušnohorská pánev, která zahrnuje okresy Chomutov, Most, Teplice a část Ústí nad Labem. Tato oblast je typická koncentrací průmyslu a vysokou hustotou osídlení, která se pohybuje mezi 250 až 300 obyvateli na km².



Obrázek 1 Správní mapa Ústeckého kraje

Zdroj: ZEMEPIS.COM. Dostupné z: <<http://www.zemepis.com/krajecr.php>>.

Příznivé geologické podmínky na území Ústeckého kraje přispěly k jeho osídlení již v době prehistorické. K významnějším změnám v osídlení regionu docházelo až v průběhu 19. století v souvislosti s průmyslovou revolucí. Nárůst počtu obyvatel,

⁷ Území současného Ústeckého kraje bylo vymezeno na základě zákona č. 347/1997 Sb. o vytvoření vyšších územně samosprávných celků, který nabyl účinnosti 1. 1. 2000.

⁸ Český statistický úřad. *Statistický bulletin – Ústecký kraj* [online]. 2010 [cit. 2011-06-25]. Dostupné z: <http://www.ustinadlabem.czso.cz/csu/2010edicniplan.nsf/krajpubl/421302-10-1__az_4__ctvrtleti_2010-xu>.

kterí přicházeli z venkova do měst za prací, byl provázen zvýšenou stavební činností. Rozvoj průmyslu od druhé poloviny 19. století zásadně změnil urbanistický vzhled obcí především v pánevní oblasti, do které patří města Most, Chomutov, Litvínov.

„Demonstrativním příkladem se stal Most, kde byla nejprve povolena výstavba nových obytných domů kolem výpadových silnic a na předměstích. Rozmohla se do takové míry, že poměrně rychle dosáhla hranic vlastního města, aby s ním srostla v jeden celek. Smazal se tím venkovský kolorit mosteckých předměstí, která se proměnila v dělnické čtvrti. Nově vzniklé ulice lemovala řadová zástavba tvořená z párových nájemních domů“.⁹

V roce 1938 byl kraj na základě Mnichovské dohody odtržen od vnitrozemí a připojen k Německu. Z obsazeného území muselo odejít do vnitrozemí několik tisíc Čechů.

Rok 1945 znamenal ukončení druhé světové války a následný odsun německého obyvatelstva. Po válce bylo mnoho domů a bytů zničeno, rozbořeno a řada dalších byla převedena pro účely kulturní, správní a jiné. Tyto zásahy do bytového fondu ztížily poválečné dosídlení kraje a mnoho obcí s historickými tradicemi zaniklo.

Další obce zanikaly z důvodu dolování uhlí v průběhu 50. až 70. let minulého století. Nejrozsáhlejší byla likvidace starého Mostu, která započala v roce 1969 a ukončena byla v roce 1982. Rozvoj těžebního průmyslu provázela intenzivní bytová výstavba. S výstavbou prvních sídlišť se započalo v Jirkově a v Meziboří. Na počátku šedesátých let došlo k výraznému nárůstu bytové výstavby z důvodu zavedení nové panelové technologie.

Od roku 1945 do poloviny 70. let bylo v Severočeském kraji vybudováno téměř 125 000 nových moderních bytů, do kterých se nastěhovalo 380 000 obyvatel.¹⁰

Vývoj bydlení v Ústeckém kraji po roce 1989 odpovídá celorepublikovému trendu, který je charakterizován stagnací bytové výstavby. Zatímco v letech 1983 - 1987 byla intenzita zahajované bytové výstavby přibližně 7,6 bytu na 1.000 obyvatel, v letech 1993 - 1997 se bytová výstavba v kraji téměř zastavila a její hodnota činila 1,0 bytu na 1 000 obyvatel.¹¹

⁹ POKORNÁ, Libuše. *Celkový vývoj sídel na území Mostecka* [online]. 2011 [cit.2011-06-25]. Dostupné z: <<http://litvinov.sator.eu/kategorie/krusnohori/celkovy-vyvoj-sidel-na-uzemi-mostecka>>.

¹⁰ ÚV KSČ, *Třicet let – fakta a argumenty o rozvoji Severočeského kraje 1975*, s. 27

¹¹ Český statistický úřad. *Vývoj bytové výstavby v Ústeckém kraji v letech 1998 – 2007* [online]. 2008, poslední revize 13.11.2008 [cit.2011-07-31]. Dostupné z: <<http://www.czso.cz/xu/edicniplan.nsf/p/13-4240-08>>.

3.4 Rekapitulace vývoje bytového fondu na území ČR ve statistice

V prvních poválečných letech byla v České republice bytová výstavba na poměrně nízké úrovni. V roce 1946 bylo provedeno sčítání bytů, při kterém bylo zjištěno 3 154 736 bytů pro 3 183 847 domácností.¹² Po dodatečném započítání bytů uvolněných odsunem Němců z pohraničí celkový počet bytů převýšil počet domácností. Bytový fond se zdál dostatečný a pozornost byla věnována jiným politickým a ekonomickým prioritám.

K výraznějšímu nárůstu počtu dokončených bytů dochází v 50. letech 20. století. V letech 1956 – 1960 bylo ročně dokončováno přibližně 36 397 bytů a vznikly také nové investiční formy výstavby, družstevní a podniková.

Nejvyšší intenzity bytové výstavby bylo dosaženo v sedmdesátých letech, jak je patrné z tabulky 1. Ročně bylo v průměru dokončeno 8 bytů na 1 000 obyvatel.

Tabulka 1 *Retrospektiva počtu dokončených bytů v České republice v letech 1946 - 2007*

Období, rok	Počet dokončených bytů					
	celkem	v tom výstavba				celkem na 1 000 obyvatel ročně
		komunální státní	družstevní	podniková	rodin. domů	
Roční průměrné počty v období						
1946-1950	12 502	-	-	-	-	-
1951-1955	23 050	19 860	-	-	3 190	2,5
1956-1960	36 397	26 455	1 460	1 054	7 428	3,81
1961-1965	49 243	21 340	16 152	3 786	7 965	5,09
1966-1970	55 899	11 056	31 429	5 519	7 895	5,67
1971-1975	81 211	16 227	27 953	17 745	19 286	8,17
1976-1980	83 050	19 116	24 206	16 132	23 596	8,12
1981-1985	61 108	12 752	24 793	5 237	18 326	5,92
1986-1990	49 289	12 534	19 660	1 284	15 811	4,76
1991-1995	28 257	6 161	10 194	1 397	10 405	2,73
1996-2000	20 473	5 568	271	4 237	10 397	1,99
2001-2005	28 861	5 716	1 226	7 180	14 739	2,83
2006-2007	35 920		19 100		16 820	3,49
Úhrnem	44 806	14 253	15 734	6 357	12 786	-

Zdroj: Český statistický úřad. *Analýza bytové výstavby v územích České republiky 1997 - 2007* [online]. 2008, poslední revize 5.6.2011 [cit.2011-06-25]. Dostupné z: <<http://www.czso.cz/csu/2011edici/plan.nsf/p/8209-11>>.

¹² POLÁKOVÁ, O. a kol., *Bydlení a bytová politika*, s. 252

3.4.1 Výchozí situace v sektoru nájemního bydlení

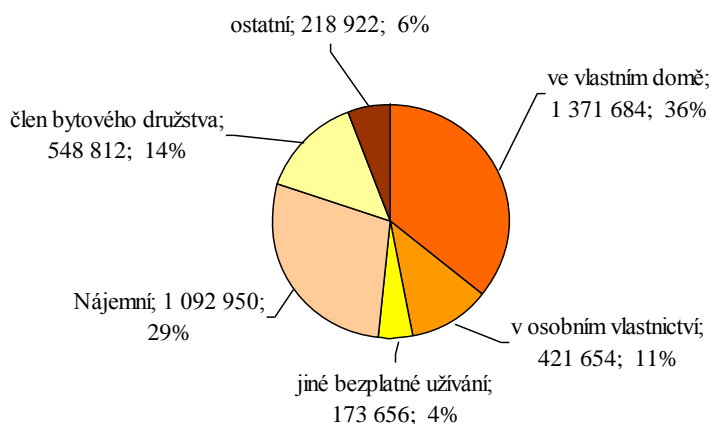
Výrazným mezníkem ve vývoji české ekonomiky se stal rok 1989. Od počátku 90. let dochází ke změně vlastnické struktury bytového fondu.

Sčítání lidu, domů a bytů v roce 2001 potvrdilo, že z celkového počtu 3 827 678 trvale obydlených bytů tvoří největší část, tj. 36 % bytového fondu, byty ve vlastním domě.¹³

Druhou největší skupinu bytů představují byty nájemní. Jak je patrné z grafu 1, ve struktuře bytového fondu tvoří nájemní byty zhruba 29 %.

Graf 1 Trvale obydlené byty podle právního důvodu užívání

Trvale obydlené byty podle právního důvodu užívání k 1.3.2001



Zdroj: Český statistický úřad. *Sčítání lidu, domů a bytů 2001* [online]. 2001 [cit.2011-07-16]. Dostupné z <<http://www.scitani.cz/>>.

Soukromý nájemní sektor je velmi malý a tvoří přibližně 12 % bytového fondu. Jeho fungování je negativně ovlivněno dříve uplatňovanou regulací nájemného a tvorbou zákonů na ochranu nájemníků. Výsledkem je absence finančně dostupných nájemních bytů pro domácnosti s nižšími příjmy.¹⁴ Z důvodu dlouhodobě uplatňované regulace nejenom

¹³ *Regionální rozdíly v bydlení* [online]. Český statistický úřad, 2004, poslední revize 26.10.2006 [cit.2011-07-16]. Dostupné z: <<http://www.czso.cz/csu/2004edicniplan.nsf/p/4126-04>>.

¹⁴ Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. *Koncepce bytové politiky* (verze Koncepce bytové politiky – březen 2005) [online]. MMR. Dostupné z: <<http://www.mmr.cz/CMSPages/GetFile.aspx?guid=d8438a9e-97ab-489e-ba7c-7ed217078a6f>> [cit.2011-07-16].

nájemného, ale také nájemních vztahů se stalo podnikání v této oblasti, jehož cílem by mělo být dosahování zisku, pro potenciální investory nezajímavé.

Obecní veřejný nájemní sektor, který tvoří přibližně 17 % bytového fondu, se potýká s obdobnými problémy jako soukromý nájemní sektor. Jedná se zejména o značnou zanedbanost bytového fondu z důvodu dlouholetého podceňování a zanedbávání údržby.¹⁵ Situaci zároveň zkomplikovala intervence státu v oblasti regulace nájmu, která výrazně prohloubila rozdíl ve výši nájmu smluvního a nájmu regulovaného.

V případě tohoto sektoru lze vnímat jako problém nevyjasněnou dvojí úlohu obce v oblasti bydlení. Podle zákona o obcích je povinností obce pečovat řádně o svůj majetek, maximalizovat výnos z majetku a účinně naplňovat příjmovou stránku obecního rozpočtu. Zároveň je povinností obce pečovat o rozvoj svého území a uspokojování potřeb svých občanů, mezi které patří také potřeba bydlení.¹⁶ Od obce se tedy na jedné straně očekává přístup řádného hospodáře při správě bytového fondu, na straně druhé, se očekává, že svou bytovou politiku zaměří na podporu domácností sociálně znevýhodněných v přístupu k bydlení. Většina obcí jen obtížně hledá mezi oběma přístupy rovnováhu a přiklání se buď k hledisku tržnímu, nebo sociálnímu.

¹⁵ POLÁKOVÁ, O. a kol., *Bydlení a bytová politika*, s. 73

¹⁶ Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. *Koncepce bytové politiky* (verze Koncepce bytové politiky – březen 2005) [online]. MMR. Dostupné z: < <http://www.mmr.cz/CMSPages/GetFile.aspx?guid=d8438a9e-97ab-489e-ba7c-7ed217078a6f> > [cit.2011-07-16].

4 Nájemní bydlení v České republice

Bydlení je důležitou součástí životní úrovně obyvatelstva a významně ovlivňuje kvalitu života každého člověka. Otázky bydlení patří jednoznačně k prioritám současné vlády a vyžadují koncepční přístup státu v této oblasti.

Základní cíle v oblasti bydlení formuluje vláda v koncepci bytové politiky, která respektuje úlohu státu v oblasti bydlení založenou na tzv. „umožňovacím“ principu. Role státu na rozdíl od minulosti již nespočívá v přímém poskytování bydlení, ale ve vytváření takové situace na trhu s byty, kdy si lidé sami či s určitou pomocí státu zajistí odpovídající bydlení.¹⁷

4.1 Bytová politika státu

Významným dokumentem vyjadřujícím celkové záměry vlády v oblasti bydlení byla až do roku 2010 Koncepce bytové politiky, kterou vláda České republiky schválila v březnu 2005. Tato koncepce se stala základem pro vytvoření moderní bytové politiky založené na třech základních pilířích.

Prvním pilířem je vytvoření pravidel pro subjekty působící v oblasti bydlení, občany, obce, ale také stavební firmy a různé finanční instituce. Jedná se zejména o vytvoření *právního rámce*, který bude upravovat nejen záležitosti vlastnictví a správy nemovitosti, ale také navazující záležitosti, např. financování bydlení.¹⁸

Druhým pilířem je vytvoření *ekonomického prostředí* se systémem regulačních a podpůrných nástrojů, ve kterém bude zajištěna co nejširší dostupnost kvalitního bydlení pro obyvatelstvo.¹⁹

Třetím pilířem je „*sociální doktrína*“, tj. vytvoření opatření pro občany, kteří jsou při zajišťování standardního bydlení odkázáni na pomoc státu. Intervence státu má v této oblasti kromě jiného podobu nabídky finančně dostupného nájemního bydlení.²⁰

¹⁷ POLÁKOVÁ, O. a kol., *Bydlení a bytová politika*, s.28

¹⁸ Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. *Koncepce bytové politiky* (verze Koncepce bytové politiky – březen 2005) [online]. MMR. Dostupné z: < <http://www.mmr.cz/CMSPages/GetFile.aspx?guid=d8438a9e-97ab-489e-ba7c-7ed217078a6f> > [cit.2011-07-16].

¹⁹ Tamtéž, s. 10

²⁰ Tamtéž, s. 10

4.1.1 Cíle a úkoly bytové politiky

Naplnění předpokladů moderní bytové politiky je podmíněno vyjasněním úlohy, kterou plní jednotlivé subjekty v oblasti bydlení. Důležité je rozdělení kompetencí mezi jednotlivé úrovně veřejné správy, jednoznačné stanovení role státu, kraje a obce v oblasti bydlení. Záleží zejména na přístupu obcí, zda budou vytvořené právní a ekonomické nástroje využity k naplnění cílů bytové politiky.

Hlavním cílem bytové politiky je: zvyšování finanční dostupnosti bydlení; zvyšování nabídky bydlení prostřednictvím podpor nové výstavby; zvyšování kvality bydlení prostřednictvím pomoci vlastníkům při správě, údržbě, opravách a modernizaci bytového fondu.²¹

Na základě těchto cílů stanoví koncepce nejdůležitější úkoly bytové politiky:

1. Zajištění dostatečné nabídky finančně dostupného nájemního bydlení pro domácnosti se středními a nižšími příjmy.
2. Důraz na využití existujícího bytového fondu, zachovná péče, rekonstrukce a renovace bytového fondu za účelem zlepšení kvality bytů.²²

V roce 2011 Ministerstvo pro místní rozvoj ve spolupráci se Státním fondem rozvoje bydlení představilo koncepci bytové politiky státu, která je dokumentem zohledňujícím vývoj v oblasti bydlení až do roku 2020. Novinkou koncepce je uvědomění si faktu, že dosavadní systém založený především na dotacích a preferující vlastnické bydlení se stává neudržitelným a ve svém důsledku hrozí rozšířením skupin obyvatel ohrožených sociálním vyloučením. Na základě této skutečnosti, koncepce navrhuje okamžité opatření, kterým je podpora výstavby nájemních bytů, zejména pro seniory. Skutečný přínos této koncepce však bude možné hodnotit až v následujících letech.

Úkolem státu nadále zůstává trvalé monitorování situace v oblasti bydlení a na základě průběžného hodnocení také úprava právního a ekonomického rámce včetně tvorby podpůrných a regulačních nástrojů tak, aby byla zajištěna co nejširší dostupnost kvalitního bydlení pro obyvatelstvo.

²¹ Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. *Koncepce bytové politiky* (verze Koncepce bytové politiky – březen 2005) [online]. MMR. Dostupné z: <<http://www.mmr.cz/CMSPages/GetFile.aspx?guid=d8438a9e-97ab-489e-ba7c-7ed217078a6f>> [cit.2011-07-16].

²² Tamtéž, s. 12

4.2 Sociální aspekty nájemního bydlení

Ve své koncepci bydlení z roku 2005 vláda zdůrazňuje sociální aspekty bytové politiky, kdy povinností sociálního státu je rozumná ochrana znevýhodněných, sociálně slabších skupin obyvatelstva. Na trhu s byty to znamená především zajištění důstojného přiměřeného sociálního bydlení²³ pro ty občany, kteří nejsou z objektivních důvodů schopni zajistit si bydlení samostatně. Záměrem státu je využití obecního nájemního sektoru k naplnění veřejného zájmu a zajištění bydlení pro sociálně potřebné.

Možnost naplnění výše uvedených záměrů je však komplikována nevyjasněnou rolí obcí v oblasti bydlení. Obce nejsou zavázány k pomoci skupinám osob ohrožených chudobou či sociálním vyloučením a stát nemá nástroje, kterými by plnění těchto úkolů prosadil. V zákonném opatření nejsou jasně vymezeny pravomoci a zodpovědnost obcí v hospodaření s bytovým fondem.

V důsledku stále probíhající privatizace komunálních nájemních bytů dochází k významným změnám ve vlastnické struktuře bytového fondu a k postupnému vytěšňování nájemního bydlení. Koncepce bytové politiky pro období let 2005 – 2010 plánuje doplňování obecního bytového fondu, který bude privatizován, novou výstavbou podporovanou státem.

Transformace bytového hospodářství na tržní vztahy nutně vyžaduje zachování rozumné proporce mezi vlastnickým a nájemním bydlením. Nájemní sektor by měl trvale představovat alespoň 30 % z celkového bytového fondu. Plní totiž tři nezastupitelné funkce: zajišťuje bydlení pro zhruba třetinu domácností, která ani v budoucnu nebude schopna pořídit si vlastnické bydlení; podporuje mobilitu pracovních sil a co je velmi důležité, především v rámci obecního nájemního fondu je možné řešit problém sociálního bydlení.²⁴

²³ POLÁKOVÁ, O. a kol., *Bydlení a bytová politika*, s.55 „Sociálním bydlením se 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.“

²⁴ POVOLNÝ, František. Docenit význam nájemního bydlení. *Deník veřejné správy* [online].2000, zdroj. OF 3/2000 [cit.2011-07-20]. Dostupné z: <<http://www.denik.obce.cz/clanek.asp?id=56730&ht=Docenit+v%FDznam+n%E1jemn%EDho+bydlen%E%20D>>.

4.2.1 Podpora nájemního bydlení

Podpora nájemního bydlení byla od počátku devadesátých let financována ze státního rozpočtu, a to především z kapitoly ministerstva pro místní rozvoj.

Nejstarším státním programem podpory bydlení v ČR byl **Program podpory výstavby domů s pečovatelskou službou**. Jednalo se o výstavbu nájemních domů se zvláštním režimem, domů s pečovatelskou službou, ve kterých se nacházely malometrážní nájemní byty. Cílem programu bylo vytvořit podmínky pro kvalitní a odpovídající bydlení občanů se sníženou soběstačností, zejména občanů v důchodovém věku.²⁵ Dalším cílem programu bylo nepřímo přispět k uvolňování obecního bytového fondu pro potřeby obce a pro mladé rodiny.

Podpora byla poskytována výhradně obcím ve formě nevratné účelové investiční dotace. Obec doplňovala potřebné zdroje na výstavbu vlastními finančními prostředky. Celková výše dotace obci byla určována jako násobek celkového počtu nových bytů a maximálního příspěvku na jeden byt. Program měl přísně stanovené podmínky, např. omezení podlahové plochy, přísně vymezený účel dotace, kterou nebylo možné využít na jiné účely mimo vlastní objekt. Dále musí být dům nejméně po dobu dvaceti let užíván k bydlení osob se sníženou soběstačností²⁶ a po tuto dobu obec nesmí dům převést do vlastnictví jiné osoby. Spolu s bydlením musí být poskytovány sociální služby zabezpečující péči o osobu občana, jeho výživu a domácnost.

Úhrada za bydlení v domech s pečovatelskou službou byla stanovena ve formě věcně usměrňovaného nájemného podle § 6 vyhlášky č. 176/1993 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Výše úhrady se odvíjí od velikosti bytové jednotky a od způsobu vytápění, vaření, ohřevu teplé vody apod. Průměrné nájemné se pohybuje kolem 35 Kč/m².²⁷

Pro tento program byla charakteristická skutečnost, že počet žádostí o dotace mnohonásobně převyšoval objem rozpočtových prostředků, které byly na tyto účely

²⁵ POLÁKOVÁ, O. a kol., *Bydlení a bytová politika*, s.176

²⁶ *Program podpory výstavby domů s pečovatelskou službou pro rok 2000*, ve znění Dodatku pro rok 2002 [online]. MMR. Dostupné z: < <http://www.mmr.cz/Databaze-dokumentu/Bytova-politika/Programy-a-dotacni-tituly/Program-podpory-vystavby-domu-s-pecovatelskou-sluz> > [cit.2011-07-16].

²⁷ POLÁKOVÁ, O. a kol., *Bydlení a bytová politika*, s.177

vyčleněny. Od roku 2001 již nebyl tento program vyhlašován a v roce 2003 byl částečně nahrazen Programem výstavby podporovaných bytů.

4.2.2 *Státní fond rozvoje bydlení*

V roce 2000 byl zákonem č. 211/2000 Sb., založen Státní fond rozvoje bydlení. Jedná se o důležitý nástroj určený k realizaci záměrů bytové politiky státu. Jedním z hlavních cílů fondu je podpora výstavby nájemního bydlení. Aktivita fondu však nejsou zákonem nikterak omezeny ani podrobněji specifikovány.²⁸

Fond je samostatnou právnickou osobou a hospodaří na základě vlastního rozpočtu, který každoročně schvaluje Poslanecká sněmovna Parlamentu ČR. Hlavním zdrojem pro financování podpory bydlení a činnosti fondu jsou peněžní prostředky získané z privatizace.²⁹ Fond nenahrazuje investora a sám neinvestuje. Jeho smyslem je stimulovat investory v jejich činnosti a stabilizovat investiční prostředí v oblasti bydlení.

Od roku 2000 Státní fond rozvoje bydlení poskytoval podporu bydlení ve formě podpory výstavby nájemních bytů, podpory oprav, rekonstrukcí a modernizace bytového fondu, podpory výstavby pro fyzické osoby, úvěrů mladým a ručení za úvěr ke krytí nákladů spojených s výstavbou infrastruktury obcemi.

Mezi nejvýznamnější programy určené k podpoře nájemního bydlení, které fond dosud realizoval patří **Podpora obcí při výstavbě nájemních bytů pro příjmově vymezené skupiny**. Nařízením vlády č.146/2003 Sb. z května 2003 byly stanoveny podmínky a rozsah podpory poskytované obcím. Jedná se o dotaci do výše 550 000 Kč na jeden nájemní byt a dotaci do výše 630 000 Kč, jde-li o byt, kde je nutné vybudovat současně technickou infrastrukturu.³⁰ Jedná se o podporu v oblasti fyzické dostupnosti bydlení poskytovanou v letech 2003 – 2008, která byla zacílena na domácnosti s nízkými příjmy.

Státní koncepce bytové politiky do roku 2020 počítá s větší podporou výstavby nájemních bytů, a to zvláště pro seniory. Záměrem vlády je umožnit investorům čerpání zvýhodněných státních úvěrů na výstavbu bydlení pro seniory, osoby se zdravotním

²⁸ LUX, M. et al., *Bydlení – věc veřejná*, s. 144

²⁹ POLÁKOVÁ, O. a kol., *Bydlení a bytová politika*, s.71

³⁰ POLÁKOVÁ, O. a kol., *Bydlení a bytová politika*, s.182

postížením, pro osoby s nízkými příjmy, ale také na výstavbu nájemního bydlení podporující mobilitu pracovních sil.³¹

4.3 Právní aspekty nájemního bydlení

Nájem bytu³² je podle současné právní úpravy občanskoprávním vztahem mezi pronajímatelem a nájemcem.

Nájem bytu vzniká nájemní smlouvou, kterou pronajímatel přenechává nájemci za nájemné byt do užívání, a to na dobu určitou nebo bez určení doby užívání. Smlouva o nájmu bytu jako dvoustranný právní úkon je projev vůle směřující k uzavření takovéto smlouvy, a to jak na straně nájemce, tak i na straně pronajímatele. Pronajímatelem bytu je vlastník bytu, resp. vlastník domu.³³ Nájemcem bytu může být fyzická či právnická osoba odlišná od vlastníka bytu. Smlouva o nájmu bytu musí mít písemnou formu, jinak je absolutně neplatná, s výjimkou smluv uzavíraných v období od 1.1.1992 do 31.12.1994. Není-li sjednána doba nájmu bytu, má se za to, že smlouva o nájmu bytu byla uzavřena na dobu neurčitou.³⁴

Základním pilířem právní úpravy nájmu bytu je zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, který byl mnohokrát novelizován. Zatím poslední novela občanského zákoníku byla vyhlášena zveřejněním ve Sbírce zákonů pod č. 132/2011 Sb. v částce 51 rozeslané 25. května 2011. K tomuto datu se stává platnou.³⁵ Dnem 25. 5. 2011 nabývá účinnosti první z ustanovení novely v oblasti nájemního bydlení. Konkrétně jde o paragraf 696, který stanoví pravidla pro dosažení změny nájemného. Většina dalších opatření této novely, která směřují k narovnání vztahů mezi pronajímateli a nájemci, například přechod nájmu na dobu určitou, nabývá účinnosti k 1. listopadu 2011.

³¹ JANKOVSKÝ, Kamil. *Koncepce bytové politiky byla předložena vládě* [online]. 2011 [cit.2011-7-20]. Dostupné z: < http://www.sfrb.cz/o-sfrb/aktualne/clanek/koncepce-bytove-politiky-byla-predlozena-vlade.html?tx_ttnews%5Bsword%5D=&cHash=42116e1de36a6ecf0d7dde2c2a3dba9f >.

³² Založený novelou zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník; zákonem č. 509/1991 Sb. s účinností od 1. ledna 1992

³³ CHALUPA, L., DVOŘÁKOVÁ ZÁBORSKÁ, J., CHADRYCKÁ, V., *Byty a právo*, s. 70

³⁴ Tamtéž, s. 71

³⁵ *Novela občanského zákoníku v oblasti nájemného bytu* [online]. MMR. Dostupné z: < <http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Informace-Udalosti/Novela-obcanskeho-zakoniku-v-oblasti-najemneho-bytu> > [cit.2011-07-21].

4.3.1 Zákon o jednostranném zvyšování nájemného a úprava nájmu bytu

Nejvýznamnější novelou, která přinesla změny v právní úpravě nájmu bytu, je zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, který nabyl účinnosti dne 31. 3. 2006.

Uvedený zákon jednak odstartoval nárůst nájemného od 1. 1. 2007, jednak od data jeho účinnosti začaly platit výrazné změny v oblasti práv a povinností nájemců bytů s cílem zrovnoprávnění postavení pronajímatele.

Nejdůležitější a z pohledu pronajímatelů jistě vítanou změnou, kterou zákon přináší, je výpověď bez přivolení soudu. Bez přivolení soudu může pronajímatel nově vypovědět nájem, jestliže se ze strany nájemce bytu jedná o hrubé porušování dobrých mravů v domě nebo povinností vyplývajících z nájmu bytu, zejména neplacení nájemného. K těmto výpovědním důvodům patří také porušení povinnosti nájemce ohlásit změny v počtu osob a nedoplnění kauce do potřebné výše. Důvodem pro výpověď bez přivolení soudu je skutečnost, že má nájemce více bytů, neužívání nebo jen občasné užívání bytu bez vážných důvodů, neužívání bytu zvláštního určení nebo v případě užívání bytu v domě zvláštního určení osobou zdravotně nepostiženou.³⁶

Výpověď s přivolením soudu je novou úpravou zákona omezena na čtyři výpovědní důvody: potřebuje-li pronajímatel byt pro sebe a osoby blízké; nájemce přestal vykonávat práci pro pronajímatele a ten potřebuje služební byt pro jiného nájemce, který pro něj bude pracovat; je-li potřebné z důvodu veřejného zájmu s bytem naložit tak, že jej nebude možno užívat; jde o byt, který souvisí stavebně s prostory určenými k provozování podnikání a nájemce nebo jejich vlastník chce tento byt užívat.³⁷

K výraznějšímu uvolnění postavení pronajímatele, který byl v podstatě rukojmím svého nájemce, dochází v oblasti bytových náhrad. Ve většině případů výpovědí nájmu ze strany pronajímatele bez přivolení soudu má nájemce nárok jen na poskytnutí přístřeší.³⁸

³⁶ *Komentář k zákonu o jednostranném zvyšování nájemného* (text ve znění 3. aktualizace ze dne 1. července 2009) [online]. MMR. Dostupné z: <<http://www.mmr.cz/CMSPages/GetFile.aspx?guid=8700e69e-131d-42d4-b3be-82656deeb>> [cit.2011-07-21].

³⁷ PLECITÝ, V., KOCOUREK, J. *OBČANSKÝ ZÁKONÍK*, s. 571

³⁸ Tamtéž, s. 584

Výraznější změna se týká přechodu nájmu. Institut přechodu nájmu zůstává zachován, ale omezuje se okruh osob, na něž může nájem bytu po smrti nájemce či trvalém opuštění domácnosti nájemcem přejít. K podstatnému omezení došlo ve vztahu k vnukům nájemce, kteří musí nově prokázat, že s nájemcem žili ve společné domácnosti nepřetržitě alespoň po dobu tří let před jeho smrtí nebo před jeho trvalým opuštěním společné domácnosti a nemají vlastní byt.³⁹ Automatický přechod nájmu byl eliminován v případě ostatních osob, které nejsou považovány za osoby blízké, a které nájemce přijal do bytu až po sjednání nájemní smlouvy. U těchto osob je přechod nájmu dle nové úpravy možný jen, pokud se na tom nájemce a pronajímatel písemně dohodli.

Uvedený výčet změn v nájmu bytu je výčtem pouze těch nejzásadnějších změn. Zákon přináší i další změny, kterými zákonodárce reaguje na faktický stav trhu s byty, například výslovně ujednaná možnost pronajímatele dát nájemci byt do nájmu ve stavu nezpůsobilém řádnému užívání.

4.4 Ekonomické aspekty nájemního bydlení

Pro fungování ekonomiky je klíčová cena, která určuje hodnotu statku a stává se nejdůležitější informací a signálem pro všechny tržní subjekty. Deformace cen vede ke špatné motivaci a neefektivnímu chování subjektů. Pokud je cenový systém ovlivněn například regulacemi, je ovlivněno také chování všech účastníků na trhu.⁴⁰

Sektor nájemního bydlení je tradičně spojován s regulačními zásahy státu. Již v poválečném období, po roce 1918, byla součástí bytové politiky opatření přijímaná na ochranu nájemníků spočívající v regulaci nájemného.⁴¹ Na druhou stranu, důsledkem regulace je snížení nabídky bytů s nízkým nájemným z důvodu snížení výstavby a postupného vyřazování nájemních bytů jejich přeměnou na vlastnické bydlení. Regulace nájemného tak může negativně zasáhnout právě tu skupinu nájemníků, na jejichž ochranu byla zavedena, tedy tu skupinu domácností s nižšími příjmy.

³⁹ *Komentář k zákonu o jednostranném zvyšování nájemného* (text ve znění 3. aktualizace ze dne 1. července 2009) [online]. MMR. Dostupné z: <<http://www.mmr.cz/CMSPages/GetFile.aspx?guid=8700e69e-131d-42d4-b3be-82656deeb>> [cit.2011-07-21].

⁴⁰ ŠIMEČEK, T., BRADÁČ, A., KADLECOVÁ, M. et al., *Místně obvyklé nájemné*, s. 4

⁴¹ POLÁKOVÁ, O. et al., *Bydlení a bytová politika*, s. 73

4.4.1 *Regulované nájemné do 31. 3. 2006*

Maximální přípustná výše nájemného od 1. 10. 1964 byla upravena vyhláškou č. 60/1964 Sb., o úhradě za užívání bytu a za služby spojené s užíváním bytu. Vyhláška rozdělovala byty do čtyř kategorií a stanovila způsob výpočtu nájemného, sazby za m² podlahové plochy bytu a sazby za zařízení bytu. Vyhláška ze své působnosti vyloučila byty stavebních bytových družstev zřízených po roce 1958, pokud byly postavené s finanční či úvěrovou pomocí a byty se, kterými hospodaří Diplomatičtý servis.

Tato vyhláška byla s účinností od 1. 1. 1994 zrušena a nahrazena vyhláškou Ministerstva financí č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu. Tato vyhláška po novele z roku 1995 založila dlouhodobé pravidlo pro postupné zvyšování nájemného z bytů. Regulace se nevztahovala na smlouvy o nájmu bytu uzavírané s novým nájemcem, u kterých se sjednává smluvní nájemné. Na návrh skupiny senátorů Ústavní soud tuto vyhlášku s platností od 1. 1. 2002 zrušil s odůvodněním, že nájemné lze regulovat pouze normou vyšší právní síly, tedy zákonem.⁴²

Koncem roku 2001 vydalo Ministerstvo financí výměr č. 1/2002. Veřejný ochránce práv reagoval na tento výměr návrhem na jeho zrušení. Ministerstvo financí, ve snaze vyhnout se zrušení regulace nájemného, reagovalo vydáním nového výměru č. 6/2002. Dne 20. 11. 2002 Ústavní soud rozhodl o zrušení tohoto výměru, protože byl v rozporu s ústavním pořádkem.⁴³ Od tohoto data již nebylo možné jednostranně zvýšit nájemné z bytu. Jedinou možností pro zvýšení nájemného zůstala oboustranná dohoda mezi pronajímatelem a nájemcem dle Občanského zákoníku.

4.4.2 *Jednostranné zvýšení nájemného*

Dne 31. 3. 2006 nabyt účinnosti zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu. Tento zákon byl zmíněn již v kapitole 4.2.1 této práce v souvislosti s novou úpravou nájmu bytu a posílení práv pronajímatele.

Největší pozornost však byla ze strany veřejnosti věnována první části zákona, která po čtyřech letech opět zavádí regulaci ve formě jednostranného limitovaného

⁴² POLÁKOVÁ, O. et al., *Bydlení a bytová politika*, s. 68

⁴³ POLÁKOVÁ, O. et al., *Bydlení a bytová politika*, s. 69

zvyšování nájemného. Cílem jednostranného zvyšování nájemného je sblížení hladin dříve regulovaného a předpokládaného smluvního nájemného. Jednostranné zvyšování nájemného směřuje k dosažení „cílové hodnoty“, která velmi zhruba odpovídá předpokládané hladině smluvního nájemného.

Jednostranné zvýšení nájemného pronajímatelem lze uplatnit v období od 31. 10. 2006 do 31. 12. 2010. Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné jedenkrát ročně počínaje 1. lednem 2007, pokud se s nájemcem na změně nájemného nedohodne jinak.⁴⁴ Postup stanovení cílových hodnot měsíčního nájemného za m² podlahové plochy bytu a maximálních přírůstků měsíčního nájemného je uveden v příloze 2 a 3 této práce. Jednostranné zvýšení nájemného nesmí převýšit maximální přírůstek měsíčního nájemného stanovený pro každou konkrétní hodnotu aktuálního nájemného za 1 m² podlahové plochy bytu⁴⁵ v příslušné velikostní kategorii obcí nebo oblasti Prahy a Brna.⁴⁶

Jednostranné zvyšování nájemného se netýká všech nájemních bytů, ale pouze těch, u nichž se po ukončení platnosti zákona předpokládá využití smluvního přístupu. Zvyšování nelze mimo jiné uplatnit u bytů, jejichž výstavba nebo dostavba byla povolena po 30. červnu 1993 a na jejichž financování byla obcím poskytnuta dotace ze státního rozpočtu nebo ze státních fondů na výstavbu nájemních bytů, a to po dobu platnosti podmínek poskytnuté dotace. Poskytnutí dotace na výstavbu bytů stát podmiňuje limitovaným nájemným.⁴⁷

První část zákona má dočasný charakter a ve stanovené lhůtě čtyř let nabízí řešení zaměřené na dorovnání uměle stanovené výše nájemného, které neodráží ani hodnotu bytu ani sociální status konkrétního nájemce.

Novelou zákona, zákonem č. 150/2009 Sb., byla pro vybrané obce⁴⁸ možnost jednostranného zvýšení nájemného prodloužena až do 31. prosince 2012. Po skončení

⁴⁴ CHALUPA, L., DVOŘÁKOVÁ ZÁBORSKÁ, J., CHADRYCKÁ, V., *Byty a právo*, s. 147

⁴⁵ Aktuálním nájemným za 1 m² podlahové plochy bytu pro konkrétní byt je podíl placeného nájemného, bez úhrady za vybavení bytu a podlahové plochy bytu

⁴⁶ CHALUPA, L., DVOŘÁKOVÁ ZÁBORSKÁ, J., CHADRYCKÁ, V., *Byty a právo*, s. 150

⁴⁷ *Komentář k zákonu o jednostranném zvyšování nájemného* (text ve znění 3. aktualizace ze dne 1. července 2009) [online]. MMR. Dostupné z: <<http://www.mmr.cz/CMSPages/GetFile.aspx?guid=8700e69e-131d-42d4-b3be-82656deeb>> [cit.2011-07-21].

⁴⁸ Zákon 107/2006 Sb., § 3 se na konci odstavce 1 doplňuje věta „U bytů v hlavním městě Praze, v obcích Středočeského kraje s počtem obyvatel k 1. lednu 2009 vyšším než 9 999 a městech České Budějovice,

tohoto procesu již nelze nájemné jednostranně zvyšovat a změna výše nájemného je možná pouze se souhlasem nájemce i pronajímatele. Pokud se pronajímatel s nájemcem nedohodnou, rozhodne třetí strana, kterou je v tomto případě místně příslušný soud.

4.4.3 *Místně obvyklé nájemné*

Ke dni 31. 12. 2010 skončila na většině území republiky možnost jednostranného zvyšování nájemného. Situace, která nastala je totožná se situací před schválením zákona č. 107/2006 Sb., kdy neexistoval právní předpis, který by pronajímateli umožnil nájemné jednostranně zvýšit. V případě, že se pronajímatel s nájemcem nedohodnou na výši smluvního nájemného, bude rozhodovat soud. Ve sporu o výši nájemného by soudy měly využívat informační databázi nájemného, které je v daném místě obvyklé.

Výše obvyklého nájemného musí být prokazatelná. To znamená, že místně obvyklé, nebo také tržní nájemné je nájemné, za které je možné v daném místě, čase a za běžných tržních podmínek pronajmout porovnatelný byt. Jedná se o nájemné, které je rozlišováno vymezením územní jednoty, kdy na výši ceny má největší vliv poloha bytu.⁴⁹ Místně obvyklé nájemné by nemělo být nižší než náklady prosté reprodukce, tj. 60,- Kč/m² měsíčně. Náklady prosté reprodukce se rovnají nákladům pronajímatele uvedeným v příloze 4, této práce. Jedná se o částku, která pokrývá náklady spojené s vlastnictvím a pronájmem nemovitosti, ale nezahrnuje výnos z kapitálu, který byl vložen do pořízení bytu.⁵⁰ Mezi další faktory, které ovlivňují výši místně obvyklého nájemného, patří nestandardní vybavení bytu, velká terasa, krásný výhled, velikost bytu, nebo zanedbaná údržba, ale také dopravní obslužnost, parkovací možnosti, dostupnost vzdělání, úřadů, zdravotnických zařízení, kulturní vyžití atd.

Plzeň, Karlovy Vary, Liberec, Hradec Králové, Pardubice, Jihlava, Brno, Olomouc a Zlín, končí období, kdy lze uplatnit jednostranné zvýšení nájemného pronajímatelem, dnem 31. prosince 2012.“

⁴⁹ ŠIMEČEK, T., BRADÁČ, A., KADLECOVÁ, M. et al., *Místně obvyklé nájemné*, s. 15

⁵⁰ Tamtéž, s. 40

5 Charakteristika bydlení v Ústeckém kraji

Neocenitelné informace o domovním a bytovém fondu přináší statistiky. Zvláště pak statistické sčítání lidu, domů a bytů, jehož výsledky mají nezastupitelný význam i přes poměrně dlouhou periodu deseti let.

5.1 Domovní a bytový fond v Ústeckém kraji

Pro vývoj domovního a bytového fondu v Ústeckém kraji mezi roky 1991 a 2001 je charakteristický nárůst počtu domů a bytů. Mezi roky 1991 a 2001 přibýlo v Ústeckém kraji 4 160 trvale obydlených domů.⁵¹

K 1. 3. 2001 bylo v Ústeckém kraji evidováno 124 567 domů, z toho 105 241 trvale obydlených jak je patrné z tabulky 2.

Tabulka 2 Domovní fond v Ústeckém kraji podle výsledků SLDB 1991 a 2001

		1991	2001	Rozdíl 2001-1991	Index (%) 2001/1991
Domy celkem		119 035	124 567	5 532	104,6
v tom:	trvale obydlené domy	101 081	105 241	4 160	104,1
z toho:	rodinné domy	75 254	82 466	7 212	109,6
	bytové domy	24 322	20 482	-3 840	84,2
	ostatní ⁵²	1 505	2 293		
z toho podle vlastníka domu:					
	soukromá fyzická osoba	68 864	82 453	13 589	119,7
	obec, stát	26 875	8 971	-17 904	33,4
	bytové družstvo	3 753	3 856	103	102,7
	ostatní ⁵³	1 589	9 961		
	neobydlené domy	17 954	19 326	1 372	107,6

Zdroj: Český statistický úřad. *Vývoj bytové výstavby v Ústeckém kraji v letech 1998 – 2007* [online]. 2008, poslední revize 13.11.2008 [cit.2011-07-31]. Dostupné z: <<http://www.czso.cz/xu/edicniplan.nsf/p/13-4240-08>>.

⁵¹ Český statistický úřad. *Vývoj bytové výstavby v Ústeckém kraji v letech 1998 – 2007* [online]. 2008, poslední revize 13.11.2008 [cit.2011-07-31]. Dostupné z: <<http://www.czso.cz/xu/edicniplan.nsf/p/13-4240-08>>.

⁵² Neuvedený rozdíl v tabulce převzat ze zdroje http://www.czso.cz/xu/edicniplan.nsf/kapitola/13-4240-08-v_letech_1998_az_2007-09

⁵³ Neuvedený rozdíl v tabulce převzat ze zdroje http://www.czso.cz/xu/edicniplan.nsf/kapitola/13-4240-08-v_letech_1998_az_2007-09

Ústecký kraj měl podle výsledků SLBD v roce 2001 v průměru nejstarší domovní fond v České republice. Průměrné stáří domů bylo v kraji 55,9 roků, což je o 9 let více, než průměrné stáří trvale obydlených domů v celé republice.⁵⁴ Více než polovina domů v kraji byla postavena před rokem 1945. Nejmladší strukturu domovního fondu má okres Most, ve kterém si rychlý růst průmyslové výroby a s tím souvisejícího počtu pracovních míst po 2. světové válce vyžádal masivnější výstavbu nových obytných domů. Naopak nejstarší strukturu domovního fondu má okres Děčín, kde se nachází řada měst a obcí postižených odsunem německého obyvatelstva a málo zasažených socialistickou industrializací a přílivem nových obyvatel.⁵⁵

Struktura trvale obydlených domů podle druhu domu se výrazně odlišuje od ostatních krajů vzhledem k nízkému zastoupení rodinných domů. Zatímco v České republice činil podíl rodinných domů na domovním fondu k datu sčítání v průměru 86,3 %, v Ústeckém kraji to bylo pouze 78,4 %.

Během deseti let od posledního sčítání v roce 1991 došlo ke změnám ve vlastnictví domovního fondu. Během privatizace vznikly nové kategorie vlastníků. Soukromé fyzické osoby vlastnily k datu sčítání v roce 2001 celkem 78,3 % trvale obydleného domovního fondu. Obce a stát měly ve vlastnictví 8,5 % trvale obydlených domů a 4,7 % připadalo kategorii kombinace vlastníků, která představuje novou formu spoluvlastnictví domů.⁵⁶

Z celkového počtu 82 466 trvale obydlených rodinných domů vlastnily soukromé fyzické osoby 95,5%. Obce a stát vlastnily pouze 1,4 % těchto domů. U bytových domů byl podíl vlastnictví naprosto opačný. Z celkového počtu 20 482 bytových domů zůstávají hlavními vlastníky obce s podílem 33,7 %. Druhou nejpočetnější skupinou je kombinace vlastníků s podílem 19,7 %.⁵⁷

⁵⁴ Český statistický úřad. *Vývoj bytové výstavby v Ústeckém kraji v letech 1998 – 2007* [online]. 2008, poslední revize 13.11.2008 [cit.2011-07-31]. Dostupné z: <<http://www.czso.cz/xu/edicniplan.nsf/p/13-4240-08>>.

⁵⁵ SPF Group, v.o.s., *Program rozvoje Ústeckého kraje*, 2007 s. 25

⁵⁶ Český statistický úřad. *Sčítání lidu, domů a bytů 2001- Ústecký kraj* [online]. 2005 [cit.2011-08-12]. Dostupné z : <<http://www.czso.cz/kraje/ul/publikace/sldb/4220/start.htm>>

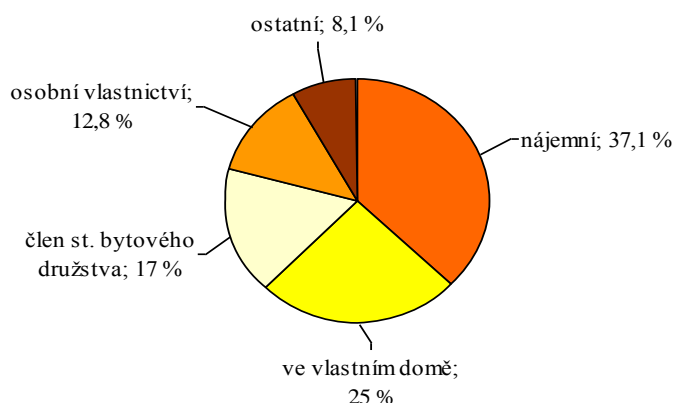
⁵⁷ Český statistický úřad. *Sčítání lidu, domů a bytů 2001- Ústecký kraj* [online]. 2005 [cit.2011-08-12]. Dostupné z : <<http://www.czso.cz/kraje/ul/publikace/sldb/4220/start.htm>>

Ke dni sčítání v roce 2001 představoval úhrnný bytový fond 358 491 bytů, z toho 89,8 % trvale obydlených. Od sčítání v roce 1991 se celkový počet bytů zvýšil o téměř čtyři procenta. Struktura bytového fondu je z velké míry determinována charakterem bytové výstavby před rokem 1989, kdy byla preferována výstavba panelových sídlišť. Z celkového počtu 321 928 trvale obydlených bytů bylo téměř 70 % bytů v bytových domech a 30 % bytů v rodinných domech.⁵⁸

Jak je patrné z grafu 2, podle právního důvodu užívání bytu přes 37 % trvale obydlených bytů kraje tvořily byty nájemní, rovná čtvrtina pak připadala na byty ve vlastním domě.⁵⁹

Graf 2 Trvale obydlené byty podle právního důvodu užívání

Trvale obydlené byty podle právního důvodu užívání k 1.3.2001 (Ústecký kraj)



Zdroj: Český statistický úřad. *Sčítání lidu, domů a bytů 2001- Ústecký kraj* [online]. 2005 [cit.2011-08-12]. Dostupné z : <<http://www.czso.cz/kraje/ul/publikace/slodb/4220/start.htm>>

V poslední době je pro Ústecký kraj v rámci České republiky typický nejnižší podíl bytové výstavby na celkovém úhrnu stavebních aktivit. Struktura bytové výstavby v letech 2001 – 2007 je uvedena v příloze 5. V kraji se staví relativně málo bytů, ale také nebytových budov. Relativně nejvyšších počtů nově dokončených bytů na obyvatele dosahují správní obvody obcí s rozšířenou působností soustředěné kolem menších měst

⁵⁸ Český statistický úřad. *Sčítání lidu, domů a bytů 2001- Ústecký kraj* [online]. 2005 [cit.2011-08-12]. Dostupné z : <<http://www.czso.cz/kraje/ul/publikace/slodb/4220/start.htm>>

⁵⁹ Český statistický úřad. *Sčítání lidu, domů a bytů 2001- Ústecký kraj* [online]. 2005 [cit.2011-08-12]. Dostupné z : <<http://www.czso.cz/kraje/ul/publikace/slodb/4220/start.htm>>

jako Kadaň, Litoměřice, Roudnice nad Labem, Varnsdorf.⁶⁰ Nejnižší počet nově dokončených bytů mají obvody Ústí nad Labem, Most, Chomutov, Litvínov. Jedná se tedy především o průmyslová centra, která jsou dostatečně vybavena novými byty vystavěnými v 60. – 80 letech minulého století.

5.2 Domovní a bytový fond ve statutárních městech Ústeckého kraje

Na území Ústeckého kraje se nachází pět statutárních měst, která zároveň tvoří páteř osídlení Ústeckého kraje. Ta začíná na Děčínsku s centrem ve městě *Děčín* a pokračuje podkrušnohorskou pánevní oblastí se sídlem v *Ústí nad Labem* a dále ve městech *Teplice*, *Most* a *Chomutov*.

Mezi největší centra kraje z pohledu počtu obyvatel patří krajské město Ústí nad Labem. Ke dni sčítání v roce 2001 zde žilo 95 436 obyvatel. Počet obyvatel překračující hranici 50 000 mají také další největší města Ústeckého kraje (Most 68 263 obyvatel, Děčín 52 506 obyvatel, Teplice 51 060 obyvatel, Chomutov 51 007 obyvatel).

K 1. 3. 2001 bylo ve výše uvedených pěti městech Ústeckého kraje sečteno celkem 22 679 trvale obydlených domů, to představuje 22,4 % všech trvale obydlených domů v Ústeckém kraji.

Největší počet trvale obydlených domů byl v roce 2001 zjištěn v krajském městě Ústí nad Labem, celkem 6 930 domů, z toho 61 % rodinných domů a 37 % bytových domů. Nejmenší počet trvale obydlených domů byl ke dni sčítání v roce 2001 v Mostě, celkem 2 918 domů. Z tohoto počtu však bytové domy tvořily 54 % a rodinné domy 43 %.

Nejstarší domovní fond byl ke dni sčítání zjištěn v Děčíně, kde průměrné stáří domů bylo 60 let. Naopak, v Mostě bylo průměrné stáří domů přibližně 35 let a jedná se tak o nejmladší domovní fond v kraji.

Počet trvale obydlených domů ve vybraných městech Ústeckého kraje k 1. 3. 2001 je uveden v tabulce 3.

⁶⁰ *Program rozvoje Ústeckého kraje* [online]. Ústecký kraj, 2007, poslední aktualizace leden 2010 [cit.2011-07-31]. Dostupné z: <http://www.kr-ustecky.cz/vismo/dokumenty2.asp?id_org=450018&id=1643881&p1=117147>.

Tabulka 3 *Trvale obydlené domy ve vybraných městech v Ústeckém kraji k 1.3.2001*

Město	Trvale obydlené domy celkem	v tom domy			Průměrné stáří domů v letech
		rodinné	bytové	ostatní	
Děčín	5 496	3 752	1 622	122	60,0
Ústí Nad Labem	6 930	4 248	2 543	139	51,1
Teplice	3 857	1 991	1 771	95	51,7
Most	2 918	1 264	1 587	67	35,3
Chomutov	3 478	2 088	1 302	88	48,0

Zdroj: Český statistický úřad. *Sčítání lidu, domů a bytů 2001- Ústecký kraj* [online]. 2005 [cit.2011-08-12]. Dostupné z : <[http:// www.czso.cz/kraje/ul/publikace/sldb/4220/start.htm](http://www.czso.cz/kraje/ul/publikace/sldb/4220/start.htm) >

Bytový fond ve vybraných statutárních městech Ústeckého kraje ke dni sčítání v roce 2001 představoval 132 393 trvale obydlených bytů, to představuje 41,1 % všech trvale obydlených bytů v Ústeckém kraji.

Největší počet trvale obydlených bytů, celkem 39 451, byl v roce 2001 zjištěn v krajském městě Ústí nad Labem. Z tohoto počtu 13 % tvořily byty v rodinných domech a 86 % byty v bytových domech.

Největší podíl bytů, které se nachází v bytových domech, byl zjištěn v Mostě. Z celkového počtu 28 530 trvale obydlených bytů v Mostě se 94 % bytů nacházelo v bytových domech a pouhých 5 % v rodinných domech.⁶¹

Počet trvale obydlených bytů ve vybraných statutárních městech Ústeckého kraje k 1. 3. 2001 je uveden v tabulce 4.

Tabulka 4 *Trvale obydlené byty ve vybraných městech v Ústeckém kraji k 1. 3. 2001*

Město	Trvale obydlené byty celkem	byty v domech		
		rodinných	bytových	ostatních
Děčín	21 072	4 987	15 951	134
Ústí Nad Labem	39 451	5 356	33 938	157
Teplice	22 111	2 648	19 345	118
Most	28 530	1 468	26 983	79
Chomutov	21 229	2 718	18 430	81

Zdroj: Český statistický úřad. *Sčítání lidu, domů a bytů 2001- Ústecký kraj* [online]. 2005 [cit.2011-08-12]. Dostupné z : <[http:// www.czso.cz/kraje/ul/publikace/sldb/4220/start.htm](http://www.czso.cz/kraje/ul/publikace/sldb/4220/start.htm) >

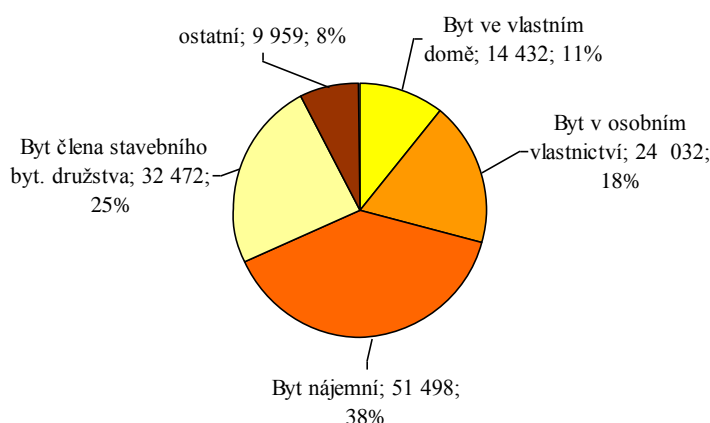
⁶¹ Český statistický úřad. *Sčítání lidu, domů a bytů 2001- Ústecký kraj* [online]. 2005 [cit.2011-08-12]. Dostupné z : <[http:// www.czso.cz/kraje/ul/publikace/sldb/4220/start.htm](http://www.czso.cz/kraje/ul/publikace/sldb/4220/start.htm) >

Podle právního důvodu užívání bytu ve vybraných statutárních městech Ústeckého kraje v roce 2001 tvořily nejpočetnější skupinu (51 498) byty nájemní. Největší počet nájemních bytů byl ke dni sčítání v roce 2001 zjištěn v městech Chomutov (12 884) a Most (10 589).⁶² Další velkou skupinu (32 472) představovaly byty členů stavebních bytových družstev. Nejvíce bytů v osobním vlastnictví, celkem 13 189, bylo k 1. 3. 2001 sečteno v Ústí nad Labem. Byty v osobním vlastnictví tvoří třetí nejpočetnější skupinu a představují 18 % trvale obydlených bytů ve vybraných statutárních městech Ústeckého kraje.

Struktura trvale obydlených bytů ve vybraných statutárních městech Ústeckého kraje podle právního důvodu užívání k 1. 3. 2001 je uvedena v grafu 3.

Graf 3 Trvale obydlené byty podle právního důvodu užívání k 1. 3. 2001 ve statutárních městech

Trvale obydlené byty podle právního důvodu užívání (statutární města Ústeckého kraje)



Zdroj: Český statistický úřad. *Sčítání lidu, domů a bytů 2001- Ústecký kraj* [online]. 2005 [cit.2011-08-12]. Dostupné z : <<http://www.czso.cz/kraje/ul/publikace/sldb/4220/start.htm>>

K 1. 3. 2001 představuje počet nájemních bytů 38 % všech trvale obydlených bytů ve vybraných statutárních městech Ústeckého kraje.⁶³ Mezi nejvýznamnější vlastníky

⁶² Český statistický úřad. *Sčítání lidu, domů a bytů 2001- Ústecký kraj* [online]. 2005 [cit.2011-08-12]. Dostupné z : <<http://www.czso.cz/kraje/ul/publikace/sldb/4220/start.htm>>

⁶³ Český statistický úřad. *Sčítání lidu, domů a bytů 2001- Ústecký kraj* [online]. 2005 [cit.2011-08-12]. Dostupné z : <<http://www.czso.cz/kraje/ul/publikace/sldb/4220/start.htm>>

těchto nájemních bytů patří samotná statutární města, do jejichž vlastnictví bylo v roce 1991 převedeno celkem 81 221 bytů.⁶⁴

Přehled celkového počtu obyvatel, bytů, bytů převedených do vlastnictví obcí v roce 1991 a nově vystavěných bytů je uveden v příloze 6.

V souladu s celorepublikovým vývojem, také pět největších měst Ústeckého kraje, Děčín, Ústí nad Labem, Teplice, Most a Chomutov zahájilo v průběhu devadesátých let privatizaci s cílem odprodat přebytečný a v mnoha případech zanedbaný a také ztrátový bytový fond.

V březnu roku 2005 schválila vláda Koncepti bytové politiky, ve které pamatuje na obce a jejich úlohu v komunální bytové politice. Obce by měly být velmi významným subjektem bytové politiky v oblasti své působnosti. Vlastnictví bytů k tomu vytváří příznivé hmotné předpoklady. Na činnosti obcí by mělo záležet, v jaké míře bude uspokojována jedna ze základních lidských potřeb a významný faktor sociálních jistot lidí.

Z důvodu intenzivní privatizace obecního bytového fondu zůstalo v době přijetí koncepce státní bytové politiky ve vlastnictví statutárních měst Ústeckého kraje z původního počtu 81 221 bytů méně než 15.000 bytů, tj. 18 % z původního počtu bytů převedených v roce 1991.

Stručný přehled o počtu převedených bytů do vlastnictví jednotlivých statutárních měst Ústeckého kraje v roce 1991 a předpokládaném budoucím vlastnictví bytů je uveden v tabulce v příloze 7.

Vzhledem k předpokládanému celkovému podílu bytů, které si obce hodlají do budoucna ponechat k počtu bytů převedených ze státu v roce 1991 (*viz. Příloha 7*) je zřejmé, že prodej bytového fondu bude i nadále pokračovat.

⁶⁴Úkol A.4.-III.3 MONITORING KOMUNÁLNÍHO BYDLENÍ Závěrečná zpráva [online]. Ústav územního rozvoje, 2003 [cit.2011-08-14]. Dostupné z: <http://www.uur.cz/dokumenty/celek_2002.pdf>.

6 Komparace nájemního bydlení ve vybraných statutárních městech Ústeckého kraje

Zákonem č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí bylo obnoveno obecní vlastnictví bytů. Obecní vlastnictví bytů má v naší zemi dlouholetou tradici. Obecní nájemní sektor plní na trhu s byty nezastupitelnou funkci, která se odvíjí především od finanční dostupnosti obecního nájemního bydlení. Vyšší finanční dostupnost rozšiřuje okruh potenciálních uživatelů i na skupiny, které se v oblasti vlastnického bydlení jen obtížně uplatňují. Přesto se počet bytů ve vlastnictví obcí neustále snižuje z důvodu preferování osobního vlastnictví bytů.

Existence obecního nájemního sektoru je předpokladem vyváženého fungování trhu bydlení a proto si zaslouží zvýšenou pozornost ze strany státu.

Od roku 2000 realizuje Ústav územního rozvoje každoroční dotazníkové šetření, které zkoumá vývoj obecního bytového fondu v České republice. Jedná se o výběrové šetření. Dotazník (*viz. příloha 9*) je rozepisován Praze včetně vybraných městských částí, 23 statutárním městům a 30 dalším vybraným městům. Úkol „Monitoring komunálního bydlení“, jehož zadavatelem je Ministerstvo pro místní rozvoj, vytváří ucelenou analýzu v rámci obecního bytového fondu. Závěry tohoto úkolu jsou jedním z řady materiálů využívaných při řešení bytové politiky.

Tato práce vychází z údajů dotazníkového šetření realizovaného Ústavem územního rozvoje od roku 2000 ve vybraných statutárních městech Ústeckého kraje.

V rámci aspektů nájemního bydlení uvedených v kapitole 4 této práce a také s ohledem na záměry Koncepce bytové politiky schválené v březnu 2005, bude provedena komparace obecního nájemního bydlení ve vybraných statutárních městech Ústeckého kraje. Pro účely komparace byla zvolena města *Most* a *Chomutov*. Ze stávajících pěti statutárních měst Ústeckého kraje, města *Most* a *Chomutov* vlastnila k 31. 12. 2004 největší počet obecních bytů, celkem 10 654 bytů.

Vývoj obecního bytového fondu ve statutárních městech *Ústí nad Labem*, *Teplice* a *Děčín*, v letech 1991 – 2010 je uveden v příloze 8 této práce.

6.1 Sociální aspekty nájemního bydlení

Sociálními aspekty nájemního bydlení se rozumí nejen finanční dostupnost, ale také fyzická dostupnost nájemního bydlení. V případě obecního nájemního bydlení lze konstatovat, že v současné době se příliš nedaří prosazovat sociálně tržní koncepci bytové politiky. Na nájemním sektoru se začínají projevovat těžko napravitelné chyby, které byly způsobeny téměř živelnou privatizací. Z trhu bydlení postupně mizí druh vlastnictví, který do jisté míry spolu družstevním vlastnictvím zabezpečuje konkurenční prostředí.

- **Město Most**

Obecní bytový fond v Mostě je od roku 2002 ve vlastnictví akciové společnosti MOSTECKÁ BYTOVÁ. Tato společnost byla založena na základě rozhodnutí zastupitelstva v září roku 2001. Hlavním strategickým cílem společnosti je provozování, správa, opravy, údržba a modernizace bytového fondu, případně další investiční činnosti v oblasti bydlení. Společnost nemá zpracovanou koncepci bydlení. MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s. je ovládaná společnost ve smyslu § 66a zákona č. 513/1991 Sb. Obchodního zákoníku v platném znění. Ovládající osobou je statutární město Most, které vlastní 100 % akcií společnosti.⁶⁵

K 1. 7. 2002 vložilo město Most do majetku společnosti 7 070 bytových jednotek. Jedná se o zbývající bytový fond, který městu zůstal po ukončení odprodeje určeného bytového majetku. V majetku města zůstalo pouze 413 bytů v sociálně vyloučené romské lokalitě Most – Rudolice a dále 48 bytů v č. p. 921-926, v ulici J. Průchy, kde nebyly vyřešeny majetkoprávní vztahy.⁶⁶

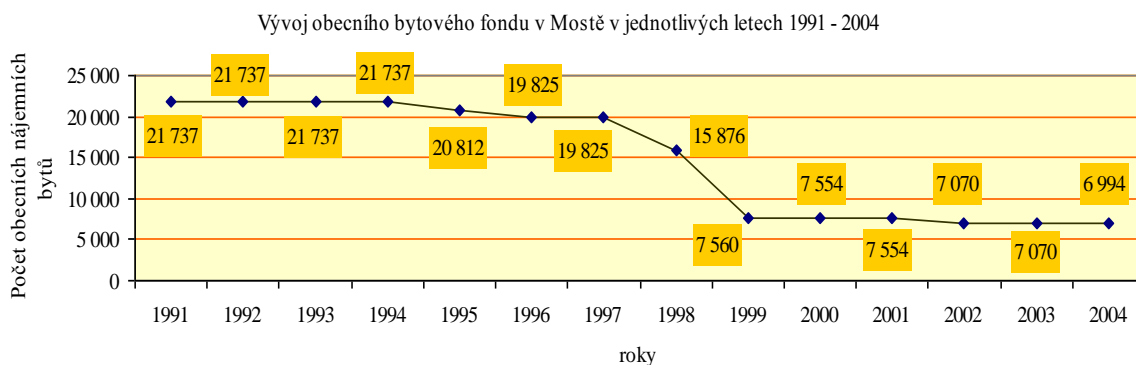
Do konce roku 2004 se počet obecních bytů v Mostě příliš neměnil. Jen začátkem roku 2004 společnost prodala dva obytné domy, ve kterých se nacházelo celkem 60 bytových jednotek. Dalších 16 bytů ubylo z obecního bytového fondu na základě rozhodnutí, jímž se povoluje odstranění stavby. K 31. 12. 2004 bylo v Mostě celkem 6 994 obecních nájemních bytů.

⁶⁵ *Výroční zpráva společnosti MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s. za rok 2002* [online]. Obchodní rejstřík, 2003 [cit.2011-08-12]. Dostupné z: <<http://www.justice.cz>>.

⁶⁶ *Kronika města Mostu za rok 2002* [online]. Město Most, 2009 [cit.2011-08-12]. Dostupné z: <http://www.mesto-most.cz/vismo/dokumenty2.asp?id_org=9959&id=5024&query=kronika>.

Vývoj obecního bytového fondu v Mostě v jednotlivých letech od roku 1991 do roku 2004 představuje graf 4.

Graf 4 Vývoj obecního bytového fondu v Mostě v jednotlivých letech 1991 – 2004



Zdroj: ÚÚR, Dotazníky k „Monitoringu komunálního bydlení pro rok 2005“, MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s

V roce 2005 zahájila akciová společnost MOSTECKÁ BYTOVÁ, na základě rozhodnutí Rady města Mostu prodej jednotlivých bytových a nebytových jednotek dle zákona č. 72/1994 Sb. Prodej bytů se uskutečnil v deseti domech, ve kterých bylo evidováno celkem 481 bytových jednotek. Byty byly nabízeny pouze nájemcům s platnou nájemní smlouvou. Nájemci, kteří možnosti odkoupení bytu nevyužili, zůstali i nadále v nájemním vztahu. Jejich výhradní předkupní právo trvalo 36 měsíců. V případě nezájmu stávajících nájemců, nebyly byty dále nabízeny ke koupi třetím osobám. Samotný prodej byl plánován ve třech etapách od roku 2005 do roku 2008. Pro každou z těchto etap byla stanovena nabídková cena bytové jednotky, která se postupně navyšovala od částky 2 100 Kč/m² v první etapě, 2 575 Kč/m² v druhé etapě a 2 750 Kč/m² v etapě třetí.

Prodej části bytového fondu nebyl pokračující privatizací, která probíhala v devadesátých letech a jejíž průběh je znázorněn ve výše uvedeném grafu 4. Důvodem pro zahájení prodeje bylo regulované nájemné, jehož výše neumožňovala společnosti akumulovat dostatečné finanční zdroje na plánované investice do bytového fondu. Jednalo se tedy o podnikatelský krok akciové společnosti. Do konce roku 2005 bylo do vlastnictví fyzických osob převedeno prvních 5 bytových jednotek a na konci roku 2008 bylo prodáno již více než 90 % nabízených bytů.

Peněžní prostředky získané prodejem jednotlivých bytových jednotek byly určeny k financování investičních akcí, kromě jiného také rekonstrukce bloku 56 v ulici Jaroslava

Seiferta. Rekonstrukce domu byla zahájena v roce 2005 a trvala celé dva roky. Společnosti se podařilo na tuto rekonstrukci získat také 40milionovou půjčku z fondu rozvoje bydlení Statutárního města Most. Rekonstrukcí domu vzniklo celkem 32 moderních, nadstandardních bytových jednotek určených ke koupi nebo k pronájmu klientům z řad vyšší příjmové skupiny.

V srpnu roku 2009 zahájila společnost na základě rozhodnutí jediného akcionáře společnosti, Statutárního města Most, prodej domů. Prodej, který se týkal většiny domů ve vlastnictví akciové společnosti MOSTECKÁ BYTOVÁ, probíhal v celkem šesti etapách od srpna roku 2009 do února roku 2011. Podle pravidel pro prodej obytných domů v majetku společnosti MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s. byly domy jako samostatné celky prodávány bytovým družstvům založeným podle obchodního zákoníku. Obytné domy byly prodávány v režimu občanského zákoníku bytovému družstvu složenému z nájemců bytů nebo bytovému družstvu již vzniklému, jehož členy se stali nájemci bytů v předmětném domě. Stanovy družstva povinně obsahují závazek do dvou let od nabytí vlastnictví k obytnému domu zřídit ze všech bytů v domě jednotky podle zákona č. 72/1994 Sb. v platném znění a převést je do vlastnictví jejich nájemců za cenu, která bude podle velikosti jednotky poměrně odpovídat výchozí kupní ceně, tedy za cenu neziskové povahy. Kupní cena je tvořena jako násobek ceny za 1 m² ve výši 1 042 Kč a sumy metrů čtverečních podlahových ploch bytů v obytném domě.⁶⁷

MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s. prodejem domů ze svého majetku realizovala veřejný zájem jediného akcionáře, který je podle zákona 128/2000 Sb. o obcích povinen pečovat o uspokojování potřeb svých občanů, včetně uspokojení potřeby bydlení.

Na konci roku 2010 zůstalo v majetku akciové společnosti celkem 694 bytových jednotek (*viz. tabulka 5*), které se nacházejí převážně v domech s pečovatelskou službou, v domech zrekonstruovaných k nadstandardnímu bydlení a v domech s malometrážními, tzv. startovními byty, tedy v domech, které nebyly do prodeje zařazeny.

Tabulka 5 ukazuje meziroční změnu v počtu bytů od roku 2005 - 2010 a dále změnu v počtu bytů vzhledem k roku 1991 v Mostě.

⁶⁷Pravidla pro prodej obytných domů v majetku společnosti MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s. [online]. MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s., 2009 [cit.2011-08-12]. Dostupné z: <<http://www.mostecka-bytova.cz/prodej-bytoveho-fondu.aspx>>.

Z této tabulky je patrné, že k největšímu meziročnímu poklesu v počtu obecních bytů došlo v průběhu roku 2009 z důvodu prodeje jednotlivých domů bytovým družstvům. Od roku 1991 do konce roku 2010 došlo k 96,8 % poklesu celkového počtu obecních bytů.

Tabulka 5 Vývoj obecního bytového fondu v Mostě v letech 1991 - 2010

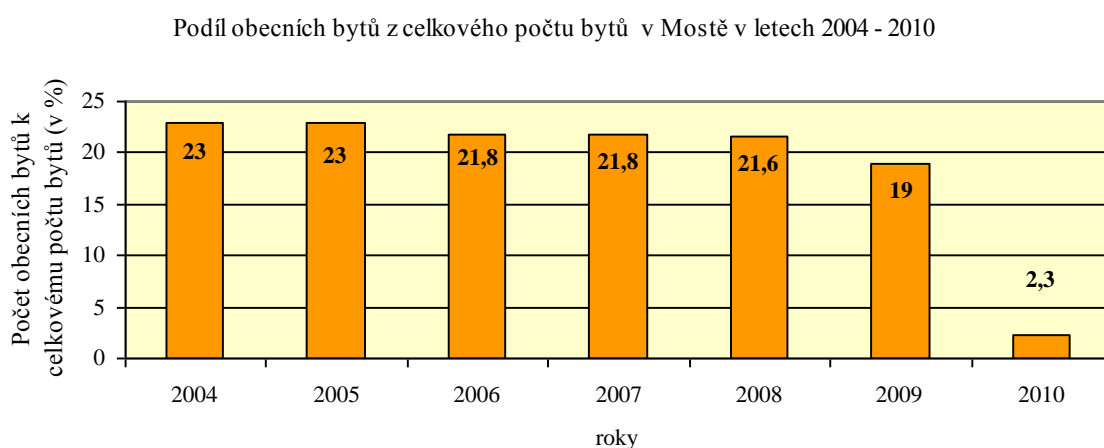
Most	Celkový počet obecních bytů v letech							
	1991	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Počet	21 737	6 994	6 989	6 567	6 560	6 501	5 740	694
Meziroční změna v počtu bytů		-14 743	-5	-422	-7	-59	-761	-5 046
Meziroční změna v počtu bytů %		67,80	0,07	6,00	0,01	0,80	11,70	87,90
Změna v počtu bytů k roku 1991		-14743	-14 748	-15 168	-15 177	-15 236	-15 997	-21 043
Změna v počtu bytů k roku 1991 v %		67,80	67,80	69,80	69,80	70,09	73,59	96,80

Zdroj: ÚÚR, Dotazníky k „Monitoringu komunálního bydlení“, 2005 – 2011, MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s.

Porovnání počtu obecních bytů s celkovým počtem bytů ze Sčítání lidu, domů a bytů v roce 2001 je uvedeno v grafu 5.

Z grafu vyplývá, že procentní podíl počtu obecních bytů k počtu všech bytů od roku 2004 postupně klesá. Na konci roku 2004 činil tento podíl 23 % k celkovému bytovému fondu v Mostě. Mezi roky 2005 až 2010 však došlo k významnému poklesu v počtu obecních bytů a na konci roku 2010 činí podíl obecních nájemních bytů 2,3 % k celkovému bytovému fondu sečtenému v roce 2001 v Mostě.

Graf 5 Podíl obecních bytů z celkového počtu bytů v Mostě⁶⁸ v letech 2004 – 2010



Zdroj: ÚÚR, Dotazníky k „Monitoringu komunálního bydlení“, 2005 – 2011, MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s.

⁶⁸ Počet obecních bytů byl srovnáván k celkovému počtu bytů dle Sčítání lidu, domů a bytů v roce 2001

- **Město Chomutov**

Obecní bytový fond v Chomutově zahrnoval až do roku 2000 více než 10 000 bytů. Prodej domů s nájemními byty do deseti bytových jednotek zahájený po roce 1991 neznamenal zásadní pokles počtu obecních nájemních bytů.

V roce 2000 město Chomutov přijalo Zásady pro prodej bytových domů v objektech nad 10 bytových jednotek a jako vlastník obecního bytového fondu zahájilo privatizaci bytů. Předmětem prodeje se staly obydlené celé bytové domy a byty v majetku města.

Prodej bytového fondu byl realizován v jednotlivých etapách tak, aby byla zaručena ochrana nájemníka a nájemníkům bylo umožněno přednostní odkoupení bytové jednotky. Podle vytvořených „Zásad“ jednotlivé etapy zahrnovaly prodej bytového fondu právnické osobě tvořené všemi nebo částí nájemníků, dále prodej jednotlivých bytových jednotek jednotlivým oprávněným nájemníkům v souladu se zákonem č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů, prodej bytového domu jednomu nájemníkovi a prodej třetí osobě. Prodej třetí osobě byl realizován v případě, že se jednalo o byty, na kterých váznul dluh vyšší než 10 000 Kč. Základní cena bytové jednotky byla stanovena na základě výměry podlahové plochy bytu vynásobené měrnou cenou 600 Kč/m².⁶⁹ Finanční prostředky získané z privatizace obecních bytů byly převedeny do Fondu rozvoje města pro potřeby všech majitelů bytového fondu ve městě.

V roce 2001 město Chomutov zahájilo s podporou státu rekonstrukci domu Merkur. Z podpůrného programu ministerstva pro místní rozvoj zaměřeného na výstavbu bytů pro seniory v domech s pečovatelskou službou čerpalo město Chomutov v průběhu let 2001 a 2002 dotaci ve výši 30 miliónů Kč. Rekonstrukce byla realizována postupně ve třech etapách a v roce 2002 přibylo do obecního bytového fondu celkem 156 nových bytových jednotek v domě s pečovatelskou službou.⁷⁰

Postupný vývoj obecního bytového fondu v Chomutově v jednotlivých letech od roku 1991 do roku 2004 je uveden v grafu 6.

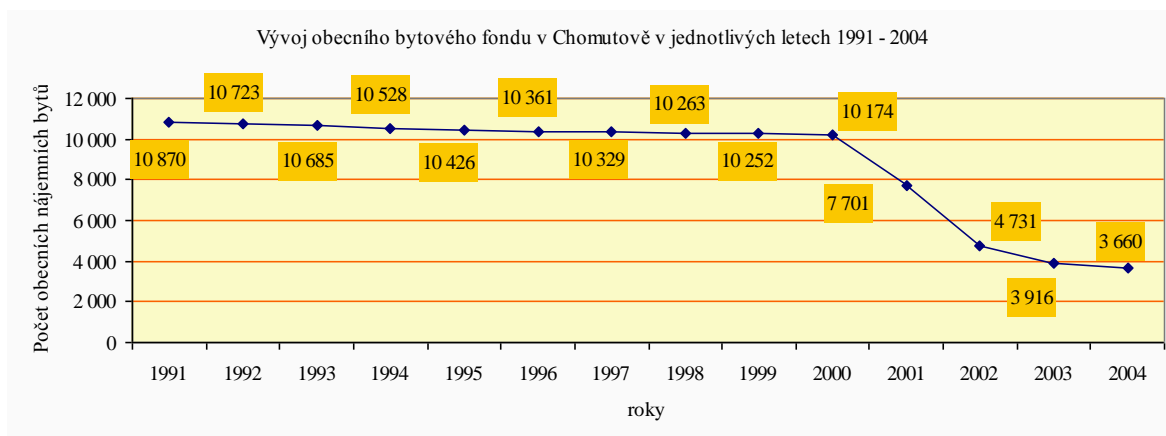
⁶⁹ *Zásady pro prodej bytových domů v objektech nad 10 bytových jednotek* [online]. Město Chomutov, 2000, poslední revize 28.6.2010 [cit.2011-08-12]. Dostupné z: < <http://www.chomutov-mesto.cz/022-01-05-zasady-pro-prodej-bytovych-domu-v-objektech-nad-10-bytovych-jednotek/d-378383/query=prodej+dom%C5%AF&p1=36839>>.

⁷⁰ Skalická Soňa, zástupce ředitele společnosti CHOMUTOVSKÁ BYTOVÁ a.s., ústní sdělení 12. 6. 2011

Z grafu je patrné, že od roku 1991 až do konce roku 2000 došlo v Chomutově jen k mírnému poklesu absolutního počtu obecních bytů. V letech 1991 - 2000 bylo prodáno celkem 696 obecních bytů.

V letech 2001 - 2004 byl vývoj obecního bytového fondu v Chomutově ovlivněn probíhající privatizací. V průběhu let 2000 až 2003 bylo zprivatizováno více než 6 000 bytových jednotek. Ve vlastnictví města Chomutov zůstalo k 31. 12. 2004 celkem 3 660 bytů.

Graf 6 Vývoj obecního bytového fondu v Chomutově v letech 1991 - 2004



Zdroj: ÚÚR Dotazníky k „Monitoringu komunálního bydlení“, 2005 - 2011, Chomutov

Po roce 2004 nebyla ze strany města Chomutov realizována žádná rekonstrukce nebo výstavba, která by významně ovlivnila počet obecních nájemních bytů. K nepatrné změně v počtu nájemních bytů došlo prostřednictvím stavebních úprav spojených se změnou v účelu užívání stavby. Jednotlivým zájemcům byly pronajaty nebytové, např. půdní prostory, které byly následně zrekonstruovány na bytové jednotky.⁷¹ V průběhu let 2005 – 2009 bylo zkolaudováno 7 nových bytových jednotek získaných přestavbou půdních prostor.

Již v roce 2007 město Chomutov řešilo možnost efektivní správy obecního bytového fondu po ukončení privatizace. Na základě rozhodnutí zastupitelstva vznikla dne 22. 12. 2007 společnost CHOMUTOVSKÁ BYTOVÁ a.s., jejímž jediným 100% akcionářem je město Chomutov. Společnost nemá zpracovanou koncepci bydlení. Jejím úkolem je zajištění správy, provozu, údržby a modernizace bytového a nebytového fondu.

⁷¹ Skalická Soňa, zástupce ředitele společnosti CHOMUTOVSKÁ BYTOVÁ a.s., ústní sdělení 12. 6. 2011

Ke dni 31. 12. 2008 byla zrušena tzv. doplňková činnost na Magistrátu města Chomutova, která byla součástí Odboru rozvoje, investic a majetku města, a ve své činnosti se zabývala hospodařením s byty v majetku města. Ke dni 1. 1. 2009 byly vloženy do základního majetku akciové společnosti CHOMUTOVSKÁ BYTOVÁ, nemovitosti s bytovým a nebytovým fondem. Jedná se především o starší nemovitosti, které se nachází v historickém centru města Chomutov. V majetku společnosti bylo ke dni 31. 12. 2009 celkem 1 298 bytových jednotek. V majetku města Chomutov zůstalo přibližně 400 bytových jednotek v domech, ve kterých zatím probíhá prodej bytů, v domech na jejichž rekonstrukci byla využita státní dotace a v domech s pečovatelskou službou.

Privatizace obecního bytového fondu byla ukončena v roce 2008, ale ještě v roce 2009 - 2010 probíhal doprodej jednotlivých bytových jednotek (viz. tabulka 6)

Tabulka 6 ukazuje meziroční změnu v počtu bytů a dále změnu v počtu bytů vzhledem k roku 1991.

Z této tabulky vyplývá, že během roku 2005, došlo ke 21,3 % poklesu celkového počtu obecních bytů vzhledem k jejich počtu v roce 2004. Jedná se o největší meziroční pokles celkového počtu obecních bytů v letech 2005 – 2010. Z tabulky dále vyplývá, že od roku 1991 do konce roku 2004 došlo k 66,3 % poklesu celkového počtu obecních bytů a od roku 1991 do konce roku 2010 k 84,58 % poklesu celkového počtu obecních bytů.

Tabulka 6 Celkový počet obecních bytů v Chomutově v letech 1991 - 2010

Chomutov ⁷²	Celkový počet obecních bytů v letech							
	1991	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Počet	10 870	3 660	2 882	2 537	2 303	2 044	1 764	1 676
Meziroční změna v počtu bytů		-7 210	-778	-345	-234	-259	-280	-88
Meziroční změna v počtu bytů %		66,30	21,30	11,97	9,20	11,20	13,69	4,98
Změna v počtu bytů k roku 1991		-7210	-7 988	-8 333	-8 567	-8 826	-9 106	-9 194
Změna v počtu bytů k roku 1991 v %		66,30	73,48	76,66	78,80	81,19	83,77	84,58

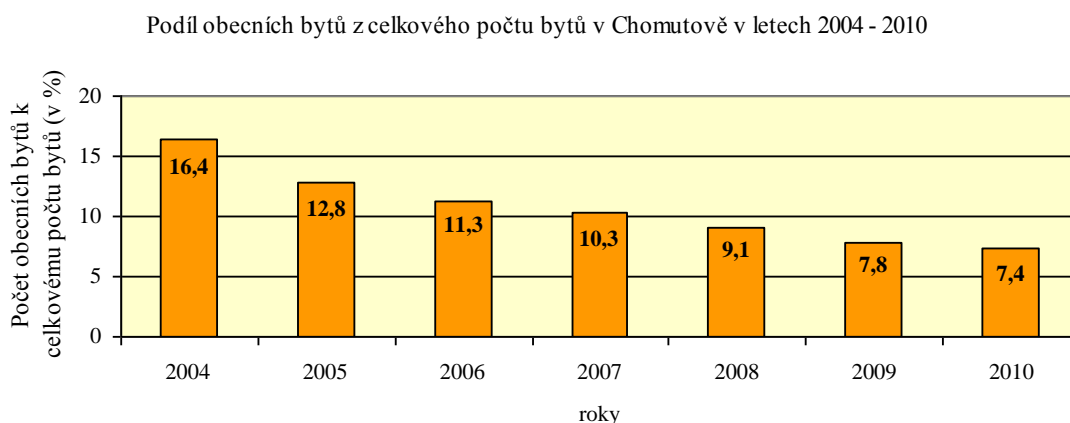
Zdroj: ÚÚR Dotazníky k „Monitoringu komunálního bydlení“, 2005 - 2011, Chomutov

⁷² Od roku 2009 jsou v dotazníku „Monitoring komunálního bydlení“ vyplněny údaje za město Chomutov a za společnost CHOMUTOVSKÁ BYTOVÁ a. s.

Porovnání počtu obecních bytů s celkovým počtem bytů ze sčítání lidu domů a bytů 2001 je uvedeno v grafu 7.

Z grafu vyplývá, že procentní podíl počtu obecních bytů k počtu všech bytů v Chomutově od roku 2004 postupně klesá. Na konci roku 2004 činil tento podíl 16,4 %, ale na konci roku 2010 představuje podíl počtu obecních bytů 7,4 % k celkovému bytovému fondu sečtenému v Chomutově v roce 2001.

Graf 7 Podíl obecních bytů z celkového počtu bytů v Chomutově⁷³ v letech 2004 – 2010



Zdroj: ÚÚR, *Dotazníky k „Monitoringu komunálního bydlení“, 2005 - 2011*, Chomutov

6.2 Právní aspekty nájemního bydlení

Práva a povinnosti pronajímatelů a nájemců bytů upravuje Občanský zákoník. Právo nájmu vzniká občanovi uzavřením písemné nájemní smlouvy.

Společnost MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s. jako vlastník bytového fondu pronajímá byty dle „Pravidel pro pronájem bytů při převzetí závazku“.⁷⁴

Základní podmínkou pro uzavření nájemní smlouvy je věk žadatele, který musí být starší 18 let a trvalé bydliště ve městě Most. Žadatel také nesmí být nájemcem nebo vlastníkem jiného bytu či domu a nemá nevypořádané splatné pohledávky vůči městu Most a Dopravnímu podniku měst Mostu a Litvínova, a.s.

⁷³ Počet obecních bytů byl srovnáván k celkovému počtu bytů dle Sčítání lidu, domů a bytů v roce 2001

⁷⁴ *Pravidla pro pronájem bytů – převzetí závazku* [online]. MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s., 2006 [citováno 19. 8. 2011] dostupné z: <<http://www.mostecka-bytova.cz/dokumenty-spolecnosti.aspx?id=96>>.

Společnost MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s. nevede evidenci žádostí o pronájem bytu. Seznam volných bytů k pronájmu je uveden v sídle společnosti a dále na webových stránkách společnosti. Zájemce o uzavření nájemní smlouvy vyplní registrační list, na kterém je kromě osobních údajů uvedeno také zaměstnání žadatele. O budoucím nájemci rozhoduje na svém pravidelném zasedání představenstvo společnosti MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s. Se zájemcem o pronájem bytu, který je zatížen splatnou pohledávkou MOSTECKÉ BYTOVÉ, a.s. na nájmu a službách s nájmem bytu spojených, společnost uzavírá Dohodu o přistoupení k závazku. Touto dohodou budoucí nájemce přistupuje k dluhu a zavazuje se jej za dlužníka splnit a pronajímateli zaplatit. S novým nájemcem je následně uzavřena nájemní smlouva k bytu na dobu určitou ½ roku.

Byty v domě s pečovatelskou službou jsou přidělovány ve spolupráci MOSTECKÉ BYTOVÉ, a.s. a Městské správy sociálních služeb v Mostě. O přidělení bytu v případech hodných zvláštního zřetele rozhoduje rada Statutárního města Most na základě doporučení sociální komise rady.

Počet nově pronajatých obecních bytů a podíl počtu nově pronajatých obecních bytů k celkovému počtu obecních bytů v Mostě v jednotlivých letech od roku 2005 – 2010 ukazuje tabulka 7.

Z tabulky je patrné, že s postupným prodejem bytového fondu a jednotlivých domů klesá v letech 2005 – 2010 absolutní počet nově pronajatých obecních bytů.

Tabulka 7 Počet nově pronajatých obecních bytů v Mostě v letech 2005 - 2010

Most	Roky					
	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Celkový počet obecních bytů	6 989	6 567	6 560	6 501	5 740	694
Počet nově pronajatých obecních bytů	274	358	326	315	251	122
Podíl počtu nově pronajatých obecních bytů k celkovému počtu obecních bytů v %	4,0	5,4	5,0	5,0	4,4	17,6

Zdroj: ÚÚR, Dotazníky k „Monitoringu komunálního bydlení“, 2005 – 2011, MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s.

Počet nájemců, kteří uskutečnili v letech 2005 – 2010 výměnu obecního bytu v Mostě a jejich podíl k celkovému počtu obecních bytů je uveden v tabulce 8.

Z tabulky 8 vyplývá, že podíl počtu nájemců, kteří uskutečnili v letech 2005 – 2010 výměnu obecního bytu v Mostě se pohybuje na úrovni 2,8 % k celkovému počtu obecních bytů v Mostě.

Tabulka 8 Počet nájemců, kteří uskutečnili v letech 2005 - 2010 výměnu obecního bytu v Mostě

Most	Roky					
	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Celkový počet obecních bytů	6 989	6 567	6 560	6 501	5 740	694
Počet nájemců, kteří uskutečnili v příslušném roce výměnu obecního bytu	181	143	114	124	103	47
Podíl počtu nájemců, kteří uskutečnili v příslušném roce výměnu obecního bytu k celkovému počtu obecních bytů v %	2,6	2,2	1,7	1,9	1,8	6,8

Zdroj: ÚÚR, Dotazníky k „Monitoringu komunálního bydlení“, 2005 – 2011, MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s.

Dne 31. 3. 2006 vstoupila v účinnost novela občanského zákoníku, zákon č. 107/2006 Sb. o jednostranném zvyšování nájemného z bytu. Nová úprava se dotýká zejména skončení nájemního poměru a otázky přechodu nájmu bytu.

V tabulce 9 je uveden počet přechodů nájmu obecního bytu v Mostě, v roce 2005, a dále počet přechodů nájmu v jednotlivých letech 2006 až 2010, tedy po uvedení zákona o jednostranném zvyšování nájemného z bytu do praxe.

Dne 7. 10. 2009 schválilo představenstvo společnosti MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s. postup pro úpravu nájmu bytu pro osoby blízké z důvodu prodeje bytového fondu. Na základě žádosti oprávněného nájemce, může osoba blízká vstoupit do práv oprávněné osoby. Původní nájemce se vzdá práva nájmu bytu ve prospěch osoby blízké. Nejedná se však o přechod nájmu podle § 706 - § 708 občanského zákoníku, kdy nájemce prokazatelně trvale opustil společnou domácnost.

Podíl přechodů nájmu obecního bytu k celkovému počtu obecních bytů činil v období let 2005 – 2009 v průměru 1,1 %. V roce 2010 bylo v rámci obecního bytového fondu uskutečněno 12 přechodů nájmu podle § 706 - § 708 občanského zákoníku a ve 112 případech se původní nájemce vzdal práva nájmu bytu ve prospěch osoby blízké.

Tabulka 9 Počet přechodů nájmu obecního bytu v Mostě v letech 2005 - 2010

Most	Roky					
	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Celkový počet obecních bytů	6 989	6 567	6 560	6 501	5 740	694
Počet přechodů nájmu obecního bytu	100	75	68	69	50	124
Podíl počtu přechodů nájmu obecního bytu k celkovému počtu obecních bytů v %	1,4	1,1	1,0	1,1	1,0	17,9

Zdroj: ÚÚR, Dotazníky k „Monitoringu komunálního bydlení“, 2005 – 2011, MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s.

Podle zákona č. 107/2006 Sb., může pronajímatel vypovědět nájem bytu bez přivolení soudu na základě zákonem stanovených výpovědních důvodů.

Počet podaných výpovědí z nájmu bytu bez přivolení soudu, počet nájemníků, kteří výpověď z nájmu bytu bez přivolení soudu nerespektují a jejich podíl k celkovému počtu obecních bytů v Mostě ukazuje tabulka 10.

V průběhu roku 2005 společnost MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s. podala celkem 95 žalob o přivolení soudu k výpovědi z nájmu bytu dle § 711, odst. 1 občanského zákoníku. Z tabulky 10 vyplývá, že již v roce 2006 společnost využila možnosti podat výpověď z nájmu bytu bez přivolení soudu dle § 711 odst. 2 písm. a) až e) občanského zákoníku. Podíl výpovědí z nájmu bytu bez přivolení soudu se ve sledovaném období let 2005 – 2010 pohyboval v průměru na úrovni 1,4 % k celkovému počtu obecních bytů. Z tabulky vyplývá, že podíl počtu nájemců, kteří výpověď z nájmu bytu bez přivolení soudu nerespektují, činil za sledované období 2006 – 2010 v průměru 1,3 % k celkovému počtu obecních bytů.

Nájemce nicméně nezůstává zákonem zcela nechráněn. Nájemce není povinen byt vyklidit, pokud podá ve lhůtě šedesáti dnů ode dne doručení výpovědi žalobu na určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu. V letech 2006 až 2010 společnost MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s. eviduje celkem 9 žalob na určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu.

Tabulka 10 *Počet výpovědí z nájmu bytu bez přivolení soudu a počet nájemníků, kteří výpověď nerespektují v letech 2006 – 2010 v Mostě*

Most	Roky				
	2006	2007	2008	2009	2010
Celkový počet obecních bytů	6 567	6 560	6 501	5 740	694
Počet podaných výpovědí z nájmu bytu bez přivolení soudu	50	114	155	74	7
Podíl počtu podaných výpovědí z nájmu bytu bez přivolení soudu k celkovému počtu obec. bytů v %	0,8	1,7	2,4	1,3	1
Počet nájemců, kteří VNB bez přivolení soudu nerespektují	50	113	145	64	5
Podíl počtu nájemníků, kteří VNB bez přivolení soudu nerespektují k celkovému počtu obecních bytů v %	0,8	1,7	2,2	1,1	0,7

Zdroj: ÚÚR, *Dotazníky k „Monitoringu komunálního bydlení“, 2005 – 2011, MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s.*

V případě, že nájemce výpověď z nájmu bytu nerespektuje a dobrovolně byt nevyklidí, pronajímatel se obrací žalobou o vyklizení bytu na místně příslušný soud.

Počet exekučně vyklizených obecních bytů a jejich procentní podíl k celkovému počtu obecních bytů v jednotlivých letech 2005 – 2010 v Mostě je uveden v tabulce 11.

Z tabulky vyplývá, že na návrh společnosti MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s. bylo v průběhu let 2005 – 2010 vyklizeno celkem 225 bytů. Podíl exekučně vyklizených bytů tvořil za sledované období let 2005 – 2010 cca 0,6 % k celkovému počtu obecních bytů.

Tabulka 11 *Počet exekučně vyklizených obecních bytů v Mostě v letech 2005 - 2010*

Most	Roky					
	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Celkový počet obecních bytů	6 989	6 567	6 560	6 501	5 740	694
Počet nuceně vyklizených bytů	19	23	70	87	25	1
Podíl počtu nuceně vyklizených bytů k celkovému počtu obecních bytů v %	0,3	0,4	1,1	1,33	0,4	0,1

Zdroj: ÚÚR, *Dotazníky k „Monitoringu komunálního bydlení“, 2005 – 2011, MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s.*

Častým důvodem pro výpověď z nájmu bytu a následně exekuční vyklizení bytu je hrubé porušení povinnosti vyplývající z nájmu bytu, zejména pokud nájemce nezaplatil nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu.

Počty neplatičů nájemného a služeb s nájmem bytu spojených a jejich podíl ve vztahu k celkovému počtu obecních bytů v Mostě a index změny počtu neplatičů ukazuje tabulka 12.

Vysoký podíl neplatičů ve vztahu k celkovému počtu obecních bytů v Mostě je ovlivněn pokročilým stupněm privatizace obecních bytů. Společnost MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s. prodala na základě rozhodnutí jediného akcionáře Statutárního města Most většinu bytů, které město vložilo do majetku společnosti k 1. 7. 2004. V evidenci společnosti zůstávají veškeré pohledávky do data prodeje bytu či domu.

Z tabulky vyplývá, že mezi roky 2008 a 2009 došlo k nárůstu absolutního počtu neplatičů. K 31. 12. 2010 bylo v obecních bytech evidováno celkem 1 632 neplatičů nájemného a služeb s nájmem bytu spojených.

Tabulka 12 Počet neplatičů nájemného a služeb v obecních bytech v Mostě v letech 2005 - 2010

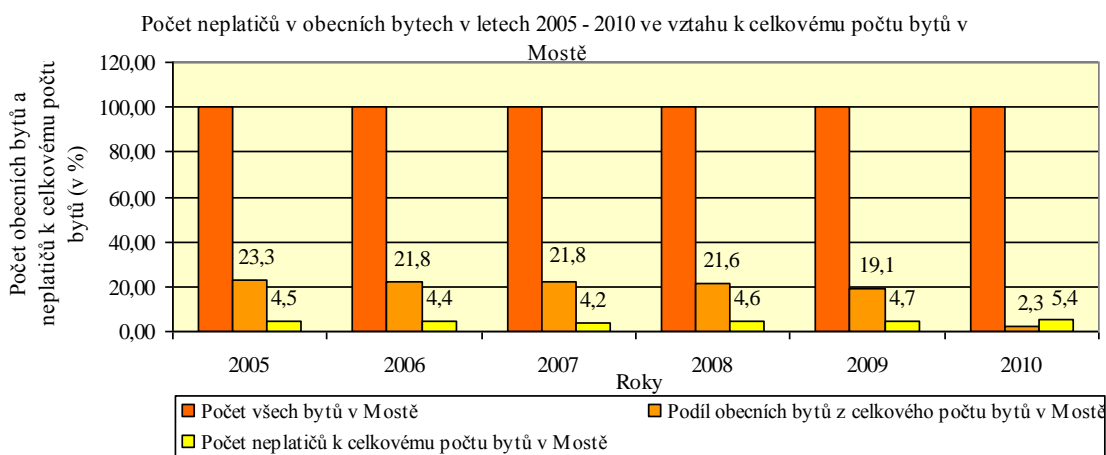
Most	Roky					
	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Počet neplatičů nájemného a služeb	1 354	1 334	1 273	1 405	1 840	1 632
Celkový počet obecních bytů	6 989	6 567	6 560	6 501	5 740	694
Podíl počtu neplatičů k celkovému počtu obecních bytů v %	19,3	20,3	19,4	21,6	32,1	235,2
index změny počtu neplatičů	x	98,5	95,4	110,3	131,0	88,7

Zdroj: ÚÚR, Dotazníky k „Monitoringu komunálního bydlení“, 2005 – 2011, MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s.

Počet neplatičů v obecních bytech ve vztahu k celkovému počtu bytů v Mostě od roku 2005 – 2010 (stav k 31 .12. příslušného roku) je znázorněn v grafu 8.

Z grafu vyplývá, že podíl neplatičů v obecních bytech v Mostě od roku 2005 postupně klesá. V roce 2008 se tento trend zastavil a počet neplatičů naopak vzrostl.

Graf 8 Počet neplatičů v obecních bytech v letech 2005 – 2010 ve vztahu k celkovému počtu bytů v Mostě⁷⁵



Zdroj: ÚÚR, Dotazníky k „Monitoringu komunálního bydlení“, 2005 – 2011, MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s.

Město Chomutov a v současné době společnost CHOMUTOVSKÁ BYTOVÁ a.s. jako vlastník bytového fondu nabízí volné byty formou veřejného výběrového řízení a veřejnou nabídkou. Představenstvo společnosti CHOMUTOVSKÁ BYTOVÁ a.s. schválilo na svém zasedání dne 24. 8. 2010 „Pravidla pro pronajímání bytů v majetku CHOMUTOVSKÉ BYTOVÉ a.s.“

⁷⁵ Počet obecních bytů byl srovnáván k celkovému počtu bytů dle Sčítání lidu, domů a bytů v roce 2001

Každý zájemce o účast ve veřejném výběrovém řízení musí splňovat základní kritéria, mezi která patří věk žadatele, který musí být starší 18 let a trvalé bydliště ve městě Chomutov. Žadatel dále nesmí mít vůči městu Chomutov žádné dluhy a není majitelem nemovitosti určené k bydlení nebo nájemcem bytu. Další podmínkou pro účast ve výběrovém řízení je, aby zájemce byl v hlavním pracovním poměru minimálně 6 měsíců ke dni konání veřejného výběrového řízení a nebyl řešen dávkami sociální pomoci od odboru sociálních věcí a zdravotnictví Statutárního města Chomutov.

Seznam volných bytů je uveden v sídle společnosti CHOMUTOVSKÁ BYTOVÁ a.s., na webových stránkách společnosti a na webových stránkách města Chomutov. Součástí seznamu jsou údaje k jednotlivým bytům, vyvolávací cena práva nájmu bytu a datum konání veřejného výběrového řízení. S vítězem veřejného výběrového řízení je uzavřena nájemní smlouva na dobu určitou 1 roku.

Byty zvláštního určení a bezbariérové byty jsou přidělovány ve spolupráci společnosti CHOMUTOVSKÁ BYTOVÁ a.s. a odboru sociálních věcí a zdravotnictví Statutárního města Chomutova.

Počet nově pronajatých obecních bytů v jednotlivých letech od roku 2005 – 2010 a podíl počtu nově pronajatých obecních bytů k celkovému počtu obecních bytů v Chomutově ukazuje tabulka 13.

Z tabulky vyplývá, že absolutní počet pronajatých bytů klesá zároveň s postupující privatizací obecního bytového fondu. Podíl nově pronajatých obecních bytů ve sledovaném období let 2005 – 2010 činil 6,4 % k celkovému počtu obecních bytů v Chomutově.

Tabulka 13 Počet nově pronajatých obecních bytů v Chomutově v letech 2005 – 2010

Chomutov ⁷⁶	Roky					
	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Celkový počet obecních bytů	2 882	2 435	2 303	2 044	1 764	1 676
Počet nově pronajatých obecních bytů	257	128	159	127	101	84
Podíl počtu nově pronajatých obecních bytů k celkovému počtu obecních bytů v %	9,0	5,3	7,0	6,2	5,7	5,0

Zdroj: ÚÚR, Dotazníky k „Monitoringu komunálního bydlení“, 2005 - 2011, Chomutov

⁷⁶ Od roku 2009 jsou v dotazníku „Monitoring komunálního bydlení“ vyplněny údaje za město Chomutov a za společnost CHOMUTOVSKÁ BYTOVÁ a. s.

Počet nájemců, kteří uskutečnili výměnu obecního bytu v Chomutově ve sledovaném období let 2005 – 2010 a jejich podíl k celkovému počtu obecních bytů je uveden v tabulce 14.

Pravidla pro pronajímání bytů v majetku společnosti CHOMUTOVSKÁ BYTOVÁ a.s., v článku 7, upravují také podmínky pro výměnu bytů. Výměna bytů je možná jen s písemným souhlasem společnosti. Za udělení písemného souhlasu pronajímatele s dohodou o výměně bytů je hrazen administrativní poplatek ve výši 8 000 Kč.

Podíl nájemců, kteří uskutečnili výměnu bytů v rámci obecního bytového fondu činil za sledované období 2005 – 2010 v průměru 0,7 % k celkovému počtu obecních bytů.

Tabulka 14 Počet nájemců, kteří uskutečnili výměnu obecního bytu v letech 2005 – 2010 v Chomutově

Chomutov ⁷⁷	Roky					
	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Celkový počet obecních bytů	2 882	2 435	2 303	2 044	1 764	1 676
Počet nájemců, kteří uskutečnili v příslušném roce výměnu obecního bytu	21	14	24	11	9	12
Podíl počtu nájemců, kteří uskutečnili v příslušném roce výměnu obecního bytu k celkovému počtu obecních bytů v %	0,8	0,6	1,0	0,5	0,5	0,7

Zdroj: ÚÚR, Dotazníky k „Monitoringu komunálního bydlení“, 2005 - 2011, Chomutov

Dopad zákona č. 107/2006 Sb. o jednostranném zvyšování nájemného z bytu na bytovou politiku města Chomutov je patrný z pohybu v rámci obecního bytového fondu uvedeného v tabulce 15 a tabulce 16.

Počet přechodů nájmu obecního bytu v Chomutově v roce 2005, a dále počet přechodů nájmu v jednotlivých letech 2006 – 2010, tedy po uvedení zákona o jednostranném zvyšování nájemného z bytu do praxe ukazuje tabulka 15.

Z tabulky vyplývá, že v roce 2005 bylo uskutečněno celkem 47 přechodů nájmu bytu v rámci obecního bytového fondu v Chomutově. Absolutní počet přechodů nájmu obecního bytu se od roku 2006 postupně snižoval. Podíl počtu přechodů nájmu v rámci obecního bytového fondu činil za sledované období let 2005 – 2010 v průměru 1,3 % k celkovému počtu obecních bytů.

⁷⁷ Od roku 2009 jsou v dotazníku „Monitoring komunálního bydlení“ vyplněny údaje za město Chomutov a za společnost CHOMUTOVSKÁ BYTOVÁ a. s.

Tabulka 15 Počet přechodů nájmu obecního bytu v Chomutově v letech 2005 - 2010

Chomutov ⁷⁸	Roky					
	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Celkový počet obecních bytů	2 882	2 435	2 303	2 044	1 764	1 676
Počet přechodů nájmu obecního bytu	47	32	28	20	21	21
Podíl počtu přechodů nájmu obecního bytu k celkovému počtu obecních bytů v %	1,6	1,3	1,2	1,0	1,2	1,3

Zdroj: ÚÚR, Dotazníky k „Monitoringu komunálního bydlení“, 2005 - 2011, Chomutov

V tabulce 16 je uveden počet podaných výpovědí z nájmu bytu bez přivolení soudu a počet nájemníků, kteří výpověď z nájmu bytu bez přivolení soudu nerespektují a jejich procentní podíl k celkovému počtu obecních bytů v Chomutově.

V roce 2005 město Chomutov podalo celkem 40 žalob o přivolení soudu k výpovědi z nájmu bytu dle § 711, odst. 1 občanského zákoníku. Z tabulky vyplývá, že počet výpovědí z nájmu bytu dle § 711 odst. 2 písm. a) až e) občanského zákoníku se v období 2006 – 2010 pohyboval v průměru na úrovni cca 1,4 %

Z tabulky lze vyčíst, že podíl počtu nájemců, kteří výpověď z nájmu bytu bez přivolení soudu nerespektují se ve sledovaném období 2006 – 2010 pohyboval na úrovni 0,8 % k celkovému počtu obecních bytů v Chomutově.

Tabulka 16 Počet Výpovědí z nájmu bytu bez přivolení soudu a počet nájemníků, kteří výpověď nerespektují v letech 2006 – 2010 v Chomutově

Chomutov ⁷⁹	Roky				
	2006	2007	2008	2009	2010
Celkový počet obecních bytů	2 435	2 303	2 044	1 764	1 676
Počet podaných výpovědí z nájmu bytu bez přivolení soudu	33	70	7	24	19
Podíl počtu podaných výpovědí z nájmu bytu bez přivolení soudu k celkovému počtu obecních bytů v %	1,4	3,0	0,3	1,4	1,1
Počet nájemníků, kteří VNB bez přivolení soudu nerespektují	7	36	7	16	16
Podíl počtu nájemníků, kteří VNB bez přivolení soudu nerespektují k celkovému počtu obecních bytů v %	0,3	1,6	0,3	0,9	1,0

Zdroj: ÚÚR, Dotazníky k „Monitoringu komunálního bydlení“, 2005 - 2011, Chomutov

⁷⁸ Od roku 2009 jsou v dotazníku „Monitoring komunálního bydlení“ vyplněny údaje za město Chomutov a za společnost CHOMUTOVSKÁ BYTOVÁ a. s.

⁷⁹ Od roku 2009 jsou v dotazníku „Monitoring komunálního bydlení“ vyplněny údaje za město Chomutov a za společnost CHOMUTOVSKÁ BYTOVÁ a. s.

Počet exekučně vyklizených bytů a jejich podíl k celkovému počtu obecních bytů v Chomutově v letech 2005 – 2010 ukazuje tabulka 17.

Z tabulky vyplývá, že v průběhu let 2005 – 2010 bylo v Chomutově vyklizeno celkem 95 obecních bytů. Podíl počtu exekučně vyklizených bytů ve sledovaném období let 2005 – 2010 činil 0,6 % k celkovému počtu obecních bytů v Chomutově.

Tabulka 17 Počet exekučně vyklizených obecních bytů v Chomutově v letech 2005 - 2010

Chomutov ⁸⁰	Roky					
	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Celkový počet obecních bytů	2 882	2 435	2 303	2 044	1 764	1 676
Počet exekučně vyklizených bytů	12	27	42	6	5	3
Podíl počtu exekučně vyklizených bytů k celkovému počtu obecních bytů v %	0,4	1,1	1,8	0,1	0,3	0,2

Zdroj: ÚÚR, Dotazníky k „Monitoringu komunálního bydlení“, 2005 - 2011, Chomutov

Počty neplatičů nájemného a služeb s nájmem bytu spojených a jejich podíl ve vztahu k celkovému počtu obecních bytů v Chomutově a index změny počtu neplatičů ukazuje tabulka 18.

V roce 2009 město Chomutov přistoupilo k ocenění veškerých pohledávek za dlužníky z titulu neuhrazeného nájemného a služeb spojených s užíváním bytů, které byly v majetku města Chomutov ke dni 31. 12. 2008. Tyto pohledávky byly na základě rozhodnutí rady Statutárního města Chomutov ze dne 22. 6. 2009 vloženy jako nepeněžitý vklad do základního kapitálu společnosti CHOMUTOVSKÁ BYTOVÁ, a.s.

K 31. 12. 2005 eviduje město Chomutov v obecních bytech celkem 3 158 neplatičů nájemného a služeb s nájmem bytu spojených. Z tabulky 18 lze vyčíst, že počet neplatičů od roku 2005 do roku 2008 mírně klesá. Podíl počtu neplatičů nájmu a služeb v roce 2010 činil 29,5 % z celkového počtu obecních bytů v Chomutově.

⁸⁰ Od roku 2009 jsou v dotazníku „Monitoring komunálního bydlení“ vyplněny údaje za město Chomutov a za společnost CHOMUTOVSKÁ BYTOVÁ a. s.

Tabulka 18 Počet neplatičů nájemného a služeb v obecních bytech v Chomutově v letech 2005 -2010

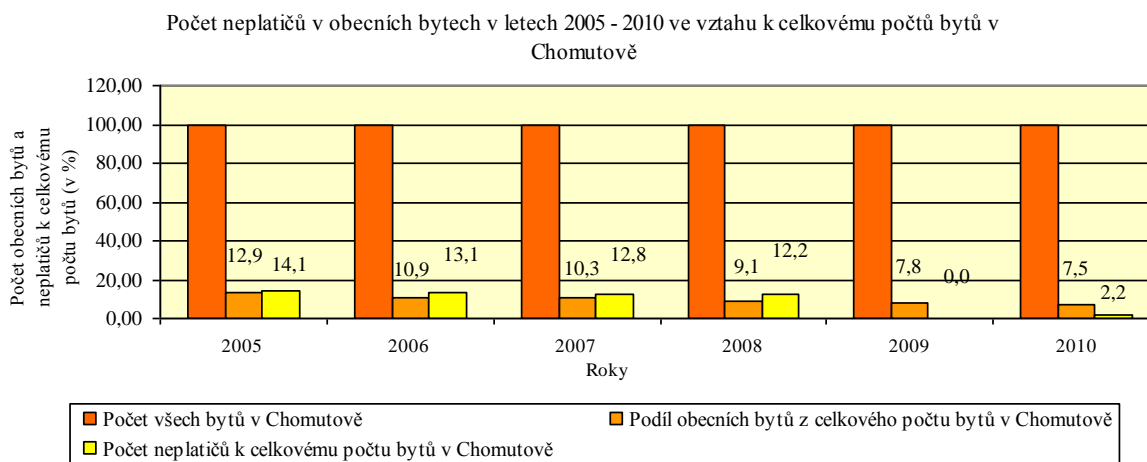
Chomutov ⁸¹	Roky					
	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Počet neplatičů nájemného a služeb	3 158	2 923	2 860	2 719	neuveđen ⁸²	494
Celkový počet obecních bytů	2 882	2 435	2 303	2 044	1 764	1 676
Podíl počtu neplatičů k celkovému počtu obecních bytů v %	109,6	120,0	124,2	133,0	x	29,5
Index změny počtu neplatičů	x	92,5	97,8	95,1	x	x

Zdroj: ÚÚR, Dotazníky k „Monitoringu komunálního bydlení“, 2005 - 2011, Chomutov

Počet neplatičů v obecních bytech ve vztahu k celkovému počtu bytů v Chomutově od roku 2005 – 2010 (stav k 31. 12. příslušného roku) znázorňuje graf 9.

Z grafu vyplývá, že podíl počtu neplatičů nájemného v obecních bytech v Chomutově od roku 2005 postupně klesá. K 31. 12. 2010 se podíl neplatičů nájmu a služeb v obecních bytech v Chomutově pohyboval na úrovni 2,2 % k celkovému počtu bytů ve městě Chomutov.

Graf 9 Počet neplatičů v obecních bytech v letech 2005 – 2010 ve vztahu k celkovému počtu bytů v Chomutově⁸³



Zdroj: ÚÚR, Dotazníky k „Monitoringu komunálního bydlení“, 2005 - 2011, Chomutov

⁸¹ Od roku 2009 jsou v dotazníku „Monitoring komunálního bydlení“ vyplněny údaje za město Chomutov a za společnost CHOMUTOVSKÁ BYTOVÁ a. s.

⁸² Přesný počet neplatičů nájemného a služeb s nájmem spojených k 31. 12. 2009 v Chomutově není znám

⁸³ Počet obecních bytů byl srovnáván k celkovému počtu bytů dle Sčítání lidu, domů a bytů v roce 2001

6.3 Ekonomické aspekty nájemního bydlení

Nájemné vyjadřuje cenu za užívání bytu. Tato cena může být cenou tržní nebo cenou regulovanou. Tržní cena je výslednicí nabídky a poptávky na místním trhu s byty. Regulovaná cena znamená omezení trhu s byty a je vždy nižší než cena tržní.

Dne 31. 3. 2006 nabytl účinnosti zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Zákon ve své první části upravuje možnost jednostranného zvyšování nájemného z bytu, které je možné uplatnit během čtyřletého období od 1. ledna 2007 do 31. prosince 2010. Jedná se o zákon, který míří k tržním cenám.

Podle zákona č. 107/2006 Sb., využila MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s. v jednotlivých letech 2007 – 2010 možnost jednostranného zvýšení nájemného z bytu ve výši maximálního přírůstku měsíčního nájemného za byt.

Tabulka 19 „Srovnání výše regulovaného nájemného v roce 2006 a nájemného po jednostranném zvýšení v letech 2007 -2010“ uvádí rozpětí sazeb regulovaného nájemného v roce 2006 a nájemného po jednostranném zvýšení v roce 2007 až 2010 v bytech, které vlastní a spravuje společnost MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s.

Z tabulky vyplývá, že společnost MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s. nevlastní byty se sníženou kvalitou a sazba nájemného pro standardní byt po jednostranném zvýšení v roce 2007 dosáhla úrovně 15,68 Kč/m². V roce 2008 dosahovala sazba nájemného po jednostranném zvýšení 17,77 Kč/m², v roce 2009 se nájemné zvýšilo na 21,24 Kč/m² a v roce 2010 činila sazba nájemného 29,47 Kč/m².

Tabulka 19 Srovnání výše regulovaného nájemného v roce 2006 a nájemného po jednostranném zvýšení v roce 2007 – 2010 v Mostě (v Kč/m²/měsíc)

	Poslední sazba "regulovaného" nájemného v Kč/m ² /měsíc podle dříve platných předpisů MF k datu jejich zrušení Ústavním soudem			Výše nájemného v Kč/m ² /měsíc po jednostranném zvýšení nájemného v roce					
					2007	2008	2009	2010	
Most	I.a II. kat.	od částky	14,16	standardní byt	od částky	x	17,77	21,24	29,47
		do částky	14,16		do částky	15,68	17,77	21,24	29,47
	III.a IV. kat.	od částky	x	byt se sníženou kvalitou	od částky	x	x	x	x
		do částky	x		do částky	x	x	x	x

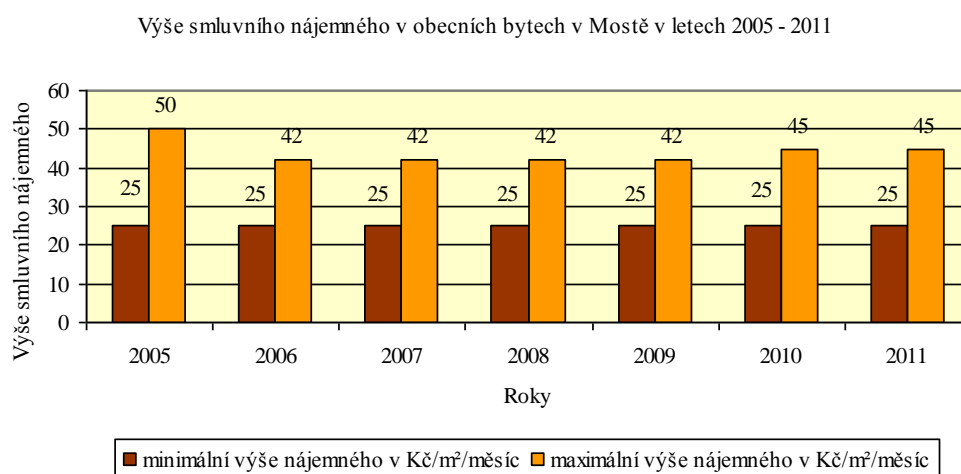
Zdroj: ÚÚR, Dotazníky k „Monitoringu komunálního bydlení“, 2007 – 2011, MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s.

Možnost jednostranně zvýšit nájemné skončila v Mostě dne 31. 12. 2010. Od uvedeného data se změna nájemného v průběhu trvání nájemní smlouvy stanoví dohodou mezi nájemcem a pronajímatelem. Výše nájemného v obecních bytech v Mostě, ve kterých bylo až do 31. 12. 2010 možno uplatnit jednostranné zvýšení nájemného, zůstává v roce 2011 na úrovni nájemného z roku 2010, tj. 29,47 Kč/m²/měsíc.

Výši minimálního a maximálního smluvního nájemného v obecních bytech v Mostě v jednotlivých letech 2005 – 2011 představuje graf 10 „Výše smluvního nájemného v obecních bytech v Mostě v letech 2005 – 2011 (v Kč/m²/měsíc)

Z grafu vyplývá, že minimální hodnota smluvního nájemného u obecních bytů v Mostě dosahuje od roku 2005 úrovně 25 Kč/m². Maximální hodnota smluvního nájemného dosahovala v roce 2005 měsíčně částky 50 Kč/m². V roce 2006 – 2009 dosahovala maximální výše smluvního nájemného 42 Kč/m². V roce 2010 - 2011 dosahuje maximální výše smluvního nájemného úrovně 45 Kč/m².

Graf 10 Výše smluvního nájemného v obecních bytech v Mostě v letech 2005 – 2011 (v Kč/m²/měsíc)



Zdroj: ÚÚR, Dotazníky k „Monitoringu komunálního bydlení“, 2005 – 2011, MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s..

Tabulka 10 „Počet obecních bytů v Mostě podle typu uplatňovaného nájemného v letech 2007 – 2010“ uvádí počty bytů s jednotlivým typem nájemného a jejich procentní podíl z celkového počtu obecních bytů v Mostě.

Z tabulky vyplývá, že podíl počtu bytů s nájemným, na které se vztahuje zákon č. 107/2006 Sb. činil v roce 2007 zhruba 68,6 % z celkového počtu obecních bytů. V roce 2008 byl tento podíl nejnižší, ale zároveň od roku 2008 opět vzrůstá. Naopak, podíl počtu bytů se smluvním nájemným činil v roce 2007 přibližně 31,4 % z celkového počtu obecních bytů. V roce 2008 byl tento podíl nejvyšší, ale zároveň od roku 2008 opět klesá.

Tabulka 20 Počet obecních bytů v Mostě podle typu uplatňovaného nájemného v letech 2007 -2010

Most	Roky			
	2007	2008	2009	2010
Počet obecních bytů	6 560	6 501	5 740	694
Počet obec.bytů s nájemným, na které se vztahuje z.č. 107/2006 Sb.	4 498	4 222	3 800	600
Podíl obec.bytů s nájemným podle z.č. 107/2006 Sb. z celkového počtu obec.bytů v %	68,6	65	66,2	86,5
Počet obecních bytů se smluvním nájemným	2 062	2 279	1 940	94
Podíl obec.bytů se smluvním nájemným z celkového počtu obec.bytů v %	31,4	35,1	33,8	13,6

Zdroj: ÚÚR, Dotazník k „Monitoringu komunálního bydlení“, 2007 – 2011, MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s.

Tabulka 21 “Průměrná výše plateb za užívání obecních bytů v Mostě v letech 2005 – 2010“ uvádí celkový objem plateb předepsaných za užívání bytu v letech 2005 – 2010 v Mostě. Je zde vypočtena průměrná výše plateb za byt za měsíc v Kč.

Z důvodu prodeje bytového fondu zahájeného v srpnu roku 2009, dochází v roce 2010 oproti roku 2009 k vysokému nárůstu průměrné výše plateb za byt za měsíc v Kč. Z tohoto důvodu je tabulka doplněna indexem změny celkové výše plateb za užívání bytu. K největšímu meziročnímu růstu celkové výše plateb došlo v roce 2006, a to o 26,8 %. K největšímu meziročnímu poklesu celkové výše plateb za užívání bytu došlo v roce 2010, a to o 45,2 %.

Tabulka 21 Průměrná výše plateb za užívání obecních bytů v Mostě v letech 2005 - 2010

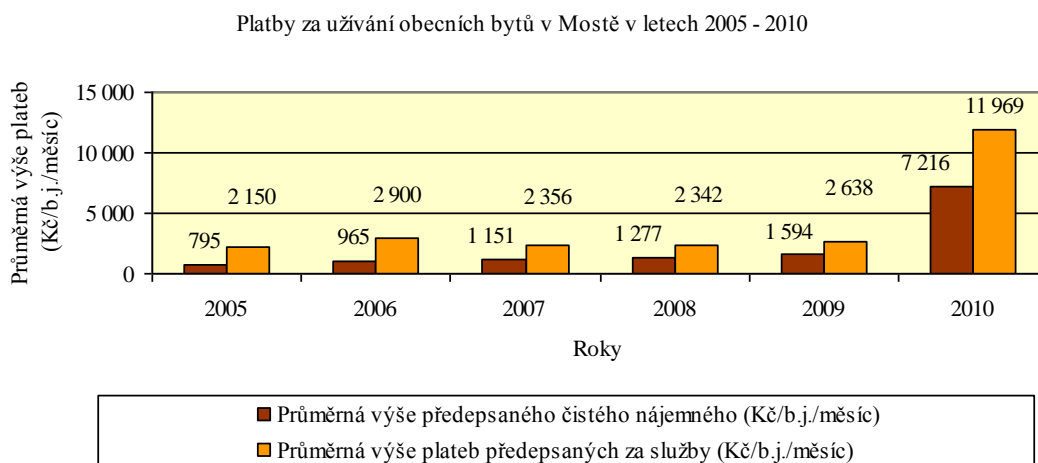
Most	Roky					
	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Počet obecních bytů	6 989	6 567	6 560	6 501	5 740	694
Σ plateb za užívání bytu v tis. Kč	246 938	304 588	276 082	282 324	291 535	159 775
Průměrná výše plateb za užívání bytu za byt za měsíc v Kč	2 945	3 865	3 507	3 619	4 233	19 185
Index změny Σ plateb za užívání bytu		126,8	81,1	98,5	103,3	54,8

Zdroj: ÚÚR, Dotazníky k „Monitoringu komunálního bydlení“, 2005 – 2011, MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s..

Průměrnou výši plateb za užívání bytu uvedenou v tabulce 21 doplňuje graf 11 “Průměrná výše plateb za užívání obecních bytů v Mostě v letech 2005 -2010“. Graf představuje průměrnou výši předepsaného čistého nájemného a průměrnou výši plateb předepsaných za služby v obecních bytech v Mostě v letech 2005 až 2010.

Z grafu je patrné, že průměrná výše předepsaného čistého nájemného v roce 2005 dosahovala hodnoty 795 Kč/byt/měsíc zatímco průměrná výše plateb předepsaných za služby dosahovala úrovně 2 150 Kč/byt/měsíc. V roce 2009 dosáhla průměrná výše předepsaného čistého nájemného hodnoty 1 594 Kč/byt/měsíc.

Graf 11 Průměrná výše plateb za užívání obecních bytů v Mostě v letech 2005 – 2010



Zdroj: ÚÚR, Dotazníky k „Monitoringu komunálního bydlení“, 2005 – 2011, MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s.

Výše dlužné částky na platbách spojených s užíváním bytu, tj. platby za nájem a služby s nájmem bytu spojené a vypočítaná částka v Kč připadající průměrně na 1 obecní byt v Mostě jsou uvedeny v tabulce 22. Z důvodu prodeje bytového fondu, který ovlivňuje vypovídací schopnost ukazatele dlužné částky připadající na 1 byt v roce 2010 je tabulka je doplněna „indexem změny celkové dlužné částky“.

Z tabulky vyplývá, že celková dlužná částka za platby spojené s užíváním bytu od roku 2005 do roku 2009 roste. V roce 2010 došlo k meziročnímu poklesu dlužné částky za platby spojené s užíváním bytu, a to o 2 %.

Tabulka 22 Dlužná částka za platby spojené s užíváním obecních bytů v Mostě v letech 2005 – 2010 (stav k 31.12. příslušného roku)

Most	Roky					
	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Počet obecních bytů	6 989	6 567	6 560	6 501	5 740	694
Celková dlužná částka za platby spojené s užíváním bytu v tis. Kč	17 941	21 798	26 716	30 763	37 922	37 286
Dlužná částka za platby spojené s užíváním bytu v Kč připadající na 1 byt	2 567	3 319	4 073	4 732	6 607	53 726
Index změny celkové dlužné částky za platby spojené s užíváním bytu		122	123	115	123	98

Zdroj: ÚÚR, Dotazníky k „Monitoringu komunálního bydlení“, 2005 – 2011, MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s.

V tabulce 23 „Náklady na správu a údržbu obecních bytů a výše příjmů z nájmu obecních bytů v Mostě“ je vypočítána výše nákladů na správu a údržbu obecních bytů a výše příjmů získaných z nájmu obecních bytů v Kč/byt/měsíc v letech 2005 – 2010.

Z tabulky vyplývá, že výše nákladů na správu a údržbu obecních bytů v Kč/byt/měsíc je nejvyšší v roce 2010. Zvýšení nákladů na správu a údržbu je způsobeno jednak zvýšením původně plánovaných nákladů na některé akce, které však po uspořádání výběrového řízení a vyhodnocení nabídek byly objektivně vyšší, a jednak v důsledku prodeje domů. Při prodeji domů je kladen důraz, aby havarijní stav na některých prodáváných domech byl sanován a tím byly eliminovány případné problémy vzniklé po prodeji domů. Z tabulky dále vyplývá, že výše příjmů získaných z nájmu obecních bytů v Kč/byt/měsíc od roku 2005 vzrůstá. V roce 2007 -2009 jsou příjmy získané z nájmu bytu v Kč/byt/měsíc vyšší než náklady na správu a údržbu obecních bytů v Kč/byt/měsíc .

Tabulka 23 *Náklady na správu a údržbu obecních bytů a výše příjmů z nájmu obecních bytů v Mostě v letech 2005 - 2010*

Most	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Celkový počet obecních bytů	6 989	6 567	6 560	6 501	5 740	694
Celková výše nákladů v tis. Kč na správu a údržbu obec.bytů	86 067	88 524	71 020	90 934	97 988	150 429
Výše nákladů na správu a údržbu obec.bytů v Kč/byt/měsíc	1 026	1 123	902	1 159	1 423	18 063
Celková výše příjmů v tis. Kč získaných z nájmu obec.byt	66 648	76 021	85 724	99 597	102 054	67 748
Výše příjmů získaných z nájmu obec.bytů v Kč/byt/měsíc	795	965	1 089	1 277	1 482	8 134

Zdroj: ÚÚR, *Dotazníky k „Monitoringu komunálního bydlení“, 2005 – 2011, MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s..*

Město Chomutov, stejně jako v předchozím případě město Most, využilo k 1. 1. 2007 možnosti jednostranného zvýšení nájemného podle zákona 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 SB., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Při jednostranném zvyšování nájemného v jednotlivých letech 2007 – 2010 využilo město Chomutov vždy maximálního přírůstku nájemného podle výše uvedeného zákona.

Tabulka 24 “Srovnání výše „regulovaného“ nájemného v roce 2006 a nájemného po jednostranném zvýšení v letech 2007 až 2010 (v Kč/m²/měsíc) uvádí rozpětí sazeb „regulovaného“ nájemného v roce 2006 a nájemného po jednostranném zvýšení v roce 2007 až 2010 v obecních bytech v Chomutově.

Z tabulky vyplývá, že sazba nájemného pro standardní byt po jednostranném zvýšení v roce 2007 dosáhla úrovně 16,48 Kč/m². V roce 2008 se sazby nájemného pro standardní byt po jednostranném zvýšení pohybovaly v rozpětí od 15,22 Kč/m² do 17,58 Kč/m². Po jednostranném zvýšení v roce 2009 se sazby nájemného pohybovaly v rozpětí od 18,14 Kč/m² do 19,49 Kč/m² a v roce 2010 dosáhlo nájemné po jednostranném zvýšení úrovně 25,18 Kč/m². Nájemné u bytů se sníženou kvalitou dosahovalo po jednostranném zvýšení v roce 2007 úrovně 10,70 Kč/m². V roce 2008 se sazby nájemného pro byt se sníženou kvalitou pohybovaly v rozpětí od 9,82 Kč/m² do 12,72 Kč/m². Po jednostranném zvýšení v roce 2009 se sazby nájemného pohybovaly v rozpětí od 13,83 Kč/m² do 15,73 Kč/m² a v roce 2010 dosáhlo nájemné po jednostranném zvýšení úrovně 22,66 Kč/m².

Tabulka 24 Srovnání výše regulovaného nájemného v roce 2006 a nájemného po jednostranném zvýšení nájemného v roce 2007 – 2010 v Chomutově (v Kč/m²/měsíc)

	Poslední sazba "regulovaného" nájemného v Kč/m ² /měsíc podle dříve platných předpisů MF k datu jejich zrušení Ústavním soudem			Výše nájemného v Kč/m ² /měsíc po jednostranném zvýšení nájemného v roce					
					2007	2008	2009	2010	
Chomutov ⁸⁴	I.a II. kat.	od částky	11,32	standardní byt	od částky	x	15,22	18,14	25,18
		do částky	15,12		do částky	16,48	17,58	19,49	25,18
	III.a IV. kat.	od částky	6,25	byt se sníženou kvalitou	od částky	x	9,82	13,83	22,66
		do částky	8,81		do částky	10,70	12,72	15,73	22,66

Zdroj: ÚÚR, Dotazníky k „Monitoringu komunálního bydlení“, 2007 - 2011, Chomutov

Možnost jednostranně zvýšit nájemné skončila v Chomutově dne 31. 12. 2010. Od uvedeného data se změna nájemného v průběhu trvání nájemní smlouvy stanoví dohodou mezi nájemcem a pronajímatelem. Výše nájemného při uzavírání nové nájemní smlouvy se rovněž stanoví dohodou mezi nájemcem a pronajímatelem.

Na začátku roku 2011 připravila společnost CHOMUTOVSKÁ BYTOVÁ a.s. návrhy na zvýšení nájemného v bytech, ve kterých bylo až do 31. 12. 2010 možno uplatnit jednostranné zvýšení nájemného. Nová výše smluvního nájemného, která je uplatňována na základě podepsané dohody mezi nájemcem a pronajímatelem nejpozději k 30. 6. 2011, je stanovena ve výši 46 Kč/m². Nově uzavřené nájemní smlouvy také zahrnují inflační

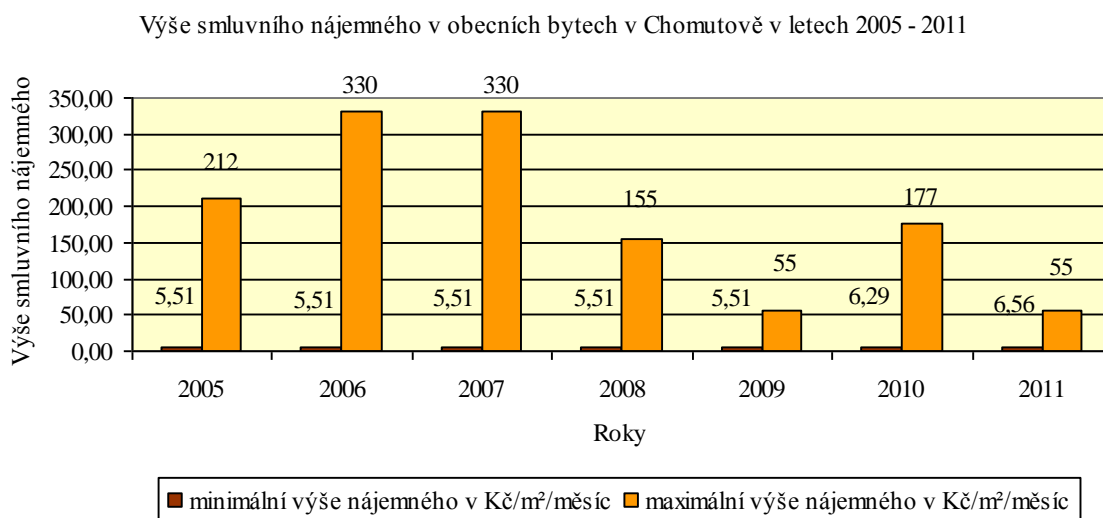
⁸⁴ Od roku 2009 jsou v dotazníku „Monitoring komunálního bydlení“ vyplněny údaje za město Chomutov a za společnost CHOMUTOVSKÁ BYTOVÁ a. s.

doložku, na jejímž základě bude společnost CHOMUTOVSKÁ BYTOVÁ a.s. každý rok k 1. 7. navyšovat nájemné ve výši inflace předchozího roku.⁸⁵

Výši minimálního a maximálního smluvního nájemného v obecních bytech v Chomutově v jednotlivých letech 2005 – 2011 představuje graf 12 „Výše smluvního nájemného v obecních bytech v Chomutově v letech 2005 – 2011 (v Kč/m²/měsíc)“.

Z grafu vyplývá, že minimální hodnota smluvního nájemného u obecních bytů v Chomutově dosahuje od roku 2005 do roku 2009 hodnoty 5,51 Kč/m². V roce 2010 se minimální hodnota smluvního nájemného zvýšila a dosáhla úrovně 6,29 Kč/m². V roce 2010 dosahovala minimální hodnota smluvního nájemného úrovně 6,56 Kč/m². Maximální hodnota smluvního nájemného dosahovala v roce 2005 měsíčně částky 212 Kč/m². V roce 2006 – 2007 dosahovala maximální výše smluvního nájemného úrovně 330 Kč/m². V roce 2008 dosáhla maximální výše smluvního nájemného hodnoty 155 Kč/m², v roce 2010 byla maximální hodnota nájemného na úrovni 177 Kč/m². V roce 2011 dosahovala maximální výše smluvního nájemného hodnoty 55 Kč/m².

Graf 12 Výše smluvního nájemného v obecních bytech v Chomutově v letech 2005 – 2011 (v Kč/m²/měsíc)



Zdroj: ÚÚR, Dotazníky k „Monitoringu komunálního bydlení“, 2005 - 2011, Chomutov

V bytech jejichž výstavba byla povolena po 30. 6. 1993 a na jejichž financování byla městu Chomutov poskytnuta státní dotace, dosahuje výše nájemného v roce 2009 až 2011 úrovně 15,12 Kč/m².

⁸⁵ Skalická Soňa, zástupce ředitele společnosti CHOMUTOVSKÁ BYTOVÁ a.s., ústní sdělení 12. 6. 2011

Tabulka 25 „Počet obecních bytů v Chomutově podle typu uplatňovaného nájemného v letech 2007 – 2010“ uvádí počty bytů s jednotlivým typem nájemného a jejich procentní podíl z celkového počtu obecních bytů v Chomutově.

Z tabulky lze vyčíst, že podíl počtu bytů, na které se vztahuje zákon č. 107/2006 Sb. postupně klesá. V roce 2007 dosahoval podíl obecních bytů s nájemným podle zákona č. 107/2006 Sb. celkem 79,8 % z celkového počtu obecních bytů, ale v roce 2010 byl tento podíl na úrovni 58,9 %. Podíl obecních bytů se smluvním nájemným byl nejvyšší v roce 2009 a jeho hodnota dosáhla úrovně 30,8 % z celkového počtu obecních bytů. V roce 2010 dosáhl podíl obecních bytů se smluvním nájemným hodnoty 29,7 % z celkového počtu obecních bytů.

Tabulka 25 Počet obecních bytů v Chomutově podle typu uplatňovaného nájemného v letech 2007 -2010

Chomutov ⁸⁶	Roky			
	2007	2008	2009	2010
Počet obecních bytů	2 303	2 044	1 764	1 676
Počet obec.bytů s nájemným, na které se vztahuje z.č. 107/2006 Sb.	1 837	1 622	1 030	987
Podíl obec.bytů s nájemným podle z.č. 107/2006 Sb. Z celkového počtu obec.bytů v %	79,8	79,4	58,4	58,9
Počet obec.bytů vystavěných po 30.6.1993 za příspěví státní dotace	192	192	192	192
Podíl obec.bytů vystavěných po 30.6.1993 za příspěví státní dotace z celkového počtu obec.bytů v %	8,3	9,4	10,9	11,5
Počet obecních bytů se smluvním nájemným	274	230	542	497
Podíl obec.bytů se smluvním nájemným z celkového počtu obec.bytů v %	11,9	11,3	30,8	29,7

Zdroj: ÚÚR, Dotazníky k „Monitoringu komunálního bydlení“, 2007 - 2011, Chomutov

Tabulka 26 “Průměrná výše plateb za užívání obecních bytů v Chomutově v letech 2005 – 2010“ uvádí celkový objem plateb předepsaných za užívání bytu v letech 2005 – 2010 v Chomutově. Je zde vypočtena průměrná výše plateb za byt za měsíc v Kč.

Z tabulky vyplývá, že průměrná výše plateb za užívání bytu od roku 2005 roste. V roce 2005 dosahovala průměrná výše plateb za užívání bytu hodnoty 2 873 Kč/byt/měsíc, ale v roce 2010 dosahovala již hodnoty 3 282 Kč/byt/měsíc.

⁸⁶ Od roku 2009 jsou v dotazníku „Monitoring komunálního bydlení“ vyplněny údaje za město Chomutov a za společnost CHOMUTOVSKÁ BYTOVÁ a. s.

Tabulka 26 Průměrná výše plateb za užívání obecních bytů v Chomutově v letech 2005 – 2010

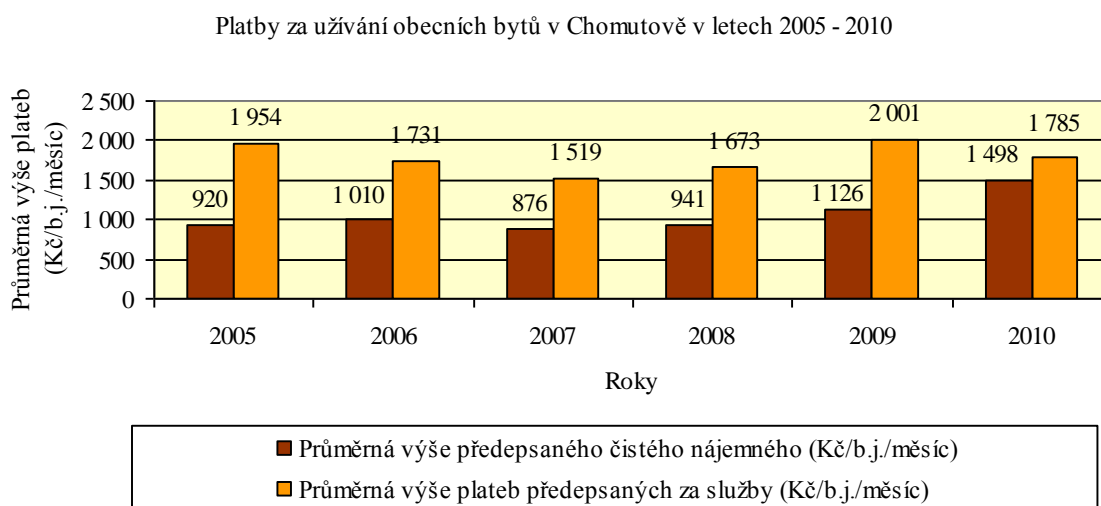
Chomutov ⁸⁷	Roky					
	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Počet obecních bytů	2 882	2 435	2 303	2 044	1 764	1 676
Σ plateb za užívání bytu v tis. Kč	99 363	80 087	66 176	64 109	66 198	66 012
Průměrná výše plateb za užívání bytu za byt za měsíc v Kč	2 873	2 741	2 395	2 614	3 127	3 282
Index změny Σ plateb za užívání bytu		80,6	82,6	96,9	103,3	99,8

Zdroj: ÚÚR, Dotazníky k „Monitoringu komunálního bydlení“, 2007 - 2011, Chomutov

Průměrnou výši plateb za užívání bytu uvedenou v tabulce 26 doplňuje graf 13 “Průměrná výše plateb za užívání obecních bytů v Chomutově v letech 2005 -2010“. Graf představuje průměrnou výši předepsaného čistého nájemného a průměrnou výši plateb předepsaných za služby v obecních bytech v Chomutově v letech 2005 až 2010.

Z grafu je patrné, že průměrná výše předepsaného čistého nájemného v roce 2005 dosahovala hodnoty 920 Kč/byt/měsíc zatímco průměrná výše plateb předepsaných za služby dosahovala hodnoty 1 954 Kč/byt/měsíc. V roce 2009 dosahovala průměrná výše předepsaného čistého nájemného hodnoty 1 498 Kč/byt/měsíc a průměrná výše plateb předepsaných za služby dosahovala úrovně 1 785 Kč/byt/měsíc.

Graf 13 Průměrná výše plateb za užívání obecních bytů v Chomutově v letech 2005 – 2010



Zdroj: ÚÚR, Dotazníky k „Monitoringu komunálního bydlení“, 2005 - 2011, Chomutov

⁸⁷ Od roku 2009 jsou v dotazníku „Monitoring komunálního bydlení“ vyplněny údaje za město Chomutov a za společnost CHOMUTOVSKÁ BYTOVÁ a. s.

Výše dlužné částky na platbách spojených s užíváním bytu, tj. platby za nájem a služby s nájmem bytu spojené a vypočítaná částka v Kč připadající průměrně na 1 obecní byt v Chomutově jsou uvedeny v tabulce 27. Z tabulky vyplývá, že celková dlužná částka za platby spojené s užíváním bytu od roku 2005 do roku 2008 roste.

V roce 2009 město Chomutov přistoupilo k ocenění veškerých pohledávek za dlužníky z titulu neuhrazeného nájemného a služeb spojených s užíváním bytů, které byly v majetku města Chomutov ke dni 31. 12. 2008. Tyto pohledávky byly na základě rozhodnutí rady Statutárního města Chomutov ze dne 22. 6. 2009 vloženy jako nepeněžitý vklad do základního kapitálu společnosti CHOMUTOVSKÁ BYTOVÁ, a.s.

Dlužná částka za platby spojené s užíváním bytu od 1. 1. 2009 dosáhla k 31. 12. 2010 výše 3 844 Kč/byt.

Tabulka 27 Dlužná částka za platby spojené s užíváním obecních bytů v Chomutově v letech 2005 – 2010 (stav k 31.12. příslušného roku)

Chomutov ⁸⁸	Roky					
	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Počet obecních bytů	2 882	2 435	2 303	2 044	1 764	1 676
Celková dlužná částka za platby spojené s užíváním bytu v tis. Kč	134 406	135 047	134 111	131 425	x	6 442
Dlužná částka za platby spojené s užíváním bytu v Kč připadající na 1 byt	46 636	55 461	58 233	64 298	x	3 844
Index změny dlužné částky za platby spojené s užíváním bytu		100	99	98	x	x

Zdroj: ÚÚR, Dotazníky k „Monitoringu komunálního bydlení“, 2005 - 2011, Chomutov

V tabulce 28 „Náklady na správu a údržbu obecních bytů a výše příjmů z nájmu obecních bytů v Chomutově“ je vypočítána výše nákladů na správu a údržbu obecních bytů a výše příjmů získaných z nájmu obecních bytů v Kč/byt/měsíc v letech 2005 – 2010.

Z tabulky vyplývá, že výše nákladů města na správu a údržbu obecních bytů od roku 2005 postupně vzrůstá. Výše nákladů je ovlivněna především stářím bytového fondu, který byl po ukončení privatizace převeden z města Chomutov do majetku společnosti CHOMUTOVSKÁ BYTOVÁ a.s. V majetku uvedené společnosti se nachází především domy v historickém centru města. Jedná se tedy o starý bytový fond, jehož

⁸⁸ Od roku 2009 jsou v dotazníku „Monitoring komunálního bydlení“ vyplněny údaje za město Chomutov a za společnost CHOMUTOVSKÁ BYTOVÁ a. s.

údržba a opravy vyžadují zvýšené náklady, např. údržba sedlových střech, odstraňování sněhu a ledu ze střech v zimě, výměny plynových kotlů, ale také výměny bojlerů nebo karmy v jednotlivých bytech.

Z tabulky lze dále vyčíst, že také výše příjmů získaných z nájmu obecních bytů v Kč/byt/měsíc od roku 2005 postupně roste. Zatímco v roce 2005 dosahuje příjem získaný z nájmu obecních bytů výše 567 Kč/byt/měsíc, v roce 2010 dosahuje příjem výše 1 498 Kč/byt/měsíc.

Tabulka 28 *Náklady na správu a údržbu obecních bytů a výše příjmů z nájmu obecních bytů v Chomutově v letech 2005 - 2010*

Chomutov ⁸⁹	Roky					
	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Celkový počet obecních bytů	2 882	2 435	2 303	2 044	1 764	1 676
Celková výše nákladů města v tis. Kč na správu a údržbu obec.bytů ⁹⁰	39 622	38 537	36 798	33 706	36 775	51 804
Výše nákladů města na správu a údržbu obec.bytů v Kč/byt/měsíc	1 146	1 319	1 332	1 374	1 737	2 576
Celková výše příjmů v tis. Kč získaných z nájmu obec.byt	19 614	17 720	18 565	16 699	23 831	30 120
Výše příjmů získaných z nájmu obec.bytů v Kč/byt/měsíc	567	606	672	681	1 126	1 498

Zdroj: ÚÚR, *Dotazníky k „Monitoringu komunálního bydlení“, 2005 - 2011, Chomutov*

⁸⁹ Od roku 2009 jsou v dotazníku „Monitoring komunálního bydlení“ vyplněny údaje za město Chomutov a za společnost CHOMUTOVSKÁ BYTOVÁ a. s.

⁹⁰ Skalická Soňa, zástupce ředitele společnosti CHOMUTOVSKÁ BYTOVÁ a.s., ústní sdělení 14. 9. 2011

7 Vyhodnocení

Na základě poznatků získaných porovnáním obecního nájemního bydlení města Most a města Chomutov je možné provést vyhodnocení jejich současné situace.

- **Město Most**

Fyzická dostupnost obecního nájemního bydlení v Mostě se od roku 1991 neustále snižuje z důvodu prodeje bytového fondu či celých domů. Z původního počtu 21 737 bytů převedených do vlastnictví města v roce 1991 zůstalo po skončení tzv. „velké“ privatizace z let 1994 – 2000 v majetku města Most 7 554 obecních bytů.

Další prodej části bytového fondu zahájený v roce 2005 je již podnikatelským krokem společnosti MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s., která byla založena městem za účelem efektivní správy a údržby bytového fondu. Smyslem prodeje části bytového fondu bylo získání finančních prostředků na plánované rekonstrukce a údržbu domů. Tyto finanční prostředky, včetně 40 miliónové půjčky z fondu rozvoje bydlení Statutárního města Most byly využity při rekonstrukci bloku 56, ve kterém vzniklo během dvou let 32 nových nadstandardních bytových jednotek.

V srpnu 2009 společnost MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s. zahájila poslední prodej domů, kterým byl realizován veřejný zájem jediného akcionáře Statutárního města Most. Jelikož se v tomto případě jednalo o prodej jednotlivých domů jako celku bytovému družstvu, proběhl celý prodej v relativně krátkém čase. Během jediného roku bylo prodáno více než 50 bytových domů. K 31. 12. 2010 zůstalo v majetku společnosti celkem 694 bytových jednotek, které se nachází převážně v domech s pečovatelskou službou a v domech rekonstruovaných, které nabízí luxusní bydlení.

Od roku 1991 klesá procentní podíl obecních bytů k počtu všech bytů v Mostě. V roce 2004 činil tento podíl 23 %, ale v roce 2010 činil podíl obecních bytů 2,3 % k celkovému bytovému fondu v Mostě.

Pohyb v rámci obecního bytového fondu v letech 2005 – 2010 je celkem malý. Pronájem bytů od společnosti MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s. upravují „Pravidla pro pronájem bytů při převzetí závazku“. Na základě těchto pravidel, před podpisem nájemní smlouvy, budoucí nájemce hradí splatnou pohledávku, kterou je byt zatížen. Nová nájemní smlouva je následně s nájemcem uzavírána na dobu určitou, šesti měsíců. Další

pohyb v rámci obecního bytového fondu, např. výměna bytu, není zpoplatněn. Celkový počet nově pronajatých obecních bytů v Mostě v letech 2005 – 2010 činil v průměru 6,9% z celkového počtu obecních bytů.

Zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu, který nabyl účinnosti dne 31. 3. 2006, přinesl významné změny v právní úpravě nájmu bytu, zejména omezení přechodu nájmu bytu a možnost výpovědi z nájmu bytu bez přivolení soudu.

Vliv zákona č. 107/2006 Sb., se v případě přechodu nájmu obecních bytů prakticky neprojevil. Počet přechodů nájmu obecních bytů činil v letech 2005 – 2009 v průměru 1,1 % z celkového počtu obecních bytů. V roce 2010 byl tento ukazatel ovlivněn novým postupem schváleným z důvodu prodeje domů.

Obdobná je situace v případě výpovědi bez přivolení soudu. Ani zde není příliš patrný vliv zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranné zvyšování nájemného z bytu. Počet podaných výpovědí bez přivolení soudu činil v letech 2006 – 2010 v průměru 1,4 %. Skutečný vliv výpovědi bez přivolení soudu na skončení nájemního poměru je zanedbatelný. Počet nájemců, kteří výpověď z nájmu bytu bez přivolení soudu nerespektovali a byt dobrovolně nevyklidili, činil v období let 2006 – 2010 v průměru 1,3 % k celkovému počtu obecních bytů.

Jako problém se jeví pro společnost MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s. vysoký počet neplatičů nájemného a služeb s nájmem bytu spojených. Vysoký podíl neplatičů ve vztahu k celkovému počtu obecních bytů je ovlivněn pokročilým stupněm prodeje bytů. Počet obecních bytů v Mostě klesá, ale v evidenci společnosti MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s. zůstávají všichni dlužníci z prodaných domů. K 31. 12. 2010 evidovala společnost celkem 1 632 neplatičů nájemného a služeb s nájmem bytu spojených.

V jednotlivých letech 2007 – 2010 využila společnost MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s. možnosti jednostranného zvyšování nájemného z bytu dle zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranné zvyšování nájemného z bytu. K 31. 12. 2010 činila sazba nájemného pro standardní byt 29,47 Kč/m². Možnost jednostranně zvýšit nájemné skončila pro město Most dne 31. 12. 2010. V bytech, ve kterých bylo uplatňováno jednostranné zvýšení nájemného zůstala sazba nájemného i pro rok 2011 na úrovni předchozího roku 2010. Smluvní nájemné v bytech společnosti MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s. se od roku 2005 pohybuje v rozmezí 25 Kč/m² - 50 Kč/m².

Stejně jako vysoký počet neplatičů, problémem pro společnost je také dlužná částka za platby spojené s užíváním bytu. Výše dlužné částky za platby spojené s užíváním bytu připadající průměrně na 1 byt se od roku 2005 zvyšuje.

Vysoké jsou také náklady na správu a údržbu bytového fondu, které v roce 2010 dosahují výše 18 063 Kč/byt/měsíc. Vysoké náklady na správu bytů v roce 2010 jsou způsobeny zvýšením původně plánovaných nákladů na některé akce, ale také prodejem domů. Před prodejem jednotlivých domů je potřeba na některých prodáváných domech sanovat havarijní stav a tak zároveň eliminovat případné problémy, které by mohly nastat po prodeji domu. Stejně jako náklady, roste od roku 2005 také výše příjmů získaných z nájmu obecních bytů. V letech 2007 – 2009 je celková výše příjmu z nájmu dokonce vyšší než celková výše nákladů na správu a údržbu obecních bytů, a to z důvodu uplatňovaného jednostranného zvyšování nájemného.

• **Město Chomutov**

Fyzická dostupnost obecního nájemního bydlení v Chomutově se z důvodu prodeje bytového fondu a jednotlivých domů, stejně jako v případě města Mostu, od roku 1991 postupně snižuje. Privatizaci obecního bytového fondu zahájilo město Chomutov v roce 2000 a během prvních tří let bylo zprivatizováno více než 6 000 bytových jednotek. V roce 2008 byla privatizace ukončena, ale doprodej jednotlivých bytů probíhal ještě v následujících letech 2009 a 2010. Již v průběhu privatizace město Chomutov založením společnosti CHOMUTOVSKÁ BYTOVÁ a.s. vyřešilo budoucí efektivní správu zůstatkového bytového fondu. Po ukončení privatizace bytového fondu a jednotlivých doprodeji k 31. 12. 2010 zůstalo v majetku společnosti CHOMUTOVSKÁ BYTOVÁ a.s. celkem 1 354 bytových jednotek, které se nachází především v historickém centru města Chomutov. V majetku města Chomutov zůstalo z původního počtu 10 870 bytů převedených ze státu v roce 1991 celkem 322 bytových jednotek, které se nachází v domech na jejichž rekonstrukci byla využita státní dotace a v domech s pečovatelskou službou. Finanční prostředky získané z privatizace obecních bytů byly převedeny do Fondu rozvoje města pro potřeby všech majitelů bytového fondu ve městě.

Při rekonstrukci domu Merkur v roce 2001 využilo město Chomutov podpory státu a z programu ministerstva pro místní rozvoj zaměřeného na výstavbu bytů pro seniory v domech s pečovatelskou službou čerpalo dotaci ve výši 30 milionů Kč. Díky této dotaci

přibýlo do obecního bytového fondu 156 bytových jednotek v domě s pečovatelskou službou.

Od roku 2001 nerealizovalo město Chomutov již žádnou výstavbu nebo rekonstrukci, která by významně ovlivnila počet obecních bytů v Chomutově. Procentní podíl obecních bytů k počtu všech bytů v Chomutově od roku 1991 postupně klesá. V roce 2004 činil tento podíl 16,4 %, ale v roce 2010 podíl obecních bytů k celkovému bytovému fondu v Chomutově činil 7,4 %.

Pohyb v rámci obecního bytového fondu v letech 2005 – 2010 je celkem malý. Byty k pronájmu jsou městem Chomutov a v současné době společností CHOMUTOVSKÁ BYTOVÁ a.s. nabízeny formou veřejného výběrového řízení a veřejnou nabídkou. Na základě „Pravidel pro pronájem bytů v majetku CHOMUTOVSKÉ BYTOVÉ a.s.“ je stanovena vyvolávací cena práva nájmu bytu a s vítězem veřejného výběrového řízení je následně uzavřena nájemní smlouva na dobu určitou jednoho roku. Tato pravidla rovněž upravují podmínky, za kterých je možné uskutečnit výměnu bytů a kromě souhlasu pronajímatele stanoví poplatek za uskutečňovanou výměnu bytů ve výši 8 000 Kč. Celkový počet nově pronajatých obecních bytů v Chomutově v letech 2005 – 2010 činil v průměru 6,4 % k celkovému počtu obecních bytů.

Zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu, který přinesl významné změny v právní úpravě nájmu bytu, pohyb v rámci obecního bytového fondu v Chomutově příliš neovlivnil.

V případě přechodu nájmu obecních bytů se vliv zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu, prakticky neprojevil. Počet přechodů nájmu obecních bytů činil v letech 2005 – 2010 v průměru 1,3 % k celkovému počtu obecních bytů v Chomutově.

Obdobná situace je také v případě výpovědi z nájmu bytu bez přivolení soudu dle § 711 odst. 2 písm. a) až e) občanského zákoníku. Počet podaných výpovědí činil v letech 2006 – 2010 v průměru 1,4 %. Skutečný vliv výpovědi z nájmu bytu bez přivolení soudu na skončení nájemního poměru není výrazný. Počet nájemců, kteří výpověď z nájmu bytu bez přivolení soudu nerespektovali a byt dobrovolně nevyklidili, činil v období let 2006 – 2010 v průměru 0,8 % k celkovému počtu obecních bytů.

Stejně jako společnost MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s., také město Chomutov se dlouhodobě potýká s vysokým počtem neplatičů nájemného a služeb s nájmem bytu spojených. V roce 2009 město Chomutov přistoupilo k ocenění veškerých pohledávek za dlužníky z titulu neuhrazeného nájemného a služeb spojených s užíváním bytů, které byly v majetku města Chomutov ke dni 31. 12. 2008 a tyto pohledávky vložilo jako nepeněžitý vklad do základního kapitálu společnosti CHOMUTOVSKÁ BYTOVÁ a.s. Ke dni 31. 12. 2010 je v Chomutově evidováno celkem 494 nových neplatičů nájemného a služeb s nájmem bytu spojených.

Význam zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu, se projevil v jednotlivých letech 2007 – 2010, ve kterých město Chomutov plně využilo možnosti jednostranně zvýšit nájemné. K 31.12.2010 činila sazba nájemného pro standardní byt 25,18 Kč/m². Možnost jednostranně zvýšit nájemné skončila pro město Chomutov dne 31. 12. 2010. Začátkem roku 2011 připravila společnost CHOMUTOVSKÁ BYTOVÁ a.s. návrhy na zvýšení nájemného na částku 46 Kč/m² v bytech, ve kterých bylo až do 31. 12. 2010 možno uplatnit jednostranné zvýšení nájemného. Smluvní nájemné se v bytech města Chomutov a společnosti CHOMUTOVSKÁ BYTOVÁ a.s. pro rok 2011 pohybuje v rozmezí 6,56 Kč/m² - 55 Kč/m².

Značným problémem je pro město Chomutov také dlužná částka za platby spojené s užíváním bytu. Výše dlužné částky za platby spojené s užíváním bytu připadající průměrně na j 1 byt se od roku 2005 zvyšuje.

Od roku 2005 se rovněž zvyšují náklady na správu a údržbu bytového fondu, které v roce 2010 dosahují výše 2 576 Kč/byt/měsíc. Vysoké náklady na správu bytů jsou ovlivněny především stářím bytového fondu, který byl po ukončení privatizace převeden do majetku společnosti CHOMUTOVSKÁ BYTOVÁ a.s. V majetku společnosti se nachází především starší domy v historickém centru města, jejichž údržba vyžaduje zvýšené náklady, např. údržba sedlových střech, odstraňování sněhu a ledu ze střech, ale také výměny bojlerů v jednotlivých bytech. Stejně jako náklady, roste od roku 2005 také výše příjmů získaných z nájmu obecních bytů. Celková výše příjmů získaných z nájmu je ve sledovaném období let 2005 - 2010 nižší než celková výše nákladů na správu a údržbu obecních bytů, a to i přes skutečnost, že v letech 2007 - 2010 bylo ze strany města Chomutov uplatňováno jednostranné zvyšování nájemného.

7.1 Shodné charakteristiky nájemního bydlení

V současné době je možné vnímat jako největší problém chybějící *provázanost státní bytové koncepce a bytové politiky jednotlivých obcí*. Stát nemůže zasahovat do samostatné působnosti obcí a nedisponuje nástroji, kterými by si mohl vymoci uskutečnění centrálně přijímaných opatření.

Jednotlivé obce nemají zpracovanou vlastní *koncepci rozvoje bydlení*, která by stanovila počet a podíl komunálních nájemních bytů. Chybí koncepce, která by vycházela z aktuálních statistických údajů, reagovala na změny věkové a početní struktury domácností, obsahovala plány výstavby bytů a řádné péče o bytový fond.

Obecní nájemní bydlení se stává fyzicky nedostupným a v důsledku privatizace se postupně vytrácí z trhu bydlení. V posledních pěti letech neprobíhá žádná *výstavba obecních nájemních domů*, která by vhodně doplnila rozprodávaný bytový fond.

Bytový fond obcí je omezený a *pravidla pro získání bytu* významně omezují přístup k bytu skupině obyvatelstva s nižšími příjmy. Obce se například snaží zajistit u budoucího nájemce bezproblémové hrazení nájemného a proto do svých pravidel pro pronájem bytu začlení podmínku hlavního pracovního poměru a získání práva nájmu bytu dále podmíní účastí ve výběrovém řízení nebo převzetím závazku.

Obtížná situace je rovněž v oblasti *vymahatelnosti práva*. Počet neplatičů nájemného a služeb s nájmem bytu spojených zůstává vysoký. Celková *dlužná částka za platby spojené s užíváním bytu* se každým rokem zvyšuje. *Výpověď z nájmu bytu bez přivolení soudu*, která je jedním z prostředků vedoucí ke snižování počtu neplatičů se jeví jako málo účinná.

Spolu s procesem privatizace obecního bytového fondu probíhá také proces tzv. „*deregulace*“ *nájemného*. Plošně organizovaný nárůst nájemného vede k nedůvěře a obavám z nájemního bydlení a ve svém důsledku opět omezuje dostupnost nájemního bydlení. V současné době je proces jednostranného navyšování nájemného pro města v Ústeckém kraji ukončen a dosud postupně uvolňované nájemné je nahrazeno *smluvním nájemným* bez stanovení jeho stropu v podobě zákonného omezení.

Na druhou stranu, ani plošně navyšovaný nájem nepokrývá obcím nezbytné *náklady* vynaložené na opravy a údržbu bytového fondu, který je v mnoha případech zastaralý a zanedbaný.

7.2 Výhodiska pro vývoj nájemního bydlení

Povinností obce je dbát o uspokojování sociálních potřeb občanů včetně potřeb bytových. V každé společnosti existuje skupina domácností s nižšími příjmy, která není schopna zajistit si vlastními silami důstojné bydlení a je tudíž ohrožena sociálním vyloučením. Dále existují profese např. hasiči, policie, učitelé atd., kde aktivní bytová politika může pomoci při stabilizaci těchto služeb v území. Také je potřeba zajistit náhradní bydlení při stavebních haváriích, při živelných katastrofách a při nenadálých sociálních situacích. To vše jsou důvody, proč obec potřebuje vlastnit nájemní byty.

Vláda ČR na své schůzi 13.července 2011 projednala a schválila návrh „Koncepce bytové politiky do roku 2020“. Kromě analýzy dosavadní situace v oblasti bydlení, přináší koncepcce také návrhy pro další vývoj bytové politiky v ČR. Mimořádná pozornost je v koncepci věnována otázce nájemního bydlení a jeho dostupnosti pro věkově a příjmově vymezené skupiny obyvatelstva.

Se zvýšením dostupnosti bydlení pro cílovou skupinu souvisí také legislativní řešení sociálního bydlení. Je třeba navrhnout komplexní řešení sociálního bydlení s využitím institutu tzv. bytové nouze. Bytovou nouzi je nutno definovat prostřednictvím sociální situace, ve které se oprávněné osoby nacházejí, ve spojení s neuspokojenou bytovou potřebou.

Na jednání vlády 8. 9. 2011 byl schválen pilotní program poskytování úvěrů ze Státního fondu rozvoje bydlení na podporu výstavby nájemních domů. Program pomůže iniciovat výstavbu nájemních bytů a to zejména takových, které budou určeny pro seniory, osoby se zdravotním postižením i pro osoby s nízkými příjmy.

Prioritou je rovněž posílení úlohy obcí v bytové politice. Pro aktivnější působení obcí chybí potřebné legislativně právní nástroje. Úkolem Ministerstva pro místní rozvoj je návrh novely zákona o obcích č. 128/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů směřující k vyššímu zapojení obcí do zajišťování bytových potřeb.⁹¹

⁹¹ Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. *Koncepce bytové politiky* (verze Koncepce bytové politiky – červenec 2011) [online]. MMR. Dostupné z: < <http://www.mmr.cz/CMSPages/GetFile.aspx?guid=d8438a9e-97ab-489e-ba7c-7ed217078a6f> > [cit.2011-10-20].

Součástí koncepce jsou stanoviska odborné veřejnosti k problematice bydlení a jejich návrhy týkající se dalšího zaměření bytové politiky v ČR, kromě jiného v oblasti nájemního bydlení.

K nové výstavbě bytů diferencované podle druhu bydlení se přiklání ve svém návrhu k bytové politice Svaz podnikatelů ve stavebnictví v ČR. V případě výstavby nájemních bytů navrhuje podporu v podobě daňové úlevy investorům. Sociální byty stavěné obcemi by měly být dotovány přímo z programu ministerstva pro místní rozvoj.⁹²

Výrazně větší podporu nájemního bydlení v městských aglomeracích navrhuje Sdružení nájemníků ČR. Východisko pro další vývoj nájemního bydlení vidí v garanční a úvěrové pomoci státu. Dále je potřeba legislativního zakotvení třístupňového veřejného sektoru tj. státu, krajů a obcí, včetně odpovědnosti za realizaci bytové politiky. K zajištění dostatečné konkurence pro nově se tvořící trh s byty je potřeba zajistit dostatečný počet nájemních bytů, které budou dostupné pro všechny příjmové skupiny (začínající rodiny, rodiny s dětmi i seniory). Velikost bytu musí být omezena na minimální a maximální. Rozhodně by neměla být podporována výstavba bytů překračujících výměru 65 m². V případě výstavby sociálních bytů by měly být investorem výhradně obce. Počet takto podporovaných bytů by v obcích neměl překročit celkem 5 % celkového evidovaného počtu bytů v dané obci.⁹³

Odpovědnější přístup státu k otázce bydlení, zejména garantování práva na bydlení seniorům očekává Rada seniorů České republiky, o. s.. Rada seniorů se domnívá, že dotační politiku státu je třeba orientovat k odstranění výrazného deficitu malometrážních bytů, bytů s pečovatelskou službou a domovů pro seniory. Dále je nutné zavést neziskový nájemní sektor bydlení a zpracovat zákon o sociálním bydlení. Zvláštní péče by měla být věnována seniorským neplatičům nájemného, u kterých by nemělo dojít

⁹² Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. *Koncepce bytové politiky* (verze Koncepce bytové politiky – červenec 2011) [online]. MMR. Dostupné z: < <http://www.mmr.cz/CMSPages/GetFile.aspx?guid=d8438a9e-97ab-489e-ba7c-7ed217078a6f> > [cit.2011-10-20].

⁹³ Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. *Koncepce bytové politiky* (verze Koncepce bytové politiky – červenec 2011) [online]. MMR. Dostupné z: < <http://www.mmr.cz/CMSPages/GetFile.aspx?guid=d8438a9e-97ab-489e-ba7c-7ed217078a6f> > [cit.2011-10-20].

k exekuci na vyklizení bytu. U starších seniorů by měl být v nájemním sektoru uplatněn „institut dožití ve stávajícím bytě“, a to i za cenu sníženého sociálního nájmu.⁹⁴

Návrhy směřující k vytvoření fungujícího svobodného trhu nájemního bydlení za tržní ceny, které by generovaly dostatečné prostředky na opravy a modernizaci bytového fondu předložilo Občanské sdružení majitelů domů, bytů a dalších nemovitostí v ČR. Těžiště bytové politiky vidí sdružení především ve správné konstrukci adresných dávek na sociální bydlení za obvyklé tržní nájemné a nikoli v podpoře výstavby nových nájemních bytů. Občanské sdružení majitelů domů rovněž připravilo zákon o sociálním bydlení formou dočasných adresných dávek jako řešení problému politiky bydlení v ČR. Péče o všechny sociálně potřebné v nezaviněné nouzi by měla být jen dočasná prostřednictvím státních dávek sociálního bydlení a s pravidelným testováním majetkových poměrů. Obci zůstává povinnost pomoci všem v zaviněné nouzi, a to v rámci stávajícího bytového fondu bez nutnosti stavět nové obecní byty. Nezbytnou součástí bytové politiky musí být také vyrovnaní právního postavení pronajímatelů zejména v oblasti rychlé exekuce neplatičů a problémových nájemníků. V této souvislosti je nutné umožnit ukončení nájemního vztahu řádnou výpovědí stejně oběma stranami, aby se snížilo riziko pronájmu, které je kompenzováno vyšším nájemným.⁹⁵

Česká komora autorizovaných inženýrů a techniků doporučuje orientovat bytovou politiku přednostně na využívání stávajícího bytového fondu a péči o něj, před novou výstavbou. Případná nová bytová výstavba by měla reagovat na stárnutí obyvatel a na změny ve skladbě domácností, které vyplývají ze statistických šetření. Důraz komora klade na provázanost státní bytové politiky s dalšími segmenty veřejné politiky. Vlastní bytovou politiku by také měly zpracovávat jednotlivé obce. Úkol obcí spočívá nejen v zabezpečení pozemků a technické infrastruktury pro bytovou výstavbu, ve vytváření podmínek pro obnovu bytového fondu, ale také v metodické pomoci, provozování informačních systémů o bytovém fondu a potřebě bytů v obci. Odstraněna by rovněž měla být nedostatečná podpora nájemního sociálního bydlení, kdy je třeba rozšířit okruh

⁹⁴ Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. *Koncepce bytové politiky* (verze Koncepce bytové politiky – červenec 2011) [online]. MMR. Dostupné z: <<http://www.mmr.cz/CMSPages/GetFile.aspx?guid=d8438a9e-97ab-489e-ba7c-7ed217078a6f>> [cit.2011-10-20].

⁹⁵ Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. *Koncepce bytové politiky* (verze Koncepce bytové politiky – červenec 2011) [online]. MMR. Dostupné z: <<http://www.mmr.cz/CMSPages/GetFile.aspx?guid=d8438a9e-97ab-489e-ba7c-7ed217078a6f>> [cit.2011-10-20].

možných poskytovatelů. Zatím jsou dotační tituly zaměřeny na obce, které však nemusí být pro výstavbu a správu nájemních bytů dostatečně technicky a organizačně vybaveny. Z tohoto důvodu by měla výstavbu a správu nájemních sociálních bytů na neziskovém principu provádět bytová družstva, obecně prospěšné bytové společnosti a za předem jasně stanovených pravidel také soukromé podniky.⁹⁶

Vzhledem ke skutečnosti, že po ukončení privatizace zůstaly ve vlastnictví obcí převážně byty v domech s pečovatelskou službou, nebo byty malometrážní, využívané jako startovní bydlení nabízí se možnost zaměřit bytovou politiku obcí na další rozvoj sociálního bydlení pro příjmově a věkově vymezené skupiny osob.

V této souvislosti je vhodné legislativně vymežit úlohu obcí v bytové politice a to zákonem o sociálním bydlení. Zákon by jasně definoval podíl obcí na odpovědnosti státu zajistit pro své obyvatele přiměřené bydlení. Stanovil by povinnost mít a tvořit bytový fond pro účely sociálního bydlení a vymezil by okruh provozovatelů takového bytového fondu.

Povinností každé obce by mělo být zpracování vlastní koncepce rozvoje bydlení, která by respektovala koncepci bytové politiky státu a zároveň by vycházela z dostupných statistických šetření příjmu a životních podmínek domácností na území vybrané obce.

Obce nebo jimi vybraný investor by měly zahájit výstavbu bytů na neziskovém principu s pomocí výhodných úvěrů Státního fondu rozvoje bydlení. Jednalo by se o byty malometrážní, velikosti maximálně do 55 m². Procentem stanovený počet sociálních bytů s ohledem na velikost celkového bytového fondu obce by měly udržovat všechny obce s rozšířenou působností, aby se zabránilo případné migraci a koncentraci sociálně slabších obyvatel do jediného centra.

Sociální bydlení by mělo být poskytováno na základě osvědčení o sociální situaci jednotlivce nebo domácnosti vydaného sociálním odborem příslušného obecního úřadu. Nájemní smlouva by měla být uzavírána vždy na dobu určitou, maximálně 1 rok. Výše nájemného by s ohledem na sociální podporu dosahovala úrovně, která obcím pokryje nákladové nájemné v daném bytě. Zákon by stanovil maximální výši nájemného v těchto podporovaných bytech.

⁹⁶Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. *Koncepce bytové politiky* (verze Koncepce bytové politiky – červenec 2011) [online]. MMR. Dostupné z: < <http://www.mmr.cz/CMSPages/GetFile.aspx?guid=d8438a9e-97ab-489e-ba7c-7ed217078a6f> > [cit.2011-10-20].

8 Závěr

Bydlení patří mezi základní potřeby každého člověka. Pro většinu lidí je spojeno s pocitem osobní svobody, seberealizace a s vnímáním domova. Jako nejzákladnější právo člověka je rovněž zakotveno ve Všeobecné deklaraci lidských práv.

O stavu bydlení v České republice lze říci, že je do značné míry ovlivněno bytovou politikou státu 50. až 90. let minulého století. Ta byla charakteristická budovatelským úsilím, maximální podporou nové výstavby a minimálními investicemi do údržby stávajícího bytového fondu. Jako výsledek této dlouhodobé péče nesou současní vlastníci břímě odpovědnosti za zchátralé domy. Možná náprava celé situace je opět značně omezena regulací státu v podobě legislativních opatření. S tím také souvisí do této doby nejdiskutovanější otázka deregulace nájemného.

Transformační proces bytové politiky na počátku 90. let minulého století zahájil novou etapu ve vývoji bydlení. Bytová politika v České republice prošla změnami souvisejícími s přechodem k tržní ekonomice a pluralitní demokracii. V důsledku rozsáhlých privatizačních programů se změnila situace hlavně v levnějším nájemním sektoru. Ústecký kraj, na který se tato práce zaměřila, je ukázkou dopadu rozsáhlé privatizace na sektor obecních nájemních bytů. Z původního počtu 81 221 bytů převedených do vlastnictví pěti největších měst Ústeckého kraje, bylo do konce roku 2010 více než 94 % prodáno a převedeno do osobního vlastnictví. Obecní nájemní bydlení v Ústeckém kraji téměř vymizelo.

Cílem této práce bylo na základě komparace obecního nájemního bydlení ve vybraných statutárních městech Ústeckého kraje nalézt shodné charakteristiky nájemního bydlení a východiska jeho dalšího vývoje.

Z provedeného porovnání měst Mostu a Chomutova vyplývá, že současná situace v sektoru obecního nájemního bydlení je poznamenána především nekonceptním přístupem k bytové politice ze strany obcí a s tím související absencí provázanosti komunální bytové politiky s vládní koncepcí bytové politiky.

Lze konstatovat, že ani jedno z porovnávaných měst nemá nastaven monitorovací systém, který by poskytoval aktuální data pro potřeby rozvoje bydlení a neexistuje

ani zpracovaný dokument, na jehož základě by mohla být oblast bydlení v budoucnosti rozvíjena.

Pro města Most a Chomutov je v současné době charakteristický pokles fyzické dostupnosti obecního nájemního bydlení. Po ukončení privatizace zůstaly ve vlastnictví měst převážně domy s pečovatelskou službou, domy s malometrážními byty, s byty nadstandardními nebo domy na jejichž rekonstrukci byla využita státní dotace a tyto domy tedy není možné po dobu několika let prodat nebo převést do vlastnictví jiného subjektu. Ve svém vlastnictví si města ponechala jen to nejnútnejší minimum domů. Rozprodáný bytový fond není v současné době doplňován vhodnou výstavbou nebo rekonstrukcí, která by zvýšila počet obecních bytů.

Pro pronájem již tak velmi omezeného bytového fondu obě města vytváří vlastní pravidla, ve kterých je podmínkou k pronájmu bytu převzetí závazku nebo veřejné výběrové řízení se stanovenou vyvolávací cenou práva nájmu bytu. Tímto se prakticky snižuje také finanční dostupnost nájemního bydlení pro vybrané skupiny obyvatelstva s nižšími příjmy.

Obtížná je situace v oblasti vymahatelnosti práva. Celková dlužná částka za platby spojené s užíváním bytu se každým rokem zvyšuje a pro obě města je také typický vysoký počet neplatičů nájemného. Významné změny v právní úpravě nájmu bytu, zejména možnost výpovědi z nájmu bytu bez přivolení soudu přinesl zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu. Výpověď z nájmu bytu bez přivolení soudu, která je jedním z prostředků vedoucích ke snižování počtu neplatičů se jeví jako málo účinná a pronajímatel se v závěru obrací na soud se žalobou o vyklizení bytu.

Nájemné v bytech, které zůstaly v majetku měst, po ukončení privatizace zatím nedosahuje částky místně obvyklého nájemného, které by mělo pokrývat náklady prosté reprodukce ve výši 60,- Kč/m². Náklady na správu a údržbu bytového fondu v případě obou měst neustále rostou. Příčinou vysokých nákladů je stáří bytového fondu, ale také prodej domů a s tím spojené akce na sanaci havarijního stavu domů. Celková výše příjmů získaných z nájmu nepokrývá náklady spojené s údržbou obecních bytů a to i přes skutečnost, že obě města plně využila možnosti v průběhu přechodného období čtyř let jednostranně zvyšovat nájemné.

Na příkladu měst Mostu a Chomutova se plně projeví problémy, které v současnosti nejvíce trápí obecní nájemní sektor v Ústeckém kraji. Obecní nájemní bydlení přestalo plnit svoji funkci, která spočívá v podpoře mobility obyvatel a zabezpečení konkurenčního prostředí na trhu bydlení.

Otázce bydlení je věnována daleko větší pozornost na centrální úrovni, než na úrovni komunální. Ministerstvo pro místní rozvoj ve spolupráci se Státním fondem rozvoje bydlení představilo v roce 2011 koncepci bytové politiky státu, která je dokumentem zohledňujícím vývoj v oblasti bydlení až do roku 2020. V koncepci lze nalézt reálná východiska pro další vývoj v oblasti nájemního bydlení.

Obecní nájemní bydlení by se mělo v každém případě vrátit na trh bydlení z důvodu, že povinností každé obce je uspokojování potřeb obyvatel, mezi které potřeba bydlení rozhodně patří. Zaměření dalšího vývoje obecního bydlení by mělo vycházet ze skutečnosti, že většina bytů ve vlastnictví obcí se nachází v domech s pečovatelskou službou nebo se jedná o byty malometrážní, využívané jako startovní bydlení. Bytová politika obcí by se tedy měla zaměřit na další rozvoj sociálního bydlení pro příjmově a věkově vymezené skupiny osob.

V této souvislosti je důležité vymezit úlohu obcí v bytové politice zákonem o sociálním bydlení, který by jasně definoval podíl obcí na odpovědnosti státu zajistit pro své obyvatele přiměřené bydlení. Tento zákon by stanovil povinnost mít a tvořit bytový fond pro účely sociálního bydlení. Procentem stanovený počet sociálních bytů s ohledem na velikost celkového bytového fondu obce by měly udržovat všechny obce s rozšířenou působností, aby se zabránilo případné migraci a koncentraci sociálně slabších obyvatel do jediného centra.

Povinností každé obce by mělo být zpracování vlastní koncepce rozvoje bydlení, která by respektovala koncepci bytové politiky státu a zároveň by vycházela z dostupných statistických šetření příjmu a životních podmínek domácností na území vybrané obce.

Pro rozhodování o dalším vývoji v oblasti nájemního bydlení je třeba vycházet z rozborů současného stavu, ze znalostí potřeb obyvatel a perspektivy dalšího vývoje. Všechny tyto skutečnosti lze nejefektivněji monitorovat na komunální úrovni, a proto by mělo být v současné době hlavní prioritou jasné rozdělení kompetencí a posílení úlohy obcí v bytové politice.

Seznam literatury

CHALUPA, L., DVOŘÁKOVÁ ZÁVODSKÁ, J., CHANDRYCKÁ, V. *Byty a právo*. 1. vyd. Praha: ASPI, 2007. 588 s. ISBN 978-80-7357-242-6

LUX, M., et al. *BYDLENÍ – VĚC VEŘEJNÁ: Sociální aspekty bydlení v České republice a zemích Evropské unie*. 1. vyd. Praha: SOCIOLOGICKÉ NAKLADATELSTVÍ (SLON), 2002. 287 s. ISBN 80-86429-12-1

PLECITÝ, V., KOCOUREK, J. *OBČANSKÝ ZÁKONÍK*. 4. vyd. Praha: EUROUNION Praha, s. r.o., 2007. 735 s. ISBN 978-80-7317-059-2

POLÁKOVÁ, O., et al. *Bydlení a bytová politika*. 1. vyd. Praha: Ekopress, 2006. 294 s. ISBN 80-86929-03-5

ŠIMEČEK, T., et al. *MÍSTNĚ OBVYKLÉ NÁJEMNÉ*. 1. vyd. Praha: Občanské sdružení majitelů domů, bytů a dalších nemovitostí v ČR, 2010. 75 s. ISBN 978-80-254-883-7

ÚV KSČ, *Třicet let – fakta a argumenty o rozvoji Severočeského kraje*. 1. vyd. Ústí nad Labem: Ideologické oddělení SKV KSČ v Ústí nad Labem, 1975

Elektronické zdroje

Český statistický úřad. *Analýza bytové výstavby v územích České republiky 1997 - 2007* [online]. 2008, poslední revize 5.6.2011 [cit.2011-06-25]. Dostupné z: < <http://www.czso.cz/csu/2011edicniplan.nsf/p/8209-11> >.

Český statistický úřad. *Regionální rozdíly v bydlení* [online]. 2004, poslední revize 26.10.2006 [cit.2011-07-16]. Dostupné z: < <http://www.czso.cz/csu/2004edicniplan.nsf/p/4126-04> >.

Český statistický úřad. *Sčítání lidu, domů a bytů 2001: Ústecký kraj* [online]. 2005, aktualizováno 26.10.2006 [cit.2011-08-12]. Dostupné z: <<http://www.czso.cz/kraje/ul/publikace/sldb/4220/start.htm>>

Český statistický úřad. *Statistický bulletin: Ústecký kraj* [online]. 2010 [cit. 2011-06-25]. Dostupné z: < http://www.ustinadlabem.czso.cz/csu/2010edicniplan.nsf/krajpubl/421302-10-1__az_4__ctvrtleti_2010-xu>.

Český statistický úřad. *Vývoj bytové výstavby v Ústeckém kraji v letech 1998 – 2007* [online]. 2008, poslední revize 13.11.2008 [cit.2011-07-31]. Dostupné z: <<http://www.czso.cz/xu/edicniplan.nsf/p/13-4240-08>>.

Institut regionálních informací, s.r.o. *Regionální disparity v dostupnosti bydlení: Intenzita bytové výstavby v ČR v letech 2001 – 2007* [online]. Dostupné z: < <http://www.iri.cz/disparity/default.asp?TAB=uvod> > [cit.2011-06-25].

JANKOVSKÝ, Kamil. *Koncepce bytové politiky byla předložena vládě* [online]. 2011 [cit.2011-7-20]. Dostupné z: <http://www.sfrb.cz/o-sfrb/aktualne/clanek/koncepce-bytove-politiky-byla-predložena-vlade.html?tx_ttnews%5Bsword%5D=&cHash=42116e1de36a6ecf0d7dde2c2a3dba9f>.

Komentář k zákonu o jednostranném zvyšování nájemného (text ve znění 3. aktualizace ze dne 1. července 2009) [online]. MMR. Dostupné z: <<http://www.mmr.cz/CMSPages/GetFile.aspx?guid=8700e69e-131d-42d4-b3be-82656deeb>> [cit.2011-07-21].

Kronika města Mostu za rok 2002 [online]. Město Most, 2009 [cit.2011-08-12]. Dostupné z: <http://www.mesto-most.cz/vismo/dokumenty2.asp?id_org=9959&id=5024&query=kronika>.

Mapa krajů České republiky [online]. ZEMEPIS.COM. Dostupné z: <<http://www.zemepis.com/krajecr.php>> [cit.2011-07-21].

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. *Koncepce bytové politiky* (verze Koncepce bytové politiky – březen 2005) [online]. MMR. Dostupné z: <<http://www.mmr.cz/CMSPages/GetFile.aspx?guid=d8438a9e-97ab-489e-ba7c-7ed217078a6f>> [cit.2011-07-16].

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. *Koncepce bytové politiky* (verze Koncepce bytové politiky – červenec 2011) [online]. MMR. Dostupné z: <<http://www.mmr.cz/CMSPages/GetFile.aspx?guid=d8438a9e-97ab-489e-ba7c-7ed217078a6f>> [cit.2011-10-20].

Novela občanského zákoníku v oblasti nájemného bytu [online]. MMR. Dostupné z: <<http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Informace-Udalosti/Novela-obcanskeho-zakoniku-v-oblasti-najemneho-bytu>> [cit.2011-07-21].

POKORNÁ, Libuše. *Celkový vývoj sídel na území Mostecka* [online]. 2011 [cit.2011-06-25]. Dostupné z: <<http://litvinov.sator.eu/kategorie/krusnohori/celkovy-vyvoj-sidel-na-uzemi-mostecka>>.

POVOLNÝ, František. *Docenit význam nájemního bydlení*. *Deník veřejné správy* [online]. 2000, zdroj. OF 3/2000 [cit.2011-07-20]. Dostupné z: <<http://www.denik.obce.cz/clanek.asp?id=56730&ht=Docenit+v%FDznam+n%E1jmn%EDho+bydlen%E%20D>>.

Pravidla pro prodej obytných domů v majetku společnosti MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s. [online]. MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s., 2009 [cit.2011-08-12]. Dostupné z: <<http://www.mostecka-bytova.cz/prodej-bytoveho-fondu.aspx>>.

Program podpory výstavby domů s pečovatelskou službou pro rok 2000, ve znění Dodatku pro rok 2002 [online]. MMR. Dostupné z: <<http://www.mmr.cz/Databaze-dokumentu/Bytova-politika/Programy-a-dotacni-tituly/Program-podpory-vystavby-domu-s-pecovatelskou-sluz>> [cit.2011-07-16].

Program rozvoje Ústeckého kraje [online]. Ústecký kraj, 2007, poslední aktualizace leden 2010 [cit.2011-07-31]. Dostupné z: <http://www.kr-ustecky.cz/vismo/dokumenty2.asp?id_org=450018&id=1643881&p1=117147>.

Úkol A.4.-III.3 MONITORING KOMUNÁLNÍHO BYDLENÍ Závěrečná zpráva [online]. Ústav územního rozvoje, 2002 [cit.2011-08-14]. Dostupné z: <http://www.uur.cz/dokumenty/celek_2002.pdf>.

Výroční zpráva společnosti MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s. za rok 2002 [online]. Obchodní rejstřík, 2003 [cit.2011-08-12]. Dostupné z: <<http://www.justice.cz>>.

Zásady pro prodej bytových domů v objektech nad 10 bytových jednotek [online]. Město Chomutov, 2000, poslední revize 28.6.2010 [cit.2011-08-12]. Dostupné z: <<http://www.chomutov-mesto.cz/022-01-05-zasady-pro-prodej-bytovych-domu-v-objektech-nad-10-bytovych-jednotek/d-78383/query=prodej+dom%C5%AF&p1=36839>>.

Ostatní zdroje

Ústav územního rozvoje. *Dotazník k šetření "MONITORING KOMUNÁLNÍHO BYDLENÍ" prováděnému v roce 2007: Děčín*. Brno: 2007. Interní materiál města Děčín dostupný výlučně při Ústavu územního rozvoje, Jakubské nám. 3, 601 00 Brno.

Ústav územního rozvoje. *Dotazník k šetření "MONITORING KOMUNÁLNÍHO BYDLENÍ" prováděnému v roce 2009: Děčín*. Brno: 2009. Interní materiál města Děčín dostupný výlučně při Ústavu územního rozvoje, Jakubské nám. 3, 601 00 Brno.

Ústav územního rozvoje. *Dotazník k šetření "MONITORING KOMUNÁLNÍHO BYDLENÍ" prováděnému v roce 2011: Děčín*. Brno: 2011. Interní materiál města Děčín dostupný výlučně při Ústavu územního rozvoje, Jakubské nám. 3, 601 00 Brno.

Ústav územního rozvoje. *Dotazník k šetření "MONITORING KOMUNÁLNÍHO BYDLENÍ" prováděnému v roce 2005: Chomutov*. Brno: 2005. Interní materiál společnosti CHOMUTOVSKÁ BYTOVÁ a.s. a města Chomutov dostupný výlučně při Ústavu územního rozvoje, Jakubské nám. 3, 601 00 Brno.

Ústav územního rozvoje. *Dotazník k šetření "MONITORING KOMUNÁLNÍHO BYDLENÍ" prováděnému v roce 2007: Chomutov*. Brno: 2007. Interní materiál společnosti CHOMUTOVSKÁ BYTOVÁ a.s. a města Chomutov dostupný výlučně při Ústavu územního rozvoje, Jakubské nám. 3, 601 00 Brno.

Ústav územního rozvoje. *Dotazník k šetření "MONITORING KOMUNÁLNÍHO BYDLENÍ" prováděnému v roce 2009: Chomutov*. Brno: 2009. Interní materiál společnosti CHOMUTOVSKÁ BYTOVÁ a.s. a města Chomutov dostupný výlučně při Ústavu územního rozvoje, Jakubské nám. 3, 601 00 Brno.

Ústav územního rozvoje. *Dotazník k šetření "MONITORING KOMUNÁLNÍHO BYDLENÍ" prováděnému v roce 2011: Chomutov*. Brno: 2011. Interní materiál společnosti CHOMUTOVSKÁ BYTOVÁ a.s. a města Chomutov dostupný výlučně při Ústavu územního rozvoje, Jakubské nám. 3, 601 00 Brno.

Ústav územního rozvoje. *Dotazník k šetření "MONITORING KOMUNÁLNÍHO BYDLENÍ" prováděnému v roce 2005: MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s.*. Brno: 2005. Interní materiál společnosti MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s. dostupný výlučně při Ústavu územního rozvoje, Jakubské nám. 3, 601 00 Brno.

Ústav územního rozvoje. *Dotazník k šetření "MONITORING KOMUNÁLNÍHO BYDLENÍ" prováděnému v roce 2007: MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s.*. Brno: 2007. Interní materiál společnosti MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s. dostupný výlučně při Ústavu územního rozvoje, Jakubské nám. 3, 601 00 Brno.

Ústav územního rozvoje. *Dotazník k šetření "MONITORING KOMUNÁLNÍHO BYDLENÍ" prováděnému v roce 2009: MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s.*. Brno: 2009. Interní materiál společnosti MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s. dostupný výlučně při Ústavu územního rozvoje, Jakubské nám. 3, 601 00 Brno.

Ústav územního rozvoje. *Dotazník k šetření "MONITORING KOMUNÁLNÍHO BYDLENÍ" prováděnému v roce 2011: MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s.*. Brno: 2011. Interní materiál společnosti MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s. dostupný výlučně při Ústavu územního rozvoje, Jakubské nám. 3, 601 00 Brno.

Ústav územního rozvoje. *Dotazník k šetření "MONITORING KOMUNÁLNÍHO BYDLENÍ" prováděnému v roce 2007: Teplice.* Brno: 2007. Interní materiál města Teplice dostupný výlučně při Ústavu územního rozvoje, Jakubské nám. 3, 601 00 Brno.

Ústav územního rozvoje. *Dotazník k šetření "MONITORING KOMUNÁLNÍHO BYDLENÍ" prováděnému v roce 2009: Teplice.* Brno: 2009. Interní materiál města Teplice dostupný výlučně při Ústavu územního rozvoje, Jakubské nám. 3, 601 00 Brno.

Ústav územního rozvoje. *Dotazník k šetření "MONITORING KOMUNÁLNÍHO BYDLENÍ" prováděnému v roce 2011: Teplice.* Brno: 2011. Interní materiál města Teplice dostupný výlučně při Ústavu územního rozvoje, Jakubské nám. 3, 601 00 Brno.

Ústav územního rozvoje. *Dotazník k šetření "MONITORING KOMUNÁLNÍHO BYDLENÍ" prováděnému v roce 2007: Ústí nad Labem.* Brno: 2007. Interní materiál města Ústí nad Labem (MO Severní terasa, MO Střekov, MO Neštětice, MO Město), dostupný výlučně při Ústavu územního rozvoje, Jakubské nám. 3, 601 00 Brno.

Ústav územního rozvoje. *Dotazník k šetření "MONITORING KOMUNÁLNÍHO BYDLENÍ" prováděnému v roce 2009: Ústí nad Labem.* Brno: 2009. Interní materiál města Ústí nad Labem (MO Severní terasa, MO Střekov, MO Neštětice, MO Město), dostupný výlučně při Ústavu územního rozvoje, Jakubské nám. 3, 601 00 Brno.

Ústav územního rozvoje. *Dotazník k šetření "MONITORING KOMUNÁLNÍHO BYDLENÍ" prováděnému v roce 2011: Ústí nad Labem.* Brno: 2011. Interní materiál města Ústí nad Labem (MO Severní terasa, MO Střekov, MO Neštětice, MO Město), dostupný výlučně při Ústavu územního rozvoje, Jakubské nám. 3, 601 00 Brno.

Seznam grafů a obrázků

- Graf 1 Trvale obydlené byty podle právního důvodu užívání
- Graf 2 Trvale obydlené byty podle právního důvodu užívání
- Graf 3 Trvale obydlené byty podle právního důvodu užívání k 1.3.2001 ve statutárních městech
- Graf 4 Vývoj obecního bytového fondu v Mostě v jednotlivých letech 1991 – 2004
- Graf 5 Podíl obecních bytů z celkového počtu bytů v Mostě v letech 2004 – 2010
- Graf 6 Vývoj obecního bytového fondu v Chomutově v letech 1991- 2004
- Graf 7 Podíl obecních bytů z celkového počtu bytů v Chomutově v letech 2004 – 2010
- Graf 8 Počet neplatičů v obecních bytech v letech 2005 – 2010 ve vztahu k celkovému počtu bytů v Mostě
- Graf 9 Počet neplatičů v obecních bytech v letech 2005 – 2010 ve vztahu k celkovému počtu bytů v Chomutově
- Graf 10 Výše smluvního nájemného v obecních bytech v Mostě v letech 2005 – 2011 (v Kč/m²/měsíc)
- Graf 11 Průměrná výše plateb za užívání obecních bytů v Mostě v letech 2005 – 2010
- Graf 12 Výše smluvního nájemného v obecních bytech v Chomutově v letech 2005 – 2011 (v Kč/m²/měsíc)
- Graf 13 Průměrná výše plateb za užívání obecních bytů v Chomutově v letech 2005 – 2010
- Obrázek 1 Správní mapa Ústeckého kraje

Seznam tabulek

Tabulka 1	Retrospektiva počtu dokončených bytů v České republice v letech 1946 - 2007
Tabulka 2	Domovní fond v Ústeckém kraji podle výsledků SLDB 1991 a 2001
Tabulka 3	Trvale obydlené domy ve vybraných městech v Ústeckém kraji k 1.3.2001
Tabulka 4	Trvale obydlené byty ve vybraných městech v Ústeckém kraji k 1. 3. 2001
Tabulka 5	Vývoj obecního bytového fondu v Mostě v letech 1991 - 2010
Tabulka 6	Celkový počet obecních bytů v Chomutově v letech 1991 - 2010
Tabulka 7	Počet nově pronajatých obecních bytů v Mostě v letech 2005 - 2010
Tabulka 8	Počet nájemců, kteří uskutečnili v letech 2005 - 2010 výměnu obecního bytu v Mostě
Tabulka 9	Počet přechodů nájmu obecního bytu v Mostě v letech 2005 - 2010
Tabulka 10	Počet výpovědí z nájmu bytu bez přivolení soudu a počet nájemníků, kteří výpověď nerespektují v letech 2006 – 2010 v Mostě
Tabulka 11	Počet exekučně vyklizených obecních bytů v Mostě v letech 2005 - 2010
Tabulka 12	Počet neplatičů nájemného a služeb v obecních bytech v Mostě v letech 2005 - 2010
Tabulka 13	Počet nově pronajatých obecních bytů v Chomutově v letech 2005 – 2010
Tabulka 14	Počet nájemců, kteří uskutečnili výměnu obecního bytu v letech 2005 – 2010 v Chomutově
Tabulka 15	Počet přechodů nájmu obecního bytu v Chomutově v letech 2005 - 2010
Tabulka 16	Počet Výpovědí z nájmu bytu bez přivolení soudu a počet nájemníků, kteří výpověď nerespektují v letech 2006 – 2010 v Chomutově
Tabulka 17	Počet exekučně vyklizených obecních bytů v Chomutově v letech 2005 - 2010
Tabulka 18	Počet neplatičů nájemného a služeb v obecních bytech v Chomutově v letech 2005 -2010
Tabulka 19	Srovnání výše regulovaného nájemného v roce 2006 a nájemného po jednostranném zvýšení v roce 2007 – 2010 v Mostě (v Kč/m ² /měsíc)
Tabulka 20	Počet obecních bytů v Mostě podle typu uplatňovaného nájemného v letech 2007 -2010
Tabulka 21	Průměrná výše plateb za užívání obecních bytů v Mostě v letech 2005 - 2010
Tabulka 22	Dlužná částka za platby spojené s užíváním obecních bytů v Mostě v letech 2005 – 2010 (stav k 31.12. příslušného roku)
Tabulka 23	Náklady na správu a údržbu obecních bytů a výše příjmů z nájmu obecních bytů v Mostě v letech 2005 - 2010

- Tabulka 24 Srovnání výše regulovaného nájemného v roce 2006 a nájemného po jednostranném zvýšení nájemného v roce 2007 – 2010 v Chomutově (v Kč/m²/měsíc)
- Tabulka 25 Počet obecních bytů v Chomutově podle typu uplatňovaného nájemného v letech 2007 -2010
- Tabulka 26 Průměrná výše plateb za užívání obecních bytů v Chomutově v letech 2005 – 2010
- Tabulka 27 Dlužná částka za platby spojené s užíváním obecních bytů v Chomutově v letech 2005 – 2010 (stav k 31.12. příslušného roku)
- Tabulka 28 Náklady na správu a údržbu obecních bytů a výše příjmů z nájmu obecních bytů v Chomutově v letech 2005 - 2010

Seznam příloh

- Příloha: 1 Kraje České republiky
- Příloha: 2 Vzorec pro výpočet cílové hodnoty měsíčního nájemného za 1 m² podlahové plochy bytu vyjádřené v Kč/m²
- Příloha: 3 Maximální přírůstek měsíčního nájemného vyjádřený v %
- Příloha: 4 Skladba hlavních položek nákladů pronajímatele nemovitosti
- Příloha: 5 Regionální rozdíly v dostupnosti bydlení v ČR, Ústecký kraj
- Příloha: 6 Přehled počtu obyvatel, všech bytů a obecních bytů ve statutárních městech v Ústeckém kraji
- Příloha: 7 Celkový počet obecních bytů k 31. 12. 2004 a počet bytů, které si obec hodlá ponechat do budoucna
- Příloha: 8 Vývoj obecního bytového fondu vybraných statutárních měst Ústeckého kraje v letech 1991 -2010
- Příloha: 9 Dotazník k šetření „MONITORING KOMUNÁLNÍHO BYDLENÍ“

Příloha: 1

Kraje České republiky



Zdroj: *Mapa krajů České republiky* [online]. ZEMEPIS.COM. Dostupné z: <<http://www.zemepis.com/krajecr.php>> [cit.2011-07-21].

Příloha: 2

Vzorec pro výpočet cílové hodnoty měsíčního nájemného za 1 m² podlahové plochy bytu vyjádřené v Kč/m²

Cílová hodnota měsíčního nájemného za 1 m² podlahové plochy bytu vyjádřená v Kč/m² se vypočítá podle vzorce

$$CN = 1/12 \times p \times ZC,$$

kde:

CN	je cílová hodnota měsíčního nájemného za 1 m ² podlahové plochy bytu,
ZC	je základní cena za 1 m ² podlahové plochy bytu,
p	je koeficient vyjadřující podíl ročního nájemného na základní ceně bytu; p má hodnotu: a) p = 0,026 u bytů se sníženou kvalitou, které jsou umístěny na území Prahy 1 vymezené sdělením, b) p = 0,0325 u bytů se sníženou kvalitou, které jsou umístěny na území Prahy 2 vymezené sdělením, c) p = 0,041 u bytů se sníženou kvalitou, které jsou umístěny na území Prahy 6 vymezené sdělením, d) p = 0,045 u všech ostatních bytů se sníženou kvalitou, e) p = 0,029 u ostatních bytů, které jsou umístěny na území Prahy 1 vymezené sdělením, f) p = 0,0365 u ostatních bytů, které jsou umístěny na území Prahy 2 vymezené sdělením, g) p = 0,046 u ostatních bytů, které jsou umístěny na území Prahy 6 vymezené sdělením, h) p = 0,05 u všech ostatních bytů.

Zdroj: PLECITÝ, V., KOCOUREK, J. *OBČANSKÝ ZÁKONÍK*. 4. vyd. Praha: EUROUNION Praha, s. r.o., 2007. 735 s. ISBN 978-80-7317-059-2

Příloha: 3

Maximální přírůstek měsíčního nájemného vyjádřený v %

Maximální přírůstek měsíčního nájemného vyjádřený v % se vypočítá podle vzorce

$$MP = (4^{k+1} \sqrt{CN/AN} - 1) \times 100,$$

kde:

MP	je maximální přírůstek měsíčního nájemného vyjádřený v %,
CN	je cílová hodnota měsíčního nájemného za 1 m ² podlahové plochy bytu vyjádřená v Kč/m ² ,
AN	je aktuální hodnota měsíčního nájemného za 1 m ² podlahové plochy bytu vyjádřená v Kč/m ² ,
k	je pořadový rok v rámci platnosti části prvního zákona, přičemž k=1 pro období od 1. ledna 2007 do 31. prosince 2007, k=2 pro období od 1. ledna 2008 do 31. prosince 2008, k=3 pro období od 1. ledna 2009 do 31. prosince 2009, k=4 pro období od 1. ledna 2010 do 31. prosince 2010.

Zdroj: PLECITÝ, V., KOCOUREK, J. *OBČANSKÝ ZÁKONÍK*. 4. vyd. Praha: EUROUNION Praha, s. r.o., 2007. 735 s. ISBN 978-80-7317-059-2

Příloha: 4

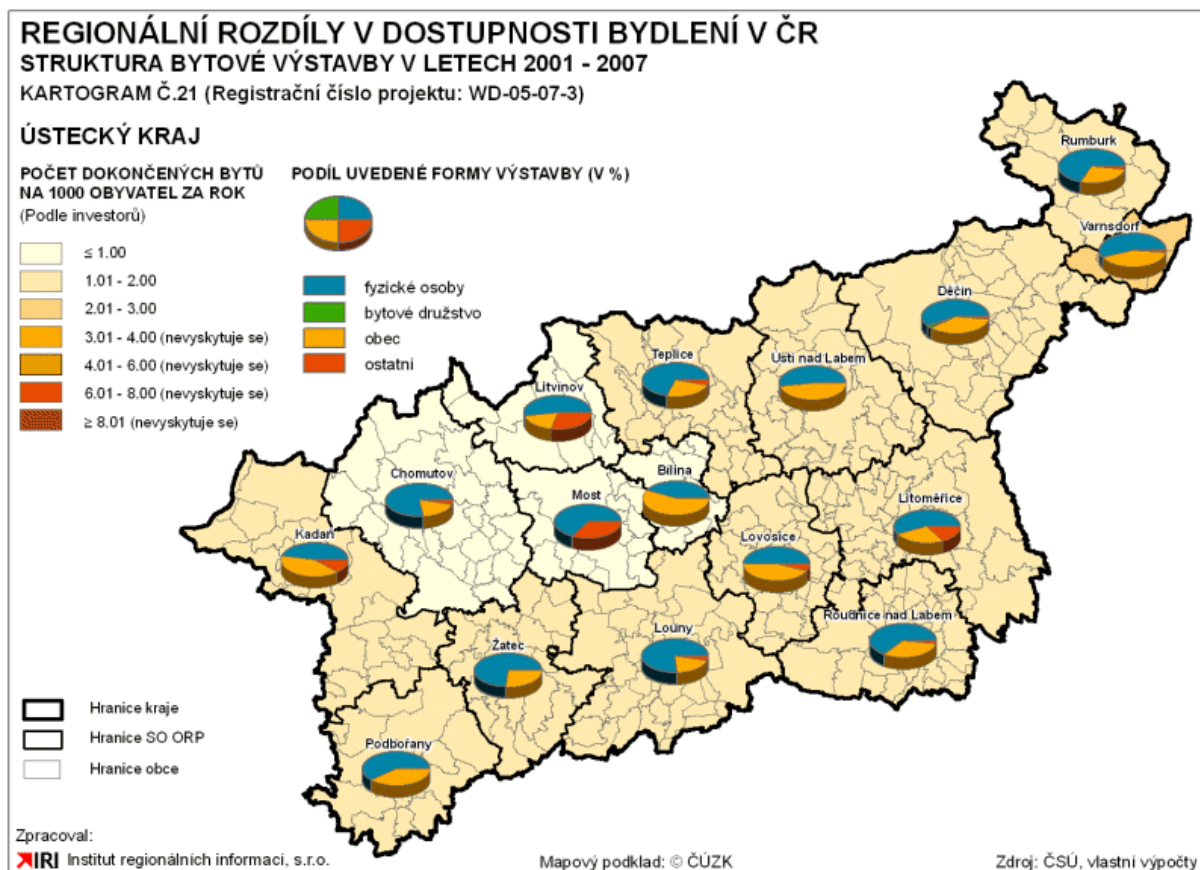
Skladba hlavních položek nákladů pronajímatele nemovitosti

Náklady pronajímatele	
Položka	Obvyklá výše položky
Daň z nemovitosti	Dle zákona; ve výpočtech dále uvažované 7,52 Kč/m ² ročně, tj. 0,63 Kč/m ² měsíčně
Pojištění staveb (živelní a odpovědnostní)	Individuálně, nejčastěji do 2 ‰ z reprodukční ceny staveb (cca 4 Kč/m ² měsíčně)
Náklady na údržbu a opravy (průměrné roční)	Zpravidla 0,5 až 1,5 % z reprodukční ceny staveb (cca 10 až 30 Kč/m ² měsíčně; zde uvažován průměr 20 Kč/m ²)
Správa nemovitostí: sjednávání a rozvazování nájemních smluv, inzerce, výběr resp. vymáhání nájemného, rozúčtování služeb a zajišťování opravářských firem apod.	Dle smlouvy pronajímatele se správcovskou firmou, často u bytů 5 %, u nebytových prostorů 10 % z vybraného nájemného. Zde uvažováno 37 Kč/m ² ročně, tj. cca 3 Kč/m ² měsíčně
Amortizace: Roční náklady představující částku, kterou je třeba ročně ukládat, aby po opotřebení stavby bylo možno ji rekonstruovat do pronajímatelného stavu, nebo pořídit stavbu jinou	Výpočtem vychází cca 1 % z reprodukční ceny staveb (tj. cca 20 Kč/m ² měsíčně)
Neúplné pronajmutí	Při 5% neobsazení bytů cca 3 Kč/m ² měsíčně
Provize za získání nového nájemníka	Cca 2 Kč/m ² měsíčně
Soudní spory a nedobytné pohledávky	Různé, odhad cca 3 Kč/m ² měsíčně

Zdroj: Šimeček, T. et al, *Místně obvyklé nájemné*

Příloha: 5

Regionální rozdíly v dostupnosti bydlení v ČR, Ústecký kraj



Zdroj: Institut regionálních informací, s.r.o. *Regionální disparity v dostupnosti bydlení: Intenzita bytové výstavby v ČR v letech 2001 – 2007* [online]. [cit.2011-06-25]. Dostupné z: < <http://www.iri.cz/disparity/default.asp?TAB=uvod> >.

Příloha: 6

Přehled počtu obyvatel, všech bytů a obecních bytů ve statutárních městech v Ústeckém kraji

Města	Počet obyvatel		Počet všech bytů		Počet bytů			Počet obecních bytů			
	SLBD 1991	SLBD 2001	SLBD 1991	SLBD 2001	které byly převedeny ze státu do vlastnictví obce v r.1991	které zůstaly z původního počtu ve vlastnictví obce k 31.12. 00	které zůstaly z původního počtu ve vlastnictví obce k 31.12. 01	nově postavených (zkolaudovaných) od r.1991 k 31.12. 00	nově postavených (zkolaudovaných) od r. 1991 k 31.12. 01	celkem k 31.12. 2000	celkem k 31.12. 2001
Ústí nad Labem	100 002	96 428	39 029	42 177	10 421	3 465	3 232	4	63	3 469	3 295
Most	70 670	68 755	28 156	30 058	21 737	7 554	7 554	0	0	7 554	7 554
Děčín	54 341	53 120	20 837	22 495	13 857	6 892	4 895	0	0	6 892	4 895
Teplice	53 004	51 437	21 448	24 432	14 500	562	512	0	0	562	512
Chomutov	53 107	51 709	20 622	22 351	10 870	9 812	7 701	92	97	9 904	7 798

Zdroj: Úkol A.4.-III.3 MONITORING KOMUNÁLNÍHO BYDLENÍ Závěrečná zpráva [online]. Ústav územního rozvoje, 2002 [cit.2011-08-14]. Dostupné z: <http://www.uur.cz/dokumenty/celek_2002.pdf>.

Příloha: 7

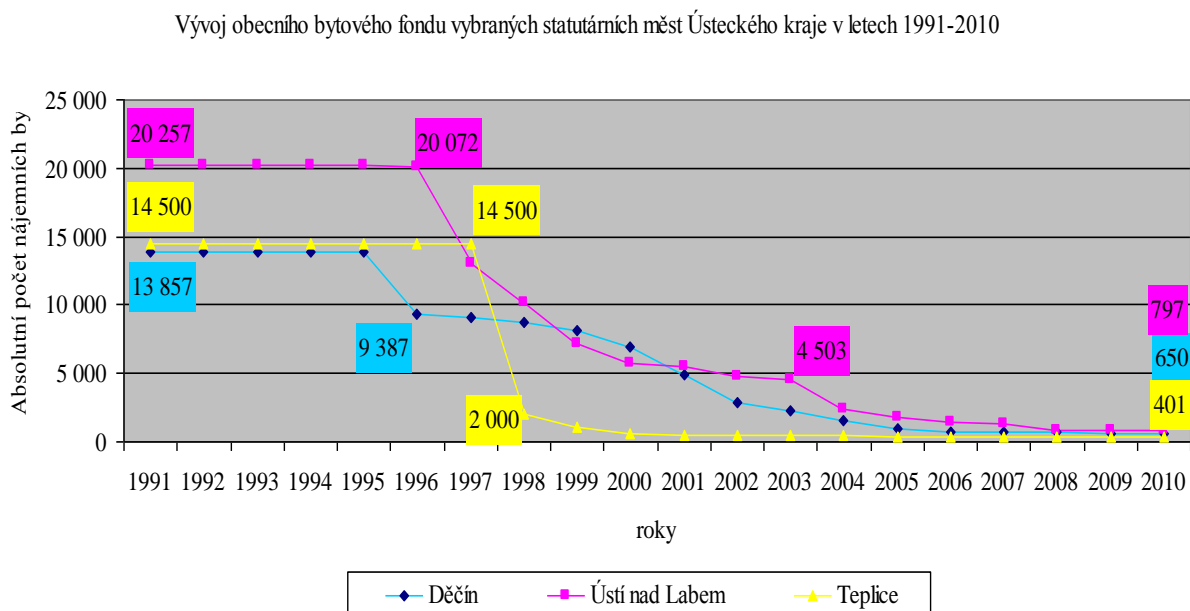
Celkový počet obecních bytů k 31. 12. 2004 a počet bytů, které si obec hodlá ponechat do budoucna

Město	Počet bytů, které byly převedeny ze státu do vlastnictví obce v roce 1991	Celkový počet obecních bytů včetně nově vystavěných k 31.12.2004	Z toho počet bytů		Počet bytů, které si obec do budoucna hodlá ponechat ve svém vlastnictví	% podíl bytů, které si obec do budoucna hodlá ponechat ve vlastnictví k počtu bytů převedených ze státu v roce 1991
			převedených ze státu do vlastnictví obce v roce 1991	nově vystavěných, včetně rekonstrukce, přístavby, nástavby od r 1991-2004		
Děčín	13 857	1 531	1 180	351	586	4,2
Ústí nad Labem	20 257	2 561	2 408	153	1 199	6,0
Teplice	14 500	426	426	0	399	2,8
Most	21 737	6 994	6 994	0	neuveдено	0
Chomutov	10 870	3 660	3 558	102	2 000	18,0
Součet	81 221	15 172	14 566	606	4 184	
% podíl bytů, které si obec do budoucna ponechá ve svém vlastnictví k počtu bytů v roce 1991	100					5,2

Zdroj: Ústav územního rozvoje. *Dotazníky k šetření "MONITORING KOMUNÁLNÍHO BYDLENÍ" 2007-2011: Děčín*; Ústav územního rozvoje. *Dotazníky k šetření "MONITORING KOMUNÁLNÍHO BYDLENÍ" 2007-2011: Ústí nad Labem*; Ústav územního rozvoje. *Dotazníky k šetření "MONITORING KOMUNÁLNÍHO BYDLENÍ" 2007-2011: Teplice*; Ústav územního rozvoje. *Dotazníky k šetření "MONITORING KOMUNÁLNÍHO BYDLENÍ" 2007-2011: Most*; Ústav územního rozvoje. *Dotazníky k šetření "MONITORING KOMUNÁLNÍHO BYDLENÍ" 2007-2011: Chomutov*.

Příloha: 8

Vývoj obecního bytového fondu vybraných statutárních měst Ústeckého kraje v letech 1991 -2010



Zdroj: Ústav územního rozvoje. *Dotazníky k šetření "MONITORING KOMUNÁLNÍHO BYDLENÍ" 2007-2011: Děčín*; Ústav územního rozvoje. *Dotazníky k šetření "MONITORING KOMUNÁLNÍHO BYDLENÍ" 2007-2011: Ústí nad Labem*; Ústav územního rozvoje. *Dotazníky k šetření "MONITORING KOMUNÁLNÍHO BYDLENÍ" 2007-2011: Teplice*.

Příloha: 9

Dotazník k šetření „MONITORING KOMUNÁLNÍHO BYDLENÍ“

Ústav územního rozvoje tel.: 542 423 107, 542 423 124, 542 423 131
Jakubské nám. 3
601 00 Brno fax: 542 423 190

E-mail:
chlupova@uur.cz
polesakova@uur.cz
rohrova@uur.cz

Prosíme Vás, abyste v dotazníku vyplňovali všechny kolonky, i když neznáte konkrétní údaje - uvádějte např. nevedeme evidenci, nevíme, nelze určit, neprivatizujeme apod.

**Dotazník k šetření "MONITORING KOMUNÁLNÍHO BYDLENÍ"
prováděnému v roce 2011**

Název obce:

Kontaktní osoba:

Odbor:

Tel.:

Fax:

E-mail:

Základní část dotazníku

Privatizace obecního bytového fondu

1. Uvedte celkový počet bytů ve vlastnictví obce k příslušnému datu	<i>k datu</i>	<i>počet bytů</i>
		31.12.2009
	31.12.2010	
2. Kolik nových obecních bytů postavila Vaše obec v příslušném roce? <i>(uvádějte počty zkolaudovaných bytů)</i>	2009	2010
a) v nových budovách		
b) změnami dokončených staveb - nástavbami, přístavbami nebo stavebními úpravami spojenými se změnou v účelu užívání stavby stávajících nemovitostí		
3. Kolik bytů si obec hodlá do budoucna ponechat ve svém vlastnictví? bytů	
POKUD JSTE UKONČILI PRIVATIZACI JIŽ V R. 2009 NEBO DŘÍVE, uveďte prosím příslušný rok ukončení privatizace: ROK a dále odpovídejte až na otázku č. 8		
4. Jsou v případě dlouhodobého nezájmu nájemníků o koupi obecního bytu či domu tyto byty či domy prodávány třetím osobám? <i>(zakroužkujte prosím příslušná písmena a zatrhněte, zda se jedná o byty, celé domy nebo oba)</i>	<i>byty</i>	<i>domy</i>
a) dosud nebyly prodávány třetím osobám a ani o této možnosti neuvažujeme		
b) některé byly prodány třetím osobám, ale do budoucna v této praxi již nehodláme pokračovat		
c) dosud nebyly prodávány třetím osobám, ale tuto možnost zvažujeme		
d) ano, jsou prodávány třetím osobám		

5.	Obec má v úmyslu dokončit privatizaci obecních bytů (ná vaznost na ot. č. 3) do roku	
6.	Uvedte cenu v Kč/m² , za jakou se byty prodávají v roce 2011. Pokud jste privatizaci ukončili již v roce 2010, uveďte cenu v Kč/m ² uplatňovanou v roce 2010 a doplňte, že se jednalo o rok 2010.	
	nejnižší	
	nejvyšší	
7.	Jakým způsobem postupuje Vaše obec při privatizaci bytového fondu? (zakroužkujte prosím příslušná písmena)	
	a) prodáváme byty pouze fyzickým osobám, které v těchto bytech bydlí, podle zákona č. 72 /1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů	
	b) právníkům osobám prodáváme domy za tržní cenu	
	c) právníkům osobám prodáváme domy za takovou cenu, aby rozdíl mezi tržní a prodejní cenou domu nevedl k porušení nařízení komise (ES) č. 1998/2006 ze dne 15. prosince 2006 o použití článků 87 a 88 Smlouvy na podporu <i>de minimis</i>	
	d) prodáváme domy družstvům složeným z nájemníků, která byty okamžitě převedou do vlastnictví jednotlivých uživatelů a zaniknou (jedná se o účelově založená družstva jako zprostředkovatele prodeje bytů)	
	e) jinak - <i>prosím uveďte:</i>	
8.	Máte zpracovanou a schválenou koncepti bydlení (eventuelně jiný dokument) pro Vaši obec? (zakroužkujte prosím příslušné písmeno a vyplňte požadované údaje)	
	a) máme - jako samostatný dokument - uveďte prosím jeho název (např. koncepce, program, politika, generel,...)	
	Je součástí tohoto dokumentu i oddíl zabývající se sociálním bydlením? (prosím zakroužkujte)	ano ne
	Uveďte rok přijetí dokumentu a délku období, na které byl dokument přijat	
	b) máme - jako součást jiného dokumentu - uveďte prosím jeho název (např. Program obce, ÚPD, ...)	
	Je součástí tohoto dokumentu i oddíl zabývající se sociálním bydlením? (prosím zakroužkujte)	ano ne
	Uveďte rok přijetí dokumentu a délku období, na které byl dokument přijat	
	c) zatím nemáme, ale připravuje se - uveďte prosím jaký dokument	
	d) nemáme a ani se zatím nepřipravuje	

Pohyb v rámci obecního bytového fondu		2009	2010
9.	Počet nájemců (nájemcem se rozumí jedna bytová domácnost), kteří uskutečnili v příslušném roce výměnu obecního bytu		
10.	Počet přechodů nájmu obecního bytu v příslušném roce celkem		
11.	Celkem v příslušném roce nově pronajatých obecních bytů		
	z toho počet bytů:		
	a) pronajatých na základě výběru nájemce podle sociálních kritérií		
	b) pronajatých na základě výběru nájemce z hlediska veřejné prospěšnosti (např. učitelé, zdravotníci a sociální pracovníci, místní policisté, ...)		
	c) pronajatých za tržní nájemné		
	d) ostatních		
12.	Počet " právně " volných bytů = neobsazených (např. uvolněné byty z důvodu ukončení nájemní smlouvy ze strany nájemce, úmrtí nájemce, odchodu nájemce do ústavu sociální péče, u kterých nedošlo k přechodu nájmu bytu apod.) k 31. 12. příslušného roku		
13.	Počet podaných výpovědí z nájmu bytu bez přivolení soudu dle § 711, odst. 2, písm. a) až e) o.z. ¹⁾ v příslušném roce (např. hrubé porušení dobrých mravů, neplacení nájemného a služeb apod.)		
	V příslušném roce:		
	a) počet uskutečněných výpovědí z nájmu bytu (nájemce vyklidil byt)		
	b) počet výpovědí, kdy nájemce podal žalobu na určení neplatnosti výpovědi k soudu		
	c) počet případů, kdy soud rozhodl o neplatnosti výpovědi z nájmu bytu		
	d) počet nájemníků, kteří výpověď z nájmu bytu bez přivolení soudu nerespektují (ani nepodalí žalobu na určení neplatnosti výpovědi k soudu ani byt nevyklidili)		
14.	Počet v příslušném roce podaných žalob o přivolení soudu k výpovědi z nájmu bytu dle § 711a, odst. 1, písm. b) až d) o.z. ¹⁾		
15.	Počet případů, kdy soud rozhodl v příslušném roce o přivolení k výpovědi z nájmu bytu		
16.	Počet nuceně (zejména exekučně) vyklizených bytů v příslušném roce		
17.	Celkový počet neplatičů (nájemného a/nebo služeb) k 31. 12. příslušného roku	2009	2010
	z toho počet neplatičů (nájemného a/nebo služeb), kteří nesplňují podmínku, aby jim pronajímatel mohl vypovědět nájem bez přivolení soudu podle § 711 odst. 2 písm. b) zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů		

Platby spojené s užíváním obecních bytů		2009	2010
18.	Objem předepsaného čistého nájemného od 1. 1. do 31. 12. příslušného roku v tis. Kč		
19.	Objem plateb předepsaných za služby od 1. 1. do 31. 12. příslušného roku v tis. Kč		
20.	Celkový objem plateb za užívání bytu od 1. 1. do 31. 12. příslušného roku (18+19=20) v tis. Kč		
21.	Celková dlužná částka na čistém nájemném k 31. 12. příslušného roku v tis. Kč		
22.	Celková dlužná částka na platbách za služby k 31. 12. příslušného roku v tis. Kč		
23.	Celková dlužná částka za platby spojené s užíváním bytu k 31. 12. příslušného roku (21+22=23) v tis. Kč		
24.	Z celkového počtu obecních bytů k 31. 12. příslušného roku bylo:	2009	2010
	a) s nájemným, na které se vztahoval zák. č. 107/2006 Sb. - počet bytů:		
	b) bytů, jejichž výstavba nebo dostavba byla povolena po 30. 6. 1993 a na jejichž financování byla obcím poskytnuta dotace ze státního rozpočtu nebo ze státních fondů - počet bytů:		
	c) se smluvním nájemným - počet bytů:		
25.	Byl v r. 2010 využit maximální přírůstek nájemného, resp. hodnota cílového nájemného, v obecních bytech podle zákona č. 107/2006 Sb.? (prosím zakroužkujte)		
	a) ano		
	b) ano, ale ne u všech bytů		
	c) ne		
26.	Pro jaký podíl bytů ve vlastnictví Vaší obce, na které se vztahoval zákon č. 107/2006 Sb., jste využili v r. 2010 jednostranného zvýšení nájemného? (nevztahuje se na byty, jejichž výstavba nebo dostavba byla povolena po 30. 6. 1993 a na jejichž financování byla obcím poskytnuta státní dotace, a to po dobu platnosti podmínek poskytnuté dotace, a dále na byty zvláštního určení a byty v domech zvláštního určení, jejichž výstavba byla povolena před 30. 6. 1993 + byty se smluvním nájemným) %	
Pokud se Vaší obce netýká prodloužení platnosti zák. č. 107/2006 Sb., ve znění zákona č. 150/2009 Sb., odpověďte prosím dále až na otázku č. 30			
Pokud ANO:			
27.	Využijete v roce 2011 možnosti jednostranného zvýšení nájemného na základě zákona č. 107/2006 Sb., ve znění zákona č. 150/2009 Sb.? (prosím zakroužkujte)	ano	ne
28.	K jakému datu v r. 2011 zvýšení nájemného nastalo/nastane?		

29. V případě, že se Vaší obce týká prodloužení období (do 31. 12. 2012), kdy lze uplatnit jednostranné zvýšení nájemného na základě zákona č. 107/2006 Sb., ve znění zákona č. 150/2009 Sb., uveďte prosím výši nájemného (Kč/m²/měsíc) v r. 2011 po jednostranném zvýšení pro standardní byt a byt se sníženou kvalitou	standard min. Kč/m ² /měsíc
	standard max. Kč/m ² /měsíc
	snížená kvalita min. Kč/m ² /měsíc
	snížená kvalita max. Kč/m ² /měsíc
30. V případě, že pro Vaši obec skončilo období , kdy bylo možno uplatnit jednostranné zvýšení nájemného, dnem 31. 12. 2010, uveďte prosím výši nájemného (Kč/m²/měsíc) v r. 2010 po jednostranném zvýšení pro standardní byt a byt se sníženou kvalitou	standard min. Kč/m ² /měsíc
	standard max. Kč/m ² /měsíc
	snížená kvalita min. Kč/m ² /měsíc
	snížená kvalita max. Kč/m ² /měsíc
31. Poznátky a Vaše připomínky jako pronajímatele nájemních bytů k této problematice (<i>prosím uveďte</i>)		
32. Výše nájemného v bytech postavených se státní dotací (od r. 1993) v Kč/m ² /měsíc	2010	2011
	minimální	
maximální		
33. Výše smluvního nájemného v Kč/m²/měsíc u obecních bytů	2010	2011
	minimální	
maximální		

Náklady na správu obecního bytového fondu		2009	2010
34.	Z celkového počtu obecních bytů k 31. 12. příslušného roku bylo spravováno:		
	a) specializovanou soukromou firmou/firmami s nárokem na odměnu za výkon správy najatou/najatými obcí - počet bytů:		
	b) příslušným odborem samotného města/městské části/městského obvodu - počet bytů:		
	c) firmou, kde společníky je město/městská část/městský obvod - počet bytů:		
	d) příspěvkovou organizací města/městské části/městského obvodu s nárokem na odměnu za výkon správy - počet bytů:		
	e) event. jinými subjekty (jakými) - počet bytů:		
35.	a) Výše nákladů města na zajišťování správy obecních bytů prostřednictvím správce v příslušném roce v Kč/byt/měsíc		
	b) Odhad výše nákladů města na zajišťování správy obecních bytů v příslušném roce v Kč/byt/měsíc , pokud si město spravuje obecní byty samo prostřednictvím příslušného odboru		
36.	Celková výše nákladů města v tis. Kč na správu a údržbu obecních bytů v příslušném roce		
37.	Celková výše příjmů v tis. Kč získaných z nájmu obecních bytů v příslušném roce		
38.	Pokrývají současné příjmy z nájemného náklady na údržbu (= <i>udržení provozuschopného stavu</i>) a opravy (= <i>vedení do provozuschopného stavu</i>) obecního bytového fondu tak, aby nedocházelo ke zhoršení jeho technického stavu? (<i>prosím zakroužkujte</i>)	ano	ne
39.	Kolik procent z celkového objemu finančních prostředků , které město získalo z nájmu obecních bytů v příslušném roce, bylo použito na bytové účely? % %
	výše uvedené procento bylo dále děleno takto:		
	a) na účely správy, údržby, oprav, rekonstrukcí, modernizace apod. stávajícího bytového fondu % %
	b) na financování nové výstavby % %
	c) na jiné účely - specifikujte prosím jaké: % %
	a) + b) + c) se rovná	100%	100%
40.	Odhad struktury bytového fondu ve vlastnictví obce v příslušném roce podle jeho technického stavu (v % z celkového počtu obecních bytů)	2009	2010
	výborný (<i>novostavba nebo budova po celkové rekonstrukci</i>)		
	dobrý (<i>menší závady odstranitelné preventivní údržbou</i>)		
	uspokojivý (<i>závady vyžadující opravy - cca polovina životnosti stavby</i>)		
	neuspokojivý (<i>zanedbaná údržba, závažné nedostatky vyžadující velké opravy</i>)		
	havarijní (<i>nutná celková rekonstrukce - cca konec životnosti stavby</i>)		
	bylo vydáno rozhodnutí, jímž se nařizuje nebo povoluje odstranění stavby		

Doplňková část dotazníku		
41. Vedete si evidenci žádostí o pronájem obecního bytu?	<i>ano</i>	<i>ne</i>
42. Vedete si evidenci žádostí o pronájem obecního bytu pro vybrané skupiny obyvatel?	<i>ano</i>	<i>ne</i>
Pokud ano, uveďte jakým způsobem (prosím zatrhněte příslušné písmeno) :		
a) v rámci celkové evidence		
b) samostatně		
Pokud nevedete žádnou z výše uvedených evidencí žádostí o pronájem obecního bytu, odpovídejte dále až na otázku č. 50		
43. U evidence žádostí o pronájem obecního bytu pro vybrané skupiny obyvatel (v rámci celkové evidence nebo samostatně), uveďte prosím pro jaké skupiny obyvatel (prosím zakroužkujte) :		
a) osoby s nízkými příjmy		
b) senioři		
c) zdravotně postižení		
d) rodiny s dětmi		
e) matky samoživitelky		
f) obecně prospěšné profese - jaké (např. učitelé, zdravotnictví a sociální služby, místní policie, ...):		
g) jiné vybrané skupiny - jaké:		
44. U evidence žádostí o pronájem obecního bytu, jaká máte kritéria pro pronájem? (prosím uveďte nebo pokud máte, přiložte prosím fotokopii kritérií - přiložení fotokopie kritérií se netýká těch respondentů, kteří ji dodali již v rámci minulých šetření a nedošlo u nich v průběhu roku k žádné změně)		
45. U evidence žádostí o pronájem obecního bytu pro vybrané skupiny obyvatel, jaká máte kritéria pro pronájem? (prosím uveďte nebo pokud máte, přiložte prosím fotokopii kritérií - přiložení fotokopie kritérií se netýká těch respondentů, kteří ji dodali již v rámci minulých šetření a nedošlo u nich v průběhu roku k žádné změně)		
46. Jak často aktualizujete seznam žádostí o pronájem obecního bytu?		
47. Jak často aktualizujete seznam žádostí o pronájem obecního bytu pro vybrané skupiny obyvatel?		
48. Kolik bylo evidováno celkem žádostí o pronájem obecního bytu k 31. 12. příslušného roku?	2009	2010
49. Kolik bylo evidováno celkem žádostí o pronájem obecního bytu pro vybrané skupiny obyvatel k 31. 12. příslušného roku?	2009	2010

50.	Jakým způsobem usilujete o snížení počtu neplátců a snížení dluhu na nájemném a službách, popř. předcházíte jejich vzniku? (prosím zaškrtněte příslušná písmena)		
	a) prodejem či pronájmem bytů s dluhem		
	b) odpuštěním pokut, poplatků z prodlení a úroků z neplacení nájemného, pokud neplátcí k určitému termínu vyrovnají svůj dluh		
	c) určení pracovníci osobně navštěvují neplátcí a individuálně s nimi řeší splacení dluhu na nájemném		
	d) splátkovými kalendáři		
	e) najímáním vymahačských firem		
	f) sociální prací s neplátcí (obec, nevládní nezisková organizace)		
	g) stanovením různé výše nájemného s ohledem na finanční možnosti nájemce		
	h) využíváním institutu zvláštního příjemce sociálních dávek (podle § 59 zákona č. 117/1995 Sb. a § 40 zákona č. 111/2006 Sb.)		
	i) ukončením nájmu bytu výpovědí podle Občanského zákoníku		
	j) exekucí movitého majetku		
	k) uzavíráním nových nájemních smluv na dobu určitou		
	l) jiným způsobem - uveďte prosím jakým způsobem:		
51.	Nabízí obec nájemníkům odstupné v případě, že uvolní byt ? (prosím zakroužkujte)	ano	ne
52.	Došlo při výstavbě nových obecních bytů v roce 2010 k participaci soukromého sektoru na financování výstavby? (prosím zakroužkujte)	ano	ne
53.	Závěrem Vám nabízíme prostor pro Vaše reakce , rovněž uvítáme doporučení , na co se v dotazníku zaměřit v příštím roce:		

¹⁾ o.z. = občanský zákoník

²⁾ o.s.ř. = občanský soudní řád

Poznámka k vyplnění dotazníku:

Pokud chcete k některým otázkám sdělit něco více, než se vejde do příslušné kolonky v dotazníku, jsou Vaše zkušenosti vítány (prosíme uveďte na zvláštní list).

Vítány budou i připomínky k výběru a formulaci otázek dotazníku pro zopakování celé akce v příštím roce.

Případné dotazy zodpoví:

Ing. Dana Chlupová

tel.: 542 423 107

Ing. Marie Polešáková, Ph.D.

tel.: 542 423 124

Ing. Ludmila Rohrerová

tel.: 542 423 131