

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra humanitních věd



Diplomová práce

Komunální bytová politika v Březové nad Svitavou

Vypracoval:

Bc. Martin Švancara

Vedoucí diplomové práce:

PhDr. RNDr. Michal Kubálek, Ph. D.

© 2010 ČZU v Praze

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra humanitních věd

Akademický rok 2008/2009

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Martin Švancara

obor Veřejná správa a regionální rozvoj - k.s. Litoměřice

Vedoucí katedry Vám ve smyslu Studijního a zkušebního řádu ČZU v Praze
čl. 17 odst. 2 určuje tuto diplomovou práci.

Název tématu: **Komunální bytová politika v Březové nad
Svitavou**

Struktura diplomové práce:

1. Úvod
2. Cíl práce a metodika
3. Literární rešerše
4. Sociodemografická, ekonomická a politická charakteristika Březové
5. Bytová politika v Březové: etapy výstavy
6. Závěr
7. Seznam literatury
8. Přílohy

Rozsah původní zprávy: 50 - 60 stran

Seznam odborné literatury:

BRŮNA, M. Veřejná správa (se zaměřením na obce). Praha: Institut pro místní správu Praha, 2006. ISBN: 80-86976-09-2

ČMEJREK, J., KOPŘIVA, R. Základy veřejné správy. Praha: Česká zemědělská univerzita, Provozně ekonomická fakulta, 2007. ISBN: 978-80-213-1626-3

KOCOUREK, J. Byty, nebytové prostory, nájem a vlastnictví bytů (7. vyd.). Praha: Eurounion, 2006. ISBN 80-7317-046-9

NEUFERT, Ernest. Navrhování staveb. Praha: Consultinvest International s.r.o., 2000. ISBN 80-901486-6-2

PEKOVÁ, J., PILNÝ, J., JETMAR, M. Veřejná správa a finance veřejného sektoru, 3. přepracované vydání. Praha: ASPI, 2008. ISBN: 978-80-7357-351-5

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

POMAHAČ, R., VIDLÁKOVÁ, O. Veřejná správa. Praha: C.H.Beck, 2002. ISBN: 80-7179-748-0

Vedoucí diplomové práce: **PhDr. RNDr. Michal Kubálek, Ph.D.**

Termín odevzdání diplomové práce: duben 2010


Vedoucí katedry




Děkan

V Praze dne: 15.12.2008

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci „Komunální bytová politika v Březové nad Svitavou“ vypracoval samostatně pod vedením vedoucího diplomové práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu použitých zdrojů na konci práce. Jako autor uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušil autorská práva třetích osob.

V Praze dne 30. 3. 2010

Bc. Martin Švancara

Poděkování

Rád bych touto cestou upřímně poděkoval vedoucímu mé diplomové práce panu PhDr. RNDr. Michalu Kubálkovi, Ph. D. za cenné rady, připomínky a trpělivost při zpracování této diplomové práce.

Své poděkování směřuji i k Mgr. Martinu Kissovi, který je dvanáct let starostou města Březová nad Svitavou a významnou měrou se zasloužil o jeho rozvoj. Je mi ctí, že se mohu po jeho boku na rozvoji města Březová nad Svitavou podílet i já.

Komunální bytová politika v Březové nad Svitavou

The Comunal Housing Policy in Březová nad Svitavou

Souhrn

Diplomová práce se souhrnně zabývá bytovou politikou v České republice, základními charakteristikami a subjekty bytové politiky, včetně jejich vlivu na bytovou politiku komunální úrovně, se zhodnocením motivace obce k výstavbě bytů z hlediska ekonomického a sociálního.

Detailně je rozpracována komunální bytová politika ve městě Březová nad Svitavou; je provedeno vyhodnocení přímého vlivu státem podporované bytové výstavby nových nájemních a sociálních bytů na růst počtu obyvatel, a to i z hlediska aspektu zvýšení daňové výtěžnosti do rozpočtu města. Práce ukazuje také vliv růstu počtu obyvatel na zvýšení počtu žáků v předškolním a školním zařízení města.

Summary

The diploma thesis deals with a housing policy in the Czech Republic, with its basic characteristics and with subject of the housing policy including its influence on the municipal level, part of the thesis describes municipality motivation to flat/housing construction from economic and social perspective.

The thesis focuses in detail on municipal housing policy of the city Březová nad Svitavou, direct effect of subsidized flat/housing construction on the population increase, mainly from the tax income perspective into the municipality budget. The thesis shows the influence of the population increase on number of children boost in nursery school and primary school.

Klíčová slova

Keywords

Bydlení

housing

Byt

flat

bytová politika

housing policy

bytová výstavba

housing development

obec

municipality

veřejný sektor

public sector

veřejný statek

public domain

Březová nad Svitavou

Březová nad Svitavou

Obsah

| | |
|--|----|
| Souhrn | 7 |
| Summary | 7 |
| Klíčová slova..... | 8 |
| Keywords | 8 |
| Obsah | 9 |
| 1. Úvod..... | 12 |
| 2. Cíl práce a metodika..... | 14 |
| 2.1. Cíl práce | 14 |
| 2.2. Metodika práce..... | 14 |
| 3. Literární rešerše..... | 17 |
| 3.1. Veřejná správa..... | 17 |
| 3.1.1. Definování veřejné správy | 17 |
| Činnosti veřejné správy..... | 20 |
| 3.1.2. Státní správa | 22 |
| 3.1.4. Územní samospráva | 23 |
| 3.2. Veřejný sektor a zajišťování veřejných statků | 26 |
| 3.2.1. Veřejné statky..... | 26 |
| 3.2.2. Vymezení a funkce veřejného sektoru | 28 |
| 3.3. Bydlení | 30 |
| 3.3.1. Význam bydlení | 31 |
| 3.3.2. Charakteristika bydlení jako statku..... | 32 |
| 3.3.3. Charakteristika základních skupin bydlení | 36 |
| 3.4. Bytová politika | 37 |
| 3.4.1. Role státu v bytové politice..... | 37 |
| 3.4.2. Cíle bytové politiky..... | 39 |
| 3.4.3. Nástroje bytové politiky..... | 41 |
| 3.4.4. Účast státu a obcí při zajišťování bydlení | 42 |
| 4. Sociodemografická, ekonomická a politická charakteristika Březové nad Svitavou .. | 45 |

| | |
|---|----|
| 4.1. Sociodemografická charakteristika | 45 |
| 4.1.1. Geografie a historie osídlení | 45 |
| 4.1.2. Současnost města | 46 |
| 4.1.3. Zajišťování potřeb obyvatel města – anketa. | 48 |
| 4.2. Politická charakteristika | 52 |
| 4.2.1. Komunální volby..... | 52 |
| 4.2.2. Zastupitelstvo a Rada města..... | 54 |
| 4.3. Ekonomická charakteristika | 57 |
| 4.3.1. Rozpočet města – příjmy..... | 57 |
| 4.3.2. Rozpočet města – výdaje..... | 59 |
| 4.3.3. Pozitiva vyrovnaného rozpočtu ve vztahu k dotacím | 60 |
| 5. Bytová politika v Březové nad Svitavou: etapy výstavby | 62 |
| 5.1. Bytová politika v Březové nad Svitavou..... | 62 |
| 5.1.1. Pojmy bytové výstavby | 62 |
| 5.1.2. Způsoby rozvoje bytového fondu v obci..... | 64 |
| 5.1.3. Financování projektu výstavby z hlediska motivu obce | 66 |
| 5.2. Územní plán | 68 |
| 5.2.1. Cíl územního plánu | 68 |
| 5.3. Etapy výstavby | 69 |
| 5.3.1. Stavební záměr | 69 |
| 5.3.2. I. etapa | 70 |
| 5.3.3. II. etapa..... | 71 |
| 5.3.4. III. etapa | 73 |
| 5.3.5. IV. etapa | 74 |
| 5.4. Bytová výstavba na území jižního Svitavska..... | 76 |
| 5.4.1. Bytová výstavba v jednotlivých obcích | 76 |
| 5.4.2. Porovnání lokalit výstavby sociálních bytů. | 77 |
| 5.5. Dopady výstavby v obci Březová nad Svitavou | 79 |
| 5.5.1. Růst počtu obyvatel..... | 79 |
| 5.5.2. Změny ve výši příjmů obce..... | 83 |

| | |
|---|----|
| 5.5.3. Změny v počtech žáků mateřské a základní školy..... | 85 |
| 5. 6. Bytová politika z pohledu obce..... | 89 |
| 6. Závěr | 91 |
| 7. Seznam použitých zdrojů | 93 |
| Monografické publikace..... | 93 |
| Právní předpisy a normy | 93 |
| Internetové zdroje..... | 95 |
| Zdroje z obecních úřadů a škol | 96 |
| 8. Přílohy | 97 |
| 8.1. Příloha č. 1 – Anketa: Zajišťování potřeb obyvatel Březové nad Svitavou..... | 97 |
| 8.1. Příloha č. 2 – Fotodokumentace bytové výstavby | 99 |

1. Úvod

Bytová politika se dotýká každého občana, a to více či méně ve všech jeho jednotlivých životních obdobích. Před rokem 1989 byla bytová politika založena na státu s myšlenkou, že stát se o bydlení postará. Jednalo se především o rozsáhlou výstavbu panelových domů, kde se v masivním měřítku budovaly bytové jednotky k uspokojování bytových potřeb občanů, převážně v městských aglomeracích, společnost se vyvíjela urbanizačním směrem.

Po roce 1989 došlo k celospolečenské transformaci spojené s utvářením funkční tržní ekonomiky. Souběžně se změnami v ekonomické oblasti dochází i k postupné přeměně bytové politiky, kdy stát přestal řešit bytovou otázku občanů státu. V roce 1999 však vláda České republiky přijala sedmiletou koncepci bytové politiky, jejímž základním cílem je vytvoření takové situace, kdy si každá domácnost bude moci nalézt odpovídající bydlení z hlediska prostoru, kvality a ceny. Vláda si stanovila priority v podobě kladení důrazu na větší podporu péče o bytový fond, především o nově vybudované či opravované byty, dále je kladen důraz na podporu vybraných skupin obyvatelstva, jako např. mladé rodiny, a výraznou podporu decentralizace bytové politiky, tedy z centrální úrovně převést bytovou politiku na kraje a obce.

Bytová politika i přesto vyžaduje intervenci státu. Vládní opatření v roce 1999 obsahuje zajištění postupného přechodu z regulovaného nájemného k systému přiměřené ochrany nájemníků a nájemců. Dále zajišťuje pomoc při výstavbě nízkonákladového nájemního bydlení, a to prostřednictvím Státního fondu rozvoje bydlení, který vznikl v roce 2000. Ve vztahu k výdajům domácnosti na bydlení stát zavedl centrální podporu občanům v podobě nárokové dávky na bydlení. Dále stát podporuje vybudování bytového fondu s charakteristikou tzv. chráněného bydlení, tedy bydlení pro sociálně slabé občany.

Bytová politika se stala i jedním z hlavních témat komunální politiky, především pro obce I. a II. typu, prostřednictvím níž představitelé těchto obcí chtějí zajistit prosperitu a rozvoj sídelního celku. Neznamená to však, že ostatní samosprávy, obce III. typu a statutární města, tuto oblast neřešily, ale mají k řešení bytové otázky vytvořeny lepší nejen ekonomické podmínky než menší obce.

Rozvoj bydlení je a bude vždy hlavním tématem pro obce a města, neboť nelze v politice nikdy opomenout dva aspekty: životní podmínky pro mladé rodiny a s tím ruku v ruce jdoucí aspekt zamezování úbytku obyvatel v obcích. Diplomová práce je zaměřena na sídelní celek Březová nad Svitavou, a to z pohledu bytové výstavby, osídlení a začleňování nových obyvatel do kulturního i všedního společenství obyvatel, s přímým vlivem na ekonomiku města.

2. Cíl práce a metodika

2.1. Cíl práce

Cílem diplomové práce je provést zhodnocení výsledků bytové politiky města Březová nad Svitavou jak z hlediska ekonomického, tak z hlediska rozvoje života v obci, a to na základě analýzy bytové politiky uvedené obce a vlivu bytové politiky státu na její utváření.

2.2. Metodika práce

Při zpracování diplomové práce je vycházeno především z odborné literatury, právních norem a předpisů týkajících se uvedené problematiky a v neposlední řadě byly využity osobní znalosti a zkušenosti autora, které nabyl v souvislosti se svou funkcí v místní samosprávě – autor je statutárním zástupcem města na pozici místostarosty.

Město Březová nad Svitavou je pro případovou studii vybráno záměrně z důvodu konkrétního způsobu aplikace státní bytové politiky. V práci bude popsána činnost zastupitelů města, kteří svým rozhodnutím o výstavbě bytových domů v obci aplikovali systém státní bytové politiky, který je zaměřen na rozvoj obcí jak v demografickém, tak ekonomickém směru, kdy v obci do 2000 tisíc obyvatel došlo vlivem výstavby ke značnému nárůstu obyvatel, a tedy k naplňování systému státní bytové politiky.

V úvodní části práce bude vymezena veřejná správa, její činnosti a charakterizováno základní členění na státní správu a samosprávu. V návaznosti na veřejnou správu bude charakterizován veřejný sektor (který je řízen veřejnou správou) a jeho funkce při zajišťování veřejných statků.

Dále bude tato část práce zaměřena na bydlení jako specifický druh veřejného statku, následně bude bydlení charakterizováno i z hlediska uspokojování základních lidských potřeb, v neposlední řadě bude provedeno jeho rozčlenění dle základních skupin bydlení. V návaznosti na bydlení se bude část práce věnovat bytové politice obecně; budou charakterizovány její cíle a nástroje, bude vymezena role státu a obcí v bytové politice a jejich úkoly při zajišťování bydlení.

V další části práce zaměřené konkrétně na obec, která je předmětem této případové studie, bude provedena socio-demografická charakteristika města Březová nad Svitavou, v jejím rámci bude provedena anketa mezi občany zaměřená na zajišťování potřeb obyvatel ve městě. Uvedená anketa bude podpůrným nástrojem, jehož cílem je zjištění skutečnosti, zda obyvatelé vnímají Březovou nad Svitavou jenom jako prostor, kde shodou určitých okolností bydlí, nebo jako obec s vlastním komunitním životem, na kterém by se rádi aktivně podíleli. Toto zjištění je následně využitelné při utváření konkrétní bytové politiky obce. Dále bude vypracována ekonomická charakteristika (zahrnující příjmy a výdaje rozpočtu města) a charakteristika politická s konkrétním zaměřením na komunální volby.

Další praktická část práce se bude zabývat konkrétní realizací komunální bytové politiky; budou charakterizovány způsoby rozvoje bytového fondu a možnosti jeho financování, představen územní plán a následně bude provedena deskripce jednotlivých etap výstavby bytových domů ve městě Březová nad Svitavou, včetně rozboru jejich financování. Bude provedeno srovnání výstavby v Březové nad Svitavou s ostatními lokalitami v oblasti jižního Svitavska. Následně bude provedeno hodnocení dopadů bytové výstavby z hlediska rozpočtu města, růstu počtu obyvatel a žáků v předškolních a školních zařízeních ve městě.

Diplomová práce zhodnotí vliv demografických faktorů na osídlování lokalit v rámci jižního Svitavska, kdy jen výstavba jako taková nemá vliv na osídlování venkovských

obcí do 2000 obyvatel, ale rozhoduje i umístění obce, dopravní a občanská obslužnost obyvatel.

Závěrem bude provedeno shrnutí dopadů bytové výstavby v Březové nad Svitavou a bude prokázán přímý vliv bytové výstavby na růst počtu obyvatel, zvýšení příjmů rozpočtu a růst počtu žáků ve školních zařízeních města.

3. Literární rešerše

3.1. Veřejná správa

3.1.1. Definování veřejné správy

Definovat veřejnou správu lze z mnoha hledisek; v odborné literatuře jsou uváděny různé definice veřejné správy. Veřejná správa je obvykle chápána jako „*souhrn záměrných činností, které nejsou zákonodárstvím, soudnictvím ani vládou, kterými se realizují rozhodnutí volených orgánů, uvádějí se do praxe ustanoveními zákonů a podzákoných předpisů, zabezpečují se úkoly ve veřejném zájmu, a to na úrovni státu i územní samosprávy.*“¹ Toto pojetí je nazýváno **funkčním pojetím** veřejné správy. Jedná se o zabezpečení úkolů, za které odpovídají subjekty veřejné správy.

Subjektem veřejné správy v České republice je:

- stát,
- veřejnoprávní korporace – tedy právnické osoby s personálním substrátem; podle charakteru právnické osoby rozlišujeme:
 - územní charakter veřejnoprávní korporace – kraje a obce,
 - osobní charakter veřejnoprávní korporace (jedná se o tzv. zájmovou samosprávu) – např. profesní komory,
 - věcný charakter veřejnoprávní korporace – např. sdružení vlastníků,
- veřejné fondy, nadace a další subjekty nekorporačního typu – jedná se o právnické osoby s majetkovým základem, např. nadace, nadační fondy apod.,
- subjekty smíšeného typu – veřejné ústavy, podniky,
- určité právnické osoby a fyzické osoby, kterým zákon svěřuje veřejné úkoly.

¹ PEKOVÁ, J., PILNÝ, J., JETMAR, M. *Veřejná správa a finance veřejného sektoru*, 3. přepracované vydání. Praha: ASPI, 2008. ISBN 978-80-7357-351-5, str. 85.

Výkon veřejné správy zajišťují orgány a instituce zřízené za tímto účelem; ty mají vymezené kompetence, tedy působnost v rozsahu stanoveném ústavou nebo zákonem. Jde o vymezení pravomocí a odpovědnosti jednotlivých orgánů a institucí veřejné správy při výkonu činností jako je spravování, služba, organizování, rozhodování, dozor. Jiné pojetí tedy představuje veřejná správa jako „*souhrn institucí, které tuto činnost vykonávají přímo, či zprostředkovaně.*“² Jedná se o **organizační** nebo také **institucionální pojetí** veřejné správy. Organizační uspořádání veřejné správy a její činnost je obvykle zakotvena v ústavě příslušného státu a v dalších zákonech.

Mezi instituce veřejné správy se v České republice zahrnuje:

- prezident republiky – pravomoci jsou dány Ústavou ČR,
- vláda – nese odpovědnost za výkon státní správy, a to i státní správy, která je v rámci přenesené působnosti přenášena na územní samosprávu (kraje, obce),
- ministerstva,
- ostatní ústřední správní orgány,
- územní správní orgány,
- veřejné ozbrojené a neozbrojené sbory,
- orgány územní samosprávy (orgány krajů a obcí),
- ostatní instituce – např. vysoké školy, profesní komory, nadace apod.

Další hledisko, které je označováno jako **legalistické**, je typické legalistickým přístupem k veřejné správě – moc, která je realizovaná prostřednictvím příslušných institucí, je legalizovaná právním řádem. „*Z právního hlediska je veřejná správa vykonavatelem zákonů a má úzký vztah na správní právo.*“³

² PEKOVÁ, J., PILNÝ, J., JETMAR, M. *Veřejná správa a finance veřejného sektoru*, 3. přepracované vydání. Praha: ASPI, 2008. ISBN 978-80-7357-351-5, str. 85.

³ PEKOVÁ, J., PILNÝ, J., JETMAR, M. *Veřejná správa a finance veřejného sektoru*, 3. přepracované vydání. Praha: ASPI, 2008. ISBN 978-80-7357-351-5, str. 86.

V České republice právní řád zahrnuje (seřazeno sestupně podle právní síly):

- ústavu, ústavní zákony,
- zákony, zákonná opatření,
- podzákonné předpisy – obecně závazné vyhlášky krajů a obcí v samostatné působnosti,
- odvozené právní předpisy – nařízení vlády, vyhlášky ministerstev, nařízení krajů a obcí v přenesené působnosti apod.,
- normy mezinárodního práva (pokud jsou ratifikovány a vyhlášeny, mají přednost před zákonem).

Systemy a modely veřejné správy prošly v různých oblastech Evropy i světa odlišným historickým vývojem. „V evropském právním prostoru se obvykle uvažuje o třech až čtyřech velkých systémech veřejné správy, úzce spjatých s tradicí vývoje v mateřských státech.“⁴ Obvykle se rozlišuje především kontinentální a ostrovní tradice, kontinentální je obvykle dále rozlišena na francouzskou a německou, v některých rozlišeních se objevuje i tradice skandinávská (nordická). Terminologicky se pro toto rozdělení ustálilo označení systémů jako:

- anglo-saský, který vychází z britské ostrovní tradice (a jisté izolovanosti),
- francouzský, vycházející z tradice centralizmu,
- německý, který může být označován také jako středoevropský a který těží z tradice federalizmu a decentralizace,
- skandinávský, který propojuje některé prvky z modelů anglo-saského a německého.

Ze soudobého hlediska je na veřejnou správu nahlíženo jako na typický interdisciplinární objekt, tedy jako na objekt, který je předmětem zájmu mnoha oborů politologie, sociologie, ekonomie, práva atd. Předmětem studia veřejné správy může být

⁴ POMAHAČ, R., VIDLÁKOVÁ, O. *Veřejná správa*. Praha: C. H. Beck, 2002. ISBN 80-7179-748-0, str. 39.

veřejná správa jako určitá složitá sociální skutečnost – cílem je pak popis této skutečnosti. Poznávání v oblasti veřejné správy může být také soustředěno na systém pravidel, technik a procesů, ve kterých a kterými je veřejná správa uskutečňována.

3.1.2. Činnosti veřejné správy

Veřejnou správu lze z hlediska jejího fungování charakterizovat jako veřejnou správu v materiálním smyslu a ve formálním smyslu. V **materiálním smyslu** je veřejná správa souhrnem správních činností vykonávaných ve veřejném zájmu, a to na ústřední, regionální i místní úrovni.⁵ Tyto správní činnosti jsou financovány z veřejných rozpočtů, lze je kvantifikovat. Ve **formálním smyslu** je veřejná správa činnostmi organizačních jednotek a osob, jimiž jsou buď správní úřady jakožto přímí nositelé veřejné správy, nebo úřední osoby vykonávající úkony správní povahy anebo zařízení v postavení nepřímých subjektů veřejné správy. Z tohoto hlediska se při jednotlivých činnostech veřejné správy uplatňuje dělba moci – na zákonodárnou, výkonnou a soudní moc.

Jednotlivé orgány veřejné správy a jejich instituce, které zajišťují činnosti ve veřejné správě, mají vymezenou působnost zákonem, prováděcím předpisem apod. Působnost je rozlišována podle několika hledisek, nejčastěji se lze setkat s rozlišením věcné a územní působnosti. **Věcná působnost** se vztahuje k předmětu činnosti orgánu veřejné správy, určuje, v jakých věcných záležitostech daný orgán působí. Jako příklad věcné působnosti lze uvést jednotlivá ministerstva působící v oblasti školství, sociální oblasti, v oblastech obrany a bezpečnosti apod.

⁵ ČMEJREK, J., KOPŘIVA, R. *Základy veřejné správy*. Praha: Česká zemědělská univerzita v Praze, 2008. ISBN 978-80-213-1626-3, str. 6.

Dalším druhem působnosti je „**územní působnost**, která se váže k místu, k území, kde se realizuje věcná působnost daného orgánu, instituce“.⁶ Územní působnost určuje rozsah působnosti příslušného orgánu veřejné správy – zda se jedná o působnost na místní (komunální) úrovni, popř. krajské nebo celostátní úrovni.

Lze se také setkat s rozlišením **funkční působnosti**, která je uplatňována např. ve správním, přestupkovém nebo odvolacím řízení. **Časová působnost** znamená, že působnost příslušného orgánu, příslušné instituce je omezena určitým časovým limitem, v případě osobní působnosti je působnost přenesena na určitou osobu v souvislosti s výkonem její funkce.

Pro zajišťování jednotlivých činností jsou institucím veřejné správy určeny ex ante pravomoci, „*tzn. jakou moc (charakter a rozsah) má příslušná instituce ve veřejné správě v rámci své činnosti*“.⁷ Pravomoci orgánů a institucí veřejné správy jsou jednoznačně určeny zákonem – mohou vykonávat pouze to, co je jim zákonem uloženo.

Činnost veřejné správy podléhá veřejné kontrole, a to ze strany volených orgánů na příslušné úrovni, speciálně zřizovaných kontrolních orgánů i ze strany občanů (např. jejich účastí v kontrolních orgánech obcí, krajů). Vlastní provádění kontroly zajišťují orgány státní správy (např. příslušná ministerstva) a orgány územní samosprávy, a to především v přenesené působnosti, zčásti i v samostatné působnosti (např. kontrolní výbory a kontrolní komise obce, resp. kraje), zvláštní postavení v systému kontroly mají např. Nejvyšší kontrolní úřad, úřad ombudsmana apod.

⁶ PEKOVÁ, J., PILNÝ, J., JETMAR, M. *Veřejná správa a finance veřejného sektoru*, 3. přepracované vydání. Praha: ASPI, 2008. ISBN 978-80-7357-351-5, str. 88.

⁷ PEKOVÁ, J., PILNÝ, J., JETMAR, M. *Veřejná správa a finance veřejného sektoru*, 3. přepracované vydání. Praha: ASPI, 2008. ISBN 978-80-7357-351-5, str. 88.

3.1.3. Státní správa

Veřejná správa se obecně rozděluje na státní správu a samosprávu. V České republice **státní správa** zahrnuje orgány se všeobecnou působností (vláda) a orgány se specializovanou působností (ministerstva a ostatní ústřední orgány, územní správní orgány apod.). Úkolem státní správy je především koncepční, koordinační a kontrolní činnost.

Mezi instituce státní správy lze v České republice zahrnout:⁸

- parlament, který je dvoukomorový – tvoří ho Poslanecká sněmovna a Senát; je zákonodárným orgánem (představuje zákonodárnou moc),
- prezidenta republiky,
- vládu, která je vrcholným orgánem výkonné moci; je přímým vykonavatelem rozhodnutí parlamentu, řídí, koordinuje a kontroluje činnost ministerstev a ostatních orgánů státní správy, má právo zákonodárné iniciativy a právo vydávat nařízení vlády,
- ústřední orgány státní správy – především jednotlivá ministerstva a dále ostatní ústřední orgány (např. Úřad pro ochranu hospodářské soutěže, Český statistický úřad), jejichž činnost je vymezena vždy zvláštním zákonem,
- orgány státní správy s celostátní působností – jedná se o orgány zřizované v rámci daného ministerstva (např. Státní veterinární správa),
- ostatní dekoncentrované orgány státní správy; jsou zřizovány ústředními orgány státní správy jako „*detašovaná dekoncentrovaná pracoviště zajišťující státní správu ve městech či obcích (tedy blíže k občanovi) ve správních obvodech okresů a krajů (v ČR se někdy označují jako dekoncentráty).*“⁹

⁸ Dle PEKOVÁ, J., PILNÝ, J., JETMAR, M. *Veřejná správa a finance veřejného sektoru*, 3. přepracované vydání. Praha: ASPI, 2008. ISBN 978-80-7357-351-5, str. 103.

⁹ PEKOVÁ, J., PILNÝ, J., JETMAR, M. *Veřejná správa a finance veřejného sektoru*, 3. přepracované vydání. Praha: ASPI, 2008. ISBN 978-80-7357-351-5, str. 106.

Jednotlivá ministerstva a ústřední správní orgány jsou v České republice zřízeny tzv. kompetenčním zákonem (zákon č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy ČR). „V působnosti ústředních správních úřadů je několik set podřízených správních úřadů, ale i organizační složky státu, které nejsou správními úřady, a státní příspěvkové organizace.“¹⁰

3.1.4. Územní samospráva

„Územní samospráva je forma veřejného vládnutí (veřejné moci) a veřejné správy.“¹¹ Jedná se o realizaci práva občanů na vlastní samosprávu na určitém území, a to na základě působnosti dané příslušnými zákony; stát přenechává část výkonu veřejné správy jiným subjektům.

Územní samospráva v České republice plní dvě základní funkce:¹² samosprávnou – zahrnující činnosti vykonávané v tzv. samostatné působnosti, a přenesenou – výkon státní správy v přenesené působnosti.

Pro úspěšné plnění funkcí územní samosprávy jsou potřebné určité předpoklady; jedním z těchto předpokladů je příslušná **legislativa**, tzn. zákony, které vymezují pravomoci, úkoly a postavení územní samosprávy, a tím umožňují vykonávat všechny její funkce. Neméně významné z hlediska fungování územní samosprávy jsou **ekonomické předpoklady**, mezi které lze zařadit:

¹⁰ ČMEJREK, J., KOPŘIVA, R. *Základy veřejné správy*. Praha: Česká zemědělská univerzita v Praze, 2008. ISBN 978-80-213-1626-3, str. 21.

¹¹ PEKOVÁ, J., PILNÝ, J., JETMAR, M. *Veřejná správa a finance veřejného sektoru*, 3. přepracované vydání. Praha: ASPI, 2008. ISBN 978-80-7357-351-5, str. 108.

¹² PEKOVÁ, J., PILNÝ, J., JETMAR, M. *Veřejná správa a finance veřejného sektoru*, 3. přepracované vydání. Praha: ASPI, 2008. ISBN 978-80-7357-351-5, str. 113–114.

- vlastní majetek a právo s ním hospodařit; tento majetek přešel do vlastnictví subjektů územní samosprávy bezúplatně na základě příslušných zákonů,¹³
- vlastní příjmy, resp. možnost získávat vlastní finanční prostředky (vlastní daňové a nedaňové příjmy – územní samospráva může samostatně rozhodovat především o nedaňových příjmech, např. z prodeje a pronájmu majetku),
- vlastní rozpočet; územní samospráva sestavuje a hospodaří podle vlastního rozpočtu.

Základním článkem územní samosprávy je **obec**. Obec je základním územním samosprávným společenstvím občanů; tvoří územní celek, který je vymezen hranicí území obce, je veřejnoprávní korporací, má vlastní majetek, vystupuje v právních vztazích svým jménem a nese odpovědnost z těchto vztahů vyplývajících.¹⁴ Obec je vymezena třemi základními znaky:¹⁵

- území; obec jako základní územní samosprávný celek se může rozkládat na jednom nebo několika katastrálních územích,
- obyvatelé; obyvatelem obce je osoba, která je státním občanem České republiky a je v obci hlášena k trvalému pobytu,
- samospráva veřejných záležitostí v katastrálním území obce, tzn. působnost.

Obec má právo na samosprávu v záležitostech, o kterých může samostatně rozhodovat, vykonává veřejnou správu v **samostatné působnosti**; pravomoci v rámci samostatné působnosti jsou upraveny zákonem. O výkonu veřejné správy v samostatné působnosti rozhodují volené orgány (zastupitelstvo), které vlastní realizaci rozhodnutí

¹³ Zákon č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí a majetku České republiky do vlastnictví obcí, ve znění pozdějších předpisů. Zákon č. 157/2000 Sb., o přechodu některých věcí, práv a závazků z majetku České republiky do majetku krajů, ve znění pozdějších předpisů. Zákon č. 290/2002 Sb., o přechodu některých dalších věcí, práv a závazků České republiky na kraje a obce, občanská sdružení působící v oblasti tělovýchovy a sportu a o souvisejících změnách a o změně zákona č. 157/2000 Sb., o přechodu některých věcí, práv a závazků z majetku České republiky do majetku krajů, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁴ Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení).

¹⁵ PEKOVÁ, J., PILNÝ, J., JETMAR, M. *Veřejná správa a finance veřejného sektoru*, 3. přepracované vydání. Praha: ASPI, 2008. ISBN 978-80-7357-351-5, str. 119.

svěřují výkonným orgánům obce. V rámci **přenesené působnosti** obce zajišťují výkon státní správy; tyto činnosti realizují výkonné orgány obce, které jsou z hlediska výkonu státní správy podřízeny orgánům státní správy. Podle přenesené působnosti se rozlišuje několik kategorií obcí:

- obce,
- obce s matričním úřadem,
- obce se stavebním úřadem,
- obce s pověřeným obecním úřadem,¹⁶
- obce s rozšířenou působností.¹⁷

Obec, která má alespoň 3000 obyvatel, je městem, pokud tak stanoví předseda Poslanecké sněmovny po vyjádření vlády.¹⁸ Novelou zákona o obcích bylo stanoveno, že městem je i obec, která byla městem přede dnem 7. května 1954, pokud o to požádá předsedu Poslanecké sněmovny.¹⁹

V této novele je obnovena i další kategorie obce – městys. Obec je městysem, pokud tak stanoví předseda Poslanecké sněmovny po vyjádření vlády, nebo obec, která byla oprávněna užívat označení městys přede dnem 7. května 1954 a požádá o to předsedu Poslanecké sněmovny. Zvláštní postavení mají tzv. statutární města; území statutárních měst se dále může členit na městské části nebo městské obvody s vlastními orgány samosprávy.

¹⁶ Podrobněji zákon č. 314/2002 Sb., o stanovení obcí s pověřeným obecním úřadem a stanovení obcí s rozšířenou působností, ve znění pozdějších předpisů. Vyhláška Ministerstva vnitra ČR č. 388/2002 Sb.

¹⁷ Podrobněji zákon č. 314/2002 Sb., o stanovení obcí s pověřeným obecním úřadem a stanovení obcí s rozšířenou působností, ve znění pozdějších předpisů. Vyhláška Ministerstva vnitra ČR č. 388/2002 Sb.

¹⁸ Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů.

¹⁹ Zákon č. 234/2006 Sb., kterým se mění zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 182/1993 Sb., o Ústavním soudu, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 22/2004 Sb., o místním referendu a o změně některých zákonů a zákon č. 312/2000 Sb., o úřednicích územních samosprávných celků a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 46/2004 Sb.

Vyšším stupněm územní samosprávy v ČR je **kraj**. Kraj je územní společenství občanů, má právo na samosprávu, kterou vykonává v rozsahu stanoveném zákonem a v souladu s potřebami kraje, je veřejnoprávní korporací, má vlastní majetek, v právních vztazích vystupuje svým jménem a nese odpovědnost z těchto vztahů vyplývajících.²⁰ Stejně jako obec je i kraj jako vyšší územně samosprávný celek vymezen základními znaky:

- území, které je dáno hranicemi kraje,
- obyvatelé; obyvatelem kraje je osoba, která je občanem ČR a má trvalý pobyt v obci na území kraje nebo ve vojenském újezdu v územním obvodu kraje,
- právo na samosprávu, tzn. samostatná působnost.

3.2. Veřejný sektor a zajišťování veřejných statků

3.2.1. Veřejné statky

Veřejné statky jsou jedním z typů ekonomických statků, které jsou produktem ekonomických činností. Pojmeme statek se obecně označují předměty, které slouží k uspokojování lidských potřeb; dle původu se statky třídí na ekonomické statky a volné statky – ty jsou pro člověka volně dostupné v přírodě (v některých případech s určitým omezením).

Ekonomické statky lze třídit podle několika hledisek, nejčastěji se používá třídění dle ekonomického hlediska, tedy podle „*charakteru spotřeby a podle místa a způsobu rozhodování o statcích a jejich financování*“, na:²¹

- soukromé statky, označované také jako privátní statky nebo statky individuální spotřeby; soukromé statky lze dále rozčlenit na spotřební statky (krátkodobé

²⁰ Zákon č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů.

²¹ PEKOVÁ, J., PILNÝ, J., JETMAR, M. *Veřejná správa a finance veřejného sektoru*, 3. přepracované vydání. Praha: ASPI, 2008. ISBN 978-80-7357-351-5, str. 49.

spotřeby – např. potraviny, nebo dlouhodobé spotřeby – např. automobil) a kapitálové statky (jedná se o statky využívané k další výrobě (např. stroje),

- **veřejné statky**; jedná se o statky kolektivní spotřeby, které lze dále rozčlenit na čisté veřejné statky a smíšené veřejné statky,
- hraniční statky; tyto statky nelze přesně zařadit ani do jedné z předchozích skupin.

Veřejné statky vznikají v důsledku tzv. tržního selhání, ve většině případů se jedná o netržní statky, tzn., že neprocházejí trhem – o jejich produkci se rozhoduje mimo trh veřejnou volbou (na úrovni státu nebo na úrovni územní samosprávy) a jejich cena je stanovena administrativně, popř. polotržní statky, které procházejí trhem, ale jejich cena je stanovena na základě různých diskriminačních opatření ze strany státu. Veřejné statky jsou spotřebovávány kolektivně, jsou užitečné pro společnost jako celek, a proto je jejich zabezpečování veřejným zájmem.

Čisté veřejné statky jsou charakterizovány několika znaky:

- nedělitelnost spotřeby; spotřeba těchto statků je nedělitelná v kvantitě i kvalitě, nelze stanovit podíl jednotlivce na jejich spotřebě (např. armáda),
- nevylučitelnost ze spotřeby – jednotlivci nelze zabránit spotřebovat tyto statky; problémem, se kterým se lze v tomto případě setkat, je problém černého pasažéra (veřejný statek spotřebovává i ten, kdo se nepodílí na jeho financování),
- nesoutěživost (nerivalita) mezi jednotlivými uživateli; spotřeba jednoho subjektu nesnižuje užitek ostatních subjektů,
- spotřeba jedním uživatelem nesníží nabídku statku pro ostatní, neubírá možnost spotřebovat tento statek jiným uživatelem.

Smíšené veřejné statky se od čistých veřejných statků v některých parametrech liší, i zde však platí, že kvalita (standard veřejného statku) není dělitelná mezi jednotlivce. Naopak kvantita je dělitelná, je možné poměrně přesně určit podíl jednotlivce na

spotřebě takového statku. „Lze tudíž i ocenit tuto spotřebu, lze stanovit uživatelský poplatek jako modifikovanou cenu za jednotku spotřeby veřejného statku“.²² O tom, zda bude daný smíšený veřejný statek využívat, rozhoduje buď sám jedinec, jedná se o tzv. fakultativní spotřebu (např. u veřejné hromadné dopravy), nebo v případě preferovaných veřejných statků je jejich spotřeba přikázána zákonem – stát se v tomto případě chová paternalisticky (např. povinná školní docházka).

3.2.2. Vymezení a funkce veřejného sektoru

Veřejný sektor je důležitou součástí národního hospodářství. „Veřejný sektor zabezpečuje svou produkcí významnou část ekonomických statků – především veřejné statky.“²³ Organizace veřejného sektoru zajišťují veřejné statky z různých oblastí, např. vzdělávání, zdravotnictví, sociální péče apod., a to na základě pravomocí stanovených příslušným zákonem. Veřejný sektor lze tedy vymezit jako tu část národního hospodářství:

- která zabezpečuje veřejné statky,
- která je financována z veřejných rozpočtů,
- která je řízena veřejnou správou,
- ve které se rozhoduje veřejnou volbou – o produkci veřejných statků,
- která podléhá veřejné kontrole.

Veřejný sektor plní řadu funkcí, v souhrnu se jedná především o odstraňování nebo zmírňování následků tržních selhání nebo vytváření podmínek, které umožňují tržním selháním předcházet. Tradiční funkcí veřejného sektoru je **alokační funkce**, která napomáhá k efektivní alokaci daných zdrojů – jedná se o rozhodování, jaké statky

²² PEKOVÁ, J., PILNÝ, J., JETMAR, M. *Veřejná správa a finance veřejného sektoru*, 3. přepracované vydání. Praha: ASPI, 2008. ISBN 978-80-7357-351-5, str. 52.

²³ PEKOVÁ, J., PILNÝ, J., JETMAR, M. *Veřejná správa a finance veřejného sektoru*, 3. přepracované vydání. Praha: ASPI, 2008. ISBN 978-80-7357-351-5.

budou zajišťovány, resp. které statky budou zahrnuty mezi čisté a smíšené veřejné statky. **Distribuční (redistribuční) funkcí** je zajištěna distribuce veřejných statků, resp. přerozdělování příjmů (např. sociální transfery). **Kontrolní funkce** pak zajišťuje efektivitu vynaložených prostředků, zda jsou v souladu s veřejným zájmem. Mezi další významné funkce veřejného sektoru patří **stabilizační funkce** – stát provádí stabilizační politiku za pomoci monetárních a fiskálních nástrojů, zajišťuje tak stabilitu ekonomického prostředí. Regulační zásahy státu, které tlumí nežádoucí vývoj ekonomiky (inlace, nezaměstnanost), se řadí do **regulační funkce**, naopak podpora a ovlivňování subjektů žádoucím směrem ze strany státu je **funkcí stimulační**.

Veřejný sektor má svou **strukturu**; jednou z možností je jeho členění na jednotlivé sektory podle charakteru uspokojování potřeb na sektor společenských potřeb, lidského faktoru, poznání a informací, existenčních jistot, technické infrastruktury a soukromých statků.

Nejstarší součástí veřejného sektoru je **sektor společenských potřeb**, který produkuje čistě veřejné statky, jejichž prostřednictvím jsou uspokojovány potřeby organizovaného uspořádání společnosti (zajišťuje veřejná správa), obrany před vnějším nepřítelem (armáda), ochrany před vnitřním nepřítelem (policie) a potřeba spravedlivého jednání (justice).

Mezi základní úkoly **sektoru lidského faktoru** patří zachování, zkvalitňování a rozvoj lidského faktoru, jedná se především o uspokojení potřeb vzdělávání (školství), uchování a zkvalitňování zdraví (zdravotnictví) a péče o ty, kteří jsou odkázáni na pomoc druhých (sociální služby). Pro tento sektor jsou charakteristické smíšené veřejné statky – jejich spotřeba je individuální, tržní mechanismus je zde nahrazen nebo regulován veřejnými programy pro jejich zajištění.

Do **sektoru poznání a informací** patří především věda a výzkum, uchování a distribuce informací, ale také masmédiá; i zde se ve většině případů jedná o produkci

smíšených veřejných statků (např. výzkum bývá financován z veřejných rozpočtů, ale částečně i soukromým sektorem).

Sektor existenčních jistot se bezprostředně dotýká každého člena společnosti v různých etapách jeho života – jedná se především o sociální zabezpečení, politiku zaměstnanosti, ale i o tvorbu a ochranu životního prostředí.

Sektor technické infrastruktury vytváří soubor podmínek nutných k zajištění fungování ekonomiky – patří sem především rozvody vody, energií, odpadové hospodářství (kanalizace, čistírny odpadních vod, spalovny, skládky), doprava a spoje.

Kategorií do určité míry odlišnou od předchozích je **sektor soukromých statků**; jak už vyplývá z jeho názvu, jedná se o produkci soukromých statků, které jsou ovšem důležité nejen pro daného jednotlivce, ale jsou považovány za důležité celou společností, zkvalitňují život celé společnosti. Do této kategorie statků se řadí **bydlení**, které patří mezi základní lidské potřeby; byt či dům je považován za soukromý statek, ovšem jeho zajištění je investičně náročné, proto je v určitých případech nutná intervence ze strany veřejného sektoru na zajištění tohoto statku. Jedná se především o situace, kdy jednotlivec nemůže potřebu bydlení uspokojit vlastními silami, a tato situace by mohla v důsledcích vést k negativním společenským jevům.

3.3. Bydlení

Bydlení, byt, obydlí – pojmy, se kterými se lze často setkat; v České republice ovšem neexistuje přesná definice ani jednoho z těchto pojmů. Termín bydlení je obvykle používán „*k popisu bydlení všeobecně či bytového fondu v určité oblasti*“²⁴, pojmem byt

²⁴ POLÁKOVÁ, O. a kolektiv. *Bydlení a bytová politika*. Praha: Ekopress, s. r. o., 2006. ISBN 80-86929-03-5, s. 12.

se označuje jednotlivá bytová jednotka – toto užívání daných pojmů se objevuje ve většině odborných publikací, a bude proto využito i v následujícím textu.

3.3.1. Význam bydlení

Bydlení má pro člověka zvláštní význam, v lidském životě zaujímá zvláštní postavení pro většinu lidí je místem, kde prožívají velkou část svého života. Bydlení je také významnou složkou základních lidských potřeb; v hierarchii potřeb se řadí na druhé místo hned za první základní lidskou potřebu – potřebu výživy.

Právo na bydlení (byt) je zakotveno i ve Všeobecné deklaraci lidských práv, článek 25: „Každý má právo na takovou životní úroveň, která by byla s to zajistit jeho zdraví a blahobyt i zdraví a blahobyt jeho rodiny, počítajíc v to zejména výživu, šatstvo, byt a lékařskou péči, jakož i nezbytná sociální opatření...“.²⁵ Právo na bydlení je součástí mnoha mezinárodních úmluv, v některých zemích je obsaženo přímo v ústavě. Nejedná se však o právo jednotlivce nárokovat si nebo určitým způsobem si vynucovat poskytnutí bydlení státem, obcí apod.; toto právo lze chápat pouze jako určitou formu „odpovědnosti veřejných institucí směrem k občanovi a jeho rodině“.²⁶ Naopak součástí právního systému demokratických států bývá např. zákonné právo na ochranu před násilným vystěhováním, formou právních norem je upraveno i respektování bytu jako soukromého prostředí.

²⁵ *Všeobecná deklarace lidských práv*. Informační centrum OSN v Praze [online]. c2009 [cit. 10. ledna 2009]. Dostupné z WWW: <<http://www.osn.cz/dokumenty-osn/soubory/vseobecna-deklarace-lidskych-prav.pdf>>.

²⁶ POLÁKOVÁ, O. a kolektiv. *Bydlení a bytová politika*. Praha: Ekopress, s. r. o., 2006. ISBN 80-86929-03-5, s. 11.

3.3.2. Charakteristika bydlení jako statku

Bydlení lze společně s výživou a odíváním označit jako základní **spotřební statek**. Jednou ze základních charakteristik bytu je to, že je spotřebním zbožím; přesněji nezbytným spotřebním zbožím, protože bez bydlení není možný život na slušné úrovni. „Byt je předmětem spotřeby, který vytváří užitek ve formě vybavení bytu, které jednotlivci a rodiny potřebují či chtějí.“²⁷ S termínem byt jako předmět spotřeby úzce souvisí jiný často používaný pojem – domov. Domov v sobě zahrnuje nejen přístřeší, které je ochranou před nepříznivými vlivy okolí, ale poskytuje i méně hmatatelné užitky, jako je např. pocit bezpečí a jistoty, nebo sociální status, který souvisí s polohou, velikostí, vybavením bytu apod.

Bydlení jako spotřební statek je zbožím dlouhodobé spotřeby a jako takový představuje **investici**, která bude mít určitou formu výnosu. V případě vlastnického bydlení se jedná o soukromou investici domácnosti, výnosem je výnos z nájemného nebo kapitálový výnos. Byt ale může být i investicí veřejnou, např. bytový fond obce, výnosem z veřejné investice je především společenský užitek, nikoliv komerční (zisk). Tyto výnosy nelze jednoduše kvantifikovat jako např. výnos z nájemného, lze je pouze posoudit z hlediska společenského přínosu, např. jako službu nízkopříjmovým domácnostem. Mezi společenské výnosy bydlení patří i to, že významně ovlivňuje sociální rozvoj člověka v oblasti partnerských vztahů, rodinného života, výchovy dětí apod., vytváří podmínky pro rozvoj postojů a chování jednotlivce a determinuje uspokojování řady dalších potřeb (zdraví, vzdělávání atd.)

Bydlení je velmi **heterogenní statek** – jednotlivé byty, domy a jiná obydlí se navzájem odlišují v řadě charakteristik jako je velikost, kvalita použitých materiálů, poloha (lokalita), okolí veřejného prostranství, dostupnost zdravotnických zařízení a

²⁷ POLÁKOVÁ, O. a kolektiv. *Bydlení a bytová politika*. Praha: Ekopress, s. r. o., 2006. ISBN 80-86929-03-5, s. 13.

škol, kvalita infrastruktury aj. Určitým specifikem bydlení je jeho fixace v prostoru (která vyplývá z charakteru bytu či domu jako nemovitosti), nelze ho tedy jednoduše přemístit někam jinam.

Při volbě a investici do bydlení hraje významnou roli právě tato skutečnost; domácnosti se rozhodují nejen na základě ceny, ale i podle umístění (polohy) bytu, dostupnosti a kvality služeb v okolí bydliště, vzdálenosti do zaměstnání apod. Případné přestěhování je spojeno s vysokými náklady, a to nejen peněžními; postoj většiny domácností i jednotlivců ke změně místa bydliště je spíše negativní, svou roli zde hrají i emoce (vztah k místu bydliště, tradice, zděděné vzory jednání apod.), nalezení nového bydlení a přestěhování je i časově náročné. Znalost jednotlivých specifík bydlení je nezbytná nejen s ohledem na jeho význam pro jednotlivce, ale i s ohledem na význam bydlení pro celou společnost.

Protože je bydlení statkem, lze charakterizovat i poptávku po tomto statku a jeho nabídku. Při pořizování bydlení je nejdůležitější rozhodnutí, zda se poptávající zaměří na nájemní bydlení nebo vlastnické bydlení; tato volba je ovlivněna celou řadou faktorů, které lze rozdělit do tří základních skupin:

1. demografické a sociální faktory,
2. finanční faktory,
3. politika státu.

Do skupiny **demografických a sociálních faktorů** se řadí především významné současné demografické trendy – zvyšuje se věk poptávajících, častěji se lze setkat s domácnostmi jednotlivců (delší etapa života mimo manželství), neformální soužití partnerů, v průběhu času se projeví i nižší porodnost apod. Významným faktorem poptávky je dále tzv. status domácnosti.²⁸ Souvisí s tím, že řada domácností není

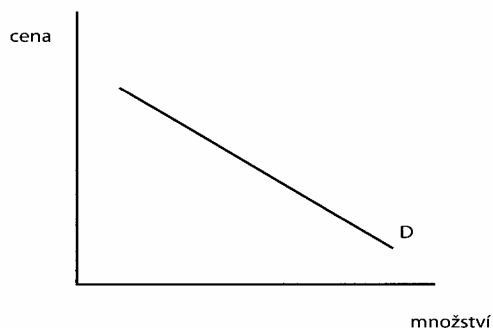
²⁸ POLÁKOVÁ, O. a kolektiv. *Bydlení a bytová politika*. Praha: Ekopress, s. r. o., 2006. ISBN 80-86929-03-5, s. 18.

ochotna akceptovat život v nájemním bydlení, které je pro ni společensky nepřijatelné, a proto vždy volí formu vlastnického bydlení. Na volbu typu bydlení má vliv i druh práce členů domácnosti, nároky na jejich mobilitu v souvislosti se zaměstnáním, které mohou být klíčové při rozhodování mezi vlastnickým nebo nájemním bydlením.

Finanční faktory je možno označit jako pravděpodobně nejvýznamnější z hlediska rozhodování o typu bydlení i z hlediska poptávky po bydlení jako celku – poptávka je ve značné míře určována právě úrovní příjmů občanů. Do této skupiny faktorů ale patří i monetární a především inflační tendence, jsou spojeny s očekáváním budoucího vývoje a týkají se především návratnosti investice do bydlení. Ve většině případů je kapitál (resp. jeho část) získáván na trhu – cena kapitálu (úroková míra úvěru) se odvíjí od těchto tendencí a je ovlivňována nejen monetární, ale i fiskální **politikou státu**. Mezi významně ovlivňující faktory patří kromě monetární a fiskální politiky také sociální politika státu a samozřejmě konkrétní bytová politika.

Celková (agregátní) **poptávka po bydlení** je dána množstvím bytů, které si chtějí kupující pořídit, a cenami, za něž jsou ochotní tyto byty koupit. Křivka poptávky je klesající – s rostoucí cenou klesá poptávané množství statku; sklon poptávkové křivky je určen cenovou elasticitou ($\% \text{ změna množství} / \% \text{ změna ceny}$), která odráží reakci poptávky na změnu ceny statku.

Obrázek 1: Poptávka po bydlení



Zdroj: POLÁKOVÁ, O. a kolektiv. *Bydlení a bytová politika*. Praha: Ekopress, s. r. o., 2006. ISBN 80-86929-03-5.

Podobně jako na poptávku, tak i na **nabídku bydlení** působí množství rozličných faktorů; asi v největší míře je nabídka ovlivňována:²⁹

- prostorovou zakořeněností a svázaností s trhem pozemků – pozemek je nutnou podmínkou, ale i určitým limitem výstavby, protože nabídka pozemků je omezená a pozemek nelze přemístit a nabídnout k prodeji v jiné lokalitě,
- velkou diferenciací výrobku – jednotlivé domy a byty se velmi odlišují, nelze tedy nabízet určité množství identického zboží,
- relativně dlouhou dobou produkce (výstavby),
- velkou mírou státních intervencí.

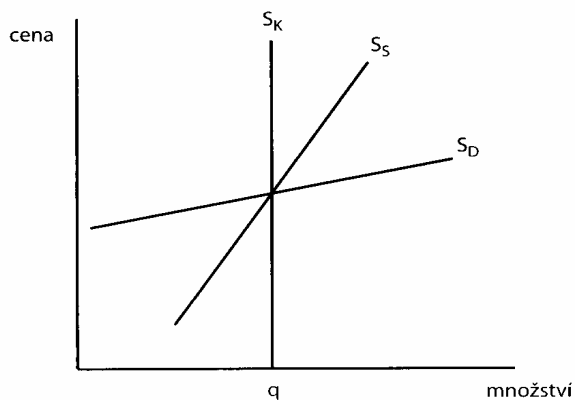
Celková **nabídka bydlení** je souhrnem nabídky vše nabízejících subjektů a cenami, za které jsou ochotni byty, resp. domy koupit. Graficky je nabídka vyjádřena křivkou, která je rostoucí; vychází ze zákona rostoucí nabídky – s růstem ceny statku roste i nabízené množství.

Sklon nabídkové křivky je stejně jako u poptávky dán cenovou elasticitou, v tomto případě se však jedná o cenovou elasticitu nabídky, která se liší v závislosti na délce období. V krátkém období lze charakterizovat nabídku jako zcela neelastickou – na zvýšenou poptávku bude ze strany nabídky reagováno pouze zvýšením rovnovážné tržní ceny, nikoli zvýšením nabízeného množství, neboť objem bytových jednotek je v krátkém období konstantní. Naopak ve středním a především v dlouhém období bude křivka nabídky elastická, což je dáno určitým časovým úsekem, který dovoluje reagovat na zvýšení poptávky po bydlení.

²⁹ POLÁKOVÁ, O. a kolektiv. *Bydlení a bytová politika*. Praha: Ekopress, s. r. o., 2006. ISBN 80-86929-03-5, s. 20.

Obrázek 2:

Nabídka bydlení



Zdroj: POLÁKOVÁ, O. a kolektiv. *Bydlení a bytová politika*. Praha: Ekopress, s. r. o., 2006. ISBN 80-86929-03-5.

3.3.3. Charakteristika základních skupin bydlení

Nejrozšířenější skupinou bydlení je **sektor vlastnického bydlení**, který tvoří asi 47 % celkového bytového fondu. Zahrnuje nejen byty ve vlastnictví jednotlivých osob, ale především rodinné domy ve městech a na venkově. Zdrojem stále se rozrůstajícího vlastnického bydlení je nejen nová výstavba, ale i privatizace obecních bytů a převody družstevních bytů do osobního vlastnictví.

Družstevní sektor tvoří přibližně 17 % bytového fondu, v České republice začal vznikat a rozšiřovat se po roce 1960 jako systém stavebních bytových družstev. Tato družstva vznikala za výrazné podpory státu a významně pomohla řešit bytový problém u nás.³⁰ Bytová družstva fungují s určitými obměnami dodnes, většina z nich se v současnosti transformovala v tzv. společenství vlastníků bytů v osobním vlastnictví, některá však zůstala zachována. Družstva i společenství vlastníků hospodaří zcela samostatně s prostředky získanými od svých členů ve formě plateb za služby, opravy

v domech apod., ze strany státu (státního rozpočtu ani jiných veřejných rozpočtů) není na provoz a hospodaření družstev nijak přispíváno.

Sektor nájemního bydlení lze dále rozdělit na obecní, neziskový a soukromý nájemní sektor. Obecní nájemní sektor se v České republice objevil až po roce 1991, a to z větší části převodem tzv. státních bytů do vlastnictví jednotlivých obcí. Současným trendem je postupné zmenšování obecního bytového fondu privatizací bytů. Důvodem jsou především vysoké náklady spojené s vlastnictvím obecního bytového fondu a nízké příjmy, které v konečném důsledku znamenají pro obec ztrátovost v této oblasti. V majetku obcí proto většinou zůstává pouze nezbytně nutné množství bytů pro občany v sociální nouzi, které jim zajistí cenově dostupné nájemní bydlení. Do sektoru nájemního bydlení patří i soukromé nájemní bydlení, které ovšem tvoří pouze 2 % bytového fondu, a které je spojeno s řadou problémů – např. regulované nájemné, které nepokrývá ani náklady spojené s údržbou bytů a domů.

3.4. Bytová politika

3.4.1. Role státu v bytové politice

*„Bydlení je v současné době důležité i pro sociální, ekonomický a kulturní vývoj společnosti. S ohledem na tuto skutečnost vyplývají pro stát v oblasti bydlení určité závazky.“*³¹ Bytová politika státu je nezbytná pro dosažení uspokojivého stavu v oblasti bydlení, protože nedostatečná úroveň bydlení může vést až k závažným negativním společenským jevům jako je sociální vyloučení a s ním často spojená neschopnost uplatnit se na trhu práce, kriminalita, nepřizpůsobivost a podobné jevy. Naopak

³⁰ POLÁKOVÁ, O. a kolektiv. *Bydlení a bytová politika*. Praha: Ekopress, s. r. o., 2006. ISBN 80-86929-03-5, s. 528.

³¹ POLÁKOVÁ, O. a kolektiv. *Bydlení a bytová politika*. Praha: Ekopress, s. r. o., 2006. ISBN 80-86929-03-5, s. 11.

uspokojivá úroveň bydlení má kladný vliv na sociální a ekonomickou stabilitu a v konečném výsledku vede ke spokojenosti společnosti jako celku. S ohledem na zásadní význam bydlení, který souvisí s celkovým socio-ekonomickým rozvojem společnosti, je bydlení a bytové politice věnována patřičná pozornost.

Potřeba bydlení by měla být primárně uspokojována jako většina jiných potřeb především prostřednictvím trhu; trh s byty ovšem nefunguje zcela ideálně – dochází k tržnímu selhání. Na selhání trhu s byty lze pohlížet z různých hledisek, např. z hlediska sociálního. Trh selhává v tom, že nedokáže vhodným způsobem uspokojit potřeby bydlení nízkopříjmových či jinak znevýhodněných domácností.³² Potřebu bydlení lze uspokojit nákupem požadovaného statku na trhu za cenu, kterou určuje vzájemný vztah nabídky a poptávky; za těchto podmínek ovšem nejsou ti, kteří nedisponují přiměřenou kupní silou, schopni tuto potřebu uspokojit.

Nejčastější hledisko při posuzování tržního selhání je hledisko ekonomické; jednou z příčin selhání trhu s byty je selhání konkurence: možnost vstupu na trh je omezená, neboť bytová výstavba je kapitálově náročná, a proto se na trhu s byty pohybuje pouze několik kapitálově silných společností, které disponují určitým stupněm monopolní síly, a mohou tak ovlivňovat tržní cenu.

Za účelem snižování negativních důsledků selhání na trhu s byty vstupuje do oblasti bydlení stát. *„Bytová politika zahrnuje činnost soustavy státních orgánů a obcí, jejímž cílem je zabezpečit celkové podmínky pro uspokojování bytových potřeb lidí.“*³³ Mezi hlavní úkoly státu v oblasti bytové politiky patří vytvářet občanům podmínky k tomu, aby byli schopni zajistit si bydlení vlastními silami. Stát by měl vytvářet příslušné legislativní prostředí, podmínky pro výstavbu nových bytů, ale také působit výchovně na všechny občany, aby považovali za samozřejmost snahu o zajištění odpovídajícího

³² POLÁKOVÁ, O. a kolektiv. *Bydlení a bytová politika*. Praha: Ekopress, s. r. o., 2006. ISBN 80-86929-03-5, s. 24.

bydlení. V odůvodněných případech spočívá role státu v přímé pomoci v oblasti bydlení, např. přidělením bytu sociálně slabším skupinám obyvatel.

3.4.2. Cíle bytové politiky

V oblasti bytové politiky by mělo být prvním krokem definování cílů, tedy obecně ideálního stavu, kterého má být prostřednictvím realizace dané politiky dosaženo. Definovat jasně cíle v oblasti bydlení ovšem není jednoduché, často také dochází k tomu, že jsou nejdříve diskutovány způsoby a prostředky jak dosáhnout určitých cílů bez toho, že by cíle byly jasně stanoveny. V oblasti bytové politiky existuje řada faktorů, které je nutné při definování cílů zohlednit (např. obtížně měřitelný faktor kvality bydlení). Důležitým aspektem je i to, že prvotním cílem v oblasti bytové politiky není zisk, tzn., že se nejedná primárně o problém ekonomický, ale spíše sociální.

Základní cíl bytové politiky lze tedy obecně definovat jako dosažení uspokojivé úrovně bydlení jednotlivých občanů dané země.³⁴ Z toho vyplývá potřeba stanovení minimálního standardu bydlení, od kterého se pak bude odvíjet rozsah a také kvalita zajišťovaného bytového fondu. Nejvýznamnějším faktorem z hlediska vlivu na celkovou dostupnost bydlení je to, že některé domácnosti mají nedostatečné příjmy, a proto nejsou schopny uspokojit svou potřebu bydlení prostřednictvím trhu. Finanční dostupnost bydlení je tedy dalším významným cílem bytové politiky státu.

Kromě těchto hlavních cílů existují i doplňkové cíle bytové politiky,³⁵ sem lze zařadit zvýšení objemu bytové výstavby, jehož realizace je obvykle podmíněna podporou ze strany státu, dále podporu péče o současný bytový fond, podpora výstavby

³³ PEKOVÁ, J., PILNÝ, J., JETMAR, M. *Veřejná správa a finance veřejného sektoru*, 3. přepracované vydání. Praha: ASPI, 2008. ISBN 978-80-7357-351-5, str. 521.

³⁴ POLÁKOVÁ, O. a kolektiv. *Bydlení a bytová politika*. Praha: Ekopress, s. r. o., 2006. ISBN 80-86929-03-5, s. 30.

sociálního bydlení, podpora nízkopříjmových a jinak znevýhodněných domácností, mezi doplňkové cíle patří i vytvoření, resp. zlepšení právních předpisů z oblasti bydlení – především předpisů týkajících se vztahů mezi jednotlivými subjekty na trhu s byty a předpisů týkajících se dotací v oblasti bytové politiky.

Cíle bytové politiky v České republice byly formulovány Ministerstvem pro místní rozvoj: „Z hlediska státu spočívá princip a cíl bytové politiky zejména ve vytváření vhodného právního, institucionálního a fiskálního prostředí pro aktivity všech aktérů na trhu s byty.“³⁶ Stát tedy především vytváří vhodné podmínky pro fungování trhu s byty, ale jeho úkolem je i podpora těch skupin domácností, které nejsou samy schopny se postarat o vlastní bydlení.

Z hlediska aktérů na trhu s byty jsou cíle bytové politiky zejména tyto:³⁷

- fungování trhu s byty včetně odpovídající právní úpravy pro vlastnické, nájemní i družstevní bydlení a včetně vymahatelnosti práva; součástí tohoto cíle je i odstranění cenových a právních deformací v segmentu nájemního bydlení,
- zvyšování finanční dostupnosti bydlení pro domácnosti včetně sociálních dávek v oblasti bydlení kompenzujících celkové výdaje na bydlení domácností s nižšími příjmy,
- zvyšování nabídky bydlení, a to i prostřednictvím podpory nové výstavby včetně výstavby bytů se sociálním určením,
- zvyšování kvality bydlení, včetně podpory vlastníků při správě, údržbě, opravách a modernizaci jejich bytového fondu,
- průběžný monitoring trhu s byty i monitoring účinnosti a efektivity jednotlivých podpůrných nástrojů a jejich korekce,

³⁵ POLÁKOVÁ, O. a kolektiv. *Bydlení a bytová politika*. Praha: Ekopress, s. r. o., 2006. ISBN 80-86929-03-5, s. 31.

³⁶ *Bytová politika*. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR [online]. c2009 [cit. 9. července 2009]. Dostupné z WWW: <<http://www.mmr.cz/Bytova-politika>>.

³⁷ *Bytová politika*. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR [online]. c2009 [cit. 9. července 2009]. Dostupné z WWW: <<http://www.mmr.cz/Bytova-politika>>.

- aplikace nediskriminačních pravidel společného trhu Evropské unie včetně podmínek hospodářské soutěže a slučitelnosti veřejných podpor s komunitárním právem.

3.4.3. Nástroje bytové politiky

Stát může oblast bydlení ovlivňovat přímo i nepřímo; nepřímými nástroji jsou obecné makroekonomické prostředky (např. výše zdanění, výše rozpočtových výdajů, ovlivňování úrokových sazeb), které nejsou konkrétně zaměřeny na oblast bydlení, ale tím, jak působí na ekonomiku jako celek, mají vliv i na tuto konkrétní oblast.

Přímo na oblast bydlení je zaměřen jeden z významných nástrojů bytové politiky **regulace**, konkrétně regulace nájemného. Regulována je ve většině případů výše nájemného placeného nájemníky; je uplatňována ze strany státu v případech, kdy výše nájemného stoupá z důvodu spekulací pronajímatelů na takovou úroveň, kterou si již domácnosti vzhledem ke svým příjmům nemohou dovolit. Stát pak přistupuje k tzv. zmrazení dosažené výše nájemného. Regulace nájemného v ČR chrání nájemníky, kteří získali byt již v minulosti smlouvou na dobu neurčitou (nové nájemní smlouvy jsou uzavírány již za tržní ceny), ale často poškozuje vlastníky domů, kteří nemohou požadovat od nájemníků adekvátní výši nájemného. Tato situace významně omezuje fungování trhu s byty, je proto připravována deregulace nájemného, která by měla nastolit určitou rovnováhu na trhu s byty.

Určitou formou regulace je i **administrativní přidělování bytů** z bytových fondů jednotlivých obcí. V současné době však většina obcí disponuje velmi omezeným počtem tzv. komunálních bytů; tento stav souvisí s tím, že výnosy z regulovaného nájemného nepokrývaly často ani náklady na údržbu bytového fondu, a proto obce

přistoupily k **privatizaci obecních bytů**. V rámci tohoto procesu jsou byty prodávány přednostně do vlastnictví současných uživatelů bytu, popř. do vlastnictví jiného zájemce; podmínky privatizace jsou předem stanoveny a schváleny příslušnými orgány obce. „Podstatou je převedení veškerých nákladů a péče o příslušný byt z obce na konkrétního uživatele – vlastníka.“³⁸

Administrativní přidělování bytů je tedy omezeno počtem disponibilních bytových jednotek a jednotlivé obce od něho postupně upouští i z mnoha dalších důvodů, např.:

- nespravedlnost vůči těm, kteří si bydlení pořídili z vlastních prostředků,
- neefektivní využívání státních a komunálních bytů a podpora černého trhu s těmito byty – uživatelé bytů často byty dále pronajímají nebo přenechávají za určité odstupné dalším zájemcům,
- administrativní a finanční náročnost pro obce při hospodaření a péči o komunální byty.

Tímto způsobem je v současnosti zajišťováno bydlení především nízkopříjmovým domácnostem – jedná se především o tzv. sociální byty, které jsou přidělovány za přísně daných podmínek a které představují cenově dostupné bydlení.

3.4.4. Účast státu a obcí při zajišťování bydlení

Přestože je bydlení považováno za soukromý statek, na jehož zajištění se každý občan musí v prvé řadě podílet sám, stát a jeho orgány, resp. místní samosprávné orgány, mají v oblasti bydlení (bytové politiky) také určité úkoly. Mezi ty hlavní patří:³⁹

- vytvářet zdravé legislativní prostředí při hospodaření s byty,

³⁸ PEKOVÁ, J., PILNÝ, J., JETMAR, M. *Veřejná správa a finance veřejného sektoru*, 3. přepracované vydání. Praha: ASPI, 2008. ISBN 978-80-7357-351-5, str. 541.

³⁹ PEKOVÁ, J., PILNÝ, J., JETMAR, M. *Veřejná správa a finance veřejného sektoru*, 3. přepracované vydání. Praha: ASPI, 2008. ISBN 978-80-7357-351-5, str. 522.

- vytvářet podmínky pro objektivně stanovenou pomoc skupinám sociálně slabých občanů,
- zajišťovat regulaci výše nájemného (na přechodné období, než se vytvoří standardní podmínky pro trh s byty),
- vytvářet podmínky pro výstavbu nových bytů (např. vytváření bytové infrastruktury),
- vychovávat všechny občany k tomu, že úsilí o zajištění důstojného bydlení patří mezi hlavní potřeby, kterým musí každý občan věnovat maximální pozornost.

Z výše uvedeného vyplývá, že hlavním úkolem státu i místních samospráv v oblasti bydlení je vytvářet občanům podmínky k tomu, aby mohli slušně bydlet. Kromě vytváření obecných podmínek a vhodného prostředí existují i konkrétní formy účasti státu a samospráv při zajišťování bydlení.

Přímá finanční účast státu v oblasti bydlení je realizována formou podpor a programů týkajících se výstavby nových domů i oprav a regenerace stávajícího bytového fondu. Jako příklad lze uvést programy realizované Ministerstvem pro místní rozvoj, v rámci nichž jsou poskytovány účelové dotace na regenerace panelových sídlišť, podpory v podobě dotací na výstavbu nájemních bytů apod. Podpora státu je distribuována také prostřednictvím Státního fondu rozvoje bydlení, který byl založen v roce 2000. „*Fond poskytuje úvěry a nenávratné příspěvky fyzickým osobám a dotace právníkům osobám souběžně s poskytováním záruk aj.*“⁴⁰ Jeho úkolem je vytvářet, akumulovat a rozšiřovat finanční prostředky určené na podporu výstavby bytů, oprav bytového fondu, výstavbu technické infrastruktury, a také např. výstavby domů s pečovatelskou službou.

⁴⁰ PEKOVÁ, J., PILNÝ, J., JETMAR, M. *Veřejná správa a finance veřejného sektoru*, 3. přepracované vydání. Praha: ASPI, 2008. ISBN 978-80-7357-351-5, str. 535.

Stát se přímo podílí na financování bydlení některých skupin obyvatel také formou adresných sociálních dávek, v České republice konkrétně příspěvkem na bydlení, který náleží nízkopříjmovým domácnostem, jejichž příjem v uplynulém čtvrtletí nepřesáhl 1,6 násobek životního minima, a přispívá na krytí nákladů spojených s bydlením.

Neopominutelnou součástí podpory bydlení ze strany státu je tzv. státní podpora v rámci stavebního spoření; státní podpora činí v současnosti (od 1. 1. 2004) 15 % z roční naspořené částky, maximální částka podpory je stanovena na 3000 Kč. Nárok na státní podporu má jednotlivec vždy jen z jedné smlouvy (státní podpora se přiznává na jedno rodné číslo pouze jednou), přestože může být uzavřeno libovolné množství smluv.

Také obce se mohou podílet při zajišťování bydlení různou formou. Prvním krokem je plánování potřeb bytů a stavebních pozemků pro novou výstavbu; jde např. o to, aby byly s dostatečným časovým předstihem vyhrazeny plochy pro dané formy bydlení (rodinné domy, bytové domy) a plochy pro umístění související infrastruktury. Obce mohou v rámci pomoci při zajišťování bydlení svým obyvatelům poskytovat obecní pozemky pro novou výstavbu za zvýhodněnou (netržní) cenu. Neméně důležitým faktorem pro realizaci výstavby je vybudování infrastruktury, jedná se především o přívody vody, energie, kanalizační síť apod., vybudování dopravních cest, chodníků; do infrastruktury dále patří i budování služeb (např. obchody, zdravotnické zařízení, kulturní zařízení), školských zařízení, veřejné zeleně. A právě zde se lze nejčastěji setkat s určitou formou finanční účasti samotných obcí, popř. účastí státu, který může v rámci některého z programů poskytnout dotace obcím.

4. Sociodemografická, ekonomická a politická charakteristika Březové nad Svitavou

4.1. Sociodemografická charakteristika

4.1.1. Geografie a historie osídlení

Město Březová nad Svitavou (do roku 1949 Březová, něm. Brüsau) se nachází na českomoravském pomezí v Pardubickém kraji, okres Svitavy. Svou polohou v katastru kraje však zaujímá jižní část; jeho hranice je od Jihomoravského kraje vzdálena pouhé 4 km. Celková rozloha obce činí 1270 ha; nachází se v úzkém údolí řeky Svitavy, podél které vede železniční koridor spojující Českou Třebovou s Brnem pouhých několik metrů od železniční trati; údolí a město protíná silnice první třídy č. 43, která je hlavní spojnicí mezi Brnem a Hradcem Králové.

První zmínky o Březové pocházejí již ze 13. století, kdy Olomoucké biskupství vlastnilo na českomoravském pomezí značně rozsáhlé oblasti. V této době nebyly hraniční spory nic neobvyklého, a tak došlo i ke sporům mezi Olomouckým biskupstvím a králem Václavem II. Jednalo se o vlastnická práva na tzv. Březovský distrikt neboli Březovskou oblast či Březovský újezd. Tehdejší Olomoucký biskup Dětřich z Neuha-senu nakonec spor vyhrál a král Václav II. se listinou vystavenou v Brně dne 26. května 1295 zřídá oblasti mezi Svitavami a Letovicemi zvané Březovský újezd ve prospěch Olomouckého biskupství. Listina krále Václava II. ze dne 26. května 1295 je dodnes považována za nejstarší doklad o existenci Březové.

Od roku 1320 se Březová stala městečkem. V roce 1320 obdrželo městečko právo výročního trhu, k němuž bylo v letech 1543 a 1565 přiznáno právo 2. a 3. výročního trhu. Březová byla od roku 1497 městem, a to i přes nízký počet obyvatel. Statut města

má tedy dlouholetou tradici, byť po druhé světové válce byl Březové zrušen, ale v roce 1999 byl opět udělen.

Počet obyvatel se nejvýrazněji snížil po roce 1945 vlivem odsunu zdejších Němců, neboť před druhou světovou válkou Březová patřila do jižní sudetské oblasti s převahou německého osídlení. V roce 1930 měla Březová 2500 obyvatel a po odsunu v roce 1945 zůstalo v Březové (od roku 1949 Březová nad Svitavou) 1500 obyvatel. V dalších letech se počet obyvatel nezvyšoval – v letech 1950, 1960, 1970, 1980 a 1990 se počet obyvatel města pohyboval v hladině 1500 osob.

V roce 1976 ztratilo město administrativní samostatnost a stalo se součástí vedlejšího sídelního celku obce Brněnec. K podstatným změnám došlo po roce 1989, kdy v roce 1990 obnovila Březová nad Svitavou svoji administrativní samostatnost. Následně dne 15. 9. 1999 požádalo obecní zastupitelstvo předsedu poslanecké sněmovny o obnovení statutu města. Od 26. 11. 1999 byla obec Březová nad Svitavou určena městem a byl jí udělen statut města. Oblast Březovska není tedy novodobým osídlením, které by vznikalo kolem průmyslové oblasti a rozvíjelo se v 18. či 19. století, ale má svůj základ v dávné milosti.

4.1.2. Současnost města

Město Březová nad Svitavou má 1711 obyvatel.⁴¹ Většina z těchto obyvatel bydlí v rodinných domech nebo v bytových domech s nižším počtem bytových jednotek. Ve městě se nenachází žádná výstavba panelových domů, popř. jiných typů bytových domů s vyšším počtem bytových jednotek. Vzhledem k rozsáhlé výstavbě bytových domů se čtyřmi až šesti bytovými jednotkami, došlo v letech 2001–2008 k rozšíření počtu obyvatel města o 370 osob, kteří se postupně včleňují do společenského a kulturního

⁴¹ Údaj platný ke dni 15. 12. 2009; zdroj: Evidence obyvatel vedená Městským úřadem Březová nad Svitavou.

života, např. na bázi sportovních aktivit (klubu volejbalu, nohejbalu, fotbalu, motokrosu) či zájmových aktivit (sboru dobrovolných hasičů, myslivců, kynologů) a mateřského centra.

Nejvíce se nárůst počtu převážně mladých rodin projevuje ve školství; předškolní zařízení ve městě navštěvuje 75 žáků, základní školu na úrovni I. stupně navštěvuje 112 žáků a druhý stupeň 193 žáků.

Nedílnou součástí města je i plná dopravní, lékařská a nákupní obslužnost. Dopravní obslužnost spočívá jak v autobusové dopravě, místního i dálkového charakteru, tak v železniční přepravě osobní i rychlíkové dopravy. Lékařskou péči v obci zajišťuje praktický lékař, dětský lékař, gynekolog, zubní lékař a lékárna. Z hlediska nákupní obslužnosti zajišťují místní prodejny dostatek základního potravinářského, drogistického a textilního sortimentu, nachází se zde i prodejny s doplňkovým sortimentem, např. bylin, autopříslušenství a akvaristiky.

Dominantou města, která jej uvádí do povědomí obyvatel zvláště Jihomoravského kraje, jsou rozsáhlá podzemní jezera, která slouží jako zásobárna pitné vody pro oblast Brna a okolí. V katastru města platí přísná hygienická pravidla prvního a druhého stupně vodárenského pásma; tato skutečnost určitým způsobem omezuje rozvojové aktivity města, především v oblasti další výstavby, kdy nelze do pozemků určených pro bytovou výstavbu zahrnout parcely v první ochranné zóně vodárenského pásma.

V současné době se projevuje zejména v oblasti bytové a infrastrukturální výhodná poloha města na průsečíku mezi krajskými metropolemi – Pardubicemi a Brnem; Březová nad Svitavou je tak snadno dostupná z hlediska dopravní obslužnosti. Tento aspekt se dále promítá i do oblasti služeb; soukromý subjekt směřuje své úsilí k provedení výstavby prodejního a sportovního centra v návaznosti na situování železniční a autobusové dopravy v jedné budově.

4.1.3. Zajišťování potřeb obyvatel města – anketa

Anketa se zaměřuje na skutečnost, jak dokáže město uspokojit základní potřeby svých obyvatel v oblasti ekonomické, kulturní a společenské. Cílem je zjistit, zda město uspokojuje potřeby svých obyvatel, především se zaměřením na společenský život ve městě, kde je infiltrace nových obyvatel k původním (starousedlíkům) nejúčinnější a nejmarkantnější. Současně anketa dokumentuje dobu bydlení jednotlivých respondentů ve městě, a to i s ohledem na zaměstnanost v katastru města.

Anketa je podpůrným nástrojem, jehož cílem je získat informace o tom, zda občané vnímají obec pouze jako „noclehárnu“, ze které dojíždějí za prací do větších měst v regionu, nebo se hodlají podílet na rozvoji města, a to i ve společenské a kulturní oblasti. Postoje občanů k sídelnímu celku mají vliv na vytváření komunální bytové politiky a na výběr lokalit k výstavbě.

K provedení ankety bylo náhodně vybráno 90 občanů (přibližně 5 % obyvatel města) ve věku od 18 do 70 let. Věk však nebyl kritériem při vyhodnocování; podstatná pro vyhodnocení ankety byla skutečnost, jak dlouho občané v obci žijí. Oslovení občanů města Březová nad Svitavou proběhlo osobně zpracovatelem diplomové práce, na základě jím kladených dotazů byly zaznamenány jednotlivé odpovědi na osm otázek.

Zpracování a vyhodnocení ankety:

Otázka č. 1: Jak dlouho bydlíte v Březové na Svitavou?

| | počet respondentů: |
|--------------------|--------------------|
| a) méně než 1 rok | 8 |
| b) 1 rok – 5 let | 46 |
| c) 6 – 10 let | 15 |
| d) 11 – 15 let | 11 |
| e) 16 – 20 let | 9 |
| f) více než 20 let | 1 |

Z odpovědí na tuto otázku je zřejmé, že nejvíce respondentů bydlí v Březové nad Svitavou 1 rok – 5 let. Tato skutečnost může být jedním z ukazatelů vlivu bytové výstavby provedené ve městě v letech 2002–2007, a to i přesto, že anketa nespécifikovala přesné místo pobytu dotazovaných občanů. Z uvedených hodnot je zřejmé, že nejvíce dotazovaných obyvatel se do města přistěhovalo v letech 2004 až 2009, tedy po dokončení bytové výstavby.

Otázka č. 2: Bydlíte ve vlastním bytě/domě či v nájemním bytě/domě?

| | počet respondentů: |
|--------------------------|--------------------|
| a) ve vlastním bytě/domě | 34 |
| b) v nájemním bytě/domě | 56 |

Z tohoto výsledku je zřejmé, že větší část respondentů bydlí v nájemních bytech. S přihlédnutím k vyhodnocení první otázky je možné učinit závěr, že obyvatelé bydlící ve městě po dobu kratší než 10 let, bydlí převážně v nájemních bytech, tedy i v objektech nové výstavby.

Otázka č. 3: Je vaše bytová jednotka plně dostatečná pro zázemí vaší rodiny (prostorově a účelově)?

| | počet respondentů |
|-------------------------------------|-------------------|
| a) plně vyhovuje potřebám rodiny | 5 |
| b) spíše vyhovuje potřebám rodiny | 61 |
| c) spíše nevyhovuje potřebám rodiny | 20 |
| d) nevyhovuje potřebám rodiny | 4 |

Na tuto otázku nejvíce respondentů odpovědělo, že jim bytová jednotka spíše vyhovuje pro potřeby jejich rodiny. Je zde patrná spokojenost s bydlením, ale pouze do určité meze. Jako jednu z možných příčin lze vidět v prostoru a soukromí, obytné domy města a zvláště nově vystavěné bytové domy neposkytují možnost plného soukromí, a to vzhledem k charakteru bytových domů, jejichž velikost je omezena nedostatkem

stavebního místa díky poloze města v údolí řeky Svitavy. Další možnou příčinu lze vidět v nedostatku prostorů každého individuálního bytu, který je hodnocen subjektivním posouzením dotazovaného občana.

Otázka č. 4: Jste spokojen/a s obchodní sítí města vzhledem k uspokojení svých potřeb?

| | počet respondentů |
|---------------------|-------------------|
| a) plně vyhovuje | 15 |
| b) spíše vyhovuje | 37 |
| c) spíše nevyhovuje | 30 |
| d) nevyhovuje | 8 |

Výsledek odpovědí na tuto otázku je vyrovnaný v hodnotě b) a c), zde je nutno brát v potaz, že město nenabízí žádné prodejny typu supermarketů, kde by se dal uskutečnit zákaznický zvýhodněný týdenní nákup apod. Z výsledku lze usoudit, že obchodní síť ve městě pokryje základní potřeby občanů.

Otázka č. 5: Účastníte se kulturních akcí ve městě Březová nad Svitavou?

| | počet respondentů |
|--|-------------------|
| a) účastním se kulturních akcí vždy | 15 |
| a) příležitostně se účastním kulturních akcí | 72 |
| b) neúčastním se kulturních akcí | 3 |

Z hodnot získaných z odpovědí na tuto otázku je naprosto patrné, že většina obyvatel ve městě se účastní kulturních akcí. Výsledek vypovídá o tendenci neodmítat pořádané kulturní akce, ale svojí přítomností je podporovat. Toto hledisko lze z pohledu většího sídelního celku zcela opomíjet, ale v menší obci, jako je Březová nad Svitavou, je toto hledisko velice významné, kulturní akce napomáhají rozvíjet občanskou soudržnost a pospolitost, zejména ve vztahu mezi starousedlíky a nově přistěhovanými občany.

Otázka č. 6: Podílíte se na organizaci kulturního života ve městě?

| | počet respondentů |
|--|-------------------|
| a) podílím se aktivně | 6 |
| b) nepodílím – kulturních akcí se účastním pasivně | 81 |
| c) nepodílím – neúčastním se kulturních akcí | 3 |

Zde je patrné, že sídelní celek má vůdčí a kulturní osobnosti, které se podílejí a připravují kulturní program pro ostatní, ve kterém se osobnostně realizují. Většina dotazovaných občanů jsou pasivními konzumenty kulturních akcí.

Otázka č. 7: Ekonomická aktivita

| | počet respondentů |
|---|-------------------|
| b) jsem soukromý podnikatel | 2 |
| c) jsem zaměstnancem u soukromého podnikatele | 21 |
| d) jsem zaměstnancem jiného subjektu | 35 |
| e) jsem bez zaměstnání | 19 |
| f) jsem na mateřské dovolené | 14 |
| g) jsem v důchodu | 9 |

Vypovídajícím ukazatelem o rozvoji a osídlení města je počet občanů (anketa nerozdělovala dotazované občany dle pohlaví) na mateřské dovolené. Je to známka o životě mladých párů, které zakládají rodiny a do budoucna budou nejen ekonomickou, ale i společenskou devizou města Březová nad Svitavou.

Otázka č. 8: Dojíždíte za výkonem svého povolání mimo město Březová nad Svitavou?

| | počet občanů |
|-------------------------------------|--------------|
| a) ano – dojíždím | 50 |
| b) ne – nedojíždím, pracuji v místě | 8 |
| c) nepracuji | 32 |

(bez zaměstnání, na mateřské dovolené, v důchodu apod.)

Z odpovědí na tuto otázku lze usoudit, že město nenabízí dostatečnou možnost k zaměstnání a je třeba za prací dojíždět. Je to dáno i tím, že město není koncipováno jako průmyslové, ale spíše jako sídelní celek, neboť v katastru není prostor pro vybudování velkých průmyslových center. Je to dáno i tím, že katastr města je v ochranném pásmu podzemních vod, které slouží jako zásobárna pitné vody pro město Brno. V počtu nepracujících se promítl i počet občanů na mateřské dovolené.

Na základě celkových výsledků ankety lze vyslovit názor, že město Březová nad Svitavou je spjatým sídelním celkem, který uspokojí své občany v požadavcích na bydlení a kulturní život. Žádné z negativních hledisek těchto okruhů se neprojevovalo natolik, že by vypovídalo o nedostatečně koncipované strategii představitelů města ve vztahu k bydlení, lidskému žití a soužití. Negativisticky se projevilo pouze dojíždění za zaměstnáním, ale to je pro sídelní celek Březové nad Svitavou přijatelné. Změna v této oblasti by pro údolí řeky Svitavy, kde se město rozkládá, přinesla spíše více negativních hledisek než pozitivních, a to jak z pohledu životního prostoru, tak i životního prostředí.

4.2. Politická charakteristika

4.2.1. Komunální volby

Výchozí situací pro současnou politickou charakteristiku města Březová nad Svitavou jsou poslední řádné volby do zastupitelstva, které se ve městě konaly v době od 20. 10. 2006 do 21. 10. 2006. O pozice v patnáctičlenném zastupitelstvu se ucházeli kandidáti ze čtyř kandidátních listin, a to:

- Česká strana sociálně demokratická,
- Sdružení nezávislých kandidátů pro město Březová nad Svitavou,
- Sdružení nezávislých kandidátů za rozvoj města Březová nad Svitavou,
- Březovské ženy, sdružení nezávislých kandidátů.

Ve volbách do zastupitelstva je převaha nepolitických uskupení. Na základě této skutečnosti lze konstatovat, že sestavené kandidátní listiny odpovídají obecným tendencím při místních volbách v obcích s počtem obyvatel 1000–2000: neúplné stranické spektrum, v tomto případě pouze jedna parlamentní politická strana, zbývající kandidáti jsou nezávislí.

Je to dáno tím, že počet obyvatel ve městě je ve výši 1711, jde tedy o sídelní celek, kde je veliká znalost spoluobčanů mezi sebou. Při volbách se proto ve větší míře nevolí strany a uskupení jako takové, ale dávají se preferenční hlasy jednotlivým kandidátům na základě osobní znalosti voliče.

Volby proběhly v rámci jednoho volebního obvodu, kde se nacházelo 1302 zapsaných voličů; celkem bylo odevzdáno 645 volebních lístků, volební účast tedy činila 49,92 %, bylo odevzdáno celkem 8052 platných hlasů, kdy každá kandidátní listina obsahovala 15 kandidátů.

Nejvíce odevzdaných hlasů obdrželo Sdružení nezávislých kandidátů pro město Březová nad Svitavou, a to 3900 hlasů, tedy 48,44%, a v patnáctičlenném zastupitelstvu tak získalo osm mandátů. Zde je třeba poukázat na to, že lídrem kandidátky byl dosavadní starosta města.

Jako druhá se s počtem 1520 odevzdaných hlasů (18,88 % z celkového počtu odevzdaných hlasů) umístila Česká strana sociálně demokratická, v zastupitelstvu města tak obsadila tři mandáty. Jiná politická strana než levicová pro volby v roce 2006 kandidátní listinu nesestavila.

Jako třetí v pořadí se umístilo Sdružení nezávislých kandidátů za rozvoj města Březová nad Svitavou, toto uskupení obdrželo 1397 hlasů z celkového počtu odevzdaných hlasů, tedy 17,35 %, a získalo tak dva mandáty v zastupitelstvu města.

Tato kandidátka byla složena z kandidátů působících v činnosti kolem fotbalového klubu Sokol Březová nad Svitavou.

Rovněž nepolitické uskupení Březovské ženy, sdružení nezávislých kandidátů získalo dva mandáty v patnáctičlenném zastupitelstvu; v jeho prospěch bylo odevzdáno 1235 hlasů, tj. 15,34 % z celkového počtu hlasů. Sdružení bylo zaměřené převážně na ženskou část obyvatel města, a to zejména charakteristikou obsazení kandidátní listiny, kterou tvořily výhradně ženy.

Po sestavení zastupitelstva se dalo usoudit, že se vedení města ujaly osobnosti z řad dřívějšího zastupitelstva, které vývoj města směřovaly již v minulém volebním období. Z šesti kandidujících minulých zastupitelů jich opět do řad zastupitelstva usedlo pět, deset členů zastupitelstva byli noví lidé bez zkušenosti s fungováním místní samosprávy.

V zastupitelstvu města bylo z celkového počtu 15 mandátů získáno 12 mandátů nezávislými kandidáty z nepolitických uskupení, pouze tři mandáty získali kandidáti nominovaní na kandidátce politické strany. Tyto celkové výsledky rovněž odpovídají typickému volebnímu chování při místních volbách v obcích s počtem obyvatel 1000 – 2000; výrazně se zde projevuje tzv. fenomén nezávislých, kdy je na kandidátech kladně hodnocena např. odbornost, a nikoli politická příslušnost. Lze také pozorovat vliv tzv. sousedského efektu, tedy lokálních sociálních vazeb, kdy jednotliví kandidáti jsou voličům osobně známi, často i na základě užších sociálních vazeb (např. rodinných).

4.2.2. Zastupitelstvo a Rada města

Zastupitelstvo města Březová nad Svitavou má 15 členů, z toho osm mužů a sedm žen. Zastupitelé byli zvoleni ze čtyř kandidátních listin; tři kandidátní listiny byly vytvořeny z nezávislých kandidátů a jedna listina byla politické strany.

Rada města je výkonným orgánem, jehož členové jsou voleni z řad členů zastupitelstva. Rada města Březová nad Svitavou má pět členů (tři muži a dvě ženy); tvoří ji starosta, místostarosta a tři další členové rady.

Starosta města (kandidující za sdružení nezávislých kandidátů pro město Březová nad Svitavou) vykonává v období 2006–2010 tuto funkci již třetí funkční období. Byl zvolen zastupitelstvem města poměrem hlasů 12:3. Místostarostou obce byl zvolen rovněž kandidát nominovaný Sdružením nezávislých kandidátů pro město Březová nad Svitavou, který byl ve funkčním období 2002–2006 členem rady města. Funkce místostarosty v Březové nad Svitavou je vykonávána jako neuvolněná. Radu města dále tvoří tři členové rady; vždy po jednom zastupiteli ze Sdružení nezávislých kandidátů pro město Březová nad Svitavou, České strany sociálně demokratické a uskupení Březovské ženy, sdružení nezávislých kandidátů.

Rozdělení členů zastupitelstva dle aktivity:

1. Zastupitelé, kteří pracují s plným nasazením od počátku až do konce svého funkčního období. V Březové nad Svitavou jsou tací tři zastupitelé, jeden ze Sdružení nezávislých kandidátů pro Město Březová nad Svitavou a dva z kandidátky Březovské ženy, sdružení nezávislých kandidátů.
2. Zastupitelé, kteří v zastupitelstvu nepracují vůbec a jsou lhostejní i k pravidelným zasedáním zastupitelstva, kterých se neúčastní; Březová nad Svitavou má takové dva zastupitele, oba jsou z kandidátky Sdružení nezávislých kandidátů pro město Březová nad Svitavou.
3. Zastupitelé, kteří se pravidelně účastní zastupitelstva, ale nemají žádné návrhy ani podněty k rozvoji města. Vždy plně podpoří přednesené stanovisko starosty či místostarosty. Takových zastupitelů má Březová nad Svitavou osm, a to tři z kandidátky České strany sociálně demokratické, dva z kandidátky Sdružení nezávislých kandidátů pro rozvoj města Březová nad Svitavou a tři z kandidátky Sdružení nezávislých kandidátů pro město Březová nad Svitavou.

Hodnocení zastupitelů bylo provedeno na základě usnesení schválených zastupitelstvem, z prezenčních listin jednání zastupitelstva a z audio nahrávek pořízených při jednání zastupitelstva města.

Lze tedy konstatovat, že v povolební činnosti se projevil jeden z typických znaků komunálního volebního procesu, tzv. superkoalice, kdy se rivalita mezi jednotlivými kandidujícími politickými i nepolitickými uskupeními projevuje pouze v období voleb. Poté se soutěživost mění v konsenzuální postup všech zúčastněných a z původních rivalů se stává jednotně postupující superkoalice.

Superkoalice není trvalým jevem, který by nastal bezprostředně po volbách do zastupitelstva, ale dochází k němu později při práci zastupitelů. Lze konstatovat, že po vytvoření této jednotné superkoalice, stává se tato následně trvalým jevem, a to až do konce funkčního období zastupitelstva.

Komunální politice v Březové nad Svitavou nedominují politické strany, nedochází zde ke střetům pravice a levice; je plně v rukou nezávislých zastupitelů z kandidátních listin sdružení nezávislých kandidátů. V komunálním politickém procesu v Březové nad Svitavou je zastoupena pouze jedna politická strana, a to Česká strana sociálně demokratická; na této kandidátní listně je však pouze jedna členka strany ČSSD a ostatních 14 kandiduje za ČSSD jako nezávislí kandidáti. Tím, že v zastupitelstvu města nedominují politické strany, nedochází k politickým třenicím, ale prioritou číslo jedna je rozvoj města. Při volbách po roce 1989 město vždy plně ovládli nezávislí kandidáti.

Při rozhodování o bytové politice města, počínaje vytvořením prostoru pro výstavbu v územním plánu, až po podporu samotné realizace I. až IV. etapy bytové výstavby, bylo zastupitelstvo jednotné, všechna důležitá rozhodnutí byla schvalována jednomyslně napříč zastupitelstvem, všichni jednotně podporovali bytovou výstavbu ve městě.

4.3. Ekonomická charakteristika

4.3.1. Rozpočet města – příjmy

Město Březová nad Svitavou hospodaří s vyrovnaným rozpočtem ve výši 25 331 800 Kč; jedním z hlavních příjmů města je výtěžnost z daní fyzických a právnických osob a daně z přidané hodnoty v celkové částce 12 991 000 Kč.

Do rozpočtu je v příjmech zahrnuto nájemné z bytů výstavby ulic Polní a Luční, pod položkou v rozpočtu nájemné byty I. a byty II., dále nájem byty III. a IV., což činí částku 5 306 000 Kč; na straně výdajů je toto nájemné placeno jako splátka úvěru, kde tvoří nejvýznamnější složku splátek úvěru. Bytové domy vystavěné v I. až IV. etapě stavby byly osídleny nájemníky, kteří platí každý měsíc nájemné na účet města, na druhé straně město každý měsíc platí splátku za úvěr bez státní podpory bankovnímu subjektu, který použilo na provedení bytové výstavby.

Další jednotlivé položky rozpočtu jsou uvedeny v tabulkách specifikující příjmy a výdaje rozpočtu města. Důležitým aspektem je (jak bylo již výše uvedeno) skutečnost, že město hospodaří s vyrovnaným rozpočtem.

Tabulka č. 1**Rozpočet města Březová nad Svitavou – příjmy za rok 2008**

| Příjmy | Členění funkční | Členění druhové | V tis. Kč |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|------------------|
| Daň ze závislé činnosti | | 1111 | 2 415,00 |
| Daň z příjmu fyzických osob | | 1112 | 200,00 |
| DPFO | | 1113 | 110,00 |
| Daň z příjmu právnických osob | | 1121 | 3 456,00 |
| Daň z příjmů právnických osob za obce | | 1122 | 1 200,00 |
| DPH | | 1211 | 5 610,00 |
| Poplatek za kom. odpad | | 1337 | 670,00 |
| Míst. poplatek hrací automaty | | 1347 | 45,00 |
| Správní poplatky | | 1361 | 60,00 |
| Poplatek za psa | | 1341 | 60,00 |
| Poplatek za užívání veřejného prost. | | 1343 | 5,00 |
| Daň z nemovitostí | | 1511 | 310,00 |
| Neinvestiční přijaté dotace | | 4112 | 1 150,80 |
| Neinvestiční přijaté dotace | | 4121 | 220,00 |
| Pronájem pozemků | 1012 | 2131 | 30,00 |
| Pěstební činnost – služby | 1031 | 2111 | 1 000,00 |
| Pitná voda příjem pronájmu majetku | 2310 | 2139 | 330,00 |
| MLK | | | 10,00 |
| Zájmová čin. v kultuře – nájem | 3392 | 2132 | 15,00 |
| Zájmová čin. a rekreace – služby | 3429 | 2111 | 30,00 |
| Nebytové prostory – nájemné | 3613 | 2132 | 200,00 |
| Byt. hospodářství – nájemné | 3612 | 2132 | 400,00 |
| Příjmy z prodeje nemovitostí | 3612 | 3112 | 35,00 |
| Hřbitovní poplatky | 3632 | 2111 | 50,00 |
| DPS nájem | 4351 | 2132 | 444,00 |
| DPS služby | 4351 | 21111 | 40,00 |
| Policie | | | 800,00 |
| Úroky | 6310 | 2141 | 30,00 |
| Prodej nemovitostí | 3612 | 3112 | 1 100,00 |
| Nájemné byt. I. etapa | 3612 | 2132 | 1 500,00 |
| Nájemné byt. II. etapa | 3612 | 2132 | 1 700,00 |
| Nájem byt. III. etapa | 3612 | 2132 | 1 241,00 |
| Nájem byt. IV. etapa | 3612 | 2132 | 865,00 |
| celkem příjmy | | | 25 331,80 |

Zdroj: data – Rozpočet města Březová nad Svitavou pro rok 2008; tabulka – autor.

4.3.2. Rozpočet města – výdaje

Z přehledu výdajů je třeba poukázat na částku 1 000 000 Kč na pěstební činnost a služby, do kterých patří úprava a rozvoj zeleně ve městě. Tato částka vypovídá o tom, že zástupcům místní samosprávy není lhostejné prostředí ve kterém občané města žijí a činí vše pro prestiž města ve vzhledové oblasti. Dále je do rozpočtu zahrnuta položka na provoz kulturního domu 200 000 Kč, informačního centra – domu památek 500 000 Kč (jedná se o jeden objekt), koupaliště a kroniky 215 000 Kč, tedy do oblastí míst možného sblížení a stmelování občanů žijících v předmětném regionu.

Neopomenutelnou částkou v rozpočtu je i výdaj na provoz základní školy a mateřské školy, který je výši 2 458 000 Kč. Bez fungující školy, jejímž prostřednictvím město zajišťuje základní školní docházku a předškolní výuku si nelze rozvoj města a regionu představit.

Tabulka č. 2

Rozpočet města Březová nad Svitavou – výdaje za rok 2008

| Výdaje | Členění funkční | Členění druhové | V tis. Kč |
|--|-----------------|-----------------|-----------|
| Pěstební činnost | 1031 | | 100,00 |
| Podpora ostatních produktů činnosti- les | | | 600,00 |
| Správa v lesním hospodaření | 1036 | | 120,00 |
| Policie | | | 800,00 |
| Místní komunikace | | | 200,00 |
| Předškolní zařízení MŠ | 3111 | | 650,00 |
| Základní škola | 3113 | | 1 808,00 |
| Knihovna | 3314 | | 350,00 |
| Kronika | 3319 | | 15,00 |
| Kulturní dům | 3392 | | 200,00 |
| Dům památek | 3399 | | 500,00 |
| Dary obyvatelstvu (nar.dítěte apod.) | 3399 | | 60,00 |
| Věcné dary (SPOZ) | 3399 | | 15,00 |

| | | | |
|------------------------------------|------|--|------------------|
| Koupaliště provoz | 3429 | | 200,00 |
| Koupaliště splátka | 3429 | | 750,00 |
| Bytové hospodářství | 3612 | | 500,00 |
| Bytové hospodářství oprava náměstí | 3612 | | 50,00 |
| Nebytový hospodářský provoz | 3613 | | 200,00 |
| Sportovní areál | 3412 | | 50,00 |
| Veřejné osvětlení | 3631 | | 500,00 |
| Pohřebnictví | 3632 | | 320,00 |
| nebezpečný odpad | 3721 | | 100,00 |
| Sběr. a svoz kom. odpadu | 3722 | | 750,00 |
| Veřejná zeleň | 3745 | | 500,00 |
| Dům pečovatelské služby | 4351 | | 600,00 |
| Klub důchodců | 4319 | | 20,00 |
| JPO II provoz | 5512 | | 500,00 |
| JPO II splátka auta | 5512 | | 540,00 |
| Místní zastupitelské orgány | 6112 | | 1 200,00 |
| Činnost místní správy | 6171 | | 4 100,00 |
| Splátka vodojem | | | 161,00 |
| Splátka úvěru | 8124 | | 6 406,00 |
| obecné výdaje | 6310 | | 250,00 |
| Rozhlas | | | 30,00 |
| Příspěvek Mikroregion Svitavsko | 3639 | | 20,00 |
| Kulturní akce | | | 120,00 |
| Daň za obec | 6399 | | 1 200,00 |
| Rezerva | | | 846,80 |
| Celkem výdaje | | | 25 331,80 |

Zdroj: data – Rozpočet města Březová nad Svitavou pro rok 2008; tabulka – autor.

4.3.3. Pozitiva vyrovnaného rozpočtu ve vztahu k dotacím

Rozpočet města Březová nad Svitavou je z hlediska příjmů a výdajů sestaven jako vyrovnaný, tím je zaručena i ekonomická stabilita města, a tedy i možnost ucházet se o získání dalších finančních prostředků z fondů Evropské unie či státního rozpočtu.

Např. v roce 2009 získalo město Březová nad Svitavou dotaci Evropského fondu pro regionální rozvoj (strukturální fond) dotaci na výstavbu čistírny odpadních vod. Objem obdržené dotace je ve výši 70 % nákladů, 15 % nákladů na výstavbu čistírny získá město z rozpočtu Pardubického kraje a 15 % nákladů hradí město z vlastních zdrojů, celková výše nákladů na čistírnu odpadních vod s kanalizací se vyšplhá na částku 180 000 000 Kč. Jednou z podmínek získání dotace byl stabilní a vyrovnaný rozpočet města.

5. Bytová politika v Březové nad Svitavou: etapy výstavby

5.1. Bytová politika v Březové nad Svitavou

5.1.1. Pojmy bytové výstavby

Byt

Definice bytu jako předmětu občansko právního vztahu je účelové umístění místností, které tvoří byt k trvalému bydlení, dané pravomocným kolaudačním rozhodnutím stavebního úřadu.⁴²

Rodinný dům

Za rodinný dům se považuje objekt pro bydlení, který svým stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení, v němž je více než polovina podlahové plochy místností a prostorů určena k bydlení. Rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví. Pokud jde o stavby pro individuální rekreaci, jsou definovány jako jednoduché stavby, které svými objemovými parametry, vzhledem a stavebním uspořádáním odpovídají požadavkům na rodinnou rekreaci (jedná se například o rekreační domky, chaty, rekreační chalupy, zahrádkářské chaty). Zákon o ochraně ovzduší se zmiňuje i o bytech, a zde má zákonodárce na mysli byty určené pro rekreaci.

Bytový dům

Za bytový dům se považuje stavba pro bydlení, ve které převažuje funkce bydlení.⁴³

⁴² Definice je obsažena v rozhodnutí Nejvyššího soudu pod sp. zn. 2 Cdom 1010/97.

⁴³ § 3 vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu.

Obytný dům

Ve smyslu vyhlášky č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, se jím rozumí rodinný dům jako stavba pro bydlení, která svým stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení a v níž je více než polovina podlahové plochy místností a prostorů určena k bydlení, nebo bytový dům jako stavba pro bydlení, ve které převažuje funkce bydlení.

Byt pro sociální bydlení

Bytem pro sociální bydlení je byt, jehož celková podlahová plocha nepřesáhne 120 m². Celkovou podlahovou plochou bytu pro sociální bydlení se rozumí součet podlahových ploch všech místností bytu, včetně místností, které tvoří příslušenství bytu. Do celkové podlahové plochy bytu pro sociální bydlení se nezapočítává podíl na společných částech domu.

Rodinný dům pro sociální bydlení

Takovým domem je rodinný dům (více než polovina podlahové plochy je určena pro rodinné bydlení), jehož celková podlahová plocha nepřesáhne 350 m². Celkovou podlahovou plochou rodinného domu pro sociální bydlení se rozumí součet podlahových ploch všech místností rodinného domu.

Bytový dům pro sociální bydlení

Tímto typem domu je nazýván bytový dům (více než polovina podlahové plochy je určena pro trvalé bydlení), v němž nejsou jiné byty než byty pro sociální bydlení.

5.1.2. Způsoby rozvoje bytového fondu v obci

Jedním z motivů místní samosprávy v oblasti bytové politiky je vytváření podmínek k výstavbě bytových či rodinných domů. Výstavba domů probíhá na bázi:

1. soukromé (osobní),
2. za přispění místní samosprávy,
3. developerskou cestou.

Ad 1. Výstavba soukromá (osobní) je výstavbou individuálních rodinných domů, kdy si občané svépomocí či za přispění stavebních firem staví rodinné domy za vlastní prostředky, které mohou být získány ve formě bankovních půjček (hypoték), či plně z vlastních zdrojů.

Ad 2. Výstavba s přispěním místní samosprávy je taková, kdy obce pomáhají k realizaci bytové výstavby, a to:

- a) vytvářením území pro bydlení cestou územního plánu, ve kterém vyčleňují pozemky určené pro bytovou výstavbu a zahrnují je do územního plánu,
- b) stavební realizací infrastruktury na pozemcích určených k bytové výstavbě; následně po vybudování inženýrských sítí a katastrálního vytvoření stavebního pozemku tyto pozemky prodávají, za účelem bytové výstavby. Prodej pozemků místní samosprávou může mít různé motivace:
 - 1) Pozemky jsou prodávány za symbolickou hodnotu, cílem této motivace pro občany je výstavba právě v této lokalitě.
 - 2) Cena stavebních pozemků vzniká rozpočítáním nákladů na infrastrukturu poměrnou částí na každý pozemek. Obec hradí pouze své náklady na výstavbu. Cílem tohoto počínání je úhrada nákladů obce bez zisku, zisk je v následné výstavbě občany v dané lokalitě.
 - 3) Cena pozemku vzniká rozpočítáním nákladů na infrastrukturu plus zisk veřejnoprávní korporace z prodeje území, které je v jejím majetku.
- c) vlastní stavební realizací výstavby bytových domů at' již:

- vytvořením sociálních bytů do 60 m² za pomoci dotací ze Státního fondu rozvoje bydlení, který vznikl v roce 2000 a jednou z jeho náplní je i podpora výstavby sociálních bytů,
- vytvořením bytových jednotek dle požadavků zájemců o bydlení v dané lokalitě, kdy obec výstavbu plně financuje ze svého rozpočtu,
- za pomoci komerčního úvěru bez státní podpory; nájemníci pak ve formě nájemného splácí vystavěné byty či domy, které následně mohou po zaplacení závazků obce přejít do jejich vlastnictví (není to ale pravidlem, vše závisí na finanční politice obce).

Ad 3. Developerská cesta ve výstavbě je:

- a) výstavba nových bytových domů (tzv. na zelené louce), výstavba je hrazena zcela finančními prostředky developera, který následně prodává byty občanům do jejich vlastnictví, včetně dalšího příslušenství bytového domu;
- b) developer na své náklady opraví již stojící dům, ve kterém vytvoří bytové jednotky, které následně rozprodá zájemcům o bydlení; motivací developera je zisk z prodaných bytů. V Březové nad Svitavou se ke dni 15. 12. 2009 touto developerskou cestou realizuje 39 bytů, kdy 30 bytů je realizováno výstavbou bytového domu (tzv. na zelené louce), tedy vystavěním čtyř nových domů, a devět bytů je realizováno cestou rekonstrukce staré domovní zástavby s vytvořením nových bytových jednotek. Společným jmenovatelem této bytové výstavby je přecházení majetku (bytu) do vlastnictví kupujícího se ziskem pro developera.

Pro obce je nejvýhodnější developerská cesta, a to z pohledu vytvoření bytového fondu v obci bez vlastní intervence a bez použití finančních prostředků z rozpočtu obce. Zde soukromé finance produkují zisk obce, a to v tom smyslu, že přistěhovaní obyvatelé přinášejí roční daňovou výtěžnost do rozpočtu obce (v případě, že se přihlásí v obci k trvalému pobytu).

Obce mohou bytovou situaci řešit i opravou stávajících bytů se zaměřením na zvýšení bytové kategorie, dále mohou kupovat domy a tvořit v těchto domech byty a následně je pronajímat občanům za nájemné.

5.1.3. Financování projektu výstavby z hlediska motivu obce

Výstavba bytových domů má z nemovitostního pohledu dvě formy:

1. Domy po výstavbě a splacení investic přecházejí do vlastnictví nájemníka.
2. Domy zůstávají i po zaplacení nákladů v majetku města.

Ad 1. Municipality výstavbu financuje za pomoci finančního úvěru bez státního příspěví. Na pokrytí měsíčních splátek tohoto úvěru je používána částka měsíčního nájemného, kterou platí nájemníci obci; ta poté vybrané nájemné používá jako měsíční splátku úvěru (hypotéky). Nájemné lze stanovit z hlediska:

- a) nulového výdělku, kdy výše nájemného je zcela závislá na výši měsíční splátky úvěru na danou bytovou jednotku;
- b) nulového výdělku s rezervou, zde je výše nájmu koncipována dvěma položkami: první položkou je výše splátky měsíčního úvěru na danou bytovou jednotku plus částka, která je individuálně stanovena a zůstává v rozpočtu města ve fondu případných oprav bytového domu (výše rezervy je individuální, záleží na tom, v jaké výši ji stanoví zastupitelstvo města);
- c) s výdělkem – toto koncipování nájemného je rozčleněno na částku, která je určena ke splacení úvěru pro danou bytovou jednotku a na částku, která je ve výši, jakou stanoví zastupitelstvo obce, tato částka je začleněna do rozpočtu obce jako příjem a následně položkově vynaložena v rámci výdajů obce nevázaných na lokalitu bytové výstavby.

Koncipování nájemného s výdělkem se většinou týká pouze projektů, k jejichž realizaci bylo použito úvěrů bez státní finanční podpory, kdy zisk slouží ke splacení

dluhu. Nájemníci formou nájmu splácejí na účet města dům, který po 20 letech přejde do jejich vlastnictví, a město z tohoto nájmu splácí v pravidelných měsíčních splátkách úvěr na výstavbu domů. V případě, že obec financuje výstavbu plně ze svého rozpočtu, koncipuje nájemné tak, aby částka byla co nejdříve vrácena zpět do rozpočtu obce.

Po splacení úvěrů, či splacení nákladů obce s výstavbou, ze strany nájemníků ve formě měsíčního nájemného, lze na základě bytové koncepce převést byty do vlastnictví nájemníků, a ti se pak stávají majiteli nemovitostí. Po pokrytí vynaložených nákladů obec odprodává vystavěné domy. Odprodej lze specifikovat již při počátečním uzavírání nájemní smlouvy, kdy je s nájemníkem současně se smlouvou nájemní sepsána smlouva o smlouvě budoucí kupní, nebo po uplynutí doby splacení nákladů na výstavbu jsou byty nabídnuty k prodeji s předkupním právem nájemníka bytu.

V Březové nad Svitavou je v bytových domech I. až IV. etapy strukturováno nájemné nulového výdělku s rezervou; měsíční rezerva dislokovaná na položce opravy činí 300 Kč měsíčně. Rezervu použije obec v případě oprav bytových jednotek, popř. ke zvelebování okolí bytových domů, nakládání s touto rezervou je přímo vázáno na bytové domy.

Ad 2. Domy zůstávají i po zaplacení úvěru bez státního příspěvku v majetku města, kdy nájemné je začleňováno do výdajových položek v rozpočtu.

Jak již bylo výše uvedeno, vystavěné domy a byty je možno po splacení investic převést formou odprodeje do majetku dosavadních nájemníků. Tato možnost má svá pozitiva i negativa; pozitivem je, že nájemníci jsou více motivováni ke zvelebování vlastní bytové jednotky, například stavebními přestavbami, více sil i finančních prostředků nájemníci vynakládají i na tvorbu a úpravu okolí domu. Z pohledu Březové nad Svitavou je toto nejvíce specificky dokladováno na I. a II. etapě bytových domů, kdy tyto domy přechází po 20 letech splacení do vlastnictví nájemníků. Okolí každého bytového domu je upraveno, naopak v případě bytových domů vystavěných v rámci III.

a IV. etapy, kdy byty zůstávají stále v majetku obce, není okolí těchto domů ze strany nájemníků nijak udržováno, je zanedbáno. V tomto případě chybí vidina nájemníků, že byty přejdou do jejich vlastnictví a stanou se jejich majetkem.

Negativem v případě přechodu vlastnických práv na nájemníky je skutečnost, že obec po splacení nákladů výstavby nebude mít zdroj finančních prostředků do svého rozpočtu. Při určení výše nájemného plynoucího do rozpočtu je třeba vzít v úvahu, že bytové domy si vyžádají po letech užívání opravy, které bude muset hradit obec ze svého rozpočtu. Je tedy otázkou, zda vybrané nájemné nebude opět vynaloženo na opravy a rekonstrukce bytových jednotek namísto toho, aby bylo použito v rámci dalších položek rozpočtu města.

5.2. Územní plán

5.2.1. Cíl územního plánu

Město Březová nad Svitavou má zpracován územní plán, jehož cílem je:

- řešit využití území,
- stanovit zásady a uspořádání území,
- věcně koordinovat výstavbu ve městě.

V roce 1998 byla zastupitelstvem města Březová nad Svitavou schválena vyhláška k územnímu plánu. Jednalo se o první územní plán zpracovaný pro výstavbovou koordinaci města; současně byl i prvním územním plánem v rámci regionu jižního Svitavska. Součástí tohoto územního plánu bylo zařazení pozemků v lokalitě Špitálské pole pro bytovou výstavbu.

Katastrální území města Březová nad Svitavou je velice specifické a nedává nadměrný prostor k rozšíření zástavby. Ve směru od Svitav se katastrální území

rozkládá ve svahovitém terénu, které poté přechází v údolí ohraničené po obou stranách kopcovitým terénem. Výstavba města směřující na pravou a levou stranu ve směru od Svitav je takřka nemožná vzhledem k terénním reliéfům doplněným strukturováním vystavěného železničního koridoru a silnice první třídy, k omezení přispívá i říčního koryto řeky Svitavy. Konec města ve směru od Svitav na Brno je opět v kopcovitém reliéfu doplněný železničním uzlem (poloha nádraží).

Jediná možnost rozvoje města ve vztahu k hromadné domovní zástavbě je na severní straně, po pravém boku silnice první třídy, na počátku města ve směru od Svitav. Tuto skutečnost vzalo zastupitelstvo města v úvahu a zaneslo ji do územního plánu města na svém zářijovém zasedání v roce 1998. Tím byly vytvořeny územní podmínky pro racionální uspořádání území a hospodárné využití stavebních pozemků.

Důležitými faktory při určování území pro zástavbu byla silnice první třídy, železnice a koryto řeky Svitavy. Lokalita Špitálské pole je situována ve svahu v dostatečné vzdálenosti i od případné hladiny stoleté vody řeky Svitavy, která protéká městem. Svým rozhodnutím zastupitelstvo města zajistilo i přirozenou prevenci výstavby před případnou přírodní katastrofou ze strany vodního toku. Schválením územního plánu byl dán první impuls a počátek k racionálnímu využití území části města Špitálské pole k bytové výstavbě.

5.3. Etapy výstavby

5.3.1. Stavební záměr

Výstavba bytových domů v obci Březová nad Svitavou byla schválena zastupitelstvem města na zasedání zastupitelstva dne 6. září 2000. Následně bylo rozhodnuto o vybudování příslušné infrastruktury potřebné pro výstavbu bytových domů (rozvody vody, el. energie, kanalizace apod.) v lokalitě Špitálské pole.

Na realizaci stavebního záměru neměla obec dostatek vlastních prostředků, obec tedy požádala o poskytnutí dotace ze Státního fondu rozvoje bydlení. V návrhu na výstavbu schváleném zastupitelstvem bylo počítáno i s možností, že by dotace nebyla obci přidělena. V tomto případě by vytvořené a zasíťované stavební pozemky byly nabídnuty k prodeji zájemcům o výstavbu individuálních rodinných domů. V roce 2001 byla dotace na výstavbu nájemních bytů ze Státního fondu rozvoje bydlení městu Březová nad Svitavou přidělena.

5.3.2. I. etapa

V roce 2001 proběhlo vypracování a schválení investičního záměru akce a zadání zakázky k vypracování projektové dokumentace, v září 2001 byla podána žádost o poskytnutí dotace se Státního fondu rozvoje bydlení na výstavbu padesáti nájemních bytů v obci Březová nad Svitavou. Žádost byla koncipována na stavbu dvanácti bytových domů – dva domy po pěti bytech a deset domů po čtyřech bytech, celkem tedy 12 bytových domů s 50 bytovými jednotkami, které budou vystavěny na pozemcích ve vlastnictví města Březová nad Svitavou.

V I. etapě výstavby byly vystavěny dva typy tzv. dvojdomků a jeden typ řadových domů. Vybavení a dispoziční řešení jednotlivých bytových domů vychází z reálných finančních možností města pro jednotlivé objekty. Dispozice řadových domů jsou konečné, v případě dvojdomků je možno uživatelem následně upravit podkroví dle vlastních potřeb. Každá bytová jednotka má obytnou plochu 85–107 m², dispoziční řešení bytu je 3+1. Bytové domy jsou napojeny na předem vybudované veřejné sítě, především napojení na dešťovou kanalizaci, splaškovou kanalizaci, veřejný vodovod, rozvod elektřiny a plynu. Ke každému z domů náleží předzahrádka o rozloze 200 m² a zahrada za domem o velikosti 400 m².

Rozpočet I. etapy výstavby bytových domů byl sestaven na celkovou částku 57 389 000 Kč, která se skládala ze tří částí:

- 1) vlastní prostředky obce 7 389 000,- Kč,
- 2) hypoteční úvěr 30 000 000,- Kč,
- 3) dotace ze Státního fondu rozvoje bydlení 20 000 000,- Kč.

Financování probíhalo v průběhu stavby v letech 2001–2003, kdy z rozpočtu města byla v roce 2001 vyplacena částka 3 747 000 Kč, v roce 2002 částka 1 000 000 Kč a v roce 2003 částka 2 642 000 Kč. Hypoteční úvěr byl rozdělen na čerpání v roce 2002 ve výši 25 428 000 Kč a v 2003 ve výši 4 572 000 Kč. Dotace ze Státního fondu rozvoje bydlení byla městu přiznána ve výši 20 000 000 Kč ještě v roce 2001. Výstavba byla zkolaudována a předána do užívání v roce 2004.

Tabulka č. 3

Náklady na I. etapu výstavby bytových domů

| Položka | Částka (Kč) |
|---|-------------------|
| přípravy na zabezpečení výstavby celkem | 408 000 |
| - z toho inženýrské činnosti ve výstavbě | 50 000 |
| - z toho náklady na projektovou dokumentaci | 358 000 |
| náklady na vlastní výstavbu | 56 981 000 |
| náklady celkem | 57 389 000 |

Zdroj: data – Městský úřad Březová nad Svitavou; tabulka – autor.

5.3.3. II. etapa

V roce 2002 byla podána druhá žádost o dotaci na Státní fond bydlení pro výstavbu nájemních bytů, a to konkrétně pro výstavbu šesti bytových domů, každý s pěti bytovými jednotkami. Požadovaná dotace ze Státního fondu rozvoje bydlení činila částku ve výši 12 000 000 Kč. V době žádosti o tuto výstavbu město evidovalo 72 žádostí o bydlení v těchto domech.

Vypracování a schválení investičního záměru bylo provedeno v roce 2001, stejně tak jako zadání vypracování projektové dokumentace. Projektová dokumentace byla vypracována v roce 2002 a v témže roce bylo na základě výběrového řízení zadáno provedení stavby. Vlastní realizace výstavby byla uskutečněna v roce 2003, následovalo závěrečné vyhodnocení stavby.

Výstavba bytových domů v Březové nad Svitavou – II. etapa, proběhla opět v lokalitě Špitálské pole a plynule tak navázala na I. etapu prováděnou v této lokalitě. Ve II. etapě bylo vystavěno šest bytových domů s celkovým počtem 30 bytových jednotek, každý z bytů nabízí obytnou plochu 85–110 m² a dispoziční řešení 3+1. Součástí každého bytového domu je předzahrádka o výměře 200 m² a zahrada o výměře 400 m². Předání výstavby do užívání proběhlo po kolaudaci v roce 2003.

Rozpočet II. etapy výstavby bytových domů byl sestaven na celkovou částku 37 500 000 Kč, která se skládala ze tří částí:

- | | |
|---|------------------|
| 1) vlastní prostředky obce | 5 000 000,- Kč, |
| 2) hypoteční úvěr | 18 999 900,- Kč, |
| 3) dotace ze Státního fondu rozvoje bydlení | 12 000 000,- Kč. |

Tabulka č. 4

Náklady na II. etapu výstavby bytových domů

| Položka | Částka (Kč) |
|---|-------------------|
| přípravy na zabezpečení výstavby celkem | 300 000 |
| - z toho inženýrské činnosti ve výstavbě | 50 000 |
| - z toho náklady na projektovou dokumentaci | 250 000 |
| náklady na vlastní výstavbu | 35 699 900 |
| náklady celkem | 35 999 900 |

Zdroj: data – Městský úřad Březová nad Svitavou; tabulka – autor.

5.3.4. III. etapa

V období před zahájením III. a IV. etapy výstavby se městu Březová nad Svitavou podařilo získat rozvojové plochy, které jsou převážně dle územního plánu určeny k výstavbě objektů k bydlení. Uvedené pozemky se podařilo získat převodem od Pozemkového fondu ČR téměř bezúplatně. Tento aspekt je velice důležitý, snižuje cenu nové výstavby a poskytuje možnost zastavění dané lokality. Město tak disponuje stavebními pozemky o celkové výměře 12 ha; tyto nové plochy pomohou nahradit výpadek a devastaci bytového fondu v údolní nivě města po povodních v roce 1997. Převážná část evidovaných zájemců o byt je z řad zaměstnaných obyvatel produktivního věku.

V roce 2003 bylo požádáno o dotaci ze Státního fondu rozvoje bydlení na výstavbu 36 bytů, kdy celkové náklady stavby byly vyčísleny na 36 000 000 Kč. Státní fond pro rozvoj bydlení byl požádán o dotaci na tuto výstavbu ve výši 22 600 000 Kč. Zastupitelstvo města rozhodlo o zpracování podkladů a podání žádosti na Státní fond pro podporu bydlení v programu podpory výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury pro rok 2003 za účelem výstavby 36 nájemních bytů. V době požádání o dotaci město evidovalo 81 žádostí na byt v dané lokalitě.

V roce 2002 byl vypracován a schválen investiční záměr akce. Zadání zakázky na vypracování projektové dokumentace bylo uskutečněno v roce 2003, stejně tak jako vypracování a schválení projektové dokumentace. Samotná realizace stavby se uskutečnila v letech 2003 až 2005. Realizací III. etapy bytové výstavby bylo v Březové nad Svitavou vybudováno 36 bytových jednotek s obytnou plochou 59,86 m² a dispozičním řešením bytu 2+1.

Rozpočet III. etapy výstavby bytových domů byl sestaven na celkovou částku 36 000 000 Kč, která se skládala ze tří částí:

- | | |
|---|------------------|
| 1) vlastní prostředky obce | 650 000,- Kč, |
| 2) hypoteční úvěr | 12 670 000,- Kč, |
| 3) dotace ze Státního fondu rozvoje bydlení | 22 680 000,- Kč. |

Tabulka č. 5

Náklady na III. etapu výstavby bytových domů

| Položka | Částka (Kč) |
|---|-------------------|
| přípravy na zabezpečení výstavby celkem | 650 000 |
| - z toho inženýrské činnosti ve výstavbě | 300 000 |
| - z toho náklady na projektovou dokumentaci | 350 000 |
| náklady na vlastní výstavbu | 35 350 000 |
| náklady celkem | 36 000 000 |

Zdroj: data – Městský úřad Březová nad Svitavou; tabulka – autor.

5.3.5. IV. etapa

V roce 2004 byla podána žádost na Ministerstvo pro místní rozvoj o dotaci na výstavbu 24 nájemních bytů ve čtyřech bytových domech v programu podpory výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury pro nízkopříjmové skupiny obyvatel. Všechny byty mají dvě podlaží a jsou stejné velikosti. Výstavba byla realizována v lokalitě Špitálské pole, tedy ve shodné lokalitě s předchozí výstavbou I., II. a III. etapy.

V roce 2003 bylo vypracováno schválení investičního plánu, byla zadána zakázka na vypracování projektové dokumentace; ta byla ještě téhož roku vypracována a schválena. Realizace výstavby bytových domů – IV. etapa proběhla v letech 2004–2006. V této etapě byly nově postaveny čtyři bytové domy s celkovým počtem 24 nájemních

bytových jednotek. Obytná plocha bytu je 59,96 m², dispoziční řešení je obdobné jako ve III. etapě výstavby, tedy 2+1.

Rozpočet IV. etapy výstavby bytových domů byl sestaven na celkovou částku 36 000 000 Kč, která se skládala ze tří částí:

- | | |
|--|------------------|
| 1) vlastní prostředky obce | 360 000,- Kč, |
| 2) hypoteční úvěr | 10 920 000,- Kč, |
| 3) dotace – Ministerstvo pro místní rozvoj | 15 120 000,- Kč. |

Dotace na výstavbu čtvrté etapy nájemních bytů nebyla jako u tří předchozích etap poskytnuta ze Státního fondu rozvoje bydlení, ale byla poskytnuta Ministerstvem pro místní rozvoj z programu Podpory výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury pro nízkopříjmové skupiny obyvatelstva v roce 2004.

Tabulka č. 6

Náklady na IV. etapu výstavby bytových domů

| Položka | Částka (Kč) |
|---|-------------------|
| přípravy na zabezpečení výstavby celkem | 360 000 |
| - z toho inženýrské činnosti ve výstavbě | 200 000 |
| - z toho náklady na projektovou dokumentaci | 160 000 |
| náklady na vlastní výstavbu | 26 040 000 |
| náklady celkem | 26 400 000 |

Zdroj: data – Městský úřad Březová nad Svitavou; tabulka – autor.

Výstavba bytových a nájemních bytů byla provedena ve městě Březová nad Svitavou v lokalitě Špitálské pole. Po výstavbě se lokalita Špitálské pole rozdělila na dvě ulice, a to ulici Luční a ulici Polní. V ulici Luční jsou dislokovány pouze bytové domy vystavěné v I. a II. etapě, v ulici Polní se jedná o nájemní byty vystavěné ve III. a IV. etapě výstavby.

5.4. Bytová výstavba na území jižního Svitavska

5.4.1. Bytová výstavba v jednotlivých obcích

Březová nad Svitavou se nachází 15 km jižně od města Svitavy. Na území cca 5 km² v okolí města se nacházejí obce Brněnec, Rozhraní, Bělá nad Svitavou, Lavičné, Banín Vítějeves, Hradec nad Svitavou, Pohledy a Rudná. I přes tuto skutečnost není Březová nad Svitavou tzv. spádovou obcí pro tyto okolní menší obce, a to z toho důvodu, že tyto obce se nacházejí v blízkosti města Svitavy. Svitavy jako bývalé okresní město, dnes obec s obecním úřadem s rozšířenou působností, nabízí více možností pro uspokojení ekonomických a kulturních potřeb.

V lokalitě jižní Svitavska došlo k výstavbě nájemních bytů i na území jiných obcí než v Březové nad Svitavou, a to v obcích Brněnec, Bělá nad Svitavou a Vítějeves.

Výstavba v obci Brněnec:

Brněnec se nachází dva kilometry jižně od Březové nad Svitavou, jedná se o obec s 1210 obyvateli. V obci byla v letech 2004–2007 realizována výstavba tří bytových domů a deseti bytovými jednotkami v každém z nich. Celkově zde nově vzniklo 30 bytů, každý s obytnou plochou 60 m². Pro výstavbu těchto bytů byla využita dotace ze Státního fondu rozvoje bydlení. V prosinci 2009 bylo obsazeno všech 30 bytů a další žadatele o byty obec neeviduje.

Výstavba v obci Bělá nad Svitavou:

Bělá nad Svitavou se nachází tři kilometry západně od Březové nad Svitavou, jedná se o obec s 511 obyvateli. Výstavba bytových domů proběhla v letech 2007–2008; celkem bylo vybudováno 36 bytových jednotek v šesti bytových domech. Jednotlivé byty disponují obytnou plochou 44 m² (6 bytů), 54 m² (6 bytů) a 60 m² (24 bytů). Na výstavbu bytů byla obci přidělena dotace ze Státního fondu rozvoje bydlení ve výši

22 320 000 Kč. V prosinci roku 2009 bylo obsazeno všech 36 bytů a další žadatele o bydlení obec neeviduje.

Výstavba v obci Vítějeves:

Vítějeves se nachází pět kilometrů západně od Březové nad Svitavou, obec má 370 obyvatel. Stejně jako v obci Bělá nad Svitavou i zde probíhala výstavba bytových domů v letech 2007–2008. Celkově zde bylo vystavěno šest bytových domů s 24 bytovými jednotkami, každý s obytnou plochou 60 m². Pro výstavbu těchto bytů byla využita dotace ze Státního fondu rozvoje bydlení. V prosinci 2009 dosud nebyly obsazeny čtyři bytové jednotky a uchazeče o toto bydlení obec neeviduje.

Jak je již výše uvedeno, i v Březové nad Svitavou byly vybudovány malometrážní byty, celkem se jedná o 60 bytových jednotek s obytnou plochou 59,96 m² (dispoziční řešení 2+1), každá bytová jednotka má vlastní vchod. Všechny byty byly v březnu 2010 obsazeny, navíc Městský úřad v Březové nad Svitavou evidoval 16 žádostí o přidělení malometrážní bytové jednotky.

5.4.2. Porovnání lokalit výstavby sociálních bytů.

V lokalitě jižního Svitavska, konkrétně v obcích Březová nad Svitavou, Brněnec, Bělá nad Svitavou a Vítějeves, bylo vystavěno celkem 150 malometrážních bytů s obytnou plochou do 60m². Ve všech obcích jižního Svitavska, kde byla realizována výstavba těchto bytů, je stanovena stejná výše nájemného v nájemních bytech. Také smlouvy o nájmu bytu jsou koncipovány obdobně: nájem bytu na dobu určitou (tři roky) s možností prodloužení nájemní smlouvy přednostně pro stávající nájemníky.

Jednotlivé lokality výstavby (obce) se liší především nabídkou základní občanské vybavenosti, infrastrukturou a možností kulturního a sportovního vyžití. Město Březová nad Svitavou nabízí obchodní síť veškerého potravinářského a spotřebního zboží,

ostatní tři obce, Brněnec, Bělá nad Svitavou a Vítějeves, kde se nachází nově vystavěné bytové domy, jsou vybaveny pouze prodejny s úzkým profilem potravinářského zboží.

Předností Březové nad Svitavou je dostupnost předškolního i školního vzdělávání dětí, v obci se nachází mateřská a základní škola, proto ze strany obyvatel města nejsou vynakládány prostředky na dopravu za předškolním a školním vzděláváním. Stejně podmínky má i obec Brněnec, naopak děti z obce Bělá nad Svitavou dojíždějí do předškolního a školního zařízení v Březové nad Svitavou, Brněnci, či Vítějevsi. Děti z obce Vítějeves nedojíždějí za základním vzděláním, obec má zřízenou základní školu, ale chybí zde předškolní zařízení, které nahrazuje školka v Brněnci.

Město Březová nad Svitavou a obec Brněnec nabízí občanům plnohodnotnou základní zdravotní péči; nachází se zde ordinace praktických lékařů, pediatrie, stomatologie a gynekologie a své služby poskytují i místní lékárny. V obcích Bělá nad Svitavou a Vítějeves je zajištěna pouze péče praktického lékaře.

Markantní rozdíl mezi jednotlivými obcemi lze pozorovat z hlediska možností kulturního a především sportovního vyžití. Město Březová nad Svitavou má z tohoto pohledu nejširší nabídku sportovišť a zařízení pro další volnočasové aktivity. Nachází se zde venkovní atletické sportoviště, sportoviště pro terénní motocyklové sporty, pro volnočasové aktivity bylo zřízeno např. mateřské centrum, služby tohoto typu nabízí i centrum Římskokatolické farnosti a informační centrum. V dalších z porovnávaných obcích lze nalézt pouze restaurační zařízení.

Významným hlediskem je také dopravní dostupnost jednotlivých obcí a jejich dopravní obslužnost. Dopravní dostupnost Březové nad Svitavou je velmi snadná, město protíná silnice I. třídy, která je hlavní spojnici mezi městy Brno a Hradec Králové. Ze stejného důvodu se zde projevuje vysoký standard dopravní obslužnosti; na auto-busových zastávkách ve městě zastavuje 34 dálkových autobusových spojů. Dále

město nabízí dopravní obslužnost v podobě železničního koridoru Brno – Česká Třebová – Praha.

Z uvedených skutečností vyplývá, že Březová nad Svitavou nabízí vyšší stupeň kulturních, zdravotních a sociálních potřeb než obce Brněnec, Bělá nad Svitavou a Vítějeves. Tím je odůvodněn i vyšší zájem lidí o bydlení v lokalitě Březové nad Svitavou než např. v lokalitě obce Vítějeves. Tato skutečnost je spojena i s faktory, že Březová nad Svitavou je ze všech výše uvedených obcí největší rozlohou, má nevyšší počet obyvatel a má statut města.

5.5. Dopady výstavby v obci Březová nad Svitavou

5.5.1. Růst počtu obyvatel

Hlavním cílem výstavby bytových domů v Březové nad Svitavou bylo zajištění kvalitního bydlení především pro stávající obyvatele města. Většina nemovitostí nacházejících se v Březové nad Svitavou je v soukromém vlastnictví, a obec tak nemohla nabídnout svým obyvatelům dostupné nájemní bydlení odpovídající dnešním standardům. Řada obyvatel, zejména mladších osob i rodiny s dětmi, byla nucena řešit otázku bydlení odstěhováním se do jiných obcí.

V souvislosti s tím docházelo ke stagnaci počtu obyvatel, v letech 2000 a 2001 došlo k poklesu počtu obyvatel města; tento faktor je markantní právě v roce 2000, kdy počet vystěhovalých poprvé převýšil počet přistěhovalých – bylo zaznamenáno záporné migrační saldo (- 29 osob). Obec proto chtěla přilákat mladé lidi, rodiny s dětmi, protože obyvatelstvo stárne, mladí se stěhovali za prací apod. a odcházeli z města do větších sídelních celků, jako jsou Svitavy a Brno.

Proto Březová nad Svitavou musela poskytnout mladým rodinám podmínky pro to, aby zůstali ve městě a nebo se do Březové nad Svitavou přistěhovali. I přes vybudovanou průmyslovou zónu nemohla obec poskytnout požadovanou zaměstnanost, ale mohla ovlivnit bytovou politiku ve městě nasměrovanou nejen na mladé rodiny a tím zamezit odlivu obyvatel.

Tabulka č. 7

Vývoj počtu obyvatel Březové nad Svitavou v letech 1999–2008

| Rok | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| počet obyvatel (k 31. 12. příslušného roku) | 1426 | 1386 | 1367 | 1403 | 1518 | 1591 | 1658 | 1710 | 1735 | 1737 |
| přistěhovalí | 30 | 22 | 34 | 60 | 176 | 114 | 107 | 90 | 78 | 39 |
| vystěhovalí | 26 | 51 | 38 | 21 | 67 | 43 | 56 | 52 | 65 | 54 |
| migrační přírůstek | 4 | - 29 | - 4 | 39 | 109 | 71 | 51 | 38 | 13 | - 15 |

Zdroj: data – Český statistický úřad, Městský úřad Březová nad Svitavou; tabulka – autor.

Na základě údajů o počtu obyvatel Březové nad Svitavou v letech 1999–2008 shrnutých ve výše uvedené tabulce a skutečností týkajících se realizace výstavby bytových domů⁴⁴ lze usuzovat, že markantní rozdíl mezi počtem obyvatel města ke dni 31. 12. 2002 a počtem obyvatel ke dni 31. 12. 2003 přímo souvisí s dokončením I. etapy výstavby.

V tomto období počet obyvatel Březové nad Svitavou vzrostl o 115 osob; nárůst byl z větší části způsoben přistěhováním nájemníků do nově vybudovaných bytových domů, kdy obec zaznamenala výrazně kladné migrační saldo: 109 osob. Bytové

⁴⁴ Kapitola 5.3. Etapy výstavby.

jednotky v těchto domech byly koncipovány pro rodinné bydlení, z tohoto důvodu se do Březové nad Svitavou stěhovaly především mladé rodiny s dětmi. Nejednalo se tedy o přistěhování jednotlivých osob, ale celých rodin, a proto byl nárůst počtu obyvatel tak markantní.

Také v dalších letech se počet obyvatel zvyšoval, a to vždy v návaznosti na dokončení další etapy bytové výstavby. V průběhu roku 2004 se počet obyvatel zvýšil o 73 osob, migrační saldo za tento rok je 71; z těchto údajů jednoznačně vyplývá, že celkový přírůstek obyvatel tvoří především přistěhované osoby. Zde se promítlo dokončení II. etapy výstavby nájemních bytů; do obce se přistěhovali noví obyvatelé, i v tomto případě se jednalo především o rodiny s dětmi. Nárůst počtu obyvatel je o něco nižší, tato skutečnost odpovídá tomu, že ve II. etapě bylo dokončeno o 20 bytových jednotek méně než v I. etapě výstavby.

V roce 2005 se projevilo v růstu počtu obyvatel města dokončení III. etapy nájemních bytů; v tomto případě se jednalo o malometrážní byty určené pro tzv. sociální bydlení. Počet obyvatel Březové nad Svitavou se zvýšil o 67 osob ve srovnání s rokem 2004. Také v roce 2006 se projevilo dokončení IV. etapy výstavby; i v tomto případě se jednalo o malometrážní sociální byty. Počet obyvatel města se zvýšil o 52 osob.

Na konci roku 2007 došlo k naplnění nájemních i sociálních bytů I. až IV. etapy výstavby v Březové nad Svitavou; tento faktor se projevil i ve výrazně nižším růstu počtu obyvatel o 25 osob. V roce 2008 lze opět pozorovat stagnaci počtu obyvatel (počet obyvatel města se zvýšil pouze o dvě osoby); v souvislosti s ukončením výstavby a naplněním bytových jednotek lze usuzovat, že již zde neexistuje faktor, který tak výrazně zvyšoval atraktivitu sídla.

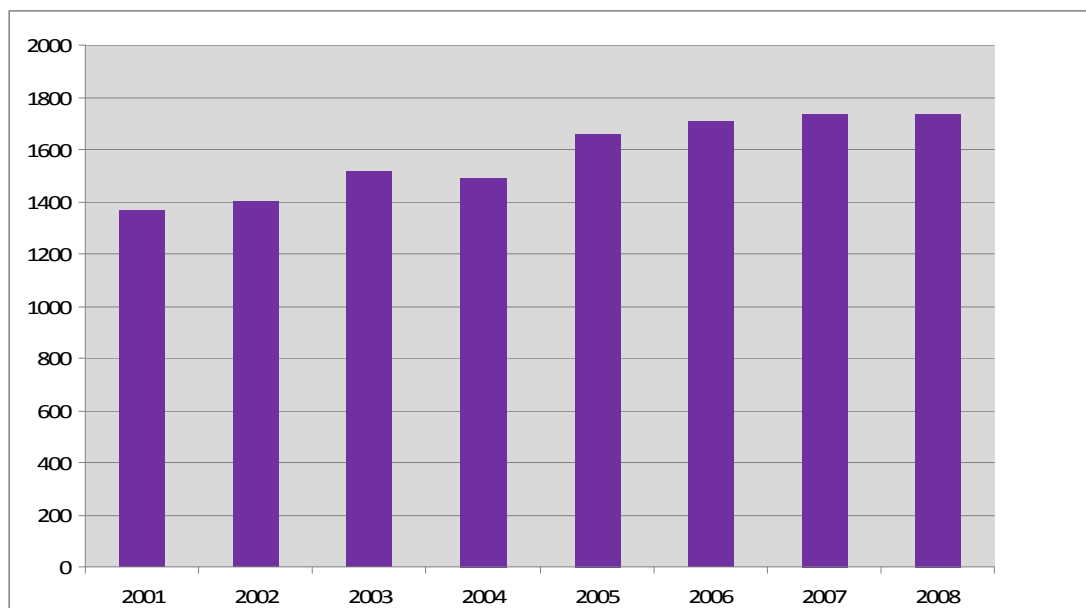
Celkově došlo v letech 2002–2007 (v těchto letech byly postupně dokončovány jednotlivé etapy výstavby) k nárůstu počtu obyvatel Březové nad Svitavou o 362 osob;

na základě uvedených skutečností lze usuzovat, že toto kladné migrační saldo přímo souvisí s realizací jednotlivých etap výstavby bytových domů v Březové nad Svitavou.

Z hlediska počtu obyvatel je nutné zdůraznit skutečnost, že počet obyvatel není vázán na skutečné osoby obývající bytovou jednotku, ale na záznamy evidence obyvatel, kde si osoba změní bydliště na trvalé v Březové nad Svitavou při přistěhování do obce. Pokud je osoba fyzicky bytem v obci, ale neuvede svůj pobyt na matrice, není občanem obce Březové nad Svitavou. Český právní řád nemá žádnou právní normu, která by ukládala, či přikázala osobě změnit si trvalé bydliště ve vztahu na svůj fyzický pobyt.

Graf č. 1

Nárůstu počtu obyvatel v období let 2001–2008.



Zdroj: data – Městský úřad Březová nad Svitavou, graf – autor.

5.5.2. Změny ve výši příjmů obce

Tabulka č. 8 Příjmy města Březová nad Svitavou v období 2001–2008

| Rok | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 |
|-------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Typ příjmu | | | | |
| daňové příjmy (Kč) | 6 616 769,00 | 7 039 507,00 | 7 962 549,00 | 9 583 994,00 |
| - fyzických osob (Kč) | 1 760 700,00 | 2 224 682,00 | 2 722 485,00 | 2 831 539,00 |
| - právnických osob (Kč) | 2 387 778,00 | 2 297 832,00 | 2 492 305,00 | 3 538 987,00 |
| nedaňové příjmy (Kč) | 2 368 291,00 | 4 585 081,00 | 6 672 442,00 | 9 376 280,00 |
| kapitálové příjmy (Kč) | 7 108 881,00 | 3 074 508,00 | 7 991 788,00 | 3 122 413,00 |
| daň z přidané hodnoty | 2 368 291,00 | 2 516 993,00 | 2 747 759,00 | 3 213 468,00 |

| Rok | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 |
|-------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Typ příjmu | | | | |
| daňové příjmy (Kč) | 12 028 990,00 | 12 822 803,00 | 12 386 761,00 | 14 324 206,00 |
| - fyzických osob (Kč) | 3 463 110,00 | 3 517 716,00 | 3 431 017,00 | 3 564 991,00 |
| - právnických osob (Kč) | 4 580 110,00 | 4 908 048,00 | 4 163 716,00 | 5 249 279,00 |
| nedaňové příjmy (Kč) | 10 151 197,00 | 11 545 731,00 | 9 331 847,00 | 10 727 371,00 |
| kapitálové příjmy (Kč) | 3 110 054,00 | 1 920 534,00 | 1 263 397,00 | 1 399 642,00 |
| daň z přidané hodnoty | 3 985 770,00 | 4 397 039,00 | 4 792 028,00 | 5 509 936,00 |

Zdroj: data – Městský úřad Březová nad Svitavou; tabulka – autor.

V roce 2001 měla Březová nad Svitavou v rozpočtu města daňové příjmy ve výši 6 616 769 Kč, nedaňové příjmy ve výši 2 368 291 Kč a kapitálové příjmy 7 108 881 Kč. Počet obyvatel byl 1367 osob. V roce 2002 se daňové příjmy zvýšily o 422 738 Kč, v objemu daní fyzických osob se jednalo o nárůst ve výši 463 982 Kč, ale u daně právnických osob daňová výtěžnost v roce 2002 oproti roku 2001 klesla o 89 946 Kč. V těchto letech nedocházelo k přílivu obyvatel do nových bytů a příjmy obce tak nebyly ovlivněny nepřímými vlivy výstavby bytových jednotek.

Bytová výstavba rozčleněná do I. až IV. etapy byla obsazována novými obyvateli postupně po dokončení, a to I. etapa v roce 2004, II. etapa v roce 2003, III. etapa v roce 2005, IV. etapa v roce 2006. Daňová výtěžnost u fyzických osob spojená s růstem počtu obyvatel obce se neprojeví ihned v daném okamžiku zaznamenání trvalého bydliště občana na matrice městského úřadu, ale až v novém kalendářním roce.

V roce 2003 se počet obyvatel ve městě se zvýšil o 109 osob. Byla ukončena II. etapa bytové výstavby a bytové jednotky obsazeny již uvedeným počtem obyvatel. V daňové výtěžnosti se nárůst obyvatel v roce 2003 projevil až v roce 2004, kdy se daňové příjmy fyzických osob zvýšily o 109 054 Kč, daňové příjmy právnických osob o 1 046 682 Kč a daň z přidané hodnoty se zvedla o 465 709 Kč.

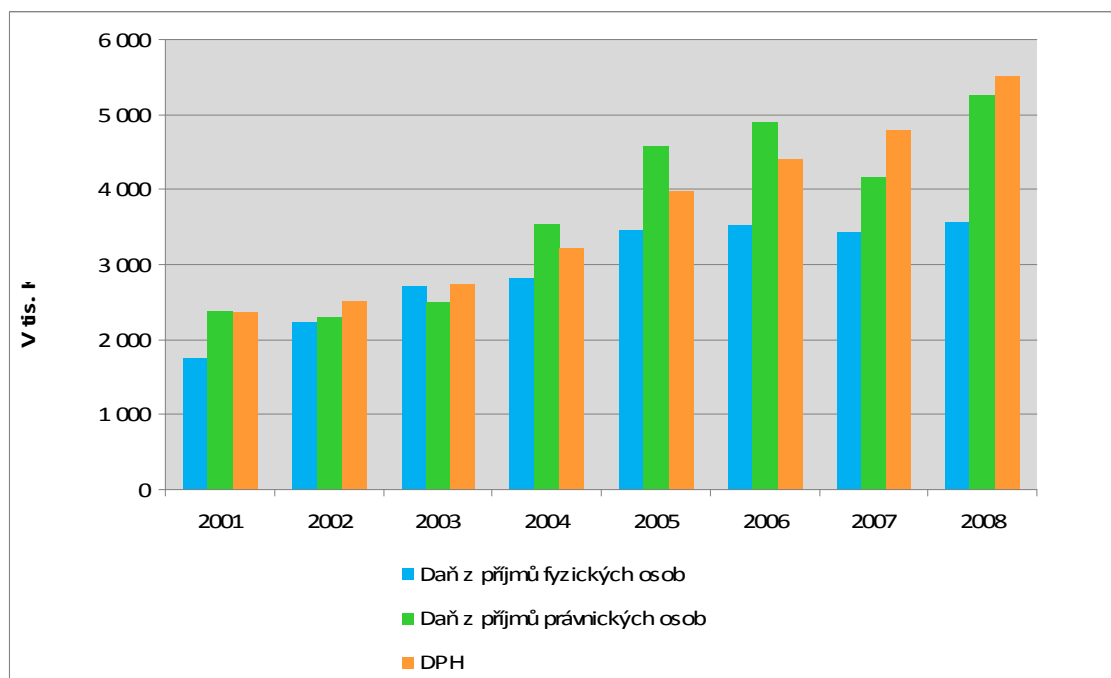
Rok 2004 znamenal pro město nárůst počtu obyvatel oproti roku 2003 o 78 občanů, v tomto roce došlo k ukončení I. etapy výstavby bytových domů a obsazování těchto domů nájemníky. Daňová výtěžnost na navýšení počtu obyvatel v roce 2004 zareagovala v roce 2005, kdy daň z příjmů u fyzických osob byla oproti roku 2004 vyšší o 631 571 Kč, daňová výtěžnost právnických osob byla o 1 041 123 Kč vyšší a daň z přidané hodnoty se zvýšila o 772 302 Kč.

III. etapa výstavby bytových domů byla dokončena v roce 2005, v tomto roce se zvedl počet obyvatel ve městě o 67 osob. Daňová výtěžnost roku 2006 se na dani fyzických osob do rozpočtu města zvedla oproti roku 2005 o 54 606 Kč, na dani

právnických osob bylo navýšení o 327 938 Kč a příjem v dani z přidané hodnoty se zvedl o 411 267 Kč.

V roce 2006 byla dokončena a osídlena IV. etapa bytových domů, počet obyvatel ve městě vzrostl o 52 osob. Daňová výtěžnost fyzických osob v roce 2007 byla oproti roku 2006 o 86 699 Kč menší. Toto nebylo způsobeno faktorem nárůstu či poklesu obyvatel, ale daňovým zákonem, konkrétně společným zdaněním manželů, které se takto projevilo v daňové výtěžnosti fyzických osob do rozpočtu města. Daň z přidané hodnoty se však zvedla o 394 989 Kč.

Graf č. 2: Daňová výtěžnost pro rozpočet obce



Zdroj: data – Městský úřad Březová nad Svitavou, graf – autor.

Srovnáme-li rok 2001 a 2008, tak v Březové nad Svitavou došlo k nárůstu obyvatel o 367 osob. V daňové výtěžnosti fyzických osob do rozpočtu města bylo zvýšení o 1 804 291 Kč, ve výtěžnosti dani z příjmů právnických osob bylo zvýšení do rozpočtu města o 2 861 471 Kč a v dani z přidané hodnoty zvýšení do rozpočtu města

o 3 141 645 Kč. Vyšší příjem finančních prostředků do rozpočtu města znamená, že obec může zvětšit své výdaje směřující do rozvoje města, ať již v oblasti infrastruktury, či společenského a kulturního rozvoje.

5.5.3. Změny v počtech žáků mateřské a základní školy

Město Březová nad Svitavou plně zajišťuje předškolní a školní docházku dětí bydlících v obci. Kromě žáků z místa jsou ve škole zařazeny i děti ze spádové obce Pohledy, která má 356 obyvatel. Výuka je prováděna v mateřské škole a na prvním a druhém stupni základní školy. Zřizovatelem obou školských zařízení je město Březová nad Svitavou. Snahou školských zařízení je zvyšovat počet žáků, neboť růst žactva má návaznost na finanční příjmy školy, a to i ve vztahu k úvazkům jednotlivých vyučujících ve škole.

Tabulka č. 9

Počet žáků v mateřské škole Březová nad Svitavou

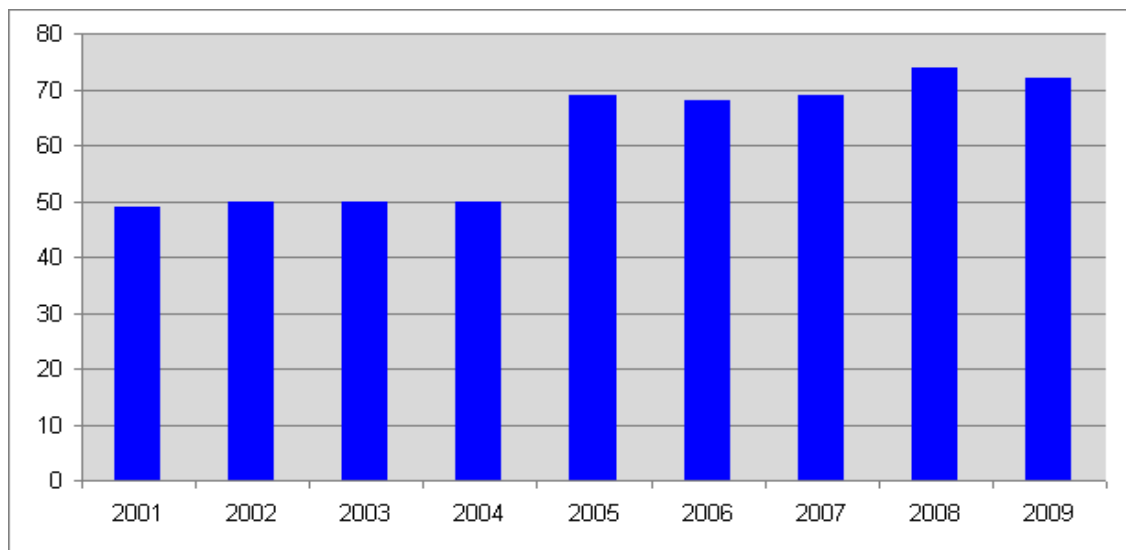
| rok | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 |
|---------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Počet žáků mateřské školy | | | | | | | | |
| Počet žáků celkem | 49 | 50 | 50 | 50 | 69 | 68 | 69 | 74 |

Zdroj: data – Městský úřad Březová nad Svitavou; tabulka – autor.

Do roku 2004 mateřskou školu tvořily dvě třídy, které byly plně naplněny 50 dětmi. V roce 2005 si počet nových žádostí o umístění dětí do předškolního zařízení vyžádal zvýšení počtu tříd na tři; oproti předchozím rokům došlo k nárůstu o 19 dětí, které byly zapsány do předškolního zařízení. Na tomto růstu počtu dětí se projevilo celkové zvýšení počtu obyvatel v důsledku přistěhování do bytových jednotek vybudovaných v rámci I. až III. etapy bytové výstavby, které celkově osídlilo 187 nových obyvatel; 19 dětí v předškolním zařízení mělo bydliště v ulici Polní a Luční, tedy v ulicích vytvořených v rámci nové výstavby.

Graf č. 3

Počet žáků mateřské školy v letech 2001–2009



Zdroj: Data – Mateřská škola Březová nad Svitavou, graf – autor.

V roce 2003 začalo osídlování II. etapy bytových domů. V září 2003 nastoupilo do základní školy o 22 dětí více než v roce 2002. Jednalo se o 21 dětí s bydlištěm v ulici Luční, kde byla dokončena II. etapa bytové výstavby. Děti nebyly začleňovány pouze do první třídy, ale byly včleněny do všech tříd prvního i druhého stupně základní školy.

Tabulka č. 10

Počet žáků v základní škole Březová nad Svitavou

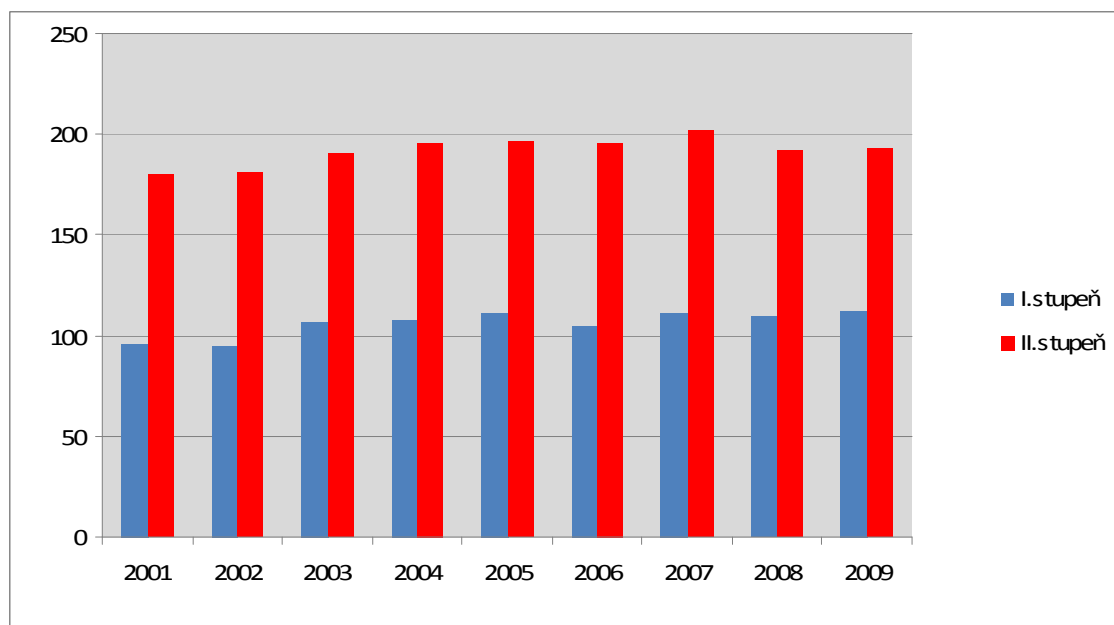
| Rok | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 |
|---------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Počty žáků základní školy | | | | | | | | |
| počet žáků I. stupně | 96 | 95 | 107 | 108 | 111 | 105 | 111 | 110 |
| počet žáků II. stupně | 180 | 181 | 190 | 196 | 197 | 196 | 203 | 192 |
| počet žáků celkem | 276 | 275 | 297 | 304 | 308 | 301 | 314 | 302 |

Zdroj: data – Městský úřad Březová nad Svitavou; tabulka – autor.

Po dokončení bytové výstavby I. až IV. etapy bytových domů v roce 2006, započalo školní docházku v září 2006 o 26 dětí více než v roce 2002. Tento celkový nárůst byl přímým důsledkem vybudování bytových domů v lokalitě Špitálské pole; celkem 24 dětí mělo bydliště v ulicích Polní a Luční, tedy z domů vybudovaných v rámci nové bytové výstavby.

Graf č. 4

Počet žáků I. a II. stupně základní školy v letech 2001 – 2009



Zdroj: Základní škola Březová nad Svitavou, graf – autor.

5. 6. Bytová politika z pohledu obce

Na základě uvedených skutečností lze konstatovat, že rozhodujícím aspektem bytové politiky se v obci Březová nad Svitavou stala státní podpora ze Státního fondu rozvoje bydlení; bez pomoci státu by obec nebyla schopna provést realizaci výstavby nájemních a sociálních bytů. Březová nad Svitavou využila státní podporu bytové politiky, a tím naplnila státem očekávané hledisko, tedy uspokojování bytových potřeb obyvatel a ruku v ruce i osidlování obce, tedy zamezení odlivu mladých obyvatel z venkovské obce do městských aglomerací za účelem bydlení.

Jedním z nástrojů bytové politiky, který byl využit v Březové nad Svitavou, je administrativní přidělování bytů z bytového fondu obce, který byl prostřednictvím jednotlivých etap výstavby postupně výrazně rozšířen. Počet disponibilních bytových jednotek pro administrativní přidělování vzrostl z původních 50 na 140 bytů. Na základě těchto skutečností lze konstatovat, že došlo k naplnění hlavního cíle bytové politiky, kterým je dosažení uspokojivé úrovně bydlení i pro domácnosti, jejichž příjmy nejsou dostačující k tomu, aby uspokojily svou bytovou potřebu prostřednictvím trhu, tedy cíle finanční dostupnosti bydlení.

Březová nad Svitavou vystavěla 80 nájemních bytů, které po 20 letech (doba splácení hypotečního úvěru městem) přejdou do vlastnictví obyvatel bytů; s nájemníky jsou již uzavřeny smlouvy o smlouvě budoucí kupní. Dále bylo vystavěno 60 nájemních sociálních bytů, které v současné zůstávají v majetku města a nájemníci nemají uzavřenou smlouvu o smlouvě budoucí kupní.

Zkušenosti s nájemníky jednotlivých typů bytů jsou na první pohled odlišné: je rozdíl mezi nájemníkem, který ví, že byt bude jednou v jeho vlastnictví, a nájemníkem, který byt pouze využívá k uspokojení sociální potřeby v oblasti bydlení. Nejvýrazněji se tento rozdíl projevuje při údržbě jednotlivých bytů i celých bytových domů a v péči o bezprostřední okolí domů.

Po zkušenosti z Březové nad Svitavou lze jednoznačně konstatovat, že výstavba nájemních bytů je efektivnější, pokud je určena pro stálé nájemníky, kteří se následně stanou jejich vlastníky. Z uvedených důvodů je zastupiteli města Březová nad Svitavou pro budoucnost zvažována varianta prodeje i tzv. sociálních bytů (po splacení hypotečního úvěru) do vlastnictví nájemníků.

Využití státem podporované výstavby je hlavní cestou k uspokojení bytových potřeb obyvatel venkovských obcí. Využití státních dotací má nejen krátkodobý, ale hlavně dlouhodobý význam z hlediska majetku obce, daňové výtěžnosti do rozpočtu obce, společenského a kulturního života obce. Na základě těchto skutečností a zkušeností s výsledky bytové výstavby v Březové nad Svitavou lze konstatovat, že státní bytová politika je v tomto ohledu dobře a účinně nastavená.

6. Závěr

Práce rozpracovala roli státu v bytové politice z hlediska sociálního, ekonomického a kulturního vývoje společnosti, v návaznosti na cíle bytové politiky, kdy primárním cílem není ekonomický dopad, ale sociální. Je popsáno, že bytová politika zahrnuje činnost soustavy státních orgánů a obcí, jejichž cílem je zabezpečit celkové podmínky pro uspokojování bytových potřeb lidí za pomoci nástrojů bytové politiky.

Praktická část práce se zaměřuje v rámci případové studie na komunální bytovou politiku v Březové nad Svitavou, kde je provedena sociodemografická a ekonomická charakteristika města z pohledu vlivu zvýšení počtu obyvatel ve městě na růst daňových příjmů do rozpočtu města.

Práce poukazuje na motivy obce k výstavbě z pohledu nulového výdělku s rezervou na nájemném ve vztahu k rozpočtu města. Podrobně ukazuje strategický záměr bytové politiky, jejímž výsledkem je realizace I.–IV. etapy výstavby bytových domů s nájemními a sociálními byty v návaznosti na územní plán města.

V návaznosti na ukončení stavebních prací, kdy bylo vytvořeno 140 bytových jednotek, se výrazně zvedl počet obyvatel města, a to v letech 2001 až 2006 o 343 obyvatel. Zde je v práci zdokumentován nárůst počtu obyvatel ve městě, který má stoupající tendenci v návaznosti na dokončování bytové výstavby, je zde tedy prokázán přímý vliv bytové výstavby na růst počtu obyvatel ve městě.

V návaznosti na růst počtu obyvatel ve městě byl analyzován další druh dopadu bytové výstavby v Březové nad Svitavou, a to příjem do rozpočtu města v konkrétní podobě daní fyzických osob, právnických osob a daně z přidané hodnoty. Hodnoty daňových příjmů rozpočtu města ve všech třech oblastech rostly přiměřeně s růstem počtu obyvatel, je tedy možné učinit závěr, že zvýšení počtu obyvatel má přímý vliv na

zvýšení daňové výtěžnosti do rozpočtu města; byla tedy prokázána souvislost mezi bytovou výstavbou (a následným růstem počtu) a zvýšením příjmů rozpočtu města.

Dalším významným faktorem je zvýšení počtu žáků ve školních zařízeních města. Ve vzájemném porovnání výstavby v letech 2003–2006 a nárůstu počtu obyvatel v letech 2003–2006 ve městě se zvedl počet žáků mateřské školy v období let 2003–2006 o 18 žáků. Stejně tak se zvýšil počet žáků na prvním a druhém stupni základní školy o 26 žáků. Je tedy přímá návaznost zvýšení počtu obyvatel ve městě se zvýšením žáků školských zařízení města.

Práce poukázala na vzájemnou souvislost dokončování jednotlivých etap výstavby, zvýšení počtu obyvatel, zvýšení daňové výtěžnosti do rozpočtu města a zvýšení počtu žáků ve školních zařízeních města, kdy jednotlivé aspekty jsou na sobě vzájemně závislé. Linie je ukázkou vložení finančních prostředků do výstavby, která následně produkuje zisk v podobě zvýšení daňových příjmů do rozpočtu města.

Na základě uvedených faktorů lze konstatovat, že státem podporovaná výstavba nových bytových domů v Březové nad Svitavou má přímý vliv na růst počtu obyvatel města a v souvislosti s tím i pozitivní dopad na příjmovou stránku rozpočtu města. Je prokázána i souvislost mezi bytovou výstavbou a další významnou skutečností, kterou je nárůst žáků školních a předškolních zařízení ve městě.

7. Seznam použitých zdrojů

Monografické publikace

1. BARTOŠ, J., SCHULZ, J., TRAPL, M. *Historický místopis Moravy a Slezska v letech 1848–1960*. Svazek V. Ostrava: Profil, 1976.
2. BRŮNA, M. *Veřejná správa (se zaměřením na obce)*. Praha: Institut pro místní správu Praha, 2006. ISBN 80-86976-09-2.
3. ČMEJREK, J., KOPŘIVA, R. *Základy veřejné správy*. Praha: Česká zemědělská univerzita, Provozně ekonomická fakulta, 2007. ISBN 978-80-213-1626-3.
4. KOCOUREK, J. *Byty, nebytové prostory, nájem a vlastnictví bytů* (7. vyd.). Praha: Eurounion, 2006. ISBN 80-7317-046-9.
5. NEUFERT, E. *Navrhování staveb*. Praha: Consultinvest International s. r. o., 2000. ISBN 80-901486-6-2.
6. PEKOVÁ, J., PILNÝ, J., JETMAR, M. *Veřejná správa a finance veřejného sektoru*, 3. přepracované vydání. Praha: ASPI, 2008. ISBN 978-80-7357-351-5.
7. POLÁKOVÁ, O. a kolektiv. *Bydlení a bytová politika*. Praha: Ekopress, s. r. o., 2006. ISBN 80-86929-03-5.
8. POMAHAČ, R., VIDLÁKOVÁ, O. *Veřejná správa*. Praha: C. H. Beck, 2002. ISBN 80-7179-748-0.

Právní předpisy a normy

9. ČSN ISO 690 (01 0197). Dokumentace – Bibliografické citace – Obsah, forma a struktura. [online]. ICS 01.140.20. Česká norma. Prosinec 1996. [cit. 3. ledna 2010]. Dostupný z WWW: <<http://www.czu.cz/cs/?r=407&i=2887>>.
10. ČSN ISO 690-2 (01 0197). Informace a dokumentace – Bibliografické citace – Část 2: Elektronické dokumenty nebo jejich části. [online]. Česká technická norma. ICS 01.140.20 Leden 2000. [cit. 3. ledna 2010]. Dostupný z WWW: <<http://www.czu.cz/cs/?r=407&i=2887>>.
11. Rozhodnutí Nejvyššího soudu pod sp. zn. 2 Cdom 1010/97.
12. Vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu.
13. Zákon č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí a majetku České republiky do vlastnictví obcí, ve znění pozdějších předpisů. Zákon č. 157/2000 Sb., o přechodu některých věcí, práv a závazků z majetku České republiky do majetku krajů, ve znění pozdějších předpisů. Zákon č. 290/2002 Sb., o přechodu některých dalších věcí, práv a závazků České republiky na kraje a obce, občanská sdružení působící v oblasti tělovýchovy a sportu a o souvisejících změnách a o změně zákona č. 157/2000 Sb., o přechodu některých věcí, práv a závazků z majetku České republiky do majetku krajů, ve znění pozdějších předpisů.
14. Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů.
15. Zákon č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů.

16. Zákon č. 314/2002 Sb., o stanovení obcí s pověřeným obecním úřadem a stanovení obcí s rozšířenou působností, ve znění pozdějších předpisů. Vyhláška Ministerstva vnitra ČR č. 388/2002 Sb.
17. Zákon č. 234/2006 Sb., kterým se mění zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 182/1993 Sb., o Ústavním soudu, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 22/2004 Sb., o místním referendu a o změně některých zákonů a zákon č. 312/2000 Sb., o úřednících územních samosprávných celků a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 46/2004 Sb.

Internetové zdroje

18. *Bytová politika*. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR [online]. c2009 [cit. 9. července 2009]. Dostupné z WWW: <<http://www.mmr.cz/Bytova-politika>>.
19. *Český statistický úřad ČR* [online]. c2009 [cit. 15. února 2009]. Dostupné z WWW: <<http://www.czso.cz/x/krajedata.nsf/oblast2/obyvatelstvo-xe>>.
20. *Volby do zastupitelstev obcí 20. 10.–21. 10. 2006* [online]. c2006 [cit. 10. července 2009]. Dostupné z WWW: <<http://www.volby.cz/pls/kv2006/kv?xjazyk=CZ&xid=1>>.
21. *Všeobecná deklaráce lidských práv*. Informační centrum OSN v Praze [online]. c2009 [cit. 10. ledna 2009]. Dostupné z WWW: <<http://www.osn.cz/dokumenty-osn/soubory/vseobecna-deklarace-lidskych-prav.pdf>>.

Zdroje z obecních úřadů a škol

22. Informace starostů obcí Bělá nad Svitavou, Brněnec a Vítějeves.
23. Kniha narozených a Evidence obyvatel vedené Městským úřadem Březová nad Svitavou.
24. Kronika města Březová (1945–1976).
25. Rozpočet města Březová nad Svitavou (2001– 2009).
26. Studijní výkazy o počtech žáků Základní školy v Březové nad Svitavou.
27. Učební výkazy o počtech žáků Mateřské školy Březová nad Svitavou.
28. Zápisy a audiozáznamy z jednání Zastupitelstva a Rady města Březová nad Svitavou (1998–2010).
29. Zápisy z jednání Zastupitelstva města a Rady města Březová nad Svitavou (2006–2010).

8. Přílohy

8.1. Příloha č. 1 – Anketa: Zajišťování potřeb obyvatel Březové nad Svitavou

ANKETA

V rámci zpracování diplomové práce na téma komunální bytová politika v Březové nad Svitavou se uskutečňuje anketa zaměřena na občany města z hlediska uspokojování jejich sociálních a kulturních potřeb.

Způsob vyplňování ankety je formou dotazování zpracovatelem diplomové práce, který zakroužkuje příslušnou odpověď dotazovaného občana.

Jméno a příjmení občana

1) Jak dlouho bydlíte v Březové na Svitavou?

- a) do 1 roku
- b) od 1 do 5 let
- c) od 5 do 10 let
- d) od 10 do 15 let
- e) od 15 do 20 let
- f) nad 20 let

2) Bydlíte ve vlastním bytě/domě či v nájemní bytové jednotce?

- a) ve vlastním bytě/domě
- b) v nájmu

3) Je vaše bytová jednotka plně dostačující pro zázemí vaší rodiny (prostorově a účelově)?

- a) plně vyhovuje potřebám rodiny
- b) spíše vyhovuje potřebám rodiny
- c) spíše nevyhovuje potřebám rodiny
- d) nevyhovuje potřebám rodiny

4) Jste spokojen/a s obchodní sítí města vzhledem k uspokojení svých potřeb?

- a) plně vyhovuje
- b) spíše vyhovuje
- c) spíše nevyhovuje
- d) nevyhovuje

5) Účastníte se kulturních akcí ve městě Březová nad Svitavou?

- a) účastním se kulturních akcí ve městě
- b) příležitostně se účastním kulturních akcí ve městě
- c) neúčastním se kulturních akcí ve městě

6) Podílíte se na organizaci kulturního života ve městě?

- a) podílím se aktivně
- b) účastním se kulturních akcí pasivně
- c) neúčastním se kulturních akcí

7) V jakém poměru jste zaměstnán?

- a) jsem soukromý podnikatel
- b) jsem zaměstnancem u soukromého podnikatele
- c) jsem zaměstnancem v jiném než soukromém subjektu
- d) jsem bez zaměstnání
- e) jsem na mateřské dovolené
- f) jsem v důchodu

8) Dojíždíte za výkonem svého povolání mimo město Březová nad Svitavou?

- a) ano – dojíždím
- b) ne – nedojíždím, pracuji v místě.
- c) nepracuji (bez zaměstnání, na mateřské dovolené, v důchodu apod.)

8.1. Příloha č. 2 – Fotodokumentace bytové výstavby

Fotografie č. 1

I. a II. etapa výstavby – ulice Luční, Březová nad Svitavou



Fotografie č. 2

I. a II. etapa výstavby – ulice Luční, Březová nad Svitavou



Fotografie č. 3

III. a IV. etapa výstavby – ulice Luční, Březová nad Svitavou



Fotografie č. 4

III. a IV. etapa výstavby – ulice Luční, Březová nad Svitavou



Fotografie č. 5

Bytové domy, obec Brněnec



Fotografie č. 6

Bytové domy, obec Brněnec



Fotografie č. 7

Bytové domy, obec Bělá nad Svitavou



Fotografie č. 8

Bytové domy, obec Bělá nad Svitavou



Fotografie č. 9

Bytové domy, obec Vítějeves



Fotografie č. 10

Bytové domy, obec Vítějeves

